

行业协会温馨提示：本报告已在广西房地产估价行业诚信管理信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。  
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪



# 涉执房地产处置司法评估 报告

三石(南)房估字SF2022021号

项目名称：容县人民法院拟执行案件涉及广西容县金科置业投资有限公司所有的位于容县容州镇车站西路（容县家和园地下室01至03号、07至39号）的共36个商铺的房地产市场价值评估

估价委托人：容县人民法院

房地产估价机构：广西三石土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：潘永才(注册号:4520120023)

卢勇丞(注册号:4520210003)

报告备案编号：202212020079

报告出具日期：2022年11月15日



# 致估价委托人函

## 容县人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则对广西容县金科置业投资有限公司所有的坐落于容县容州镇车站西路（容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号）的共 36 个商铺的房地产市场价格价值进行评估。

估价对象：为坐落于容县容州镇车站西路（容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号）的共 36 个商铺房地产，财产范围包括房屋建筑、与房地产不可分割的满足其使用功能的相关配套设施、公共配套设施。估价对象规模、用途、权属等情况见附表《容县家和园地下室 04-06 号、40-42 号共 6 个商铺评估明细表》。估价对象规模、用途、权属等情况为：

序号	证号	房屋坐落	产权人	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
1	房权证容县字第 1500001013 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 01)	广西容县 金科置业 投资有限 公司	商业	49.03	46.39	房屋所在层：-1
2	房权证容县字第 1500001014 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 02)		商业	59.35	56.16	房屋所在层：-1
3	房权证容县字第 1500001015 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 03)		商业	59.01	55.83	房屋所在层：-1
4	房权证容县字第 1500001021 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 07)		商业	92.15	87.2	房屋所在层：-1
5	房权证容县字第 1500001022 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 08)		商业	93.17	88.16	房屋所在层：-1
6	房权证容县字第 1500001024 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 09)		商业	43.12	40.8	房屋所在层：-1
7	房权证容县字第 1500001025 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 10)		商业	28.53	27	房屋所在层：-1
8	房权证容县字第 1500001032 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 11)		商业	43.75	41.4	房屋所在层：-1
9	房权证容县字第 1500001034 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 12)		商业	71.14	67.32	房屋所在层：-1
10	房权证容县字第 1500001035 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 13)		商业	43.12	40.8	房屋所在层：-1
11	房权证容县字第 1500001036 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 14)		商业	36.14	34.2	房屋所在层：-1
12	房权证容县字第 1500001037 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 15)		商业	48.51	45.9	房屋所在层：-1
13	房权证容县字第 1500001038 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 16)		商业	26.58	25.15	房屋所在层：-1
14	房权证容县字第 1500001039 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 17)		商业	30.88	29.22	房屋所在层：-1
15	房权证容县字第 1500001040 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 18)		商业	37.79	35.76	房屋所在层：-1
16	房权证容县字第 1500001041 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 19)		商业	30.91	29.25	房屋所在层：-1



17	房权证容县字第 1500001042 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 20)	商业	24.57	23.25	房屋所在层: -1
18	房权证容县字第 1500001043 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 21)	商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
19	房权证容县字第 1500001044 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 22)	商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
20	房权证容县字第 1500001045 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 23)	商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
21	房权证容县字第 1500001046 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 24)	商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
22	房权证容县字第 1500001047 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 25)	商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
23	房权证容县字第 1500001048 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 26)	商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
24	房权证容县字第 1500001049 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 27)	商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
25	房权证容县字第 1500001050 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 28)	商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
26	房权证容县字第 1500001051 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 29)	商业	24.57	23.25	房屋所在层: -1
27	房权证容县字第 1500001052 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 30)	商业	30.91	29.25	房屋所在层: -1
28	房权证容县字第 1500001053 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 31)	商业	37.79	35.76	房屋所在层: -1
29	房权证容县字第 1500001054 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 32)	商业	23.77	22.50	房屋所在层: -1
30	房权证容县字第 1500001056 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 33)	商业	30.91	29.25	房屋所在层: -1
31	房权证容县字第 1500001057 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 34)	商业	39.27	37.16	房屋所在层: -1
32	房权证容县字第 1500001058 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 35)	商业	27.58	26.10	房屋所在层: -1
33	房权证容县字第 1500001060 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 36)	商业	56.50	53.46	房屋所在层: -1
34	房权证容县字第 1500001061 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 37)	商业	27.58	26.10	房屋所在层: -1
35	房权证容县字第 1500001062 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 38)	商业	34.94	33.06	房屋所在层: -1
36	房权证容县字第 1500001063 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 39)	商业	46.38	43.89	房屋所在层: -1
合计				1494.67		

