

房地产司法拍卖估价报告

估价报告编号：桂金利司法估字(2022)第 018 号

估价项目名称：广西容县家圆置业投资有限公司位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位（共 103 个车位）司法拍卖价值评估

估价委托人：广西壮族自治区容县人民法院

房地产估价机构：广西金利房地产评估有限公司

注册房地产估价师：谭文琳（注册证号 4520000040）

注册房地产估价师：罗 凯（注册证号 4520080014）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 23 日

致估价委托人函

致广西壮族自治区容县人民法院：

受贵院委托，我公司选派估价人员对广西容县家圆置业投资有限公司位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位（共 103 个车位）的房产[一栋钢混结构地下一层及地上十层住宅楼，委估对象位于负一层，总产权建筑面积 3668.86 平方米（详见建筑物勘察现状一览表）]进行了实地勘查，并对上述房地产的市场价值进行估价。本次估价目的是为广西壮族自治区容县人民法院处理关于申请执行人梁国浩等人与被执行人广西容县家圆置业投资有限公司商品房预售合同纠纷一案提供拍卖价值参考依据，价值类型为市场价值。

我们遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合估价委托人提供的有关资料和我公司掌握的房地产价格基础资料及市场动态信息，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定，按照估价程序，运用市场法和收益法对上述估价对象进行了专业分析、测算和判定，最终确定权属于广西容县家圆置业投资有限公司的车位用途房地产，于价值时点 2022 年 9 月 16 日的评估结果如下：

容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位（共 103 个车位）评估明细表

序号	房号	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产评估 总价(万元)
1	01 号车位	35.62	1385	4.93
2	02 号车位	35.62	1385	4.93
3	03 号车位	35.62	1385	4.93
4	04 号车位	35.62	1385	4.93
5	05 号车位	35.62	1385	4.93
6	06 号车位	35.62	1385	4.93
7	07 号车位	35.62	1385	4.93
8	08 号车位	35.62	1385	4.93
9	09 号车位	35.62	1385	4.93
10	10 号车位	35.62	1385	4.93
11	11 号车位	35.62	1385	4.93
12	12 号车位	35.62	1385	4.93
13	13 号车位	35.62	1385	4.93
14	14 号车位	35.62	1385	4.93
15	15 号车位	35.62	1385	4.93
16	16 号车位	35.62	1385	4.93
17	17 号车位	35.62	1385	4.93
18	18 号车位	35.62	1385	4.93
19	19 号车位	35.62	1385	4.93
20	20 号车位	35.62	1385	4.93
21	21 号车位	35.62	1385	4.93
22	22 号车位	35.62	1385	4.93
23	24 号车位	35.62	1385	4.93

24	25 号车位	35.62	1385	4.93
25	26 号车位	35.62	1385	4.93
26	27 号车位	35.62	1385	4.93
27	28 号车位	35.62	1385	4.93
28	29 号车位	35.62	1385	4.93
29	30 号车位	35.62	1385	4.93
30	31 号车位	35.62	1385	4.93
31	32 号车位	35.62	1385	4.93
32	33 号车位	35.62	1385	4.93
33	34 号车位	35.62	1385	4.93
34	35 号车位	35.62	1385	4.93
35	36 号车位	35.62	1385	4.93
36	37 号车位	35.62	1385	4.93
37	38 号车位	35.62	1385	4.93
38	39 号车位	35.62	1385	4.93
39	40 号车位	35.62	1385	4.93
40	41 号车位	35.62	1385	4.93
41	42 号车位	35.62	1385	4.93
42	43 号车位	35.62	1385	4.93
43	44 号车位	35.62	1385	4.93
44	45 号车位	35.62	1385	4.93
45	46 号车位	35.62	1385	4.93
46	47 号车位	35.62	1385	4.93
47	48 号车位	35.62	1385	4.93
48	49 号车位	35.62	1385	4.93
49	50 号车位	35.62	1385	4.93
50	51 号车位	35.62	1385	4.93
51	52 号车位	35.62	1385	4.93
52	53 号车位	35.62	1385	4.93
53	54 号车位	35.62	1385	4.93
54	55 号车位	35.62	1385	4.93
55	56 号车位	35.62	1385	4.93
56	57 号车位	35.62	1385	4.93
57	58 号车位	35.62	1385	4.93
58	59 号车位	35.62	1385	4.93
59	60 号车位	35.62	1385	4.93
60	61 号车位	35.62	1385	4.93
61	62 号车位	35.62	1385	4.93
62	63 号车位	35.62	1385	4.93
63	64 号车位	35.62	1385	4.93
64	65 号车位	35.62	1385	4.93
65	66 号车位	35.62	1385	4.93
66	67 号车位	35.62	1385	4.93
67	68 号车位	35.62	1385	4.93
68	69 号车位	35.62	1385	4.93
69	70 号车位	35.62	1385	4.93
70	71 号车位	35.62	1385	4.93
71	72 号车位	35.62	1385	4.93
72	73 号车位	35.62	1385	4.93
73	74 号车位	35.62	1385	4.93
74	75 号车位	35.62	1385	4.93
75	76 号车位	35.62	1385	4.93

