



房地产估价报告

估价报告编号：鲁弘估字[2023]第413号

估价项目名称：北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层2219、2220、
2221、2222、2223、2224地下车位六套价值估价报告

估价委托方：济南市槐荫区人民法院

房地产估价机构：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：靳广俊 3720110086

王欣乐 3720070029

估价报告出具日期：二〇二三年十月十八日



致委托方函

济南市槐荫区人民法院：

受贵院的委托，我们依据《房地产估价规范》确定的估价原则，对委托评估的涉案房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为委托人办理案件提供价格参考依据，而评估北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层2219、2220、2221、2222、2223、2224地下车位六套市场价值。

估价对象：根据委托方提供的《北京市不动产登记申请审批表》显示：估价对象位于北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层，权利人姓名：孙桂玉；不动产类型：房屋；用途：车位；其中2219号面积45.62平方米、2220号面积45.62平方米、2221号面积45.62平方米、2222号面积44.69平方米、2223号面积44.69平方米、2224号面积43.72平方米。

价值时点：2023年9月25日（估价对象现场查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，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。

估价方法：根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，委估对象采用比较法和收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价格因素的分析，运用比较法和收益法进行了评估测算，综合确定委估对象于价值时点2023年9月25日车位评估价格（币种：人民币）为：



车位评估总价: 179.1021 万元

总价大写 (人民币): 壹佰柒拾玖万壹仟零贰拾壹元整

坐落位置	权利人	车位编号	车位面积(平方米)	产权证号	评估价值(元)
北京市东城区 南竹竿胡同2 号1幢-2层	孙桂玉	2219	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018651号、	302661
		2220	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018652号、	302661
		2221	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018647号、	302661
		2222	44.69	京(2016)东城区不动产权第0018876号、	296491
		2223	44.69	京(2016)东城区不动产权第0018877号、	296491
		2224	43.72	京(2016)东城区不动产权第0018880号	290056
合计					1791021

特别提示:

1、估价报告应用的有效期: 自报告出具日期 2023 年 10 月 18 日起有效期为一年。

2、本次评估仅对估价对象价值进行评估, 不考虑产权归属。

3、如对报告有异议, 请自签收报告之日起 10 日内, 向我公司书面提出。

致函日期: 二〇二三年十月十八日

以上内容摘自评估报告, 详细内容见《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》。

此函

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人 田丰美





目 录

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、估价委托方.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘日期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10
1、《济南市槐荫区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）.....	10
2、估价对象位置图及照片.....	10
3、估价对象权属资料（复印件）.....	10
4、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）.....	10
5、注册房地产估价师注册证书（复印件）.....	10



房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：济南市槐荫区人民法院

地址：济南市槐荫区经六路延长线1号

二、估价机构

名称：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2北楼二层203室

统一社会信用代码：91370103267107982A

法定代表人：田丰美

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]064号

三、估价目的

为委托人办理案件提供价格参考依据，而评估北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层2219、2220、2221、2222、2223、2224地下车位六套市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况：

根据委托方提供的《北京市不动产登记申请审批表》显示：估价对象位于北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层，权利人姓名：孙桂玉；不动产类型：房屋；用途：车位；其中2219号面积45.62平方米、2220号面积45.62平方米、2221号面积45.62平方米、2222号面积44.69平方米、2223号面积44.69平方米、2224号面积43.72平方米。

（二）估价对象基本状况



1. 土地基本状况: 地质条件满足类似建筑要求, 宗地外达到“七通一平”。
2. 建筑物基本状况: 估价对象位于北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢-2 层, 共计 6 个车位, 乳胶漆墙面, 地面刷地坪油漆, 顶有通风及消防管道, 层高 4.5m。

坐落位置	权利人	车位编号	车位面积 (平方米)	产权证号
北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢-2 层	孙桂玉	2219	45.62	京(2016)东城区不动产权第 0018651 号、
		2220	45.62	京(2016)东城区不动产权第 0018652 号、
		2221	45.62	京(2016)东城区不动产权第 0018647 号、
		2222	44.69	京(2016)东城区不动产权第 0018876 号、
		2223	44.69	京(2016)东城区不动产权第 0018877 号、
		2224	43.72	京(2016)东城区不动产权第 0018880 号

3. 权益状况:

