



# 房地产估价报告

估价项目名称：玉宏房地产集团有限公司名下位于台州市椒江区环翠

名苑1号、2号地下车库160个车位房地产司法评估

估价委托人：玉宏房地产集团有限公司管理人

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：洪益为（注册号：3120110024）

宋传胜（注册号：3320190196）

估价报告出具日期：2020年5月9日

估价报告编号：中证（台州鉴）估字（2020）第0014号



## 致估价委托人函

玉宏房地产集团有限公司管理人：

受贵方委托，本公司对玉宏房地产集团有限公司名下坐落于台州市椒江区环翠名苑1号、2号地下车库160个车位房地产（以下简称“估价对象”）进行司法评估。

估价目的：为委托人在破产清算中处置财产提供参考依据。

价值时点：2020年4月20日。

估价对象：位于台州市椒江区环翠名苑1号、2号地下车库，为160个地下车位，其中1号地下车库计79个车位，2号地下车库计81个车位，总建筑面积为5327.32 m<sup>2</sup>，详见下表：

序号	座落	房屋所有权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	环翠名苑1号地下车库车位007号	台房权证椒字第078200号	30.83
2	环翠名苑1号地下车库车位021号	台房权证椒字第078410号	33.52
3	环翠名苑1号地下车库车位076号	台房权证椒字第078456号	33.52
4	环翠名苑1号地下车库车位092号	台房权证椒字第078470号	30.83
5	环翠名苑1号地下车库车位093号	台房权证椒字第078471号	30.83
6	环翠名苑1号地下车库车位094号	台房权证椒字第078472号	30.83
7	环翠名苑1号地下车库车位096号	台房权证椒字第078493号	33.52
8	环翠名苑1号地下车库车位099号	台房权证椒字第078496号	33.52
9	环翠名苑1号地下车库车位100号	台房权证椒字第078497号	33.52
10	环翠名苑1号地下车库车位101号	台房权证椒字第078498号	33.52
11	环翠名苑1号地下车库车位104号	台房权证椒字第078163号	33.52
12	环翠名苑1号地下车库车位105号	台房权证椒字第078900号	33.52
13	环翠名苑1号地下车库车位114号	台房权证椒字第078162号	30.83
14	环翠名苑1号地下车库车位117号	台房权证椒字第078887号	33.52
15	环翠名苑1号地下车库车位134号	台房权证椒字第078881号	30.83
16	环翠名苑1号地下车库车位135号	台房权证椒字第078882号	30.83
17	环翠名苑1号地下车库车位136号	台房权证椒字第078883号	33.52
18	环翠名苑1号地下车库车位137号	台房权证椒字第078884号	33.52
19	环翠名苑1号地下车库车位138号	台房权证椒字第078832号	33.52
20	环翠名苑1号地下车库车位139号	台房权证椒字第078833号	33.52
21	环翠名苑1号地下车库车位181号	台房权证椒字第078869号	33.52



