



报告真伪查询

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：湘天信 2022（鉴）字第 05-10568 号

估价项目名称：长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿
洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三
期 A 区高层地下 58 个车位使用权房地
产市场价值估价

估价委托人：长沙市中级人民法院

房地产估价机构：天信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：江 玲（注册号：4320040125）

欧阳娟娟（注册号：4320210057）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二日

致估价委托人函

长沙市中级人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，采用了比较法和收益法的估价方法，对贵法院委托的位于长沙市岳麓区联丰路398号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期A区高层地下58个车位使用权市场价值进行了评估，价值时点为2022年5月17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。

经注册房地产估价师现场勘察和市场调查，本着独立、客观、公正、合法的原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，并综合考虑房地产市场价格影响因素的影响，通过认真测算，本公司确认估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，于价值时点的估价结果为人民币肆佰壹拾万零贰佰伍拾元整（¥4,100,250元），详见下一页估价结果明细表。

本评估报告经估价委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告7个工作日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认可评估结论。

此致

天信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二日

评估结果明细表

坐落	长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期 A 区高层地下车位				
序号	车位编号	车位类型	面积 (m ²)	评估价格 (元)	备注
1	1203	标准	12	71,000	/
2	1207	标准	12	71,000	/
3	1212	标准	12	71,000	/
4	1214	标准	12	71,000	/
5	1218	标准	12	71,000	/
6	1223	标准	12	71,000	/
7	1224	标准	12	71,000	/
8	1227	标准	12	71,000	/
9	1229	标准	12	67,450	仅能侧方位停车
10	1234	标准	12	71,000	/
11	1235	标准	12	67,450	车位处有消防井盖
12	1236	标准	12	67,450	右有电表箱
13	1237	标准	12	71,000	/
14	1242	标准	12	71,000	/
15	1243	标准	12	74,550	左边有 1.9 米的公共区域
16	1244	标准	12	71,000	/
17	1245	标准	12	71,000	/
18	1246	标准	12	71,000	/
19	1247	标准	12	71,000	/
20	1248	标准	12	67,450	车库入口处的第一个车位， 停车较不便
21	1252	标准	12	71,000	/
22	1271	标准	12	71,000	/
23	1272	标准	12	71,000	/
24	1273	标准	12	71,000	/
25	1274	标准	12	71,000	/
26	1276	标准	12	71,000	/
27	1278	标准	12	71,000	/
28	1279	标准	12	71,000	/
29	1291	标准	12	67,450	右柱，有消防箱和管道
30	1297	标准	12	71,000	/
31	1298	标准	12	71,000	/
32	1300	标准	12	71,000	/
33	1303	标准	12	71,000	/
34	1304	标准	12	71,000	/
35	1305	标准	12	71,000	/
36	1309	标准	12	71,000	/

37	1312	标准	12	71,000	/
38	1314	标准	12	71,000	/
39	1315	标准	12	71,000	/
40	1317	标准	12	71,000	/
41	1318	标准	12	71,000	/
42	1320	标准	12	71,000	/
43	1344	标准	12	71,000	/
44	1347	标准	12	67,450	左柱, 有消防箱
45	1349	标准	12	71,000	/
46	1353	标准	12	71,000	/
47	1364	标准	12	71,000	/
48	1367	标准	12	71,000	/
49	1369	标准	12	71,000	/
50	1370	标准	12	71,000	/
51	1372	标准	12	71,000	/
52	1374	标准	12	71,000	/
53	1381	标准	12	71,000	/
54	1382	标准	12	71,000	/
55	1387	标准	12	74,550	后面有公共区域, 长 9.5 米
56	1389	标准	12	71,000	/
57	1395	标准	12	71,000	/
58	1399	标准	12	67,450	仅能侧方位停车
合计	/	/	696	4,100,250	/

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：长沙市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：天信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：贺方

住所：长沙市雨花区湘府东路二段 99 号汇财御景湾新寓 11 栋 1601 房

统一社会信用代码：91430111572239789T

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(长)字第 0510264 号

联系电话：0731-89796208

三、估价目的

根据《长沙市中级人民法院委托书》[(2021)湘 01 执 2421 号]，本次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

(一) 估价对象财产范围界定

本次估价对象为长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期 A 区高层地下 58 个车位，用途为车位，本次评估设定用途为车位，包括房屋主体、上下水、供电、卫生等设施设备，但不包含可移动的非房屋附属设施设备的价值。

(二) 估价对象基本状况

1. 估价对象基本情况详见下表：

估价对象名称	长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期 A 区地下 58 个车位
坐落	长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）

