

本报告依据中国资产评估准则编制

合肥永星房地产开发有限公司管理人  
拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位  
市场价值项目  
资产评估报告  
皖安建评报字（2022）122号

评估机构名称：安徽安建资产评估有限责任公司

报告提交日期：二〇二二年六月二十四日

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、资产占有方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

合肥永星房地产开发有限公司管理人  
拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位市场价值项目  
资产评估报告  
摘要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文

安徽安建资产评估有限责任公司接受合肥永星房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，因委托人拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位在2022年5月31日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**委托人：**合肥永星房地产开发有限公司管理人

**资产占有方：**合肥永星房地产开发有限公司

**评估目的：**为合肥永星房地产开发有限公司管理人拟资产处置“春晖园”小区部分停车库，对其市场价值事宜所涉及的车位提供价值参考依据。

**评估基准日：**2022年5月31日。

**评估对象和评估范围：**评估对象和评估范围为管理人拟资产处置位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位，车库的建筑面积为14014.63m<sup>2</sup>，共401个，位于负一层、负二层。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**市场比较法。

**委托人以外的其他评估报告使用者：**包括评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

**评估结论：**根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，评估对象评估值为人民币叁仟叁佰伍拾陆万伍仟元整（¥33,565,000.00 元）。

本报告的阅读者应结合评估机构出具的相关评估报告以及本报告书正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告使用的有效期为一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日有效。

安徽安建资产评估有限责任公司

合肥市马鞍山路1000号新都会环球广场1501室

邮编：230001

电话：(0551)64670900

传真：(0551)64678398

皖安建评报字(2022)122号

合肥永星房地产开发有限公司管理人

拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位

市场价值项目

资产评估报告

合肥永星房地产开发有限公司管理人：

安徽安建资产评估有限责任公司接受合肥永星房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则采用市场比较法，按照必要的评估程序，因委托人拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位在2022年5月31日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、委托人和资产占有方及其他报告使用

1、委托人为合肥永星房地产开发有限公司管理人。

2、资产占有方为合肥永星房地产开发有限公司。

公司名称：合肥永星房地产开发有限公司（以下简称“永星房地产公司”）；

成立日期：2011年08月24日；

统一社会信用代码：91340100581523394M；

登记机关：合肥市包河区市场监督管理局；

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

注册资本：800万元人民币；

法定代表人：刘志刚；

注册地址：安徽省合肥市包河区西藏路与林芝路交口烟墩街道办事处办公房501、502室；

经营范围：房地产开发及房屋销售，建材、铝型门窗、水暖器材、五金销售，室内外装潢设计及施工。

3、委托人、资产占有方以外的其他报告使用者

包括评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

为合肥永星房地产开发有限公司管理人拟资产处置“春晖园”小区部分停车库，对其市场价值事宜所涉及的车位提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为管理人拟拍卖位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位，车库的建筑面积为14014.63m<sup>2</sup>，共401个，位于负一层、负二层。

经核查，纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围、资产评估委托合同所约定的范围一致。

## 四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2022年5月31日，资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估严格遵守国家关于资产评估的有关规定，按照国家财产评估主管机关规定的方法、标准及有关参数进行。主要依据有：

### （一）行为依据

委托人与安徽安建资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会

常务委员会第二十九次会议修订)；

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

### (四) 产权证明文件

1. 测绘报告。

### (五) 取价标准依据

1. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料；
2. 市场询价。

### (六) 参考依据及其他资料

1. 委托评估的资产评估申报明细表；
2. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
3. 其他与评估相关资料。

## 七、评估方法

对于委评车位，当地市场上交易案例较多，交易市场活跃，故可以用市场比较法求取评估对象的市场价值；该区域类似车位租金市场较为发达，由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置较优越，其地段优势带有附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。

### ①车位的市场比较法

选取具有可比性的三个（或三个以上）车位交易实例，即将被评估的车位与市场近期已成交的相类似的车位相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在车位影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车位的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评建筑物评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易日期；

