

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制  
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

攀枝花市东区人民法院  
拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案  
涉及的车位价值评估项目  
司法评估报告

成兴资评报字【2022】0802号  
(共一册, 第一册)

成都兴源房地产土地资产评估有限公司

2022年8月4日

## 目 录

声明.....	- 1 -
司法评估报告·摘要.....	- 2 -
司法评估报告·正文.....	- 4 -
一、委托人、案件当事人和其他资产评估报告使用人.....	- 4 -
二、评估目的.....	- 4 -
三、评估对象和评估范围.....	- 4 -
四、价值类型.....	- 6 -
五、评估基准日.....	- 6 -
六、评估依据.....	- 6 -
七、评估方法.....	- 8 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 9 -
九、评估假设.....	- 10 -
十、评估结论.....	- 11 -
十一、特别事项说明.....	- 11 -
十二、资产评估报告使用限制说明.....	- 13 -
十三、资产评估报告日.....	- 14 -
十四、资产评估师签字及评估机构印章.....	- 14 -
司法评估报告·附件.....	- 15 -

## 声 明

一、本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、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。

三、委托人或者其他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。

四、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；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。

五、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对其评估对象可实现价格的保证。

六、与本次评估相关的资料由委托人及案件当事人提供，并依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产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资料以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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。

**攀枝花市东区人民法院**  
**拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案**  
**涉及的车位价值评估项目**  
**司法评估报告·摘要**

成兴资评报字【2022】0802号

成都兴源房地产土地资产评估有限公司接受攀枝花市东区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的车位在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**攀枝花市东区人民法院受理的关于罗洁浪申请执行姚泓宇借贷纠纷一案，需对姚泓宇所有的位于仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层 82 号车位进行价值评估，为人民法院案件执行提供价值参考依据。

**评估对象：**攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的车位价值。

**评估范围：**攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的姚泓宇单独所有的位于仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层 82 号车位，建筑面积为 77.78 m<sup>2</sup>。

**评估基准日：**2022 年 7 月 27 日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**市场法。

**评估结论：**根据本次评估目的，遵循有关法律法规和资产评估准则，在认真分析委托人提供的有关资料基础上，评估专业人员实施了相关评估的程序，经评定估算，在评估基准日 2022 年 7 月 27 日，在满足本报告的假设和限制条件下，攀枝花市东区人民法院委托评估的车位价值在评估基准日的评估结论为：

**人民币小写：106,000.00 元**

**大写：人民币壹拾万零陆仟元整**

评估结论使用提示：委托人和其他报告使用人应当恰当理解并恰当使用评估结论。建议委托人在参考评估结论的基础上，结合评估目的对应经济行为、实际情况和市场状况等因素进行合理决策。

以上内容摘自司法评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读司法评估报告正文。

**攀枝花市东区人民法院**  
**拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案**  
**涉及的车位价值评估项目**  
**司法评估报告·正文**

成兴资评报字【2022】0802号

**攀枝花市东区人民法院：**

成都兴源房地产土地资产评估有限公司接受贵院的委托，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，按照必要的评估程序，对攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的车位在2022年7月27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、案件当事人和其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人**

名称：攀枝花市东区人民法院

**（二）案件当事人**

申请人：罗洁浪

公民身份证号码：513430198810124216

被执行人：姚泓宇

公民身份证号码：510411199410200024

户籍所在地：四川省攀枝花市仁和区仁和镇老街村二组8号

**（三）其他报告使用人概况**

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

攀枝花市东区人民法院受理的关于罗洁浪申请执行姚泓宇借贷纠纷一案，需对姚

泓宇所有的位于仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层 82 号车位进行价值评估，为人民法院案件执行提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的车位市场价值。

#### （二）评估范围

攀枝花市东区人民法院拟执行罗洁浪与姚泓宇借贷纠纷一案涉及的姚泓宇所有的位于仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层 82 号车位，建筑面积为 77.78 m<sup>2</sup>。

#### （三）委估资产的权益状况、实物状况、区位状况

##### 1、权益状况

纳入本次评估范围内的车位已办理《不动产权证书》，不动产权证书号为：川（2018）攀枝花市不动产权第 0003195 号，权利人：姚泓宇，坐落：仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层车位 82 号，不动产单元号：510411005002GB00004F00011134，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/其他；房屋建筑面积：77.78 平方米，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：30，房屋所在层：-1。

