

涉执房产处置司法评估报告



估价项目名称：济南高新发展股份有限公司名下位于东营市东营区华纳大街盛世龙城共计 117 个人防车位使用权市场价格评估

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

李楠（注册号：3720190042）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 1 日

估价报告编号：鲁成（2022）估字 185 号

致 估 价 委 托 人 函

山东省济南市中级人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的济南高新发展股份有限公司名下位于东营市东营区华纳大街盛世龙城共计 117 个人防车位使用权于 2022 年 7 月 21 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为山东省济南市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的委托书、济南高新发展股份有限公司车位使用权证明及现场勘查确定估价对象基本状况如下：

估价对象车位使用权信息				
坐落	东营市东营区华纳大街 盛世龙城		车位使用权人	济南高新发展股份 有限公司
建筑结构	钢混结构		建成年代	A 区 2011 年、 B 区 2012 年
序号	所在区	车位号	规划用途	所在层
1	A 区	A7	人防车位	-1 层
2		A12	人防车位	-1 层
3		A21	人防车位	-1 层
4		A34	人防车位	-1 层
5		A43	人防车位	-1 层
6		A50	人防车位	-1 层
7		A51	人防车位	-1 层
8		A61	人防车位	-1 层
9		A68	人防车位	-1 层
10		A73	人防车位	-1 层
11		A79	人防车位	-1 层
12		A84	人防车位	-1 层
13		A85	人防车位	-1 层
14		A90	人防车位	-1 层

15	A98	人防车位	-1层
16	A99	人防车位	-1层
17	A100	人防车位	-1层
18	A104	人防车位	-1层
19	A111	人防车位	-1层
20	A114	人防车位	-1层
21	B1	人防车位	-1层
22	B41	人防车位	-1层
23	B74	人防车位	-1层
24	B82	人防车位	-1层
25	B86	人防车位	-1层
26	B108	人防车位	-1层
27	B112	人防车位	-1层
28	B113	人防车位	-1层
29	B121	人防车位	-1层
30	B122	人防车位	-1层
31	B124	人防车位	-1层
32	B127	人防车位	-1层
33	B128	人防车位	-1层
34	B129	人防车位	-1层
35	B131	人防车位	-1层
36	B138	人防车位	-1层
37	B139	人防车位	-1层
38	B142	人防车位	-1层
39	B143	人防车位	-1层
40	B147	人防车位	-1层
41	B148	人防车位	-1层
42	B149	人防车位	-1层
43	B151	人防车位	-1层
44	B152	人防车位	-1层

45		B153	人防车位	-1层
46		B154	人防车位	-1层
47		B156	人防车位	-1层
48		B157	人防车位	-1层
49		B158	人防车位	-1层
50	B区	30	人防车位	-1层
51		34	人防车位	-1层
52		35	人防车位	-1层
53		36	人防车位	-1层
54		39	人防车位	-1层
55		40	人防车位	-1层
56		41	人防车位	-1层
57		42	人防车位	-1层
58		44	人防车位	-1层
59		48	人防车位	-1层
60		49	人防车位	-1层
61		52	人防车位	-1层
62		59	人防车位	-1层
63		67	人防车位	-1层
64		71	人防车位	-1层
65		85	人防车位	-1层
66		109	人防车位	-1层
67		122	人防车位	-1层
68		124	人防车位	-1层
69		134	人防车位	-1层
70		144	人防车位	-1层
71		145	人防车位	-1层
72		146	人防车位	-1层

73	149	人防车位	-1层
74	153	人防车位	-1层
75	154	人防车位	-1层
76	155	人防车位	-1层
77	157	人防车位	-1层
78	160	人防车位	-1层
79	165	人防车位	-1层
80	166	人防车位	-1层
81	169	人防车位	-1层
82	173	人防车位	-1层
83	174	人防车位	-1层
84	181	人防车位	-1层
85	182	人防车位	-1层
86	186	人防车位	-1层
87	187	人防车位	-1层
88	188	人防车位	-1层
89	194	人防车位	-1层
90	198	人防车位	-1层
91	200	人防车位	-1层
92	201	人防车位	-1层
93	202	人防车位	-1层
94	203	人防车位	-1层
95	209	人防车位	-1层
96	211	人防车位	-1层
97	213	人防车位	-1层
98	215	人防车位	-1层
99	216	人防车位	-1层
100	217	人防车位	-1层