B——区位状况；

C——实物状况；

D——权益状况

交易日期修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域状况修正系数 B 用于调整委估车位在聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、楼层朝向等方面的差异；

实物状况修正系数 C 用于调整委估车位在建筑年代、建筑结构、完损程度、层高布局等方面的差异。

权益状况修正系数 D 用于调整委估车位在权利归属、物业管理、其他特殊等方面差异。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 资产继续使用的假设

资产继续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 3. 公开市场假设



公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## (二)特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化。
2. 纳入评估范围的车库所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
3. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，安徽安建资产评估有限责任公司对管理人拟资产处置车位价值进行评估，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法评估，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日2022年5月31日，评估对象评估值为人民币叁仟叁佰伍拾陆万伍仟元整（¥33,565,000.00元）。

## 十一、特别事项说明

1. 评估范围内的车位的面积系根据合肥市三维房地产测绘有限公司，提醒报告使用者注意。
2. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据和有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。
3. 评估人员对委托人提供的评估资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查对。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是委托人的责任，我们的责任是对委托人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。
4. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
5. 本次评估结果自评估基准日起的一年有效期内，如果资产发生变化，应根据本次评

估中使用的评估方法对资产评估额进行相应调整。

报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别说明事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (四) 未征得出具评估报告的评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定及相关当事方另有约定的除外；
- (五) 本报告使用的有效期为一年，即自2022年5月31日至2023年5月30日有效。
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二二年六月二十四日。

安徽安建资产评估有限责任公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·合肥

#### 十四、附件

- 1、被评估单位营业执照
- 2、委托人及资产占有方承诺函
- 3、资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 4、资产评估机构执业资格证明文件
- 5、签字资产评估师资格证书复印件
- 6、资产评估师承诺函
- 7、评估明细表

## 委托人及资产占有方承诺函

安徽安建资产评估有限责任公司：

因合肥永星房地产开发有限公司管理人拟出售“春晖园”小区部分停车库事宜涉及的合肥永星房地产开发有限公司位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位事宜。根据《资产评估法》、《资产评估基本准则》等有关规定，现委托 你所对上述车位在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的与经营管理有关的资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、进行资产评估后，在相应经济行为发生前向有关部门报告。

委托人：  
合肥永星房地产开发有限公司管理人

资产占有方：  
合肥永星房地产开发有限公司

单位负责人：

单位负责人：

2022 年 月 日

2022 年 月 日



# 营业执照

(副本)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
913401006742401153(1-1)

名称 安徽安建资产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 姚晓春  
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估  
 或者项目评估。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年05月04日

住所 安徽省合肥市马鞍山南路1000号新都会环  
球广场1501号



登记机关

2022年03月21日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

# 安徽省财政厅

财资备案〔2017〕076号

## 安徽省财政厅关于安徽安建资产评估有限责任公司 登记备案公告

安徽安建资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为安徽安建资产评估有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、安徽安建资产评估有限责任公司法定代表人为姚晓春。

三、安徽安建资产评估有限责任公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、安徽安建资产评估有限责任公司原资产评估资格证书（证书编号34080003，发证时间2008年4月8日）正本已由我厅收回，副本已公开声明遗失。

特此公告。

安徽省财政厅

2017年12月28日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姚晓春

性别：男

登记编号：34020039

单位名称：安徽安建资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：2002-07-11

年检信息：通过（2022-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-05-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏立群

性别：男

登记编号：34070032

单位名称：安徽安建资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：2007-04-23

年检信息：通过（2022-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-24



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 资产评估师承诺函

合肥永星房地产开发有限公司管理人：

受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，我们对你单位拟出售“春晖园”小区部分停车库涉及的车位市场价值在评估基准日2022年5月31日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师  
姚晓春  
34020039

