



报告防伪标识

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称： 玉林市玉州区人民法院处置财产涉及坐落于南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等共 63 个车位建筑面积合计 2382.80 m²车位房地产市场价值评估

估价委托人： 玉林市玉州区人民法院

估价机构： 广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 周泽锋（注册号为 4520120022）

蓝春灵（注册号为 4520180061）

估价报告出具日期： 2022 年 7 月 13 日

估价报告编号： 信达房评报字（2022）第 030 号（司法）

致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

承蒙委托，本公司对玉林市金和谐置业有限公司单独所有的坐落于南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等共 63 个车位建筑面积合计 2382.80 m² 车位房地产的市场价值进行了评估。

价值时点：2022 年 7 月 7 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定坐落于南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等共 63 个车位建筑面积合计 2382.80 m² 钢混结构车位房地产在价值时点房地产的市场价值估价结果如下：

房地产总价合计：5386500 元（人民币大写：伍佰叁拾捌万陆仟伍佰元整）。

各估价对象的市场价值明细如下表：

序号	车位号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总价(元)	单价(元/ m ²)
1	B10345 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0128834 号	36.82	85500	2320
2	B10346 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0128835 号	38.36	85500	2230
3	B10349 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0128836 号	38.36	85500	2230
4	B10351 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0128837 号	38.36	85500	2230
5	B10352 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0128838 号	36.82	85500	2320
6	B10353 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129307 号	38.36	85500	2230
7	B10354 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129226 号	38.36	85500	2230
8	B10355 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129224 号	36.82	85500	2320
9	B10356 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129273 号	38.36	85500	2230
10	B10357 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129253 号	38.36	85500	2230
11	B10358 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129250 号	36.82	85500	2320
12	B10359 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129249 号	38.36	85500	2230
13	B10360 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129248 号	36.82	85500	2320
14	B10362 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129247 号	38.36	85500	2230
15	B10367 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129227 号	38.36	85500	2230
16	B10368 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129230 号	38.36	85500	2230
17	B10369 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129231 号	36.82	85500	2320
18	B10372 号	桂（2017）南宁市不动产权第 0129232 号	36.82	85500	2320

序号	车位号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总价(元)	单价(元/ m ²)
19	B10373号	桂(2017)南宁市不动产权第0129235号	38.36	85500	2230
20	B10374号	桂(2017)南宁市不动产权第0129238号	36.82	85500	2320
21	B10375号	桂(2017)南宁市不动产权第0129336号	36.82	85500	2320
22	B10376号	桂(2017)南宁市不动产权第0129334号	38.36	85500	2230
23	B10386号	桂(2017)南宁市不动产权第0129331号	38.36	85500	2230
24	B10392号	桂(2017)南宁市不动产权第0129330号	38.36	85500	2230
25	B10394号	桂(2017)南宁市不动产权第0129329号	36.82	85500	2320
26	B10395号	桂(2017)南宁市不动产权第0129326号	38.36	85500	2230
27	B10400号	桂(2017)南宁市不动产权第0129323号	36.82	85500	2320
28	B10402号	桂(2017)南宁市不动产权第0129321号	38.36	85500	2230
29	B10411号	桂(2017)南宁市不动产权第0129314号	38.36	85500	2230
30	B10423号	桂(2017)南宁市不动产权第0129244号	36.82	85500	2320
31	B10424号	桂(2017)南宁市不动产权第0129246号	38.36	85500	2230
32	B10425号	桂(2017)南宁市不动产权第0129377号	38.36	85500	2230
33	B10476号	桂(2017)南宁市不动产权第0129279号	38.36	85500	2230
34	B10482号	桂(2017)南宁市不动产权第0129276号	38.36	85500	2230
35	B10483号	桂(2017)南宁市不动产权第0129275号	38.36	85500	2230
36	B10484号	桂(2017)南宁市不动产权第0129292号	38.36	85500	2230
37	B10485号	桂(2017)南宁市不动产权第0129287号	38.36	85500	2230
38	B10486号	桂(2017)南宁市不动产权第0129295号	36.82	85500	2320
39	B10487号	桂(2017)南宁市不动产权第0129338号	38.36	85500	2230
40	B10488号	桂(2017)南宁市不动产权第0129337号	38.36	85500	2230
41	B10489号	桂(2017)南宁市不动产权第0129304号	36.82	85500	2320
42	B10490号	桂(2017)南宁市不动产权第0130365号	38.36	85500	2230
43	B10493号	桂(2017)南宁市不动产权第0129066号	38.36	85500	2230
44	B10494号	桂(2017)南宁市不动产权第0129404号	38.36	85500	2230
45	B10495号	桂(2017)南宁市不动产权第0129399号	36.82	85500	2320
46	B10496号	桂(2017)南宁市不动产权第0129354号	38.36	85500	2230
47	B10498号	桂(2017)南宁市不动产权第0129347号	36.82	85500	2320
48	B10500号	桂(2017)南宁市不动产权第0129344号	38.36	85500	2230
49	B10502号	桂(2017)南宁市不动产权第0129340号	38.36	85500	2230
50	B10504号	桂(2017)南宁市不动产权第0129339号	38.36	85500	2230
51	B10505号	桂(2017)南宁市不动产权第0129274号	36.82	85500	2320
52	B10514号	桂(2017)南宁市不动产权第0129209号	36.82	85500	2320
53	B10525号	桂(2017)南宁市不动产权第0129417号	38.36	85500	2230
54	B10526号	桂(2017)南宁市不动产权第0129410号	38.36	85500	2230
55	B10527号	桂(2017)南宁市不动产权第0129390号	36.82	85500	2320
56	B10528号	桂(2017)南宁市不动产权第0129484号	36.82	85500	2320
57	B10529号	桂(2017)南宁市不动产权第0129480号	38.36	85500	2230