## 中证房地产评估造价集团有限公司

22	环翠名苑1号地下车库车位182号	台房权证椒字第078868号	33.52
23	环翠名苑1号地下车库车位185号	台房权证椒字第078534号	33.52
24	环翠名苑1号地下车库车位186号	台房权证椒字第078535号	33.52
25	环翠名苑1号地下车库车位187号	台房权证椒字第078536号	33.52
26	环翠名苑1号地下车库车位188号	台房权证椒字第078537号	33.52
27	环翠名苑1号地下车库车位189号	台房权证椒字第078538号	33.52
28	环翠名苑1号地下车库车位191号	台房权证椒字第076976号	33.52
29	环翠名苑1号地下车库车位194号	台房权证椒字第078864号	30.83
30	环翠名苑1号地下车库车位195号	台房权证椒字第078863号	30.83
31	环翠名苑1号地下车库车位196号	台房权证椒字第078862号	30.83
32	环翠名苑1号地下车库车位203号	台房权证椒字第078587号	33.52
33	环翠名苑1号地下车库车位204号	台房权证椒字第078586号	33.52
34	环翠名苑1号地下车库车位205号	台房权证椒字第078585号	33.52
35	环翠名苑1号地下车库车位216号	台房权证椒字第078574号	33.52
36	环翠名苑1号地下车库车位217号	台房权证椒字第078573号	33.52
37	环翠名苑1号地下车库车位218号	台房权证椒字第078572号	33.52
38	环翠名苑1号地下车库车位222号	台房权证椒字第078568号	30.83
39	环翠名苑1号地下车库车位223号	台房权证椒字第078567号	33.52
40	环翠名苑1号地下车库车位224号	台房权证椒字第078566号	33.52
41	环翠名苑1号地下车库车位228号	台房权证椒字第078562号	33.52
42	环翠名苑1号地下车库车位229号	台房权证椒字第078561号	33.52
43	环翠名苑1号地下车库车位230号	台房权证椒字第078560号	33.52
44	环翠名苑1号地下车库车位234号	台房权证椒字第078556号	33.52
45	环翠名苑1号地下车库车位242号	台房权证椒字第078531号	33.52
46	环翠名苑1号地下车库车位243号	台房权证椒字第078530号	33.52
47	环翠名苑1号地下车库车位260号	台房权证椒字第078523号	33.52
48	环翠名苑1号地下车库车位261号	台房权证椒字第078522号	33.52
49	环翠名苑1号地下车库车位262号	台房权证椒字第078521号	33.52
50	环翠名苑1号地下车库车位265号	台房权证椒字第078518号	30.83
51	环翠名苑1号地下车库车位266号	台房权证椒字第078517号	30.83
52	环翠名苑1号地下车库车位267号	台房权证椒字第078516号	30.83
53	环翠名苑1号地下车库车位268号	台房权证椒字第078515号	33.52
54	环翠名苑1号地下车库车位269号	台房权证椒字第078514号	33.52
55	环翠名苑1号地下车库车位274号	台房权证椒字第078397号	33.52
56	环翠名苑1号地下车库车位275号	台房权证椒字第078396号	33.52
57	环翠名苑1号地下车库车位279号	台房权证椒字第078392号	33.52
58	环翠名苑1号地下车库车位280号	台房权证椒字第078391号	30.83
59	环翠名苑1号地下车库车位281号	台房权证椒字第078390号	30.83
60	环翠名苑1号地下车库车位282号	台房权证椒字第078389号	30.83
61	环翠名苑1号地下车库车位287号	台房权证椒字第078384号	33.52
62	环翠名苑1号地下车库车位288号	台房权证椒字第078383号	33.52
63	环翠名苑1号地下车库车位291号	台房权证椒字第078380号	33.52



## 中证房地产评估造价集团有限公司

64	环翠名苑1号地下车库车位292号	台房权证椒字第078379号	33.52
65	环翠名苑1号地下车库车位293号	台房权证椒字第078378号	30.83
66	环翠名苑1号地下车库车位294号	台房权证椒字第078377号	30.83
67	环翠名苑1号地下车库车位295号	台房权证椒字第078376号	30.83
68	环翠名苑1号地下车库车位298号	台房权证椒字第078373号	33.52
69	环翠名苑1号地下车库车位299号	台房权证椒字第078372号	33.52
70	环翠名苑1号地下车库车位306号	台房权证椒字第078364号	30.83
71	环翠名苑1号地下车库车位311号	台房权证椒字第078359号	33.52
72	环翠名苑1号地下车库车位318号	台房权证椒字第078352号	33.52
73	环翠名苑1号地下车库车位320号	台房权证椒字第078350号	33.52
74	环翠名苑1号地下车库车位321号	台房权证椒字第078349号	30.83
75	环翠名苑1号地下车库车位324号	台房权证椒字第078346号	30.83
76	环翠名苑1号地下车库车位325号	台房权证椒字第078345号	33.52
77	环翠名苑1号地下车库车位326号	台房权证椒字第078344号	30.83
78	环翠名苑1号地下车库车位327号	台房权证椒字第078343号	33.52
79	环翠名苑1号地下车库车位328号	台房权证椒字第078342号	33.52
80	环翠名苑2号地下车库车位014号	台房权证椒字第078099号	34.11
81	环翠名苑2号地下车库车位015号	台房权证椒字第078100号	34.11
82	环翠名苑2号地下车库车位016号	台房权证椒字第078085号	34.11
83	环翠名苑2号地下车库车位020号	台房权证椒字第078233号	34.11
84	环翠名苑2号地下车库车位021号	台房权证椒字第078234号	34.11
85	环翠名苑2号地下车库车位024号	台房权证椒字第078236号	34.11
86	环翠名苑2号地下车库车位026号	台房权证椒字第078238号	34.11
87	环翠名苑2号地下车库车位027号	台房权证椒字第078082号	34.11
88	环翠名苑2号地下车库车位028号	台房权证椒字第078239号	34.11
89	环翠名苑2号地下车库车位031号	台房权证椒字第078081号	34.11
90	环翠名苑2号地下车库车位032号	台房权证椒字第078242号	34.11
91	环翠名苑2号地下车库车位034号	台房权证椒字第078244号	34.11
92	环翠名苑2号地下车库车位035号	台房权证椒字第078080号	34.11
93	环翠名苑2号地下车库车位037号	台房权证椒字第078246号	34.11
94	环翠名苑2号地下车库车位038号	台房权证椒字第078247号	34.11
95	环翠名苑2号地下车库车位040号	台房权证椒字第078248号	34.11
96	环翠名苑2号地下车库车位044号	台房权证椒字第078252号	34.11
97	环翠名苑2号地下车库车位046号	台房权证椒字第078253号	34.11
98	环翠名苑2号地下车库车位050号	台房权证椒字第078256号	34.11
99	环翠名苑2号地下车库车位051号	台房权证椒字第078076号	34.11
100	环翠名苑2号地下车库车位052号	台房权证椒字第078257号	34.11
101	环翠名苑2号地下车库车位054号	台房权证椒字第078259号	34.11
102	环翠名苑2号地下车库车位057号	台房权证椒字第078074号	34.11
103	环翠名苑2号地下车库车位059号	台房权证椒字第078262号	34.11
104	环翠名苑2号地下车库车位061号	台房权证椒字第078263号	34.11
105	环翠名苑2号地下车库车位062号	台房权证椒字第078264号	34.11



