

房地产估价报告

于海燕所属经济区宏宸大厦1号楼-1022号至-1094号

共计73个车位房地产估价报告

估价报告编号：山东坤源估字[2022]第1293号

估价项目名称：经济区宏宸大厦1号楼-1022号至-1094号共计73个车位
房地产估价报告

估价委托人：洪江市人民法院

房地产估价机构：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王加宾 3720160019

刘雯楠 3720200007

估价报告出具日期：2022年07月03日

致估价委托人函

洪江市人民法院:

受贵院委托, 我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下:

一、估价对象: 位于经济区宏宸大厦 1 号楼-1022 号至-1094 号共计 73 个车位, 根据委托方提供“档案查询清单”, 估价对象权利人为于海燕, 不动产权证号为鲁(2017)临沂市不动产证明第 0107301 号, 用途为车位, 总建筑面积为 2955.04 平方米。

二、估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点: 2022 年 06 月 13 日

四、价值类型: 市场价值

五、估价方法: 比较法/收益法

六、估价结果: 估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地勘查与市场调查, 并进行了分析、测算和判断, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下: (币种: 人民币)

位置	建筑面积 (m ²)	评估价值 (元)
1 号楼 73 个车位	2955.04	4578615
估价对象总价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
	4578615 元	肆佰伍拾柒万捌仟陆佰壹拾伍元整

特别提示: 以上内容均摘自山东坤源估字(2022)第 1293 号估价报告正文, 欲了解本估价项目详细情况和合理使用估价结果, 应认真阅读估价报告正文及估价假设。

山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人: 王加宾

二〇二二年七月三日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、实地勘察期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限.....	14
附 件.....	15
一、司法鉴定委托书	
二、权属证明资料	
三、估价对象实物照片	
四、位置示意图	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构资质证书复印件	
七、房地产估价师证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对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。

5. 注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行估价工作，撰写估价报告。

6. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘查，房地产估价师对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测。其建筑物的质量情况应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

8. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师： 王加宾

注 册 号： 3720160019

注册房地产估价师： 刘雯楠

注 册 号： 3720200007

估价假设和限制条件

一、估价报告估价假设

1.一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价对象权属情况均以委托方提供资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (10) 估价人员对估价对象进行了实地勘查，但估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测

量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人无法提供法定优先受偿款、租赁等反映估价对象状况的相关资料，注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料。本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿款、不存在租约等限制。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快、期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

2. 本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人及其报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

3. 所有本估价报告中所展示的测量数据、地图、平面图及证件仅是为本次估价计算使用，不能作为测量成果以用作他用，不得把

它们与此估价报告分开来单独使用。

4. 本估价报告中所使用的货币为人民币。
5. 本估价报告解释权为本估价机构所有。

估价结果报告

一、估价委托人及被估价单位

估价委托人名称：洪江市人民法院

估价委托人地址：洪江市黔城镇龙标大道

估价对象权利人：于海燕

估价对象地址：经济区宏宸大厦1号楼-1022号至-1094号

共计73个车位

二、房地产估价机构

机构名称：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

地址：山东省临沂市北城新区浮来春大厦1011室

法定代表人：王加宾

备案等级：贰级

证书编号：鲁评142034

联系电话：0539-6173819

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. 估价对象范围

估价对象位于经济区宏宸大厦1号楼-1022号至-1094号共计73个车位，位于温州路与沂河路交汇处，东临温州路，南临沂河路，北临长安路。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于经济区宏宸大厦1号楼，是一幢钢混结构的商业楼，总层数12层，本次估价对象所在层数为第-1层。经实地勘查，估价对象位于-1层地下车库，地面为水泥地面，其中1055、1064号车位位置较特殊，根据现场勘查及综合分析鉴定，估价对象为完好房，周围基础配套设施齐全。