序号	车位号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总价(元)	单价(元/ m ²)
58	B10530号	桂(2017)南宁市不动产权第0129474号	38.36	85500	2230
59	B10533号	桂(2017)南宁市不动产权第0129471号	36.82	85500	2320
60	B10560号	桂(2017)南宁市不动产权第0129467号	36.82	85500	2320
61	B10584号	桂(2017)南宁市不动产权第0129180号	38.36	85500	2230
62	B10585号	桂(2017)南宁市不动产权第0129185号	38.36	85500	2230
63	B10615号	桂(2017)南宁市不动产权第0128607号	38.36	85500	2230
合 计			2382.80	5386500	

使用估价报告、估价结果有关的特别提示:

- 1、本次估价为估价委托人提供伍份估价结果报告;
- 2、本估价报告从2022年7月13日至2023年7月12日止壹年内应用有效;
- 3、估价结果内涵包括估价对象建筑物以及应分摊土地使用权的价值,不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的价值;
- 4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;
- 5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;
- 6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用;
- 7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用;
- 8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当造成损失!

估价机构:广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

法定代表人:

2022年7月13日

目 录

●估价师声明	1
●估价假设和限制条件	2
●房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	15
十二、协助估价人员	15
十三、实地查勘期	15
十四、估价作业期	15
●附 件	16

估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，对信达房评报字（2022）第 030 号（司法）报告在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系。

四、我们跟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。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师周泽锋和估价助理人员李艳红已于 2022 年 7 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。

参与本估价项目的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
周泽锋	4520120022		年 月 日
蓝春灵	4520180061		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本项估价的各项假设

我们评估的是估价对象的市场价值，市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，它依据如下假设：

1、一般假设

(1) 在价值时点估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象的产权人、建筑面积等信息来源于估价委托人提供的《不动产权证书》复印件，本次估价已对相关资料进行了核查，并假设相关资料是合法、真实、准确和完整的。

(3) 根据《不动产权证书》记载规划用途为车位，实际用途为车位，本次估价以委估对象的合法用途车位为估价假设。

(4) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

(5) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价以工程无结构性损害等方面的质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。

(6) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识、不考虑特殊买家的附加出价。

(7) 中房学[2021]37号第十五条，涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。本次评估人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，被执行人也不配合，在价值时点估价对象是否存在欠交物业管理费、水电费等不详。本次估价假定委估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(8) 中房学[2021]37号，第十四条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。人民法院提供的委托材料中未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，可以假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。根据我公司房地产评估师现场勘查核实，大部分车位悬挂有私家车的车牌号，但向该小区的物业管理中心查询却未能