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 2022 年 11 月 2 日。

价值类型: 市场价值。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》和国家标准《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的有关规定以及估价目的, 本着独立、客观、公正原则按照估价程序, 选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断, 估价对



象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件及房地产价值定义条件下的估价结果如下：

### 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	容县容州镇车站西路（容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号）的共 36 个商铺房地产，建筑面积合计 1494.67 m <sup>2</sup> 。
项目 及 结果	
房地产市场价值	总价值：壹仟贰佰柒拾壹万捌仟捌佰陆拾元整（¥12718860 元）。
详细评估结果见附表《房地产评估结果明细表》	

报告使用特别提示：

- 1.本估价结果已隐含分摊的土地使用权价值。
- 2.估价结果取整至个位。
- 3.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。
- 4.本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 14 日。



微信扫一扫 报告辨真伪

广西三石土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 15 日



## 房地产评估结果明细表

序号	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 01)	-1 层	商业	49.03	14827	726968
2	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 02)	-1 层	商业	59.35	14827	879982
3	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 03)	-1 层	商业	59.01	14827	874941
4	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 07)	-1 层	商业	92.15	14827	1366308
5	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 08)	-1 层	商业	93.17	14827	1381432
6	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 09)	-1 层	商业	43.12	7036	303392
7	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 10)	-1 层	商业	28.53	7036	200737
8	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 11)	-1 层	商业	43.75	6396	279825
9	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 12)	-1 层	商业	71.14	7036	500541
10	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 13)	-1 层	商业	43.12	6396	275796
11	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 14)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
12	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 15)	-1 层	商业	48.51	6396	310270
13	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 16)	-1 层	商业	26.58	6396	170006
14	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 17)	-1 层	商业	30.88	6396	197508
15	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 18)	-1 层	商业	37.79	5756	217519
16	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 19)	-1 层	商业	30.91	5756	177918
17	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 20)	-1 层	商业	24.57	6396	157150
18	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 21)	-1 层	商业	38.04	6396	243304
19	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 22)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
20	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 23)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
21	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 24)	-1 层	商业	38.04	6396	243304



22	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 25)	-1 层	商业	38.04	7036	267649
23	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 26)	-1 层	商业	36.14	7036	254281
24	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 27)	-1 层	商业	36.14	7036	254281
25	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 28)	-1 层	商业	38.04	7036	267649
26	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 29)	-1 层	商业	24.57	5756	141425
27	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 30)	-1 层	商业	30.91	5756	177918
28	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 31)	-1 层	商业	37.79	5756	217519
29	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 32)	-1 层	商业	23.77	6396	152033
30	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 33)	-1 层	商业	30.91	7036	217483
31	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 34)	-1 层	商业	39.27	7036	276304
32	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 35)	-1 层	商业	27.58	7036	194053
33	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 36)	-1 层	商业	56.50	6396	361374
34	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 37)	-1 层	商业	27.58	7036	194053
35	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 38)	-1 层	商业	34.94	7036	245838
36	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 39)	-1 层	商业	46.38	6396	296646
合计				1494.67		12718860



# 目录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	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: .....	10
六、价值类型: .....	10
七、估价原则: .....	11
八、估价依据: .....	11
九、估价方法: .....	13
十、估价结果: .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16