## 中证房地产评估造价集团有限公司

106	环翠名苑2号地下车库车位063号	台房权证椒字第078072号	34.11
107	环翠名苑2号地下车库车位064号	台房权证椒字第078265号	34.11
108	环翠名苑2号地下车库车位067号	台房权证椒字第078070号	34.11
109	环翠名苑2号地下车库车位068号	台房权证椒字第078267号	31.38
110	环翠名苑2号地下车库车位069号	台房权证椒字第078268号	31.38
111	环翠名苑2号地下车库车位070号	台房权证椒字第078069号	34.11
112	环翠名苑2号地下车库车位071号	台房权证椒字第078269号	34.11
113	环翠名苑2号地下车库车位072号	台房权证椒字第078270号	34.11
114	环翠名苑2号地下车库车位073号	台房权证椒字第078271号	34.11
115	环翠名苑2号地下车库车位074号	台房权证椒字第078068号	34.11
116	环翠名苑2号地下车库车位075号	台房权证椒字第078272号	34.11
117	环翠名苑2号地下车库车位076号	台房权证椒字第078273号	34.11
118	环翠名苑2号地下车库车位077号	台房权证椒字第078274号	34.11
119	环翠名苑2号地下车库车位078号	台房权证椒字第078067号	34.11
120	环翠名苑2号地下车库车位079号	台房权证椒字第078197号	34.11
121	环翠名苑2号地下车库车位080号	台房权证椒字第078275号	34.11
122	环翠名苑2号地下车库车位081号	台房权证椒字第078053号	34.11
123	环翠名苑2号地下车库车位082号	台房权证椒字第078276号	34.11
124	环翠名苑2号地下车库车位083号	台房权证椒字第078277号	34.11
125	环翠名苑2号地下车库车位084号	台房权证椒字第078196号	34.11
126	环翠名苑2号地下车库车位085号	台房权证椒字第078278号	34.11
127	环翠名苑2号地下车库车位086号	台房权证椒字第078066号	34.11
128	环翠名苑2号地下车库车位087号	台房权证椒字第078279号	34.11
129	环翠名苑2号地下车库车位088号	台房权证椒字第078280号	34.11
130	环翠名苑2号地下车库车位089号	台房权证椒字第078195号	34.11
131	环翠名苑2号地下车库车位090号	台房权证椒字第078281号	34.11
132	环翠名苑2号地下车库车位091号	台房权证椒字第078065号	34.11
133	环翠名苑2号地下车库车位092号	台房权证椒字第078283号	34.11
134	环翠名苑2号地下车库车位093号	台房权证椒字第078284号	34.11
135	环翠名苑2号地下车库车位094号	台房权证椒字第078285号	34.11
136	环翠名苑2号地下车库车位095号	台房权证椒字第078286号	34.11
137	环翠名苑2号地下车库车位096号	台房权证椒字第078287号	34.11
138	环翠名苑2号地下车库车位097号	台房权证椒字第078064号	34.11
139	环翠名苑2号地下车库车位098号	台房权证椒字第078288号	31.38
140	环翠名苑2号地下车库车位099号	台房权证椒字第078194号	31.38
141	环翠名苑2号地下车库车位100号	台房权证椒字第078289号	31.38
142	环翠名苑2号地下车库车位102号	台房权证椒字第078063号	34.11
143	环翠名苑2号地下车库车位105号	台房权证椒字第078292号	34.11
144	环翠名苑2号地下车库车位109号	台房权证椒字第078295号	34.11
145	环翠名苑2号地下车库车位110号	台房权证椒字第078296号	34.11
146	环翠名苑2号地下车库车位111号	台房权证椒字第078192号	34.11
147	环翠名苑2号地下车库车位112号	台房权证椒字第078061号	34.11



