

昆明展太房地产土地资产评估有限公司

被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻甸宜居 瑞麟的 183 个车位价值资产评估报告

评估报告号：昆展资评字（2021）第 0101 号

报告提交日期：二零二一年一月十一日

地址：昆明市北京路 305 号

邮编：650051

电话：（0871）64141881

传真：（0871）64141881

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用人	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告的使用限制说明	11
十三、评估报告评估基准日期后重大事项	11
十四、资产评估报告日	12
资产评估报告附件	13

资产评估报告声明

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名 下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位价值 资产评估报告摘要

昆展资评字（2021）第 0101 号

昆明展太房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受寻甸回族自治县人民法院的委托，对被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位价值进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委估资产实施了必要的评估程序，采用市场法对被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位在评估基准日 2020 年 10 月 28 日所表现的市场价值做出了公允反映。评估报告的使用有效期为壹年，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。

现将资产评估结果揭示如下：

经评定估算，在公开市场假设、市场上有足够的买方和卖方，并进入市场无障碍的前提条件下，根据申请方提供的资料进行实地勘察后，在广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格因素，采用市场法，经过周密、细致的测算，确定评估对象在评估时点的评估结果为：¥15,365,000.00 元（人民币壹仟伍佰叁拾陆万伍仟元整）。

具体车位评估价值详见附件评估明细表。

本评估报告结论仅供委托人为本报告书所列明的为拍卖执行提供价值参考之评估目的使用，本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开。

特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用人应关注其对经济行为的影响。

1、本报告是在申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供

执行的车库清单》的基础上做出的，评估公司只对清单中被评估车位价值发表意见，申请方对清单中所列被评估车位的编号位置、数量，以及可以实现销售执行的真实性和可靠性负责。

2、本次评估未收到评估对象《房屋所有权证》和《土地使用权证》，且经了解，估价对象所属的寻甸宜居瑞麟项目因未取得消防验收合格证等原因，暂不具备办理不动产权证登记的条件。评估时以评估对象房屋产权无争议为假设前提。

3、现场查看时在寻甸宜居瑞麟的地下停车库并未找到有与编号为 1-33、3-21、10-10、10-12、10-18、10-19、10-20、10-21、10-22、10-23、10-25 对应的停车位。现场 10-9、10-11 号车位旁边有 9 个车位（其中一个为子母车位）没有编号。

4、申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》中列示的车位间建筑面积有差异，序号 78-86 号车位与其它相比差异较大。现场勘察时，经抽查测量，单个车位划线内尺寸基本在 2.5*5 米左右，均为一个正常停车位，根据车位市场交易的实际情况，车位价值评估时以每个具体停车位为单位，未考虑申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》中关于建筑面积的差异，且评估结果中不显示平米单价。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与评估结果不够一致。且评估结果未考虑抵押、查封及其他担保物权的影响。

6、本报告评估结论是对基准日 2020 年 10 月 28 日所评估资产价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

7、委估资产评估值包含增值税。

8、2020 年 10 月 28 日评估人员对被评估车位进行了现场查看，申请人参加了现场查看过程，被执行人经通知未参加现场查看。

9、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

10、附件与报告正文配套使用方有效。

当前述评估目的、评估条件以及委估资产持续经营使用等情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名 下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位价值 资产评估报告正文

昆展资评字（2021）第 0101 号

寻甸回族彝族自治县人民法院：

昆明展太房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位价值在评估基准日 2020 年 10 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有者和委托人以外的其他资产评估报告使用人

1、 委托人

委托人：寻甸回族彝族自治县人民法院

2、 产权持有者

产权持有者：评估对象由寻甸瑞麟房地产开发有限公司开发建设，尚未办理不动产权证。

3、 其他资产评估报告使用人

除委托人外其他评估报告使用人为：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。

二、 评估目的

本次评估是委托法院寻甸回族彝族自治县人民法院执行的（2020）云 0129 执 1036 号案件（申请人陕西元辰建设工程有限公司等与被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司），需对被执行人寻甸瑞麟房地产开发有限公司名下寻甸宜居瑞麟的 183 个车位市场价值进行评估，为拍卖执行提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

估价的对象和范围以申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》为依据。车位总数量 183 个，其中子母车位 46 个。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2020 年 10 月 28 日。

评估基准日是根据现场查看的时间确定，主要考虑经济行为发生时间与评估基准日尽可能接近。评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与资产评估业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

一、经济行为依据

- (1) 司法鉴定委托书，（2020）寻法鉴字第 108 号；
- (2) 申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》。

二、法律法规依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》。

三、评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《资产评估对象法律权属指导意见》。

四、产权依据

评估时未收到产权资料。

五、取价依据

评估人员实地查勘、调查、收集的相关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格的方法。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年(或每月)的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的方法。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本次评估对象停车位在房地产交易市场上有较多相似可比的销售实例可供参考，且其交易售价公开，影响价值的因素相对单纯，适宜选用市场法进行评估。遵循评估中比较法的思路，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，并与估价对象有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为参照物，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在具体位置、新旧程度、权益状况等方面的差异，通过对比分析和量化差异，调整估算出评估对象的价值。具体做法是将上述各项因素进行打分，分别以各因素的修正系数表示，均以参照物得分为 100%，各评估对象与之对比，好于参照物则得分超过 100%，反之则得分小于 100%。