## 附件

- 1、《广西壮族自治区容县人民法院司法评估委托书》（(2022)桂 0921 委评第 64 号）复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象房地产内外观及周边环境照片
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、《不动产登记证明》复印件
- 6、估价方营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件



# 估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师潘永才、卢勇丞和估价人员何炜对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘；但其对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料和相关规范进行评估。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名和注册证号	潘永才 (注册号 4520120023)	卢勇丞 (注册号 4520210003)
盖章及签名		

2022 年 11 月 15 日





# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证》是本次估价的重要依据，我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、本次估价以估价对象利用现状和法定用途不变为估价前提，当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新进行估价。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应专业机构进行处置、检测的情况下，注册房地产估价师在对建筑物进行检查时，只能察看其外观、装修及设备情况，无法确定其内部有无缺损。本次评估假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，假定估价对象能按证载用途正常安全使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查看，估价对象房屋建筑面积与委托人提供的《房屋所有权证》所载建筑面积大体相当。

6、假设市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、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)适当营销；(2)熟悉情况；(3)谨慎行事；(4)不受强迫；(5)公平交易。

8、假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用等。

## 二、未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象房屋相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象为容县容州镇车站西路（容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号）的共 36 个商铺所在楼幢建成于 2014 年，本次估价建筑物建成年份以实际调查为准，并仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。如估价假设与实际不符，估价结果应作相应调整、或重新评估，本公司对此不承担任何责任，特此声明

## 三、背离事实假设



1、根据《不动产登记证明》（桂（2020）容县不动产证明第 0010747 号），权利人（申请人）：容县农村信用合作联社石寨信用社，义务人：广西容县金科置业投资有限公司，坐落：容县容州镇车站西路（家和园小区地下室 08）等 36 处，抵押方式：一般抵押，担保权数额：1500000.00 元，债权起止时间：2020 年 09 月 28 日起 2023 年 09 月 20 日止。

3、经现场调查，估价对象部分商铺室内相互之间已经打通使用，其余商铺为独立商铺。根据估价目的，本次评估不考虑估价对象局部变更对估价结果的影响。

4、经现场调查，估价对象部分商铺已经出租，租赁金额及租期不详，本次评估未考虑租赁对评估结果的影响。

#### 四、不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》的平面图证载为负一层，估价师实地查勘为地上一层，本次估价以估价师实地查勘为准。

#### 五、依据不足假设

委托人及相关当事人未能提供估价对象的《国有土地使用证》，因估价对象房屋性质为商品房，故本次估价设定房屋所有权人可以合法有偿获得估价对象的土地使用权，并设定为国有出让用地，如本假设与事实不符，本次估价结果无效，应根据实际权属情况重新进行估算。

#### 六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得将本估价报告用于本估价目的以外的用途。

2、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，在价值时点后，估价报告有效期内，估价对象基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价进行必要的调整或重新进行评估。

3、本报告结果是对估价对象在价值时点和估价目的下房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响，使



使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、估价结果未考虑未来处置风险和不正常税费承担等。

5、估价报告使用者为估价委托人及报告审查部门，除此之外的任何机构和个人，不因得到估价报告而成为估价报告使用者。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以其他任何方式公开发表。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、估价报告应用的有效期为壹年，即自估价报告完成并提供之日起壹年内（自 2022 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 14 日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新进行评估。

9. 估价委托人自接到本评估机构按国家房地产评估行业估价规范规定的标准格式出具的房地产估价报告后十日内，未提出异议的，视同承认本评估机构出具的估价报告中有关估价师声明、房地产估价的假设、限制条件以及估价结果报告、估价技术报告内容。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人：