查到相关租赁权、用益物权及占有使用情况等信息，由于未能获得租赁协议等相关的信息资料，本次评估因无法确认而不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响，即本估价机构执业人员经过尽职调查后未能发现、掌握存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定评估对象不存在以上情况。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

中房学[2021]37号第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》，估价对象均有抵押他项权利登记，抵押权人为玉林市区农村信用合作联社，抵押不动产类型为现房，抵押方式为一般抵押，债务履行期限：2019年1月25起2020年1月25日止；根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》及《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》，估价对象已被查封。本次估价目的是为估价委托人执行案件需要提供价值参考，根据GB/T50291—2015《房地产估价规范》第5.4.2.2，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑他项权利和已查封事项对估价对象价值的影响，即本次估价以委估对象无他项权利及查封为估价假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

二、本项估价报告使用的限制条件

1、本评估结论仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、未经本评估单位同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得使用其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

3、本估价报告从2022年7月13日至2023年7月12日止壹年内应用有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告或者但使用者不当使用本估价报告而产生的相关责任和后果

由使用者承担。

4、本估价报告的估价结果，是反映估价对象在价值时点的公开市场上最可能实现的客观合理价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估价价值的影响。如要短期强制处分估价对象，则应另行考虑处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力以及拍卖费用等。

5、本估价报告的使用者为估价委托人及其相关当事人，除国家法律、法规另有规定，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

6、本项目只向估价委托人提交估价结果报告使用，估价技术报告仅供估价机构存档及行业主管部门检查使用。

三、其他说明条款

1、中房学[2021]37号第十二条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。估价委托人未书面确定评估对象交易税费负担方式，本次估价选择“按照法律法规规定，转让和买受人各自负担”，估价结果包含卖方应缴纳的所有税费，不包含买方购买后应缴纳的税费。

2、本估价结果为注册房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不承担相关当事人决策的责任。估价结果不能被认为是估价对象可实现价格的保证。

3、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本估价报告中采用的价格货币种类为人民币。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：玉林市玉州区人民法院
联系地址：玉林市玉州区清宁路 358 号
联系人：徐法官
联系电话：18276000854

二、房地产估价机构

机构名称：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司
住所：南宁市青秀区茶花园路 8 号碧湖大厦 11 层
法定代表人：罗春芳
统一社会信用代码：91450103715180236M
备案等级：壹级
证书编号：桂建房估备证字[2022]002 号
证书有效期限：2022 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 2 日
联系人：吴旬
联系电话：0771-2849801、5776055

三、估价目的

为人民法院确定坐落于南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾地下室B10345号等共63个车位房地产处置价供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估对象为坐落于南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等共 63 个车位建筑面积合计为 2382.80 m²车位房地产（包含建筑物以及应分摊土地使用权的价值，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

（二）房地产基本状况

- （1）名称：车位房地产。
- （2）坐落：南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等 63 个车位。
- （3）规模：建筑面积合计为 2382.80 m²。
- （4）用途：规划用途为车位，实际用途为车位。

(5) 权属：房屋所有权人均为玉林市金和谐置业有限公司，单独所有，地址为南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室，车位号、建筑面积、用途如下表：