基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×位置因素修正系数×新旧程度因素修正系数×权益状况因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分四个阶段进行。

1、接受委托

(1) 与委托人沟通，明确此次评估业务的基本事项；

(2) 依据初步调查了解的情况，编制评估计划，拟定了评估总体方案和现场实施方案。

2、资产清查

- (1) 听取申请方对委估资产的简要介绍；
- (2) 根据评估要求搜集相关产权证明文件及资料；
- (3) 现场实地查看并记录相关情况。

3、评定估算

- (1) 根据委估资产的特点，收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- (2) 对委估资产进行评定估算，并初步汇算出评估价值；
- (3) 根据资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查有无错、漏的情况，从而进行必要的调整、修改和完善。

4、编制、提交评估报告

- (1) 评估人员分析评估结果，撰写评估报告；
- (2) 实施评估质量控制复核；
- (3) 向委托人提交资产评估报告书。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制的条件下进行的。

2、收集资料真实性假设：假设委托人及产权持有者提供的评估资料及评估师现场勘察所收集的评估资料真实、有效、准确、完整。

3、评估外部环境假设：假设本次评估业务所涉及国家宏观经济政策、地区的社会、政治、法律、经济等经营环境没有发生足以影响评估结论的重大变化。无其他不可抗力及不可预测因素对评估对象价值产生不利影响。

十、评估结论

经评定估算，在公开市场假设、市场上有足够的买方和卖方，并进入市场无障碍的前提条件下，根据申请方提供的资料进行实地勘察后，在广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格因素，采用市场法，经过周密、细致的测算，确定评估对象在评估时点的评估结果为¥15,365,000.00 元（人民币壹仟伍佰叁拾陆万伍仟元整）。

具体车位评估价值详见附件评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用人应关注其对经济行为的影响。

1、本报告是在申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》的基础上做出的，评估公司只对清单中被评估车位价值发表意见，申请方对清单中所列被评估车位的编号位置、数量，以及可以实现销售执行的真实性和可靠性负责。

2、本次评估未收到评估对象《房屋所有权证》和《土地使用权证》，且经了解，估价对象所属的寻甸宜居瑞麟项目因未取得消防验收合格证等原因，暂不具备办理不动产权证登记的条件。评估时以评估对象房屋产权无争议为假设前提。

3、现场查看时在寻甸宜居瑞麟的地下停车库并未找到有与编号为 1-33、3-21、10-10、10-12、10-18、10-19、10-20、10-21、10-22、10-23、10-25 对应的停车位。现场 10-9、10-11 号车位旁边有 9 个车位（其中一个为子母车位）没有编号。

4、申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》中列示的车位间建筑面积有差异，序号 78-86 号车位与其它相比差异较大。现场勘察时，经抽查测量，单个车位划线内尺寸基本在 2.5*5 米左右，均为一个正常停车位，根据车位市场交易的实际情况，车位价值评估时以每个具体停车位为单位，未考虑申请方提供的《陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车库清单》中关于建筑面积的差异，且评估结果中不显示平米单价。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与评估结果不够一致。且评估结果未考虑抵押、查封及其他担保物权的影响。

6、本报告评估结论是对基准日 2020 年 10 月 28 日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

7、委估资产评估值包含增值税。

8、2020 年 10 月 28 日评估人员对被评估车位进行了现场查看，申请人参加

了现场查看过程，被执行人经通知未参加现场查看。

9、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

10、附件与报告正文配套使用方有效。

当前述评估目的、评估条件以及委估资产持续经营使用等情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

十二、资产评估报告的使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、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。

4、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对其评估对象可实现价格的保证。

5、本资产评估报告的全部或部分内容的被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估报告的使用有效期为壹年，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。

7、本资产评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告评估基准日期后重大事项

评估报告基准日期后重大事项是指评估基准日至评估报告提出日之间发生的重大事项。

报告使用者在使用本次评估结论时应结合评估基准日后发生的有关事项才能使用。当被估资产发生以下变化时，还应作相应调整：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，当评估方法为重置成本法，应按实际发生额进行调整。

2、若资产计价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为：二零二一年一月十一日。

资产评估师：

资产评估师：

昆明展太房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二零二一年一月十一日

资产评估报告附件

附件一： 司法鉴定委托书复印件

附件二： 评估公司《备案公告》复印件

附件三： 评估公司营业执照复印件

附件四： 资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件五： 资产评估师承诺函

附件六： 陕西元辰强制执行寻甸瑞麟一案已查封可供执行的车位评估明

细表

附件七： 车位部分照片