3、估价对象权益状况

依据估价委托人提供的“档案查询清单”，估价对象房地产登记状况信息如下：

估价对象状况							
权利人		于海燕		不动产权证号		鲁（2017）临沂市不动产证明 第 0107301 号	
估价对象坐落		经济区宏宸大厦 1 号楼-1022 号至-1094 号共计 73 个车位					
评估内容		房屋及其分摊土地面积			共有情况		单独所有
序号	位置	用途	结构	所在层数	总层数	建成年代	建筑面积（m ² ）
1	-1022	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
2	-1023	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
3	-1024	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
4	-1025	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
5	-1026	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
6	-1027	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
7	-1028	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
8	-1029	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
9	-1030	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
10	-1031	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
11	-1032	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
12	-1033	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
13	-1034	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
14	-1035	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
15	-1036	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
16	-1037	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
17	-1038	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
18	-1039	车位	钢混	-1	12	2013	40.48

19	-1040	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
20	-1041	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
21	-1042	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
22	-1043	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
23	-1044	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
24	-1045	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
25	-1046	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
26	-1047	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
27	-1048	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
28	-1049	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
29	-1050	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
30	-1051	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
31	-1052	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
32	-1053	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
33	-1054	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
34	-1055	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
35	-1056	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
36	-1057	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
37	-1058	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
38	-1059	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
39	-1060	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
40	-1061	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
41	-1062	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
42	-1063	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
43	-1064	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
44	-1065	车位	钢混	-1	12	2013	40.48

45	-1066	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
46	-1067	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
47	-1068	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
48	-1069	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
49	-1070	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
50	-1071	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
51	-1072	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
52	-1073	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
53	-1074	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
54	-1075	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
55	-1076	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
56	-1077	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
57	-1078	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
58	-1079	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
59	-1080	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
60	-1081	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
61	-1082	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
62	-1083	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
63	-1084	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
64	-1085	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
65	-1086	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
66	-1087	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
67	-1088	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
68	-1089	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
69	-1090	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
70	-1091	车位	钢混	-1	12	2013	40.48

71	-1092	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
72	-1093	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
73	-1094	车位	钢混	-1	12	2013	40.48
总建筑面积 (m ²)		2955.04					

4、估价对象区位状况

交通便捷度：位于温州路与沂河路交汇处，人车流量较大，路面硬化完全，路况好，交通便捷度好。

自然人文环境：较好。

基础设施配套情况：估价对象所在区域基础设施完善，达到“五通一平”（通电、通路、通讯、供水、排水以及场地平整）。

公共配套设施情况：公共配套设施健全，附近有临沂沂河实验小学，有东方购物广场。能够充分满足人们的日常需求。

繁华程度：该区域配套设施健全，发展潜力较好，繁华度较高。

五、价值时点

2022年06月13日

六、价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的，本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值，价值类型为市场价值。

市场价值：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。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

6. 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）
7. 《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）
8. 《中华人民共和国民法典》
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
10. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号
11. 《建设工程司法鉴定程序规范》（SF/Z JD0500001-2014）
12. 《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）
13. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
14. 估价委托人提供的“档案查询清单”复印件及其他有关资料
15. 估价人员现场勘查及调查房地产市场了解的有关资料
16. 洪江市人民法院委托书（2022）湘1281执恢101号

八、估价原则

1、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：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：要求估价结果是在依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：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：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。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，

慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

估价人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。由于估价对象所在区域房产的出让市场交易频繁，与估价对象相类似的交易实例丰富，可以运用比较法进行估价。同时估价对象存在潜在的出租收益，可以运用收益法进行估价。综上所述，本报告采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

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

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币：4578615 元；大写：肆佰伍拾柒万捌仟陆佰壹拾伍元整。

十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名
王加宾	3720160019	
刘雯楠	3720200007	

十二、实地勘查期

2022年06月13日

十三、估价作业期

2022年06月13日至2022年07月03日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自2022年07月03日起至2023年07月02日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。

山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

2022年07月03日

附 件

- 一、委托书
- 二、权属证明资料
- 三、估价对象实物照片
- 四、位置示意图
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、房地产估价师证书复印件