序号	车位号	建筑面积	用途
1	B10345 号	36.82	车位
2	B10346 号	38.36	车位
3	B10349 号	38.36	车位
4	B10351 号	38.36	车位
5	B10352 号	36.82	车位
6	B10353 号	38.36	车位
7	B10354 号	38.36	车位
8	B10355 号	36.82	车位
9	B10356 号	38.36	车位
10	B10357 号	38.36	车位
11	B10358 号	36.82	车位
12	B10359 号	38.36	车位
13	B10360 号	36.82	车位
14	B10362 号	38.36	车位
15	B10367 号	38.36	车位
16	B10368 号	38.36	车位
17	B10369 号	36.82	车位
18	B10372 号	36.82	车位
19	B10373 号	38.36	车位
20	B10374 号	36.82	车位
21	B10375 号	36.82	车位
22	B10376 号	38.36	车位
23	B10386 号	38.36	车位
24	B10392 号	38.36	车位
25	B10394 号	36.82	车位
26	B10395 号	38.36	车位
27	B10400 号	36.82	车位
28	B10402 号	38.36	车位
29	B10411 号	38.36	车位
30	B10423 号	36.82	车位
31	B10424 号	38.36	车位
32	B10425 号	38.36	车位
33	B10476 号	38.36	车位
34	B10482 号	38.36	车位
35	B10483 号	38.36	车位
36	B10484 号	38.36	车位
37	B10485 号	38.36	车位
38	B10486 号	36.82	车位
39	B10487 号	38.36	车位
40	B10488 号	38.36	车位
41	B10489 号	36.82	车位
42	B10490 号	38.36	车位
43	B10493 号	38.36	车位
44	B10494 号	38.36	车位
45	B10495 号	36.82	车位
46	B10496 号	38.36	车位

序号	车位号	建筑面积	用途
47	B10498 号	36.82	车位
48	B10500 号	38.36	车位
49	B10502 号	38.36	车位
50	B10504 号	38.36	车位
51	B10505 号	36.82	车位
52	B10514 号	36.82	车位
53	B10525 号	38.36	车位
54	B10526 号	38.36	车位
55	B10527 号	36.82	车位
56	B10528 号	36.82	车位
57	B10529 号	38.36	车位
58	B10530 号	38.36	车位
59	B10533 号	36.82	车位
60	B10560 号	36.82	车位
61	B10584 号	38.36	车位
62	B10585 号	38.36	车位
63	B10615 号	38.36	车位
合计		2382.80	

(三) 土地基本状况

(1) 四至：委估对象所在小区东南至明秀西路，西南至中尧一街，西北至中尧路小学，东北至明秀路西一里。

(2) 土地使用期限：《不动产权证书》未记载使用期限，从价值时点起剩余土地使用年限不详。

(3) 规划条件：委估对象为配套商品房，未办理土地使用权分割手续，产权核准容积率不详。

(4) 土地形状：委估对象所在宗地为不规则多边形。

(5) 土地开发程度：委估对象所在宗地红线外已达“五通”（通路、通水、排水、通电、通讯）及宗地内场地平整的熟地，地上建有多栋钢混结构住宅或商住房地产。

(四) 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设施设备：给排水设施齐全，水电明装，每单元均有电梯直达地下车库。

(3) 装饰装修：估价对象在价值时点为简单装修，装修情况如下：

外墙：涂料、墙砖；

楼面：地漆；

内墙：腻子；

天棚：腻子；

(4) 建成时间：2014年5月。

(5) 维护情况及完损程度：估价对象基础稳固性较好，没有不均匀沉降，顶棚、墙面、地面维护一般，局部破损，维护保养状况一般。

(6) 层数及层高：估价对象证载总层数为 4 层，实建地下共 4 层，估价对象位于地下 1 层，层高约 3 米。

(7) 外观：位于地下一层，外观一般。

(8) 空间及平面布局：估价对象均为地下 1 层车位，车位宽约为 2.5 米，进深约为 5 米，宽深比为 0.5。

(9) 建筑功能包含防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等：估价对象防水性能好，无渗漏现象，通风、采光效果一般，保温、隔热效果较差。

(五) 房地产权益状况

1、房屋权益状况

(1) 房屋登记状况：估价对象均已办理了《不动产权证书》，登记时间为 2017 年 12 月 25 日或 2017 年 12 月 26 日，权利类型为房屋（构筑物）使用权，权利性质为配套商品房，用途为车位，钢混结构，权利人均均为玉林市金和谐置业有限公司，共有情况均为单独所有，坐落为南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室，所在楼层均为-1，不动产权证号、车位号、建筑面积如下表：