估价委托人：容县人民法院

联系人：黄明城

联系电话：18077513715

## 二、房地产估价机构：

估价机构名称：广西三石土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：潘永才

办公地址：南宁市青秀区中越路7号金旺角·CASA国际公馆A栋1521-1522号

统一社会信用代码：914509217479775579

备案等级：贰级

证书编号：2021桂建房评备字4509A0004

有效期限：2021年8月4日至2024年8月4日

## 三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象：

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为容县容州镇车站西路（容县家和园地下室01至03号、07至39号）的共36个商铺，估价对象财产范围包括房屋建筑、与房地产不可分割的满足其使用功能的相关配套设施、公共配套设施，合计建筑面积614.98 m<sup>2</sup>。

### 2、估价对象基本状况

估价对象坐落于容县容州镇车站西路（容县家和园地下室01至03号、07至39号）的共36个商铺。估价对象所处区域属容县城北区范围内，位于登高路与中环西路交汇处东南角附近，即容州一中西北面，南面临接登高路，隔路对面为“众宇新城”住宅小区，距离中环西路约50米，小区入口临车站西路（现称登高路）。估价对象所处区域有城西路、城北路、登高路、中环西路等交通主干道，道路状况较好，附近有容县汽车总站，有8路、7路等公交线路经过，交通方便；城镇基础、市政等设施齐全；其所处位置环境景观、通风、采光等条件较好；附近有容县高中、容州一中、容州镇第二小学、启英幼儿园、众宇幼儿园等教学设施，有容县汽车总站、城西市场、酒店、宾馆、加油站、容县桂银村镇银行、中



国建设银行等营业厅以及中国邮政银行和中国工商银行 ATM 自助网点、各种商业店铺等公共商服设施，生活便利。

估价对象名称、规模、用途、权属等情况如下表：

序号	证号	房屋坐落	产权人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
1	房权证容县字第 1500001013 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 01)	广西容县金科置业投资有限公司	商业	49.03	46.39	房屋所在层: -1
2	房权证容县字第 1500001014 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 02)		商业	59.35	56.16	房屋所在层: -1
3	房权证容县字第 1500001015 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 03)		商业	59.01	55.83	房屋所在层: -1
4	房权证容县字第 1500001021 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 07)		商业	92.15	87.2	房屋所在层: -1
5	房权证容县字第 1500001022 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 08)		商业	93.17	88.16	房屋所在层: -1
6	房权证容县字第 1500001024 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 09)		商业	43.12	40.8	房屋所在层: -1
7	房权证容县字第 1500001025 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 10)		商业	28.53	27	房屋所在层: -1
8	房权证容县字第 1500001032 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 11)		商业	43.75	41.4	房屋所在层: -1
9	房权证容县字第 1500001034 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 12)		商业	71.14	67.32	房屋所在层: -1
10	房权证容县字第 1500001035 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 13)		商业	43.12	40.8	房屋所在层: -1
11	房权证容县字第 1500001036 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 14)		商业	36.14	34.2	房屋所在层: -1
12	房权证容县字第 1500001037 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 15)		商业	48.51	45.9	房屋所在层: -1
13	房权证容县字第 1500001038 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 16)		商业	26.58	25.15	房屋所在层: -1
14	房权证容县字第 1500001039 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 17)		商业	30.88	29.22	房屋所在层: -1
15	房权证容县字第 1500001040 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 18)		商业	37.79	35.76	房屋所在层: -1
16	房权证容县字第 1500001041 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 19)		商业	30.91	29.25	房屋所在层: -1
17	房权证容县字第 1500001042 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 20)		商业	24.57	23.25	房屋所在层: -1
18	房权证容县字第 1500001043 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 21)		商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
19	房权证容县字第 1500001044 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 22)		商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
20	房权证容县字第 1500001045 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 23)		商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
21	房权证容县字第 1500001046 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 24)		商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
22	房权证容县字第 1500001047 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 25)		商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
23	房权证容县字第 1500001048 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 26)		商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
24	房权证容县字第 1500001049 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 27)		商业	36.14	34.20	房屋所在层: -1
25	房权证容县字第 1500001050 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 28)		商业	38.04	36.00	房屋所在层: -1
26	房权证容县字第 1500001051 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 29)		商业	24.57	23.25	房屋所在层: -1