101	219	人防车位	-1层
102	221	人防车位	-1层
103	222	人防车位	-1层
104	224	人防车位	-1层
105	225	人防车位	-1层
106	226	人防车位	-1层
107	227	人防车位	-1层
108	228	人防车位	-1层
109	229	人防车位	-1层
110	230	人防车位	-1层
111	231	人防车位	-1层
112	232	人防车位	-1层
113	234	人防车位	-1层
114	235	人防车位	-1层
115	236	人防车位	-1层
116	237	人防车位	-1层
117	238	人防车位	-1层

价值时点：2022年7月21日（现场实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价格。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

估价结果汇总表

序号	所在区	车位号	规划用途	评估总价 (万元/个)
1	A 区	A7	人防车位	7.90
2		A12	人防车位	8.06
3		A21	人防车位	8.06
4		A34	人防车位	8.06
5		A43	人防车位	8.06
6		A50	人防车位	7.90
7		A51	人防车位	8.06
8		A61	人防车位	7.90
9		A68	人防车位	7.90
10		A73	人防车位	8.06
11		A79	人防车位	8.06
12		A84	人防车位	7.90
13		A85	人防车位	8.06
14		A90	人防车位	7.90
15		A98	人防车位	8.06
16		A99	人防车位	7.90
17		A100	人防车位	7.90
18		A104	人防车位	8.06
19		A111	人防车位	7.90
20		A114	人防车位	7.90
21		B1	人防车位	7.90
22		B41	人防车位	7.90
23		B74	人防车位	7.90
24		B82	人防车位	8.06
25		B86	人防车位	7.90
26		B108	人防车位	7.90
27		B112	人防车位	8.06

28		B113	人防车位	7.90
29		B121	人防车位	8.06
30		B122	人防车位	7.90
31		B124	人防车位	8.06
32		B127	人防车位	8.06
33		B128	人防车位	7.90
34		B129	人防车位	7.90
35		B131	人防车位	7.90
36		B138	人防车位	8.06
37		B139	人防车位	7.90
38		B142	人防车位	8.06
39		B143	人防车位	7.90
40		B147	人防车位	7.90
41		B148	人防车位	8.06
42		B149	人防车位	7.90
43		B151	人防车位	8.06
44		B152	人防车位	7.90
45		B153	人防车位	7.90
46		B154	人防车位	8.06
47		B156	人防车位	7.90
48		B157	人防车位	8.06
49		B158	人防车位	8.06
50		B 区	30	人防车位
51	34		人防车位	7.90
52	35		人防车位	7.90
53	36		人防车位	7.90
54	39		人防车位	7.90
55	40		人防车位	7.90
56	41		人防车位	8.06

57	42	人防车位	7.90
58	44	人防车位	7.90
59	48	人防车位	7.90
60	49	人防车位	8.06
61	52	人防车位	7.90
62	59	人防车位	7.90
63	67	人防车位	8.06
64	71	人防车位	8.06
65	85	人防车位	7.90
66	109	人防车位	7.90
67	122	人防车位	7.90
68	124	人防车位	7.90
69	134	人防车位	7.90
70	144	人防车位	7.90
71	145	人防车位	8.06
72	146	人防车位	7.90
73	149	人防车位	7.90
74	153	人防车位	7.90
75	154	人防车位	8.06
76	155	人防车位	7.90
77	157	人防车位	7.90
78	160	人防车位	7.90
79	165	人防车位	8.06
80	166	人防车位	7.90
81	169	人防车位	7.90
82	173	人防车位	7.90
83	174	人防车位	7.90
84	181	人防车位	7.90
85	182	人防车位	7.90

86	186	人防车位	7.90
87	187	人防车位	7.90
88	188	人防车位	7.90
89	194	人防车位	7.90
90	198	人防车位	7.90
91	200	人防车位	7.90
92	201	人防车位	7.90
93	202	人防车位	8.06
94	203	人防车位	7.90
95	209	人防车位	7.90
96	211	人防车位	7.90
97	213	人防车位	8.06
98	215	人防车位	7.90
99	216	人防车位	8.06
100	217	人防车位	7.90
101	219	人防车位	8.06
102	221	人防车位	7.90
103	222	人防车位	8.06
104	224	人防车位	7.90
105	225	人防车位	8.06
106	226	人防车位	7.90
107	227	人防车位	7.90
108	228	人防车位	8.06
109	229	人防车位	7.90
110	230	人防车位	7.74
111	231	人防车位	8.06
112	232	人防车位	7.90
113	234	人防车位	7.90
114	235	人防车位	8.06

115		236	人防车位	7.90
116		237	人防车位	7.90
117		238	人防车位	
合计				
人民币大写：玖佰叁拾万零陆佰元整				



特别提示：

- 1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日。
- 2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过山东省济南市中级人民法院向我公司提出。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二二年八月一日