76	77 号车位	35.62	1385	4.93
77	78 号车位	35.62	1385	4.93
78	79 号车位	35.62	1385	4.93
79	80 号车位	35.62	1385	4.93
80	81 号车位	35.62	1385	4.93
81	82 号车位	35.62	1385	4.93
82	83 号车位	35.62	1385	4.93
83	84 号车位	35.62	1385	4.93
84	85 号车位	35.62	1385	4.93
85	86 号车位	35.62	1385	4.93
86	87 号车位	35.62	1385	4.93
87	88 号车位	35.62	1385	4.93
88	89 号车位	35.62	1385	4.93
89	90 号车位	35.62	1385	4.93
90	91 号车位	35.62	1385	4.93
91	92 号车位	35.62	1385	4.93
92	93 号车位	35.62	1385	4.93
93	94 号车位	35.62	1385	4.93
94	95 号车位	35.62	1385	4.93
95	96 号车位	35.62	1385	4.93
96	97 号车位	35.62	1385	4.93
97	98 号车位	35.62	1385	4.93
98	100 号车位	35.62	1385	4.93
99	101 号车位	35.62	1385	4.93
100	102 号车位	35.62	1385	4.93
101	103 号车位	35.62	1385	4.93
102	104 号车位	35.62	1385	4.93
103	105 号车位	35.62	1385	4.93
合 计		3668.86		507.79
房地产评估总价		507.79 万元(保留两位小数), 大写人民币: 伍佰零柒万柒仟玖佰元整。		

报告使用特别提示:

1、本次评估共出具 6 份《房地产估价结果报告》给估价委托人,《房地产估价技术报告》由房地产估价机构存档,以供房地产估价行业主管部门和房地产估价行业组织检查。

2、本估价报告应用的有效期为壹年,即自本估价报告出具之日 2022 年 9 月 23 日起至 2023 年 9 月 22 日止。

以上内容摘自桂金利司法估字(2022)第 018 号房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读房地产估价报告全文。

本摘要与估价报告正文具有同等法律效力。

广西金利房地产评估有限公司

法定代表人: _____

2022 年 9 月 23 日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	19
十四、风险提示.....	19
房地产估价技术报告（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	20
一、估价对象区位状况描述与分析.....	20
二、市场背景描述与分析.....	23
三、最高最佳利用分析.....	25
四、估价方法选用.....	26
五、估价测算过程.....	27
六、估价结果.....	30
附件	
1、委估方提供的《广西壮族自治区容县人民法院委托书》和《广西壮族自治区容县人民法院执行裁定书》复印件	
2、委估方提供的《容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下室明细表》及《三宝幸福里家园地下车位平面图》复印件	
3、估价对象现状照片、位置图	
4、注册房地产估价师资格证书复印件	
5、广西金利房地产评估有限公司营业执照复印件	
6、注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查看、拍照并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。本估价报告依据估价委托人提供的相关资料及估价人员实地查看情况进行评估。估价委托人对其所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
谭文琳	4520000040		2022年9月23日
罗凯	4520080014		2022年9月23日

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委估方提供的《容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下室明细表》及《三宝幸福里家园地下车位平面图》，我们对委托人提供的资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料的合法、真实、准确、完整。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
4. 估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
6. 由于估价委托人告知没有租赁权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象无他项权利限制为假设前提。