资产评估师签章：

资产评估师  
夏立群  
34070032

2022年6月24日

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
1	负-001	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
2	负-002	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
3	负-003	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
4	负-004	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
5	负-005	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
6	负-006	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
7	负-007	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
8	负-008	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
9	负-009	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
10	负-010	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
11	负-011	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
12	负-012	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
13	负-013	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
14	负-014	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
15	负-015	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
16	负-016	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
17	负-017	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
18	负-018	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
19	负-020	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
20	负-021	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
21	负-022	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
22	负-023	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
23	负-024	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
24	负-025	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
25	负-026	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
26	负-027	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
27	负-028	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
28	负-029	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
29	负-030	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
30	负-031	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
31	负-032	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
32	负-033	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
33	负-034	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
34	负-035	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
35	负-036	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
36	负-037	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
37	负-038	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
38	负-040	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
39	负-041	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
40	负-042	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
41	负-043	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
42	负-044	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
43	负-045	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
44	负-046	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
45	负-047	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
46	负-048	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
47	负一049	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
48	负一050	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
49	负一051	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
50	负一052	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
51	负一053	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
52	负一055	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
53	负一056	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
54	负一057	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
55	负一058	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
56	负一059	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
57	负一060	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
58	负一063	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
59	负一064	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
60	负一065	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
61	负一068	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
62	负一069	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
63	负一070	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
64	负一071	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
65	负一072	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
66	负一073	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
67	负一074	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
68	负一075	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
69	负一076	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
70	负一077	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
71	负一078	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
72	负一079	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
73	负一080	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
74	负一081	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
75	负一082	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
76	负一083	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
77	负一084	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
78	负一085	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
79	负一086	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
80	负一087	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
81	负一088	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
82	负一089	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
83	负一090	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
84	负一091	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
85	负一092	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
86	负一093	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
87	负一094	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
88	负一095	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
89	负一096	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
90	负一097	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
91	负一100	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
92	负一101	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
93	负一102	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
94	负一103	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
95	负一104	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
96	负-112	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
97	负-115	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
98	负-118	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
99	负-119	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
100	负-120	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
101	负-121	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
102	负-124	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
103	负-125	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
104	负-126	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
105	负-127	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
106	负-128	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
107	负-129	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
108	负-130	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
109	负-131	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
110	负-132	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
111	负-133	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
112	负-134	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
113	负-135	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
114	负-136	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
115	负-137	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
116	负-139	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
117	负-140	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
118	负-141	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
119	负-142	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
120	负-143	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
121	负-144	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
122	负-145	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第6页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
123	负一146	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
124	负一147	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
125	负一148	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
126	负一149	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
127	负一150	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
128	负一151	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
129	负一154	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
130	负一155	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
131	负一156	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
132	负一157	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
133	负一158	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
134	负一159	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
135	负一162	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
136	负一163	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
137	负一164	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
138	负一165	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
139	负一166	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
140	负一170	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
141	负一171	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
142	负一175	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
143	负一177	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
144	负一203	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
145	负一204	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
146	负一205	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
147	负一206	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
148	负一207	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
149	负一208	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第7页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
150	负-209	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
151	负-210	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
152	负-211	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
153	负-212	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
154	负-244	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
155	负-245	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
156	负-246	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
157	负-247	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
158	负-248	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
159	负-249	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
160	负-250	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
161	负-251	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
162	负-252	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
163	负-253	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
164	负-254	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
165	负-255	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
166	负-256	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
167	负-257	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
168	负-258	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
169	负-259	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
170	负-260	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
171	负-261	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
172	负-262	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
173	负-263	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
174	负-264	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
175	负-265	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
176	负-266	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	



## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
177	负一267	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
178	负一268	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
179	负一269	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
180	负一270	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
181	负一271	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
182	负一272	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
183	负一278	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
184	负一279	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
185	负一280	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
186	负一281	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
187	负一282	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
188	负一283	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
189	负一284	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
190	负一285	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
191	负一286	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
192	负一287	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
193	负一293	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
194	负一295	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
195	负一297	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
196	负一298	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
197	负一299	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
198	负一300	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
199	负一301	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
200	负一302	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
201	负一304	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
202	负一305	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
203	负一330	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥水星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
204	负-331	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
205	负-332	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
206	负-334	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
207	负-335	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
208	负-336	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
209	负-337	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
210	负-338	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
211	负-342	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
212	负-344	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
213	负-345	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
214	负-370	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
215	负-371	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
216	负-376	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
217	负-385	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
218	负-389	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
219	负-390	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
220	负-391	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
221	负-392	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
222	负-393	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
223	负-394	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
224	负-395	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
225	负-482	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
226	负-483	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
227	负-484	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
228	负-485	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
229	负-486	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
230	负-487	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第10页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥水星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
231	负一488	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
232	负一489	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
233	负一490	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
234	负一491	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
235	负一492	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
236	负一493	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
237	负一494	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
238	负一495	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
239	负一496	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
240	负一497	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
241	负一498	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
242	负一499	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
243	负一500	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
244	负一501	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
245	负一502	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
246	负一503	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
247	负一504	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
248	负一505	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
249	负一531	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
250	负一532	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
251	负一533	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
252	负一534	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
253	负一535	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
254	负一536	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
255	负一537	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
256	负一539	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
257	负一540	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第11页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
258	负-541	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
259	负-542	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
260	负-543	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
261	负-544	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
262	负-545	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
263	负-546	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
264	负-547	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
265	负-548	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
266	负-549	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
267	负-551	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
268	负-552	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
269	负-553	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
270	负-554	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
271	负-563	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
272	负-564	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
273	负-565	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
274	负-566	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
275	负-567	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
276	负-568	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
277	负-569	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
278	负-570	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
279	负-571	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
280	负-572	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
281	负-573	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
282	负-574	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
283	负-575	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
284	负-576	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第12页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥水星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
285	负一577	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
286	负一578	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
287	负一579	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
288	负一581	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
289	负一582	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
290	负一583	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
291	负一584	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
292	负一592	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
293	负一593	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
294	负一595	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
295	负一597	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	35.01	98,000.00	
296	负二001	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
297	负二002	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
298	负二003	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
299	负二004	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
300	负二005	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
301	负二006	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
302	负二007	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
303	负二008	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
304	负二009	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
305	负二010	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
306	负二011	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
307	负二012	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
308	负二013	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
309	负二016	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
310	负二034	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
311	负二037	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥水星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
312	负二038	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
313	负二039	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
314	负二040	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
315	负二041	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
316	负二042	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
317	负二043	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
318	负二044	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
319	负二045	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
320	负二046	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
321	负二047	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
322	负二048	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
323	负二049	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
324	负二050	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
325	负二051	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
326	负二052	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
327	负二053	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
328	负二054	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
329	负二055	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
330	负二056	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
331	负二057	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
332	负二058	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
333	负二059	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
334	负二060	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
335	负二061	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
336	负二062	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
337	负二063	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
338	负二064	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	

# 固定资产——春晖园车位评估明细表

共16页第14页

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
339	负二065	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
340	负二066	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
341	负二067	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
342	负二068	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
343	负二071	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
344	负二086	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
345	负二091	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
346	负二092	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
347	负二093	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
348	负二094	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
349	负二095	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
350	负二096	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
351	负二097	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
352	负二098	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
353	负二099	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
354	负二100	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
355	负二101	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
356	负二102	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
357	负二103	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
358	负二104	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
359	负二105	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
360	负二106	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
361	负二107	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
362	负二108	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
363	负二109	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
364	负二110	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
365	负二111	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	