目 录

估价师声明	(13)
估价假设和限制条件	(14)
估价结果报告	(17)
一、估价委托人	(17)
二、房地产估价机构	(17)
三、估价目的	(17)
四、估价对象	(17)
五、价值时点	(23)
六、价值类型	(24)
七、估价原则	(24)
八、估价依据	(25)
九、估价方法	(27)
十、估价结果	(28)
十一、注册房地产估价师	(33)
十二、实地查勘期	(33)
十三、估价作业期	(33)
附件	(34)
(一) 估价对象位置图；	
(二) 估价对象内部状况、外部状况和周围环境照片；	
(三) 山东省济南市中级人民法院委托书（(2021)鲁01执1173号复印件）；	
(四) 济南高新发展股份有限公司车位使用权证明复印件；	
(五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；	
(六) 房地产估价机构资质证书（复印件）；	
(七) 房地产估价师注册证书（复印件）。	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师李楠于2022年7月21日对本估价报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行记录。对估价对象的查勘限于内外部状况与目前维护使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名
张增坤	3720190070	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至2025.6.7</p>
李楠	3720190042	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李楠 注册号：3720190042 有效期至2025.6.7</p>

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 估价委托人提供了济南高新发展股份有限公司开具的车位使用权证明复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

(4) 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响给予了关注。

(5) 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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(6) 估价对象为整体房地产中（盛世龙城地下车库）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(7) 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

2、未定事项假设

估价委托人提供的资料中未记载估价对象的建成年代，经注册房地产

估价师实地查勘调查，估价对象 A 区人防车位建成年代为 2011 年，B 区人防车位建成年代为 2012 年，本次估价以实际查勘建成年代为依据，若年代相差五年以上，估价结果亦应相应调整。

3、背离事实假设

(1) 本次评估未考虑估价对象抵押、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本估价报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本报告估价结果为车位使用权的市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

(5) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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估价。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

(6) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(7) 本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证，仅供估价委托人参考。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

(8) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

地 址：济南市经二路 1 号

联系人：刘忠良

联系电话：0531-89256601

二、房地产估价机构：

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案证书编号：鲁评 091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2020 年 5 月 7 日至 2023 年 5 月 6 日

法定代表人：程新军

联系人：林经理

电话：0531-82998556

三、估价目的：为山东省济南市中级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）估价对象范围：

估价对象财产范围为济南高新发展股份有限公司名下位于东营市东营区华纳大街盛世龙城共计 117 个人防车位使用权，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况:

1、名称：济南高新发展股份有限公司名下位于东营市东营区华纳大街盛世龙城共计 117 个人防车位使用权。

2、坐落：东营市东营区华纳大街盛世龙城。

3、规模：人防车位共计 117 个。

4、用途：规划用途为人防车位，实际用途为人防车位。

5、权属：根据估价委托人提供的委托书、济南高新发展股份有限公司车位使用权证明及现场勘查确定估价对象基本状况如下：

估价对象车位使用权信息				
坐落	东营市东营区华纳大街 盛世龙城		车位使用权人	济南高新发展股份 有限公司
建筑结构	钢混结构		建成年代	A 区 2011 年、 B 区 2012 年
序号	所在区	车位号	规划用途	所在层
1	A 区	A7	人防车位	-1 层
2		A12	人防车位	-1 层
3		A21	人防车位	-1 层
4		A34	人防车位	-1 层
5		A43	人防车位	-1 层
6		A50	人防车位	-1 层
7		A51	人防车位	-1 层
8		A61	人防车位	-1 层
9		A68	人防车位	-1 层
10		A73	人防车位	-1 层
11		A79	人防车位	-1 层
12		A84	人防车位	-1 层
13		A85	人防车位	-1 层
14		A90	人防车位	-1 层
15		A98	人防车位	-1 层
16		A99	人防车位	-1 层

17	A100	人防车位	-1层
18	A104	人防车位	-1层
19	A111	人防车位	-1层
20	A114	人防车位	-1层
21	B1	人防车位	-1层
22	B41	人防车位	-1层
23	B74	人防车位	-1层
24	B82	人防车位	-1层
25	B86	人防车位	-1层
26	B108	人防车位	-1层
27	B112	人防车位	-1层
28	B113	人防车位	-1层
29	B121	人防车位	-1层
30	B122	人防车位	-1层
31	B124	人防车位	-1层
32	B127	人防车位	-1层
33	B128	人防车位	-1层
34	B129	人防车位	-1层
35	B131	人防车位	-1层
36	B138	人防车位	-1层
37	B139	人防车位	-1层
38	B142	人防车位	-1层
39	B143	人防车位	-1层
40	B147	人防车位	-1层
41	B148	人防车位	-1层
42	B149	人防车位	-1层
43	B151	人防车位	-1层
44	B152	人防车位	-1层
45	B153	人防车位	-1层
46	B154	人防车位	-1层