根据委托方提供的《北京市不动产登记申请审批表》显示: 估价对象位于北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢-2 层, 权利人姓名: 孙桂玉。

五、价值时点

2023 年 9 月 25 日 (估价对象现场查勘之日)

六、价值类型

根据估价目的, 本报告所采用的价值标准为市场价值, 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。

七、估价原则

本评估报告遵循以下五项操作原则, 结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

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。



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、注册房地产估价师王欣乐、靳广俊与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(1)《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

5、注册房地产估价师已于2023年9月25日对本估价报告中的估价对象状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象有关的资料复印件,我们未向政府有关部门进行核实,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本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了查勘记录。现场查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况,估价人员现场查勘时未发现基础下沉等情况,未对估价对象结构和设备的隐蔽部位进行深度查勘和鉴定,本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量,估价报告中采用的数据以委托方提供的资料为准。

4. 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) 交易双方处于利己动机进行交易;
 - (2) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
 - (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
 - (4) 不存在因特殊兴趣而给予附加出价。
5. 估价对象应享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1、【未定事项假设】

(1) 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格,未



考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

(2)本次估价设定估价对象于现场勘查之时的状况与价值时点之日的状况一致。

(3)本次估价不考虑估价对象查封、抵押等他项权利因素的影响。

(4)估价对象应享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、【背离事实假设】：无

3、【不相一致假设】：无

4、【依据不足假设】：无

二、限制条件

(1)【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自2023年10月18日至2024年10月17日止）。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。

(2)【价值类型限制】估价结果为房地产的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3)【估价报告用途限制】本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，不对其它用途负责，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

(4)【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价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。

(5)【估价报告价值权属限制】本次评估仅对估价对象价值进行评估，不



考虑产权归属。

(6) 【其他特殊使用提示】

①本估价报告须经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字盖章后方可有效；本估价报告各项附件与报告书为一整体，不可分割，必须完整、合理使用方为有效。

②若报告使用人不当使用或者仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估机构不承担任何责任。



3、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。

八、估价依据

（一）本此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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

3. 《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七十二号）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第二56号）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第五5号）；

7. 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；

8. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）及其实施细则；

9. 《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）；

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）



(二) 本此估价采用的技术规程：

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
2. 国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(三) 委托人提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

- (1) 《济南市槐荫区人民法院司法鉴定委托书》及《济南市槐荫区人民法院司法鉴定委送表》；
- (2) 《北京市不动产登记申请审批表》复印件；
- (3) 估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

九、估价方法

(一) 估价技术思路与方法

根据估价对象的特点和本次估价目的，依据根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，制定如下估价技术路线：

估价对象位于北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层，用途为车位，所在区域车位出售和租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法。

估价技术路线：

根据估价对象的特点和本次估价目的，依据根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，用比较法和收益法测算综合确定出评估对象的出售价格，制定如下估价技术路线：

(二) 估价方法定义

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租赁价值或租赁价格的方法。

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价值因素的分析，运用比较法和收益法进行了评估测算，综合确定委估对象于价值时点 2023 年 9 月 25 日车位评估价格（币种：人民币）为：

车位评估总价：179.1021 万元

总价大写（人民币）：壹佰柒拾玖万壹仟零贰拾壹元整

坐落位置	权利人	车位编号	车位面积(平方米)	产权证号	评估价值(元)
北京市东城区南竹竿胡同2号1幢-2层	孙桂玉	2219	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018651号、	302661
		2220	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018652号、	302661
		2221	45.62	京(2016)东城区不动产权第0018649号、	302661
		2222	44.69	京(2016)东城区不动产权第0018876号	296491
		2223	44.69	京(2016)东城区不动产权第0018877号	296491
		2224	43.72	京(2016)东城区不动产权第0018880号	290056
合计					1791021



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
靳广俊	3720110086	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：靳广俊 注册号：3720110086 有效期至：2026.3.14	2023年10月18日
王欣乐	3720070029	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王欣乐 注册号：3720070029 有效期至：2025.3.14	2023年10月18日

十二、实地查勘日期：2023 年 9 月 25 日

十三、估价作业期：2023 年 9 月 25 日至 2023 年 10 月 18 日

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二三年十月十八日





附 件

- 1、《济南市槐荫区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）
- 2、估价对象位置图及照片
- 3、估价对象权属资料（复印件）
- 4、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 5、注册房地产估价师注册证书（复印件）