## 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥水星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
366	负二112	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
367	负二113	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
368	负二114	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
369	负二115	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
370	负二116	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
371	负二117	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
372	负二118	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
373	负二119	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
374	负二120	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
375	负二121	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
376	负二122	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
377	负二134	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
378	负二135	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
379	负二136	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
380	负二137	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
381	负二138	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
382	负二139	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
383	负二140	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
384	负二141	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
385	负二142	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
386	负二143	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
387	负二144	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
388	负二145	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
389	负二146	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
390	负二147	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
391	负二148	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
392	负二149	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	



### 固定资产——春晖园车位评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	评估价值	备注
393	负二150	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
394	负二151	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
395	负二152	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
396	负二153	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
397	负二154	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
398	负二155	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
399	负二156	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
400	负二157	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
401	负二158	车位	钢混	2013/3/14	m <sup>2</sup>	34.78	95,000.00	
	合计					14014.63	38,980,000.00	

评估机构：安徽安建资产评估有限责任公司

资产评估师：姚晓春

资产评估师：夏立群



## 一、资产评估说明使用范围的声明

因合肥永星房地产开发有限公司管理人拟资产处置“春晖园”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的车位市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。本资产评估说明是安徽安建资产评估有限责任公司送交财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，本评估说明的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于任何公开媒体。

安徽安建资产评估有限责任公司郑重提示：资产评估说明含有资产占有方的商业秘密，请阅览者慎重使用。

## 二、评估技术说明

### 一、评估对象和评估范围及其概况

评估对象和评估范围为管理人拟资产处置位于滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位，车库的建筑面积为14014.63m<sup>2</sup>，共401个，位于负一层、负二层。

### 二、评估过程

1. 根据评估目的，制订资产评估工作方案；
2. 清查资产，填报评估基准日评估申报表，搜集准备相关资料；
3. 依据委托单位提供的清查评估申报表，评估人员会同企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察；
4. 整理分类、归纳现场收集的资料，选择适宜的方法评估计算评估值；
5. 整理汇总、编写建筑物评估说明及案例。

### 三、评估方法

对于委评车位，当地市场上交易案例较多，交易市场活跃，故可以用市场比较法求取评估对象的市场价值；该区域类似车位租金市场较为发达，由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置较优越，其地段优势带有附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。

#### ①车位的市场比较法

选取具有可比性的三个（或三个以上）车位交易实例，即将被评估的车位与市场近期已成交的相类似的车位相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在车位影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车位的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易日期；

B-----区位状况；

C-----实物状况；

## D-----权益状况

交易日期修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域状况修正系数 B 用于调整委估车位在聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、楼层朝向等方面的差异；

实物状况修正系数 C 用于调整委估车位在建筑年代、建筑结构、完损程度、层高布局等方面的差异。

权益状况修正系数 D 用于调整委估车位在权利归属、物业管理、其他特殊等方面差异。

## 3、房产评估测算过程：

选取评估明细表第 1 行为本次的案例，车位号为负一 001，面积为 35.01 平方米。

## A、市场法测算过程：

## (1) 可比实例与评估对象具体情况分析

选取三个与评估对象区位相近、用途相同、规模相当的类似车位 A、B、C 作为可比实例。

①可比实例 A——滨湖惠园，位于合肥市包河区林芝路附近，建筑年代 2009 年，市场交易单价为 98,500 元/m<sup>2</sup>，交易日期为 2022 年 5 月。

②可比实例 B——滨湖家园，位于包河区惠园中路与中山路交叉路口往西北约 150 米，建筑年代 2009 年，市场交易单价为 96,800 元/m<sup>2</sup>，交易日期为 2022 年 5 月。

③可比实例 C——滨湖家园-东区，位于合肥市包河区滨湖家园(洞庭湖路南)，建筑年代 2009 年，市场交易单价为 96,800 元/m<sup>2</sup>，交易日期为 2022 年 5 月。