(二) 未定事实假设

根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(三) 背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在状况之间不一致，故本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 1. 本估价报告仅使用于为广西壮族自治区容县人民法院处理关于申请执行人梁国浩等人与被执行人广西容县家圆置业投资有限公司商品房预售合同纠纷一案提供拍卖价值参考依据，价值类型为市场价值，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效，即从 2022 年 9 月 23 日起至 2023 年 9 月 22 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需要重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均为不允许在任何公开发表的文件、通告及声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告由广西金利房地产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

桂金利司法估字(2022)第 018 号

广西金利房地产评估有限公司接受广西壮族自治区容县人民法院的委托,根据国家有关房地产估价的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按公认的房地产估价方法对广西壮族自治区容县人民法院处理关于申请执行人梁国浩等人与被执行人广西容县家圆置业投资有限公司商品房预售合同纠纷一案提供拍卖价值参考依据,估价人员按照必要的程序对委托估价的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证,对估价对象在 2022 年 9 月 16 日所表现的市场价值作出了公允反映,现将房地产估价情况及估价结果报告如下:

一、估价委托人

- 1、估价委托人名称:广西壮族自治区容县人民法院
- 2、联系人:黄明城
- 3、联系电话:18077513715
- 4、联系地址:容县容州镇下沙南街 80 号

二、房地产估价机构

- 1、机构名称:广西金利房地产评估有限公司
- 2、地址:玉林市人民东路 670 号
- 3、法定代表人:谭代武
- 4、联系人:谭文琳
- 5、联系电话:(0775) 2822857
- 6、邮政编码:537000
- 7、资质等级:贰级
- 8、证书编号:2022 桂建房评备字 4509A0005 号

三、估价目的

本次估价是根据与估价委托方广西壮族自治区容县人民法院签订的房地产估价委托书,对估价委托人申报的房地产进行估价,仅为广西壮族自治区容县人民法院处理关于申请执行人梁国浩等人与被执行人广西容县家圆置业投资有限公司商品房预售合同纠纷一案提供拍卖价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象财产范围

本次估价对象为位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位(共 103 个车位)的房产,房屋总产权建筑面积 3668.86 (详见建筑物勘察现状一览表)。

(二) 估价对象基本状况

1、 区位状况描述与分析

(1) 区域概况。估价对象位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位(共 103 个车位)的房产,属容县容州镇管辖。

(2) 位置状况。估价对象位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位(共 103 个车位);所在建筑物总层数 11 层,估价对象位于位于地下 1 层。

(3) 商服繁华度。估价对象所在小区距商服中心约 1400 米。该区域房屋多为私人自建房和商品房,多用作商铺出租或自用,附近小区入住率一般。周边有侨乡广场、龙晶农贸市场、华瑞百货、容县湿地公园等;区域内人流量及车流量一般,综合评价商服繁华度一般。

(4) 交通条件。委估该小区门前临城西大道,附近有容县 7 路、容县 9 路、容县 11 路、容县 13-3 路公共汽车经过,对外交通便利度较高。

(5) 停车便利度。估价对象所在小区设有地下停车位;综合评价区域内停车便利度较高。

(6) 公共配套设施状况。估价对象所在区域内有富康豪庭、龙晶花苑、天润百花苑、容县基督教堂、容州镇厢西社区成新卫生站、容县容州镇第十三小学和各类私人诊所、银行网点、菜市等配套,各项基础设施齐备,能满足生活需要。综合评价估价对象所在区域公共配套设施较齐全。

(7) 基础设施状况。区域道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套齐全,功能正常运转、保障率高,能较好地满足区域人们生产、生活所需,估价对象所在区域基础设施完善。

(8) 景观优劣度及环境条件。估价对象所在区域目前以商业、住宅用地为主,绿化覆盖率一般,噪音污染少,综合评价估价对象所在区域景观度及环境条件一般。

2、 实物状况描述与分析

估价对象所在建筑物为地下一层及地上十层商住楼,估价对象位于地下一层,用途为车位,层高约为 3.3 米,根据容县住房保障服务中心出具的《容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下室明细表》及《三宝幸福里家园地下车位平面图》记载委估产权总建筑面积 3668.86 (详见建筑物勘察现状一览表),通风、采光状况一般。我