中证房地产评估造价集团有限公司

148	环翠名苑 2 号地下车库车位 113 号	台房权证椒字第 078297 号	34.11
149	环翠名苑 2 号地下车库车位 116 号	台房权证椒字第 078300 号	34.11
150	环翠名苑 2 号地下车库车位 117 号	台房权证椒字第 078191 号	34.11
151	环翠名苑 2 号地下车库车位 118 号	台房权证椒字第 078060 号	34.11
152	环翠名苑 2 号地下车库车位 120 号	台房权证椒字第 078057 号	31.38
153	环翠名苑 2 号地下车库车位 121 号	台房权证椒字第 078190 号	31.38
154	环翠名苑 2 号地下车库车位 122 号	台房权证椒字第 078058 号	34.11
155	环翠名苑 2 号地下车库车位 141 号	台房权证椒字第 078185 号	34.11
156	环翠名苑 2 号地下车库车位 142 号	台房权证椒字第 078187 号	34.11
157	环翠名苑 2 号地下车库车位 143 号	台房权证椒字第 078509 号	34.11
158	环翠名苑 2 号地下车库车位 144 号	台房权证椒字第 078510 号	34.11
159	环翠名苑 2 号地下车库车位 145 号	台房权证椒字第 078511 号	34.11
160	环翠名苑 2 号地下车库车位 146 号	台房权证椒字第 078512 号	34.11

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的 160 个车位估价结果合计人民币 800 万元，大写捌佰万元整，单价为 5 万元/个。

特别提示：1、本估价报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自 2020 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日。

2、请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，必须完整使用方为有效，仅有部分内容单独使用则无效。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二〇年五月九日



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	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 .....	14
十二、 实地查勘期 .....	14
十三、 估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
1、 估价对象实地查勘照片	
2、 估价对象地理位置图	
3、《房屋所有权证》复印件	
4、 估价机构营业执照及执业资格证书复印件	
5、 房地产估价师注册证书复印件	



# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价师不承担对估价对象的内部结构质量、面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。





# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在法定用途下可持续使用为假设前提。

2、本公司注册房地产估价师对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

3、估价师仅对估价对象作视力可及范围的一般性查勘，对房屋安全、环境污染等影响其价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，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。本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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评估价值的影响。

## 二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本次评估为房地产司法拍卖估价，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。



#### 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本报告仅为本次委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告应用有效期为自出具之日起一年，即自 2020 年 5 月 9 日至 2021 年 5 月 8 日。

5、本次估价未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产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况对房地产价格所产生的影响。

6、本次估价计算过程中的单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

7、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章后有效，报告的全部或部分复印件均无效。

9、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



10、当事人或者利害关系人对本报告有异议的，应在规定的期限内通过委托人向我公司转交书面意见。

## 七、其他事项说明

1、本估价报告在应用有效期内使用有效，若超过期限，本报告将失去效力。随着时间推移及市场情况发生变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

2、本次估价的估价范围不含可移动的财物，即不含动产。

3、本次估价的估价结果不考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或由债务及经营决策失误造成市场运作失当对其价值的影响。

4、本次估价的估价结果不包含拍卖成交的各项税费、诉讼费、评估费及原产权人拖欠的水电气费、物业管理费等费用。

5、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因拍卖产生的相关税费、手续费等以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，都将对拍卖结果产生一定的影响。