规模	三期 A 区地下 58 个车位
用途	车位

2. 区位状况

估价对象位置	长沙市岳麓区联丰路 398 号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期 A 区地下 58 个车位。	
四至	估价对象所在小区东邻住宅，西临象嘴路，南临联丰路，北邻中建麓山和苑。	
楼层	负一层	
朝向	南北朝向	
交通条件	道路通达度好，周边有象嘴路，有 236 路；239 路；276 路；908 路；912 路等多路公交线路经过，交通便捷度好。	
外部配套设施	生活服务设施	周边有晚安文化公园、中国建设银行(长沙中医药大学支行)、格林豪泰酒店(长沙中医药大学店)等，生活服务设施较齐全。
	教育配套设施	周边有湖南中医药大学、联丰小学等，教育配套设施较完备。
	基础配套设施	水、电、通讯、网络、数字电视等基础设施齐全。
周围环境	小区环境状况较好。	

3. 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《评估鉴定申请书》和《车位明细表》，估价对象权属状况如下：

建设单位	建筑年代	本次评估地下室面积（平 m ² ）	本次评估车位数量（个）
湖南利海房地产开发有限公司	2015 年	696	58

湖南利海房地产开发有限公司向长沙市中级人民法院提供的评估鉴定申请书以及协议书，车位使用权（无产权），该项目建造 2015 年，使用年限与房屋使用年限相同，钢混结构，估价委托人未提供估价对象国有土地使用权相关权属资料，经估价委托人介绍及本机构注册房地产估价师多方垂询后，土地使用期限为 2077 年 04 月 26 日止。本次估价设定估价对象所占用土地用途与房屋用途一致，使用权类型为出让用地。若与实际情况不符，估价结论亦应作相应调整。

(2) 估价对象其他权益状况

① 租赁或占用情况：估价对象未设立租赁权期，无占用情况。

②用益物权设立情况：估价对象未设立用益物权。

③担保物权设立情况：估价对象未设立担保物权。

④抵押权及法定优先受偿权情况：根据估价委托人提供的《评估鉴定申请书》和《车位明细表》，在价值时点，估价对象未设定抵押登记，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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和其他优先受偿权的影响。

⑤拖欠税费情况：无

（三）土地基本状况

估价对象所占土地形状规则，地势平坦，所处位置自然洪涝灾害频率小于100年一遇；地质状况为 >25 吨/ m^2 ，地质地基条件较好；土地平整程度为红线内场地平整，所在区域基础设施状况为“六通”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于长沙市岳麓区联丰路398号利海世纪绿洲花园小区（实勘为利海米兰春天）三期A区地下58个车位，该地下车库分别一个进出路口，该小区楼宇均为外墙砖，车库内墙面及天棚墙漆饰面，室内水泥地面，电梯直达负一层停车场，其它状况如下：

序号	车位编号	车位类型	面积（ m^2 ）	备注
1	1203	标准	12	/
2	1207	标准	12	/
3	1212	标准	12	/
4	1214	标准	12	/
5	1218	标准	12	/
6	1223	标准	12	/
7	1224	标准	12	/
8	1227	标准	12	/
9	1229	标准	12	仅能侧方位停车
10	1234	标准	12	/
11	1235	标准	12	车位处有消防井盖
12	1236	标准	12	右有电表箱
13	1237	标准	12	/
14	1242	标准	12	/
15	1243	标准	12	左边有1.9米的公共区域

序号	车位编号	车位类型	面积 (m ²)	备注
16	1244	标准	12	/
17	1245	标准	12	/
18	1246	标准	12	/
19	1247	标准	12	/
20	1248	标准	12	车库入口处的第一个车位, 停车较不便
21	1252	标准	12	/
22	1271	标准	12	/
23	1272	标准	12	/
24	1273	标准	12	/
25	1274	标准	12	/
26	1276	标准	12	/
27	1278	标准	12	/
28	1279	标准	12	/
29	1291	标准	12	右柱, 有消防箱和管道
30	1297	标准	12	/
31	1298	标准	12	/
32	1300	标准	12	/
33	1303	标准	12	/
34	1304	标准	12	/
35	1305	标准	12	/
36	1309	标准	12	/
37	1312	标准	12	/
38	1314	标准	12	/
39	1315	标准	12	/
40	1317	标准	12	/
41	1318	标准	12	/
42	1320	标准	12	/
43	1344	标准	12	/
44	1347	标准	12	左柱, 有消防箱
45	1349	标准	12	/
46	1353	标准	12	/
47	1364	标准	12	/
48	1367	标准	12	/
49	1369	标准	12	/
50	1370	标准	12	/
51	1372	标准	12	/
52	1374	标准	12	/
53	1381	标准	12	/
54	1382	标准	12	/
55	1387	标准	12	后面有公共区域, 长 9.5 米
56	1389	标准	12	/
57	1395	标准	12	/

序号	车位编号	车位类型	面积 (m ²)	备注
58	1399	标准	12	仅能侧方位停车
合计	/	/	/	/