于 2022 年 9 月 16 日勘查现场，委估建筑物具体状况如下表所列。

建筑物勘察现状一览表

序号	房号	套内建筑 面积 (m ²)	共有分 摊面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	所在 层数/ 总层 楼	实物状况描述与分析
1	01 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	钢混结构，能满足普通小车停放，层高均为 3.3 米，地面为水泥砂浆，天面为腻子。
2	02 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
3	03 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
4	04 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
5	05 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
6	06 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
7	07 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
8	08 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
9	09 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
10	10 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
11	11 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
12	12 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
13	13 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
14	14 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
15	15 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
16	16 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
17	17 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
18	18 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
19	19 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
20	20 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
21	21 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
22	22 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
23	24 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
24	25 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
25	26 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
26	27 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
27	28 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
28	29 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
29	30 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
30	31 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
31	32 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
32	33 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
33	34 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
34	35 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
35	36 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
36	37 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
37	38 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
38	39 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
39	40 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
40	41 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
41	42 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
42	43 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
43	44 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
44	45 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	
45	46 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11	

46	47号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
47	48号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
48	49号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
49	50号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
50	51号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
51	52号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
52	53号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
53	54号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
54	55号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
55	56号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
56	57号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
57	58号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
58	59号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
59	60号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
60	61号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
61	62号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
62	63号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
63	64号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
64	65号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
65	66号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
66	67号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
67	68号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
68	69号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
69	70号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
70	71号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
71	72号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
72	73号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
73	74号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
74	75号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
75	76号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
76	77号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
77	78号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
78	79号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
79	80号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
80	81号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
81	82号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
82	83号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
83	84号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
84	85号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
85	86号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
86	87号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
87	88号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
88	89号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
89	90号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
90	91号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
91	92号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
92	93号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
93	94号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
94	95号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
95	96号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
96	97号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
97	98号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
98	100号车位	12.72	22.90	35.62	1/11

99	101 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
100	102 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
101	103 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
102	104 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
103	105 号车位	12.72	22.90	35.62	1/11
合计		1310.16	2358.70	3668.86	

根据估价人员现场勘查的竣工牌显示：竣工日期为2018年8月13日，至价值时点已建成约4年，维护保养较好，根据建设部有关钢筋混凝土（钢混）结构房屋的耐用年限为60年的规定，结合现场勘查的维护情况，确定估价对象的综合成新率为93%。

3、权益状况描述与分析

(1) 根据估价委托人提供的《广西壮族自治区容县人民法院执行裁定书》的复印件记载，房屋所有权人为广西容县家圆置业投资有限公司，根据容县住房保障服务中心出具的《容县容州镇城西大道308号三宝幸福里家园地下室明细表》及《三宝幸福里家园地下车位平面图》复印件记载，委估产权总建筑面积3668.86（详见建筑物勘察现状一览表），此面积只能本报告使用，对此面积我们不负任何法律责任，如因房地产交易过户等涉及建筑面积时，以房地产权威测绘部门核定的面积为准，评估人员进行了实地查勘，但没有进行实地测量。

(2) 根据估价委托人提供的相关资料复印件记载及估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象已被广西壮族自治区容县人民法院查封。

五、价值时点

- 1、本项目价值时点为 2022 年 9 月 16 日（现场勘察日）。
- 2、估价中一切取价标准均为价值时点有效的价格标准。
- 3、选择上述时点为此次估价的时点，是为了有利于保证估价结果有效地服务于估价目的，合理选择作价依据、价格标准、估价方法和估价技术参数。

六、价值类型

- 1、此次评估的价值为委估建筑物的正常市场价值，即委估产权总建筑面积为 3668.86 平方米的现状房产于估价时点 2022 年 9 月 16 日的市场价值。
- 2、市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于估价时点 2022 年 9 月 16 日所具有的客观合理价值。
- 3、本报告价格货币单位均为人民币元。

七、估价原则

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。

(1) 独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；(2) 客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；(3) 公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用、合法处分为前提。合法产权应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用应以城市规划、土地用途管制等为依据；即以城市规划规定用途、容积率、建筑高度等为限制条件。合法处分指应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格。房地产的价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个时间，估价要求取的是估价对象在某个特定时间上的价格，这一特定时间必须依据估价目的来确定。这一特定时间就是价值时点。

5、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指其实物、权益、区位状况与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产，同一供求范围是指与估价对象上具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围内。