27	房权证容县字第 1500001052 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 30)	商业	30.91	29.25	房屋所在层: -1
28	房权证容县字第 1500001053 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 31)	商业	37.79	35.76	房屋所在层: -1
29	房权证容县字第 1500001054 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 32)	商业	23.77	22.50	房屋所在层: -1
30	房权证容县字第 1500001056 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 33)	商业	30.91	29.25	房屋所在层: -1
31	房权证容县字第 1500001057 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 34)	商业	39.27	37.16	房屋所在层: -1
32	房权证容县字第 1500001058 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 35)	商业	27.58	26.10	房屋所在层: -1
33	房权证容县字第 1500001060 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 36)	商业	56.50	53.46	房屋所在层: -1
34	房权证容县字第 1500001061 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 37)	商业	27.58	26.10	房屋所在层: -1
35	房权证容县字第 1500001062 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 38)	商业	34.94	33.06	房屋所在层: -1
36	房权证容县字第 1500001063 号	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 39)	商业	46.38	43.89	房屋所在层: -1
合计				1494.67		

1) 根据《不动产登记证明》(桂(2020)容县不动产证明第 0010747 号), 权利人(申请人): 容县农村信用合作联社石寨信用社, 义务人: 广西容县金科置业投资有限公司, 坐落: 容县容州镇车站西路(家和园小区地下室 08)等 36 处, 抵押方式: 一般抵押, 担保权数额: 1500000.00 元, 债权起止时间: 2020 年 09 月 28 日起 2023 年 09 月 20 日止。

2) 经现场调查, 估价对象部分商铺室内相互之间已经打通使用, 其余商铺为独立商铺。根据估价目的, 本次评估不考虑估价对象局部变更对估价结果的影响。

3) 经现场调查, 估价对象部分商铺已经出租, 租赁金额及租期不详, 本次评估未考虑租赁对评估结果的影响。

### 3、土地基本状况:

委托人及相关当事人未能提供估价对象的《国有土地使用证》, 因估价对象房屋性质为商品房, 故本次估价设定房屋所有权人可以合法有偿获得估价对象的土地使用权, 并设定为国有出让用地, 如本假设与事实不符, 本次估价结果无效, 应根据实际权属情况重新进行估算。

(1) 四至: 不详。

(2) 土地使用期限: 不详。

(3) 形状: 不详。

(4) 土地开发程度: 宗地外具备了“五通”, 即通路、通水、排水、供电、通讯, 宗地内已完成开发建设并投入使用。

### 4、建筑物基本状况

(1) 名称(坐落): 坐落于容县容州镇车站西路(容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号)的共 36 个商铺的建筑物。



(2) 建筑规模：合计建筑面积 1494.67 m<sup>2</sup>，合计套内建筑面积 1414.37 m<sup>2</sup>。

(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 设备设施：供水、供电、排水、通讯等设施设备齐全。

(5) 装饰装修：

序号	坐落	装饰装修	空间布局
1	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 01)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，安装有石膏板吊顶和合板吊顶、刮腻子；楼地面，入门口大理石台阶，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	临街布置，宽深比较合理。
2	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 02)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，安装有石膏板吊顶和合板吊顶、刮腻子；楼地面，入门口大理石台阶，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	临街布置，宽深比较合理。
3	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 03)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，安装有石膏板吊顶和合板吊顶、刮腻子；楼地面，入门口大理石台阶，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	临街布置，宽深比较合理。
4	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 07)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，刮腻子；楼地面，入门口大理石台阶，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	临街布置，宽深比较合理。
5	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 08)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，刮腻子；楼地面，入门口大理石台阶，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	临街布置，宽深比较合理。
6	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 09)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，塑扣板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好，有夹层。
7	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 10)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，塑扣板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好，有夹层。
8	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 11)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，塑扣板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好。
9	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 12)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，合板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好。
10	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 13)	外墙，贴外墙砖；内墙，刮腻子；天花，塑扣板吊；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好。
11	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 14)	外墙，贴外墙砖；内墙，刮腻子；天花，涂漆；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门。	小区内铺，空间布局较好。
12	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 15)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，塑扣板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺，空间布局较好。有夹层。
13	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 16)	外墙，贴外墙砖；内墙，均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子；天花，塑扣板吊顶；楼地面，室内均铺抛光砖；门，为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺，空间布局较好。