序号	不动产权证号	车位号	建筑面积(m ²)
1	桂(2017)南宁市不动产权第 0128834 号	B10345 号	36.82
2	桂(2017)南宁市不动产权第 0128835 号	B10346 号	38.36
3	桂(2017)南宁市不动产权第 0128836 号	B10349 号	38.36
4	桂(2017)南宁市不动产权第 0128837 号	B10351 号	38.36
5	桂(2017)南宁市不动产权第 0128838 号	B10352 号	36.82
6	桂(2017)南宁市不动产权第 0129307 号	B10353 号	38.36
7	桂(2017)南宁市不动产权第 0129226 号	B10354 号	38.36
8	桂(2017)南宁市不动产权第 0129224 号	B10355 号	36.82
9	桂(2017)南宁市不动产权第 0129273 号	B10356 号	38.36
10	桂(2017)南宁市不动产权第 0129253 号	B10357 号	38.36
11	桂(2017)南宁市不动产权第 0129250 号	B10358 号	36.82
12	桂(2017)南宁市不动产权第 0129249 号	B10359 号	38.36
13	桂(2017)南宁市不动产权第 0129248 号	B10360 号	36.82
14	桂(2017)南宁市不动产权第 0129247 号	B10362 号	38.36
15	桂(2017)南宁市不动产权第 0129227 号	B10367 号	38.36
16	桂(2017)南宁市不动产权第 0129230 号	B10368 号	38.36
17	桂(2017)南宁市不动产权第 0129231 号	B10369 号	36.82
18	桂(2017)南宁市不动产权第 0129232 号	B10372 号	36.82
19	桂(2017)南宁市不动产权第 0129235 号	B10373 号	38.36
20	桂(2017)南宁市不动产权第 0129238 号	B10374 号	36.82
21	桂(2017)南宁市不动产权第 0129336 号	B10375 号	36.82
22	桂(2017)南宁市不动产权第 0129334 号	B10376 号	38.36
23	桂(2017)南宁市不动产权第 0129331 号	B10386 号	38.36
24	桂(2017)南宁市不动产权第 0129330 号	B10392 号	38.36

序号	不动产权证号	车位号	建筑面积(m ²)
25	桂(2017)南宁市不动产权第0129329号	B10394号	36.82
26	桂(2017)南宁市不动产权第0129326号	B10395号	38.36
27	桂(2017)南宁市不动产权第0129323号	B10400号	36.82
28	桂(2017)南宁市不动产权第0129321号	B10402号	38.36
29	桂(2017)南宁市不动产权第0129314号	B10411号	38.36
30	桂(2017)南宁市不动产权第0129244号	B10423号	36.82
31	桂(2017)南宁市不动产权第0129246号	B10424号	38.36
32	桂(2017)南宁市不动产权第0129377号	B10425号	38.36
33	桂(2017)南宁市不动产权第0129279号	B10476号	38.36
34	桂(2017)南宁市不动产权第0129276号	B10482号	38.36
35	桂(2017)南宁市不动产权第0129275号	B10483号	38.36
36	桂(2017)南宁市不动产权第0129292号	B10484号	38.36
37	桂(2017)南宁市不动产权第0129287号	B10485号	38.36
38	桂(2017)南宁市不动产权第0129295号	B10486号	36.82
39	桂(2017)南宁市不动产权第0129338号	B10487号	38.36
40	桂(2017)南宁市不动产权第0129337号	B10488号	38.36
41	桂(2017)南宁市不动产权第0129304号	B10489号	36.82
42	桂(2017)南宁市不动产权第0130365号	B10490号	38.36
43	桂(2017)南宁市不动产权第0129066号	B10493号	38.36
44	桂(2017)南宁市不动产权第0129404号	B10494号	38.36
45	桂(2017)南宁市不动产权第0129399号	B10495号	36.82
46	桂(2017)南宁市不动产权第0129354号	B10496号	38.36
47	桂(2017)南宁市不动产权第0129347号	B10498号	36.82
48	桂(2017)南宁市不动产权第0129344号	B10500号	38.36
49	桂(2017)南宁市不动产权第0129340号	B10502号	38.36
50	桂(2017)南宁市不动产权第0129339号	B10504号	38.36
51	桂(2017)南宁市不动产权第0129274号	B10505号	36.82
52	桂(2017)南宁市不动产权第0129209号	B10514号	36.82
53	桂(2017)南宁市不动产权第0129417号	B10525号	38.36
54	桂(2017)南宁市不动产权第0129410号	B10526号	38.36
55	桂(2017)南宁市不动产权第0129390号	B10527号	36.82
56	桂(2017)南宁市不动产权第0129484号	B10528号	36.82
57	桂(2017)南宁市不动产权第0129480号	B10529号	38.36
58	桂(2017)南宁市不动产权第0129474号	B10530号	38.36
59	桂(2017)南宁市不动产权第0129471号	B10533号	36.82
60	桂(2017)南宁市不动产权第0129467号	B10560号	36.82
61	桂(2017)南宁市不动产权第0129180号	B10584号	38.36
62	桂(2017)南宁市不动产权第0129185号	B10585号	38.36
63	桂(2017)南宁市不动产权第0128607号	B10615号	38.36
合计			2382.80