6、预期收益原则

预期收益原则是指房地产应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期

收益为依据。

7、谨慎原则

谨慎原则是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

八、估价依据

1、国家和地方有关法律、法规、政策和文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995 年 1 月 1 日起施行；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(1999 年 1 月 1 日起施行；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正；执行日期为 2020 年 1 月 1 日)；

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日施行)；

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号，1999 年 1 月 1 日起实行，2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

(7) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号，2015 年 3 月 1 日起施行)

(8) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》

(9) 《玉林市建设工程造价信息》

2、估价相关技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(3) 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678

号);

(4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(5) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

3、估价委托人提供的资料

(1) 委估方提供的《广西壮族自治区容县人民法院委托书》(2022)桂 0921 委评第 38 号复印件;

(2) 委估方提供的《广西壮族自治区容县人民法院执行裁定书》(2022)桂 0921 执 750 号之三复印件;

(3) 委估方提供的《容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下室明细表》及《三宝幸福里家园地下车位平面图》号复印件。

4、受托估价方掌握的资料:

(1) 容县房地产市场价格基础资料及市场动态信息;

(2) 广西金利房地产评估有限公司资料库;

(3) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料, 主要包括影响房地产的区域因素和个别因素资料、房地产开发等资料;

(4) 估价人员实地勘察笔录。

九、估价方法

1、估价方法说明

估价方法通常有成本法、市场比较法、收益法、假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

2、估价方法实用性分析

估价人员在实地调查、勘察的基础上, 对委托方提供的各种资料进行了认真分析, 根据估价时点委估房地产的状况及容县房地产市场的实际情况, 在估价时点前容县同一区域内类似房地产交易实例可以搜集, 另外与估价对象处于同一区域内功能、结构、配置等相似房地产的租金水平可以搜集, 适合采用市场比较法和收益还原法评估委估房地产价值。而采用成本法适合测算建造安装重置成本, 对商品房所具有的公开市场价值的

体现具有局限性，故不适合采用成本法对商品房进行估价测算。

综上所述，我们决定对委估房产采用市场比较法和收益还原法进行估价。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选取科学的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定权属于广西容县家圆置业投资有限公司的位于容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位（共 103 个车位），车位用途，采用市场法及收益法评估，在估价时点 2022 年 9 月 16 日的房地产价值为：

容县容州镇城西大道 308 号三宝幸福里家园地下负一层 01-22、24-98、100-105 号停车位（共 103 个车位）评估明细表

序号	房号	产权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产评估 总价(万元)
1	01 号车位	35.62	1385	4.93
2	02 号车位	35.62	1385	4.93
3	03 号车位	35.62	1385	4.93
4	04 号车位	35.62	1385	4.93
5	05 号车位	35.62	1385	4.93
6	06 号车位	35.62	1385	4.93
7	07 号车位	35.62	1385	4.93
8	08 号车位	35.62	1385	4.93
9	09 号车位	35.62	1385	4.93
10	10 号车位	35.62	1385	4.93
11	11 号车位	35.62	1385	4.93
12	12 号车位	35.62	1385	4.93
13	13 号车位	35.62	1385	4.93
14	14 号车位	35.62	1385	4.93
15	15 号车位	35.62	1385	4.93
16	16 号车位	35.62	1385	4.93
17	17 号车位	35.62	1385	4.93
18	18 号车位	35.62	1385	4.93
19	19 号车位	35.62	1385	4.93
20	20 号车位	35.62	1385	4.93
21	21 号车位	35.62	1385	4.93
22	22 号车位	35.62	1385	4.93
23	24 号车位	35.62	1385	4.93
24	25 号车位	35.62	1385	4.93
25	26 号车位	35.62	1385	4.93
26	27 号车位	35.62	1385	4.93
27	28 号车位	35.62	1385	4.93
28	29 号车位	35.62	1385	4.93
29	30 号车位	35.62	1385	4.93
30	31 号车位	35.62	1385	4.93
31	32 号车位	35.62	1385	4.93
32	33 号车位	35.62	1385	4.93
33	34 号车位	35.62	1385	4.93