（本页以下空白）



# 房地产估价结果报告

中证（台州鉴）估字（2020）第 0014 号

## 一、 估价委托人

估价委托人：玉宏房地产集团有限公司管理人

## 二、 房地产估价机构

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

地址：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：至 2022 年 10 月 21 日

台州分公司地址：椒江方远大厦商务楼 1701 室

电话：0576-88122805

## 三、 估价目的

为委托人在破产清算中处置财产提供参考依据。

## 四、 估价对象

### （一）估价范围

本次估价范围为位于台州市椒江区环翠名苑 1 号、2 号地下车库 160 个车位，其中 1 号地下车库计 79 个车位，2 号地下车库计 81 个车位，总建筑面积为 5327.32 m<sup>2</sup>，详见下表：



序号	座落	房屋所有权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	环翠名苑1号地下车库车位007号	台房权证椒字第078200号	30.83
2	环翠名苑1号地下车库车位021号	台房权证椒字第078410号	33.52
3	环翠名苑1号地下车库车位076号	台房权证椒字第078456号	33.52
4	环翠名苑1号地下车库车位092号	台房权证椒字第078470号	30.83
5	环翠名苑1号地下车库车位093号	台房权证椒字第078471号	30.83
6	环翠名苑1号地下车库车位094号	台房权证椒字第078472号	30.83
7	环翠名苑1号地下车库车位096号	台房权证椒字第078493号	33.52
8	环翠名苑1号地下车库车位099号	台房权证椒字第078496号	33.52
9	环翠名苑1号地下车库车位100号	台房权证椒字第078497号	33.52
10	环翠名苑1号地下车库车位101号	台房权证椒字第078498号	33.52
11	环翠名苑1号地下车库车位104号	台房权证椒字第078163号	33.52
12	环翠名苑1号地下车库车位105号	台房权证椒字第078900号	33.52
13	环翠名苑1号地下车库车位114号	台房权证椒字第078162号	30.83
14	环翠名苑1号地下车库车位117号	台房权证椒字第078887号	33.52
15	环翠名苑1号地下车库车位134号	台房权证椒字第078881号	30.83
16	环翠名苑1号地下车库车位135号	台房权证椒字第078882号	30.83
17	环翠名苑1号地下车库车位136号	台房权证椒字第078883号	33.52
18	环翠名苑1号地下车库车位137号	台房权证椒字第078884号	33.52
19	环翠名苑1号地下车库车位138号	台房权证椒字第078832号	33.52
20	环翠名苑1号地下车库车位139号	台房权证椒字第078833号	33.52
21	环翠名苑1号地下车库车位181号	台房权证椒字第078869号	33.52
22	环翠名苑1号地下车库车位182号	台房权证椒字第078868号	33.52
23	环翠名苑1号地下车库车位185号	台房权证椒字第078534号	33.52
24	环翠名苑1号地下车库车位186号	台房权证椒字第078535号	33.52
25	环翠名苑1号地下车库车位187号	台房权证椒字第078536号	33.52
26	环翠名苑1号地下车库车位188号	台房权证椒字第078537号	33.52
27	环翠名苑1号地下车库车位189号	台房权证椒字第078538号	33.52
28	环翠名苑1号地下车库车位191号	台房权证椒字第076976号	33.52
29	环翠名苑1号地下车库车位194号	台房权证椒字第078864号	30.83
30	环翠名苑1号地下车库车位195号	台房权证椒字第078863号	30.83
31	环翠名苑1号地下车库车位196号	台房权证椒字第078862号	30.83
32	环翠名苑1号地下车库车位203号	台房权证椒字第078587号	33.52
33	环翠名苑1号地下车库车位204号	台房权证椒字第078586号	33.52
34	环翠名苑1号地下车库车位205号	台房权证椒字第078585号	33.52
35	环翠名苑1号地下车库车位216号	台房权证椒字第078574号	33.52
36	环翠名苑1号地下车库车位217号	台房权证椒字第078573号	33.52
37	环翠名苑1号地下车库车位218号	台房权证椒字第078572号	33.52
38	环翠名苑1号地下车库车位222号	台房权证椒字第078568号	30.83