序号	坐落	装饰装修	空间布局
14	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 17)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
15	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 18)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
16	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 19)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
17	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 20)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
18	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 21)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
19	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 22)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
20	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 23)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
21	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 24)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
22	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 25)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
23	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 26)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 涂漆; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门。	小区内铺, 空间布局较好。
24	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 27)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
25	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 28)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
26	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 29)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺水磨石; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
27	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 30)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺水磨石; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
28	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 31)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺水磨石; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
29	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 32)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。





序号	坐落	装饰装修	空间布局
30	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 33)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
31	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 34)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。
32	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 35)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
33	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 36)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 刮腻子; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门。	小区内铺, 空间布局较好。
34	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 37)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
35	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 38)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门、塑钢门。	小区内铺, 空间布局较好。 有夹层。
36	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 39)	外墙, 贴外墙砖; 内墙, 均贴 0.1 米高瓷砖踢脚线、刮腻子; 天花, 塑扣板吊顶; 楼地面, 室内均铺抛光砖; 门, 为钢化玻璃门。	小区内铺, 空间布局较好。

综上所述, 估价对象层高较合理, 空间布局较合理。

(6) 建筑功能: 防水、保温、隔热、隔音等状况较好, 通风、采光、日照较好。对房地产价格产生较有利影响。

(7) 工程质量: 工程质量较好, 对估价对象房地产价格生产较有利影响。

(8) 外观: 楼幢外观较好, 对估价对象房地产价值产生有利的影响。

(9) 新旧程度: 根据现场调查, 估价对象房屋建成于 2014 年, 于价值时点已经过 8 年, 根据房屋结构、装修、设备设施维护保养情况等, 确定估价对象综合成新率均为 87%。

(10) 物业管理: 有, 物业管理较优。

## 五、价值时点:

本次价值时点估价委托人未作特别要求, 估价人员根据《房地产估价规范》的规定, 以评估人员现场勘查之日 2022 年 11 月 2 日作为本次评估估价对象的价值时点。

## 六、价值类型:

1、价值类型: 本次估价的类型类型为市场价值。

2、价值定义: 市场价值是估价对象经适当营销后, 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。



3、价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修）及其分摊的土地使用权（含土地出让金）、与房地产不可分割的满足其使用功能的相关配套设施的价值，但不包括可移动的家具、电器等物品价值及债权债务等其他权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；交易税费为买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费。

4、本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内的原则。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据：

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行；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）；

（3）《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抵押管理办法〉（1997年



5月9日建设部令第56号发布，根据2001年8月15日建设部令第98号、2021年3月30日住房和城乡建设部令第52号修改）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）（中华人民共和国主席令第23号，2019年4月23日）；

(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) 《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第14号，2016年3月31日）；

(9) 《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，2019年3月21日）；

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，自2009年11月20日起施行）；

(11) 《最高人民法院关于对外委托处置、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，自2007年9月1日起施行）；

(12) 《广西壮族自治区高级人民法院印发〈关于委托处置、评估工作管理的规定（试行）〉的通知》（桂高法〔2013〕469号，2014年1月1日起执行）；

(13) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

(14) 广西壮族自治区、玉林市人民政府制定的其他有关政策规定。

## 2、技术标准和指导意见

(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《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013；

(3) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（1984年11月8日城住字〔1984〕第678号）；