34	35 号车位	35.62	1385	4.93
35	36 号车位	35.62	1385	4.93
36	37 号车位	35.62	1385	4.93
37	38 号车位	35.62	1385	4.93
38	39 号车位	35.62	1385	4.93
39	40 号车位	35.62	1385	4.93
40	41 号车位	35.62	1385	4.93
41	42 号车位	35.62	1385	4.93
42	43 号车位	35.62	1385	4.93
43	44 号车位	35.62	1385	4.93
44	45 号车位	35.62	1385	4.93
45	46 号车位	35.62	1385	4.93
46	47 号车位	35.62	1385	4.93
47	48 号车位	35.62	1385	4.93
48	49 号车位	35.62	1385	4.93
49	50 号车位	35.62	1385	4.93
50	51 号车位	35.62	1385	4.93
51	52 号车位	35.62	1385	4.93
52	53 号车位	35.62	1385	4.93
53	54 号车位	35.62	1385	4.93
54	55 号车位	35.62	1385	4.93
55	56 号车位	35.62	1385	4.93
56	57 号车位	35.62	1385	4.93
57	58 号车位	35.62	1385	4.93
58	59 号车位	35.62	1385	4.93
59	60 号车位	35.62	1385	4.93
60	61 号车位	35.62	1385	4.93
61	62 号车位	35.62	1385	4.93
62	63 号车位	35.62	1385	4.93
63	64 号车位	35.62	1385	4.93
64	65 号车位	35.62	1385	4.93
65	66 号车位	35.62	1385	4.93
66	67 号车位	35.62	1385	4.93
67	68 号车位	35.62	1385	4.93
68	69 号车位	35.62	1385	4.93
69	70 号车位	35.62	1385	4.93
70	71 号车位	35.62	1385	4.93
71	72 号车位	35.62	1385	4.93
72	73 号车位	35.62	1385	4.93
73	74 号车位	35.62	1385	4.93
74	75 号车位	35.62	1385	4.93
75	76 号车位	35.62	1385	4.93
76	77 号车位	35.62	1385	4.93
77	78 号车位	35.62	1385	4.93
78	79 号车位	35.62	1385	4.93
79	80 号车位	35.62	1385	4.93
80	81 号车位	35.62	1385	4.93
81	82 号车位	35.62	1385	4.93
82	83 号车位	35.62	1385	4.93
83	84 号车位	35.62	1385	4.93
84	85 号车位	35.62	1385	4.93
85	86 号车位	35.62	1385	4.93

86	87 号车位	35.62	1385	4.93
87	88 号车位	35.62	1385	4.93
88	89 号车位	35.62	1385	4.93
89	90 号车位	35.62	1385	4.93
90	91 号车位	35.62	1385	4.93
91	92 号车位	35.62	1385	4.93
92	93 号车位	35.62	1385	4.93
93	94 号车位	35.62	1385	4.93
94	95 号车位	35.62	1385	4.93
95	96 号车位	35.62	1385	4.93
96	97 号车位	35.62	1385	4.93
97	98 号车位	35.62	1385	4.93
98	100 号车位	35.62	1385	4.93
99	101 号车位	35.62	1385	4.93
100	102 号车位	35.62	1385	4.93
101	103 号车位	35.62	1385	4.93
102	104 号车位	35.62	1385	4.93
103	105 号车位	35.62	1385	4.93
合 计		3668.86		507.79
房地产评估总价		507.79 万元(保留两位小数), 大写人民币: 伍佰零柒万柒仟玖佰元整。		

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
谭文琳	4520000040		2022 年 9 月 23 日
罗凯	4520080014		2022 年 9 月 23 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 16 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 23 日

十四、风险提示

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致价值减损。

2、本报告所评估的价值为估价时点之公允市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产市场可能发生变化，从而导致估价对象的公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策在房地产市场较热情况下，从紧的金融政策和房地产税收政策可能导致房地产价格下跌。

3、本估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

4、本报告得出的估价意见仅供广西壮族自治区容县人民法院处理关于申请执行人梁国浩等人与被执行人广西容县家圆置业投资有限公司商品房预售合同纠纷一案提供拍卖价值参考依据。

5、根据估价目的，房地产市场价格评估只是为了了解、掌握房地产行情而进行的评估，其评估意见可能是有一定摆动幅度的价格区间，估价人员对估价信息和结论合乎估价技术规范和职业规范负责。

6、估价意见中未考虑交易过户办证等需缴纳的税费及拍卖佣金等费用。

广西金利房地产评估有限公司

2022 年 9 月 23 日