39	环翠名苑1号地下车库车位223号	台房权证椒字第078567号	33.52
40	环翠名苑1号地下车库车位224号	台房权证椒字第078566号	33.52
41	环翠名苑1号地下车库车位228号	台房权证椒字第078562号	33.52
42	环翠名苑1号地下车库车位229号	台房权证椒字第078561号	33.52
43	环翠名苑1号地下车库车位230号	台房权证椒字第078560号	33.52
44	环翠名苑1号地下车库车位234号	台房权证椒字第078556号	33.52
45	环翠名苑1号地下车库车位242号	台房权证椒字第078531号	33.52
46	环翠名苑1号地下车库车位243号	台房权证椒字第078530号	33.52
47	环翠名苑1号地下车库车位260号	台房权证椒字第078523号	33.52
48	环翠名苑1号地下车库车位261号	台房权证椒字第078522号	33.52
49	环翠名苑1号地下车库车位262号	台房权证椒字第078521号	33.52
50	环翠名苑1号地下车库车位265号	台房权证椒字第078518号	30.83
51	环翠名苑1号地下车库车位266号	台房权证椒字第078517号	30.83
52	环翠名苑1号地下车库车位267号	台房权证椒字第078516号	30.83
53	环翠名苑1号地下车库车位268号	台房权证椒字第078515号	33.52
54	环翠名苑1号地下车库车位269号	台房权证椒字第078514号	33.52
55	环翠名苑1号地下车库车位274号	台房权证椒字第078397号	33.52
56	环翠名苑1号地下车库车位275号	台房权证椒字第078396号	33.52
57	环翠名苑1号地下车库车位279号	台房权证椒字第078392号	33.52
58	环翠名苑1号地下车库车位280号	台房权证椒字第078391号	30.83
59	环翠名苑1号地下车库车位281号	台房权证椒字第078390号	30.83
60	环翠名苑1号地下车库车位282号	台房权证椒字第078389号	30.83
61	环翠名苑1号地下车库车位287号	台房权证椒字第078384号	33.52
62	环翠名苑1号地下车库车位288号	台房权证椒字第078383号	33.52
63	环翠名苑1号地下车库车位291号	台房权证椒字第078380号	33.52
64	环翠名苑1号地下车库车位292号	台房权证椒字第078379号	33.52
65	环翠名苑1号地下车库车位293号	台房权证椒字第078378号	30.83
66	环翠名苑1号地下车库车位294号	台房权证椒字第078377号	30.83
67	环翠名苑1号地下车库车位295号	台房权证椒字第078376号	30.83
68	环翠名苑1号地下车库车位298号	台房权证椒字第078373号	33.52
69	环翠名苑1号地下车库车位299号	台房权证椒字第078372号	33.52
70	环翠名苑1号地下车库车位306号	台房权证椒字第078364号	30.83
71	环翠名苑1号地下车库车位311号	台房权证椒字第078359号	33.52
72	环翠名苑1号地下车库车位318号	台房权证椒字第078352号	33.52
73	环翠名苑1号地下车库车位320号	台房权证椒字第078350号	33.52
74	环翠名苑1号地下车库车位321号	台房权证椒字第078349号	30.83
75	环翠名苑1号地下车库车位324号	台房权证椒字第078346号	30.83
76	环翠名苑1号地下车库车位325号	台房权证椒字第078345号	33.52
77	环翠名苑1号地下车库车位326号	台房权证椒字第078344号	30.83
78	环翠名苑1号地下车库车位327号	台房权证椒字第078343号	33.52
79	环翠名苑1号地下车库车位328号	台房权证椒字第078342号	33.52