(2) 他项权利状况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》，在价值时点无抵押他

项权利登记。根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》，估价对象均有抵押他项权利登记，抵押权人为玉林市区农村信用合作联社，抵押不动产类型为现房，抵押方式为一般抵押，债务履行期限：2019年1月25起2020年1月25日止。

(3) 出租或自用情况：自用（本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况）。

(4) 其他特殊情况：根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》及《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》，估价对象已被查封。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权状况：委估对象所占用的土地所有权属国家。

(2) 土地登记状况：委估对象的土地所有权属国家。委估对象应分摊的土地使用权尚未办理《国有土地使用证》或《不动产权证书》，《不动产权证书》记载共有宗地面积为73708.89 m²。

(六) 房地产区位状况

1、位置描述

(1) 坐落：南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾地下室B10345号等63个车位。

(2) 方位：位于南宁市西部，明秀西路附近。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距朝阳广场4500米，距西乡塘客运站8700米，距南宁站约3600米。

(4) 临街（路）状况：估价对象所在小区临明秀西路。

(5) 楼层：估价对象证载总层数为4层，实建地下共4层，估价对象位于地下1层。

(6) 朝向：位于地下车库，各车位有不同的朝向。

2、交通情况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临明秀西路，车流量较大。

(2) 出入可利用的公共交通工具：可利用公交车、出租车、地铁等，距离最近的公交车站约90米，附近有13路、35路、84路、84夜间、88路、99路、208路、602路、707路、B3路等公交车经过明秀西路，距离地铁5号线新秀公园站约400米，交通便利度较好。

(3) 交通管制情况：无交通限制。

(4) 停车方便程度：区域内有地下停车位，停车较便捷。

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施齐全。

(2) 外部公共服务设施：附近有桃李水悦龙湾幼儿园、中尧路小学、南宁市第十五中学、南城百货(新阳店)、新秀商厦、南宁市前尧重百货经营部、交通银行 ATM、广西农村信用社 24 小时自助银行服务、辉煌置业(水悦龙湾分行)、南宁市第三人民医院、广西妇幼保健院儿童医院、南宁公共自行车新阳路三医院站、中国邮政等，外部公共服务设施较完善。

4、周围环境

(1) 自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，小区内绿化一般。

(2) 人文环境：区域内人群主要为工薪阶层，所在区域的治安状况较好，相邻房地产的用途主要为商业、住宅。

(3) 景观：近邕江，江景。

五、价值时点

中房学[2021]37 号第十条，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地勘察完成之日作为价值时点。本次评估的估价委托人未明确价值时点，为确保估价对象在现场查勘时的状况与价值时点房地产状况一致，以现场查勘之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 7 月 7 日。

六、价值类型

根据中房学[2021]37 号第十一条，涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。某种商品的市场价格，通常是该种商品大量成交价格的平均价格。经市场调查和收集的资料，本评估项目无法满足评估市场价格的条件，故本次评估的价值类型选择的为市场价值。市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

(五) 最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 7 月 2 日);

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号, 2020 年 5 月 28 日发布, 2021 年 1 月 1 日起施行);