47	B 区	B156	人防车位	-1 层
48		B157	人防车位	-1 层
49		B158	人防车位	-1 层
50		30	人防车位	-1 层
51		34	人防车位	-1 层
52		35	人防车位	-1 层
53		36	人防车位	-1 层
54		39	人防车位	-1 层
55		40	人防车位	-1 层
56		41	人防车位	-1 层
57		42	人防车位	-1 层
58		44	人防车位	-1 层
59		48	人防车位	-1 层
60		49	人防车位	-1 层
61		52	人防车位	-1 层
62		59	人防车位	-1 层
63		67	人防车位	-1 层
64		71	人防车位	-1 层
65		85	人防车位	-1 层
66		109	人防车位	-1 层
67		122	人防车位	-1 层
68		124	人防车位	-1 层
69		134	人防车位	-1 层
70		144	人防车位	-1 层
71	145	人防车位	-1 层	
72	146	人防车位	-1 层	
73	149	人防车位	-1 层	
74	153	人防车位	-1 层	

75	154	人防车位	-1层
76	155	人防车位	-1层
77	157	人防车位	-1层
78	160	人防车位	-1层
79	165	人防车位	-1层
80	166	人防车位	-1层
81	169	人防车位	-1层
82	173	人防车位	-1层
83	174	人防车位	-1层
84	181	人防车位	-1层
85	182	人防车位	-1层
86	186	人防车位	-1层
87	187	人防车位	-1层
88	188	人防车位	-1层
89	194	人防车位	-1层
90	198	人防车位	-1层
91	200	人防车位	-1层
92	201	人防车位	-1层
93	202	人防车位	-1层
94	203	人防车位	-1层
95	209	人防车位	-1层
96	211	人防车位	-1层
97	213	人防车位	-1层
98	215	人防车位	-1层
99	216	人防车位	-1层
100	217	人防车位	-1层
101	219	人防车位	-1层
102	221	人防车位	-1层

103		222	人防车位	-1层
104		224	人防车位	-1层
105		225	人防车位	-1层
106		226	人防车位	-1层
107		227	人防车位	-1层
108		228	人防车位	-1层
109		229	人防车位	-1层
110		230	人防车位	-1层
111		231	人防车位	-1层
112		232	人防车位	-1层
113		234	人防车位	-1层
114		235	人防车位	-1层
115		236	人防车位	-1层
116		237	人防车位	-1层
117		238	人防车位	-1层

6、他项权利及司法限制状况：

①估价对象抵押情况：无。

②估价对象查封情况：已查封，查封机关为山东省济南市中级人民法院，文号为（2022）鲁01执1173号。

依据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况，根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、出租或占用情况：经注册房地产估价师现场查勘，估价对象117个人防车位目前均未出租，无出租或占用情况。

（三）土地基本状况：

名称及坐落	东营市北一路以南，太行山路以西；
-------	------------------

土地四至	北至东赵居民小区，南至市政道路，东至友谊路、太行山路，西至海通路；
土地总面积	/；
土地用途	住宅用地；
土地终止日期	2077-10-24；
土地形状	宗地形状较规则，有利于地上建筑布局；
地形地势及地质状况	估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。

（四）建筑物基本状况：

名称及坐落	东营市东营区华纳大街盛世龙城；
建筑面积	人防车位共计 117 个；
实际用途	规划用途、实际用途均为人防车位；
建筑结构及层数	钢混结构；估价对象位于第-1 层；
设施设备	配备消防系统，24 小时监控系统，车库出入口道闸系统，设施设备较齐全；
层高	层高为标准层高；
空间布局	空间布局合理；
建成年代	A 区 2011 年，B 区 2012 年；
使用及维护状况	目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况较好；
建筑物完损状况	房屋基础有承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；
装饰装修及配套	估价对象外墙刷涂料，车库出入口为自动感应道闸，车位地面为水泥地面，设有橡胶车轮阻拦器、车位锁；行车区域设有地面交通标示，标线，指示灯，墙角、立柱设有安全防撞设施，墙面粉刷涂料；估价对象内部监控、消防、电等配套齐全。

五、价值时点：2022 年 7 月 21 日（现场实地查勘之日）。

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产（房产）的市场价格，是该种（或该宗）房地产（房产）在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

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车位使用权的价格；付款方式是一次性付清房价款；开发程度为已开发完成。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。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。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自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》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自2020年1月1日起施