80	环翠名苑2号地下车库车位014号	台房权证椒字第078099号	34.11
81	环翠名苑2号地下车库车位015号	台房权证椒字第078100号	34.11
82	环翠名苑2号地下车库车位016号	台房权证椒字第078085号	34.11
83	环翠名苑2号地下车库车位020号	台房权证椒字第078233号	34.11
84	环翠名苑2号地下车库车位021号	台房权证椒字第078234号	34.11
85	环翠名苑2号地下车库车位024号	台房权证椒字第078236号	34.11
86	环翠名苑2号地下车库车位026号	台房权证椒字第078238号	34.11
87	环翠名苑2号地下车库车位027号	台房权证椒字第078082号	34.11
88	环翠名苑2号地下车库车位028号	台房权证椒字第078239号	34.11
89	环翠名苑2号地下车库车位031号	台房权证椒字第078081号	34.11
90	环翠名苑2号地下车库车位032号	台房权证椒字第078242号	34.11
91	环翠名苑2号地下车库车位034号	台房权证椒字第078244号	34.11
92	环翠名苑2号地下车库车位035号	台房权证椒字第078080号	34.11
93	环翠名苑2号地下车库车位037号	台房权证椒字第078246号	34.11
94	环翠名苑2号地下车库车位038号	台房权证椒字第078247号	34.11
95	环翠名苑2号地下车库车位040号	台房权证椒字第078248号	34.11
96	环翠名苑2号地下车库车位044号	台房权证椒字第078252号	34.11
97	环翠名苑2号地下车库车位046号	台房权证椒字第078253号	34.11
98	环翠名苑2号地下车库车位050号	台房权证椒字第078256号	34.11
99	环翠名苑2号地下车库车位051号	台房权证椒字第078076号	34.11
100	环翠名苑2号地下车库车位052号	台房权证椒字第078257号	34.11
101	环翠名苑2号地下车库车位054号	台房权证椒字第078259号	34.11
102	环翠名苑2号地下车库车位057号	台房权证椒字第078074号	34.11
103	环翠名苑2号地下车库车位059号	台房权证椒字第078262号	34.11
104	环翠名苑2号地下车库车位061号	台房权证椒字第078263号	34.11
105	环翠名苑2号地下车库车位062号	台房权证椒字第078264号	34.11
106	环翠名苑2号地下车库车位063号	台房权证椒字第078072号	34.11
107	环翠名苑2号地下车库车位064号	台房权证椒字第078265号	34.11
108	环翠名苑2号地下车库车位067号	台房权证椒字第078070号	34.11
109	环翠名苑2号地下车库车位068号	台房权证椒字第078267号	31.38
110	环翠名苑2号地下车库车位069号	台房权证椒字第078268号	31.38
111	环翠名苑2号地下车库车位070号	台房权证椒字第078069号	34.11
112	环翠名苑2号地下车库车位071号	台房权证椒字第078269号	34.11
113	环翠名苑2号地下车库车位072号	台房权证椒字第078270号	34.11
114	环翠名苑2号地下车库车位073号	台房权证椒字第078271号	34.11
115	环翠名苑2号地下车库车位074号	台房权证椒字第078068号	34.11
116	环翠名苑2号地下车库车位075号	台房权证椒字第078272号	34.11
117	环翠名苑2号地下车库车位076号	台房权证椒字第078273号	34.11
118	环翠名苑2号地下车库车位077号	台房权证椒字第078274号	34.11
119	环翠名苑2号地下车库车位078号	台房权证椒字第078067号	34.11
120	环翠名苑2号地下车库车位079号	台房权证椒字第078197号	34.11



121	环翠名苑2号地下车库车位080号	台房权证椒字第078275号	34.11
122	环翠名苑2号地下车库车位081号	台房权证椒字第078053号	34.11
123	环翠名苑2号地下车库车位082号	台房权证椒字第078276号	34.11
124	环翠名苑2号地下车库车位083号	台房权证椒字第078277号	34.11
125	环翠名苑2号地下车库车位084号	台房权证椒字第078196号	34.11
126	环翠名苑2号地下车库车位085号	台房权证椒字第078278号	34.11
127	环翠名苑2号地下车库车位086号	台房权证椒字第078066号	34.11
128	环翠名苑2号地下车库车位087号	台房权证椒字第078279号	34.11
129	环翠名苑2号地下车库车位088号	台房权证椒字第078280号	34.11
130	环翠名苑2号地下车库车位089号	台房权证椒字第078195号	34.11
131	环翠名苑2号地下车库车位090号	台房权证椒字第078281号	34.11
132	环翠名苑2号地下车库车位091号	台房权证椒字第078065号	34.11
133	环翠名苑2号地下车库车位092号	台房权证椒字第078283号	34.11
134	环翠名苑2号地下车库车位093号	台房权证椒字第078284号	34.11
135	环翠名苑2号地下车库车位094号	台房权证椒字第078285号	34.11
136	环翠名苑2号地下车库车位095号	台房权证椒字第078286号	34.11
137	环翠名苑2号地下车库车位096号	台房权证椒字第078287号	34.11
138	环翠名苑2号地下车库车位097号	台房权证椒字第078064号	34.11
139	环翠名苑2号地下车库车位098号	台房权证椒字第078288号	31.38
140	环翠名苑2号地下车库车位099号	台房权证椒字第078194号	31.38
141	环翠名苑2号地下车库车位100号	台房权证椒字第078289号	31.38
142	环翠名苑2号地下车库车位102号	台房权证椒字第078063号	34.11
143	环翠名苑2号地下车库车位105号	台房权证椒字第078292号	34.11
144	环翠名苑2号地下车库车位109号	台房权证椒字第078295号	34.11
145	环翠名苑2号地下车库车位110号	台房权证椒字第078296号	34.11
146	环翠名苑2号地下车库车位111号	台房权证椒字第078192号	34.11
147	环翠名苑2号地下车库车位112号	台房权证椒字第078061号	34.11
148	环翠名苑2号地下车库车位113号	台房权证椒字第078297号	34.11
149	环翠名苑2号地下车库车位116号	台房权证椒字第078300号	34.11
150	环翠名苑2号地下车库车位117号	台房权证椒字第078191号	34.11
151	环翠名苑2号地下车库车位118号	台房权证椒字第078060号	34.11
152	环翠名苑2号地下车库车位120号	台房权证椒字第078057号	31.38
153	环翠名苑2号地下车库车位121号	台房权证椒字第078190号	31.38
154	环翠名苑2号地下车库车位122号	台房权证椒字第078058号	34.11
155	环翠名苑2号地下车库车位141号	台房权证椒字第078185号	34.11
156	环翠名苑2号地下车库车位142号	台房权证椒字第078187号	34.11
157	环翠名苑2号地下车库车位143号	台房权证椒字第078509号	34.11
158	环翠名苑2号地下车库车位144号	台房权证椒字第078510号	34.11
159	环翠名苑2号地下车库车位145号	台房权证椒字第078511号	34.11
160	环翠名苑2号地下车库车位146号	台房权证椒字第078512号	34.11