(4) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

(5) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知。

## 3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 《广西壮族自治区容县人民法院司法评估委托书》〔(2022)桂0921委评第62号〕；

(2) 《房屋所有权证》复印件；



- (3) 《不动产登记证明》复印件；
- (4) 委托人提供与本次估价有关的资料。

#### 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 本估价机构所掌握的房地产相关资料；
- (2) 现场勘察资料；

(3) 当地房地产市场信息及估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 九、估价方法：

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及同区域类似房地产市场情况进行实地查看、调查后，根据当地房地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的，决定选用比较法和收益法作为估价方法。

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。

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价值或价格的方法。

### 十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托方提供的资料以及估价人员实地查看和本公司掌握的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 11 月 2 日的评估结果为：

**房地产市场价值评估结果汇总表**

币种：人民币

项目 及 结果	估价对象	容县容州镇车站西路（容县家和园地下室 01 至 03 号、07 至 39 号）的共 36 个商铺房地产，建筑面积合计 1494.67 m <sup>2</sup> 。
房地产市场价值		<b>总价值：壹仟贰佰柒拾壹万捌仟捌佰陆拾元整（¥12718860 元）。</b>
详细评估结果见附表《房地产评估结果明细表》		



# 房地产评估结果明细表

序号	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 01)	-1 层	商业	49.03	14827	726968
2	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 02)	-1 层	商业	59.35	14827	879982
3	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 03)	-1 层	商业	59.01	14827	874941
4	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 07)	-1 层	商业	92.15	14827	1366308
5	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 08)	-1 层	商业	93.17	14827	1381432
6	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 09)	-1 层	商业	43.12	7036	303392
7	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 10)	-1 层	商业	28.53	7036	200737
8	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 11)	-1 层	商业	43.75	6396	279825
9	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 12)	-1 层	商业	71.14	7036	500541
10	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 13)	-1 层	商业	43.12	6396	275796
11	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 14)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
12	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 15)	-1 层	商业	48.51	6396	310270
13	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 16)	-1 层	商业	26.58	6396	170006
14	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 17)	-1 层	商业	30.88	6396	197508
15	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 18)	-1 层	商业	37.79	5756	217519
16	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 19)	-1 层	商业	30.91	5756	177918



17	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 20)	-1 层	商业	24.57	6396	157150
18	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 21)	-1 层	商业	38.04	6396	243304
19	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 22)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
20	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 23)	-1 层	商业	36.14	6396	231151
21	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 24)	-1 层	商业	38.04	6396	243304
22	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 25)	-1 层	商业	38.04	7036	267649
23	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 26)	-1 层	商业	36.14	7036	254281
24	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 27)	-1 层	商业	36.14	7036	254281
25	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 28)	-1 层	商业	38.04	7036	267649
26	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 29)	-1 层	商业	24.57	5756	141425
27	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 30)	-1 层	商业	30.91	5756	177918
28	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 31)	-1 层	商业	37.79	5756	217519
29	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 32)	-1 层	商业	23.77	6396	152033
30	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 33)	-1 层	商业	30.91	7036	217483
31	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 34)	-1 层	商业	39.27	7036	276304
32	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 35)	-1 层	商业	27.58	7036	194053
33	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 36)	-1 层	商业	56.50	6396	361374
34	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 37)	-1 层	商业	27.58	7036	194053



35	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 38)	-1 层	商业	34.94	7036	245838
36	容县容州镇车站西路 (容县家和园小区地下室 39)	-1 层	商业	46.38	6396	296646
合计				1494.67		12718860

### 十一、注册房地产估价师：

姓名和注册证号	潘永才 (注册号 4520120023)	卢勇丞 (注册号 4520210003)
盖章及签名		
签名日期		

十二、实地查勘期：2022 年 11 月 2 日。

十三、估价作业期：2022 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 15 日。

广西三石土地房地产资产评估有限公司

2022 年 11 月 15 日