(5) 《中华人民共和国拍卖法》(2004 年 8 月 28 日主席令第 23 号颁布实施, 2015 年 4 月 24 修订);

(6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号, 2018 年 12 月 10 日发布);

(8) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)。

(二) 估价技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015;

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

(三) 取价依据

(1) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013 版);

(2) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015 版);

(3) 《广西壮族自治区住房城乡建设厅关于颁布 2016 年〈广西壮族自治区建设工程费用定额〉的通知》(桂建标[2016]16 号);

(4) 《南宁建设工程造价信息》(2022 年第 5 期)。

(四) 估价委托人提供的相关资料

(1) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》[(2021)桂 0902 执 5086 号];

(2) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》[(2021)桂 0902 执 5086 号];

- (3) 《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》；
- (4) 《不动产权证书》（证号详见前面的房屋权益状况）；
- (五) 估价人员调查收集的相关资料
- (1) 估价人员实地勘察记录、影像资料及法定优先受偿资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- (3) 评估机构资料库。

九、估价方法

估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析。根据《房地产估价规范》以及估价人员获取的估价信息选择估价方法。房地产通行的估价方法有收益法、比较法、假设开发法和成本法。

本次评估采用收益法和比较法测算估价对象房地产的市场价值

1、收益法

是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

2、比较法

是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

在充分调查、分析影响委估房地产价格各因素的基础上，依据科学的评估原则，对所有的估价对象均采用收益法和比较法进行测算，两种方法测算结果相差不大，本次估价以两种方法测算结果的简单算术平均值作为最终的估价结果，确定坐落于南宁市西乡塘区明秀西路 170 号龙光·水悦龙湾地下室 B10345 号等共 63 个车位建筑面积合计 2382.80 m²钢混结构车位房地产在价值时点 2022 年 7 月 7 日的市场价值估价结果如下：

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果				估价结果	
		收益法		比较法			
	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
B10345 号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10346 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10349 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10351 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10352 号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10353 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10354 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10355 号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10356 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10357 号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10358 号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果				估价结果	
		收益法		比较法			
B10359号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10360号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10362号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10367号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10368号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10369号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10372号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10373号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10374号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10375号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10376号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10386号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10392号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10394号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10395号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10400号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10402号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10411号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10423号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10424号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10425号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10476号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10482号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10483号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10484号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10485号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10486号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10487号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10488号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10489号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10490号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10493号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10494号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10495号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10496号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10498号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10500号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10502号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10504号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10505号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10514号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10525号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10526号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10527号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10528号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10529号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10530号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10533号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10560号	36.82	82715	2246.47	88333	2399.05	85500	2320
B10584号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10585号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
B10615号	38.36	82715	2156.28	88333	2302.74	85500	2230
汇总评估价值		总价合计(元)			5386500		
		合计总价大写(元)			伍佰叁拾捌万陆仟伍佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
周泽锋	4520120022		年 月 日
蓝春灵	4520180061		年 月 日

十二、协助估价人员

姓 名	相关资格或职称	签 名	日 期
李艳红	估价助理		年 月 日

注：估价助理人员李艳红参加了本估价项目，在注册房地产估价师周泽锋的指导下，参与了估价对象实地查勘以及市场调查等资料的搜集、整理、估价报告初稿撰写等工作。

十三、实地查勘期

参与本次估价的估价师和估价人员从 2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 7 日对现场进行了实地查勘。

十四、估价作业期

本估价作业期从 2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 13 日止。

附 件

- 一、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 二、《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》；
- 三、《不动产权证书》（复印件）；
- 四、委估房地产实景照片、位置图；
- 五、估价机构营业执照（副本复印件）；
- 六、估价机构备案证书（复印件）；
- 七、注册房地产估价师注册证书（复印件）；
- 八、专业帮助情况和相关专业意见。

广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

2022年7月13日

专业帮助情况和相关专业意见

没有专业帮助或未依据相关专业意见	<input checked="" type="checkbox"/>
有专业帮助或依据相关专业意见	<input checked="" type="checkbox"/>
提供专业帮助的内容:	
提供帮助的专业机构和资质:	
提供帮助的专家姓名和资格:	