## （二）房地产实物状况

### 1、建筑物实物状况

◆估价对象所处环翠名苑小区分为一区、二区、三区三个区，本次评估的 1 号地下车库位于一区计 79 个车位，2 号地下车库位于二区计 81 个车位，合计 160 个车位。该小区地下车库整体环境一般、整体维护保养情况一般，局部地面、路面混凝土有不同程度的开裂、起翘，局部有积水。

◆主体建筑物基础及主体承重构件完好，为完好房。

### 2、土地实物状况

◆小区四至：东临解放南路，南、西临凤凰西路、河道，北靠凤凰公园

◆地形地势：平坦。

◆地质、地基：有足够承载力。

◆基础设施完备程度：“五通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

## （三）房地产权利状况

◆座落：台州市椒江区环翠名苑 1 号、2 号地下车库 160 个；

◆权利人：玉宏房地产集团有限公司；

◆用途：车位；

◆租赁状况：无。

## （四）区位状况

估价对象位于台州市椒江区环翠名苑小区。环翠名苑位于台州市椒江区城区，东临解放南路，南、西临凤凰西路、河道，北靠凤凰公园，地处椒江市区商住繁华地段，地理位置优越。该小区分为一区、二区、三区三个区，由玉宏房地产集团有限公司开发，约建于 2006 年。估价对象小区周边有凤凰公园、凤凰新天地、市立医院、七号码头以及华晨山庄小区等住宅区，公建配套基础设施完善，交通道路通达程度较好，多路公交停靠。



## 五、价值时点

2020年4月20日，为实地查勘日。

## 六、价值类型

(一) 价值类型：房地产市场价格。

(二) 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。

(三) 价值内涵：估价对象房地产在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权的市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### ◆独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。本次估价遵循独立、客观、公正原则，评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

### ◆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的原则。本次估价遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

### ◆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的原则。本次估价遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。



◆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偏差在合理范围内的原则。本次估价遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

◆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的原则。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。本次估价遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规、文件

- 1、《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，自2016年12月1日起施行）
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）
- 4、《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72号，自2007年8月30日起施行）
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自2004年8月28日起施行）
- 6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年05月01日施行）
- 8、《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，2009年11月20日起施行）
- 9、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意



见》（浙高法〔2009〕426号）

10、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》（2010年10月22日）

11、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）委托方提供的资料

- 1、评估委托书；
- 2、《房屋所有权证》复印件；

（三）本公司收集的资料

- 1、实地查勘资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价采用比较法进行评估。

比较法：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

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的160个车位估价结果合计人民币800万元，大写捌佰万元整，单价为5万元/个。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
洪益为	3120110024	
宋传胜	3320190196	

## 十二、实地查勘期

2020年4月20日，于当日完成。

## 十三、估价作业期

2020年4月20日至2020年5月9日。



## 附 件

- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、估价对象地理位置图
- 3、《房屋所有权证》复印件
- 4、估价机构营业执照及执业资格证书复印件
- 5、房地产估价师注册证书复印件