比较因素	评估对象	实例一	实例二	实例三	
名称	101 车位	滨湖惠园	滨湖家园	滨湖家园-东区	
车位坐落	滨湖区玉龙路与中山路交口东南春晖园地下车位	合肥市包河区林芝路附近	包河区惠园中路与中山路交叉路口往西北约 150 米	合肥市包河区滨湖家园(洞庭湖路南)	
车位单价	待估	98,500	96,800	96,800	
车位用途	车位	车位	车位	车位	
交易情况	待估	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
交易日期	2022 年 5 月	2022 年 5 月	2022 年 5 月	2022 年 5 月	
区位状况	聚集程度	商业聚集度一般	商业聚集度好	商业聚集度较好	商业聚集度好
	交通条件	较好	较好	较好	较好
	市政配套	较完善	一般	较完善	一般
	环境景观	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准
	楼层朝向	地下一层、较优	地下一层、一般	地下一层、一般	地下一层、优
实物状况	建筑年代	2014 年	2009 年	2009 年	2009 年
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构

	完损程度	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准
	层高布局	完损度较好	完损度较好	完损度较好	完损度较好
权益状况	权利归属	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准
	物业管理	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准	自主完整产权、标准
	其他特殊	较好	较好	较好	较好

(2) 可比实例修正系数

①建立价格可比基础。可比实例交易价格均为按建筑面积计算，币种均为人民币，货币单位均为元；

②交易情况修正。可比实例 A、B、C 均属正常交易，交易情况无需修正，故修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；

③交易日期。可比实例 A、B、C 的成交日期与评估基准日接近，而与评估对象类似的车位价格在该时间段平稳而未出现价格波动，故交易日期不需修正，修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；

④区位状况修正。采用直接比较调整法进行区位因素修正：将各因素划分为 5 个档次：优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的区位因素为基准（100 分），将可比实例的区位因素与评估对象的区位因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的区位因素比评估对象的区位因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的区位因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑤实物状况修正。采用直接比较调整法进行实物因素修正：将各因素划分为 5 个档次：优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的实物状况因素为基准（100 分），将可比实例的实物状况因素与评估对象的实物状况因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的实物状况因素比评估对象的实物状况因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的实物状况因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑥各项修正的具体计算。根据以上对各项因素修正的分析和评分，对各项因素修正计算见表二和表三所示。

表二 比较因素条件指数表

比较因素	实例一	实例二	实例三
车位用途	100	100	100
交易情况	100	100	100

交易日期		100	100	100
区位状况	聚集程度	100	101	101
	交通条件	100	100	100
	市政配套	99	99	99
	环境景观	100	100	100
	楼层朝向	98	100	100
实物状况	建筑年代	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	完损程度	100	100	100
	层高布局	100	101	101
权益状况	权利归属	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	其他特殊	100	100	100

表三 比较因素条件指数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
车位单价		98500.00	96800.00	96800.00
车位用途		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
区位状况	聚集程度	1.00	0.99	0.99
	交通条件	1.00	1.00	1.00
	市政配套	1.01	1.01	1.01
	环境景观	1.00	1.00	1.00
	楼层朝向	1.02	1.00	1.00
实物状况	建筑年代	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	完损程度	1.00	1.00	1.00
	层高布局	1.00	0.99	0.99
权益状况	权利归属	1.00	1.00	1.00
	物业管理	1.00	1.00	1.00
	其他特殊	1.00	1.00	1.00
合计修正系数		1.03	0.99	0.99
比准价格		101,525.46	95,851.17	95,851.17
平均价格		98,000.00 (百位取整)		

取可比案例的比准价格的算术平均数，评估对象比准单价为：

$$(101,525.46 + 95,851.17 + 95,851.17) \div 3 = 98,000.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

评估案例车位价值为 98,000.00 元，评估总价为 33,565,000.00 元。

#### 四、评估结果

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，评估对象评估值为人民币叁仟捌佰玖拾捌万元整（¥38,980,000.00 元）。