##### 2、实物状况

纳入本次评估范围内的车位位于攀枝花市仁和区攀枝花大道南段 1143 号-1 层，该小区楼盘为浩远兰庭，占地面积 20162 m<sup>2</sup>，绿化率 30%，容积率为 3.5，停车位共 279 个。地下停车位地面为环氧地坪，墙面为乳胶漆。

##### 3、区位状况

攀枝花市仁和区攀枝花大道南段 1143 号区位状况如下：

项目	区位状况
区域位置	评估对象对应物业所属攀枝花市仁和区，紧邻攀枝花大道南段。
商业繁华度	区域内有银泰城购物中心、华芝生活广场等，商业繁华度一般。
交通便捷程度	区域内有 117 路、1 路、9 路等多路公交车，交通便捷度一般。
道路通达度	区域内有攀枝花大道南段等，道路通达度一般。

公共配套设施	医院：攀枝花市仁和区人民医院、攀枝花市第三人民医院等； 学校：攀枝花市第六中学、育英学校等； 银行：中国建设银行、中国工商银行等； 公共设施完善度较完善。
基础设施	区域内水、电、讯配套完善，保障度较高。
环境质量状况	区域内以商住为主，环境质量较好。
规划条件	区域内规划有住宅、商业。

#### 四、价值类型

价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本资产评估报告的评估结论的价值类型。

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

本报告评估基准日是 2022 年 7 月 27 日。

评估是为某一时点的资产提供价值参考，选择该日有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取估算作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。经委托人确定以现场查看日 2022 年 7 月 27 日作为评估基准日。

本次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

##### （一）经济行为依据

攀枝花市东区人民法院（2022）川 0402 技委 64 号（执）《司法评估委托书》。

##### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

3、《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）；



4、《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》（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；

5、《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》（2018年9月1日施行）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017年11月19日修订和公布）；

7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

8、其他与本次资产评估有关的法律、法规等。

### （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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

### （四）权属依据

1、《不动产权证》；

2、攀枝花市不动产登记信息查询；

3、其它权属证明文件。

## （五）取价依据

- 1、查阅的价格信息及市场询价等信息资料；
- 2、评估专业人员对资产核实、查看、分析等搜集的佐证资料；
- 3、评估专业人员收集的其他相关评估信息资料；
- 4、与此次评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选用

资产评估方法主要有市场法、收益法和成本法等。

#### 1、市场法

资产评估中的市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但市场法运用的前提条件：首先要有一个活跃的公开市场，其次是公开市场上要有可比的资产及交易活动。由于评估范围内的资产在公开市场上容易寻找到类似交易案例，因此本次评估采用市场法进行评估。

#### 2、收益法

收益法是指通过预测目标资产未来所能产生的收益，并根据获取这些收益所面临的风险及所要求的回报率，对这些收益进行折现，得到目标资产的当前价值。但采用收益法应具备以下三个条件：（1）被评估对象具有持续的盈利能力。（2）能够对评估对象未来收益进行合理预测。（3）能够对与评估对象未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。纳入本次评估范围内的车位未来收益难以合理预测，故不采用收益法进行评估。

#### 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种方法的总称。成本法运用的前提条件：首先被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，其次是被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。由于本次评估对象

为车位，采用成本法难以真实反映车位的市场价值，故本次不采用成本法进行评估。

为适应本次评估的特定目的，客观反映各项资产的价值，本次评估以公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，根据评估类别与资产评估业务相匹配适用的价格标准要求，故此次评估采用市场法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：

$$\text{评估对象车位价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{评估对象交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{评估对象交易日期车位价格指数} / \text{比较案例交易日期车位价格指数}) \times (\text{评估对象区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{评估对象个别因素条件指数} / \text{比较案例个别因素条件指数})$$

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托人的委托，对评估对象涉及的评估范围内的资产实施了分析。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

根据《司法评估委托书》委托人正式确定成都兴源房地产土地资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估目的、评估对象及范围、评估基准日及主要资产状况和对资产评估时间的计划要求。

### （二）前期准备

我公司根据了解到的初步情况，制定评估方案，包括：

- (1)提出初步评估计划时间安排；
- (2)确定评估项目负责人和评估专业人员；
- (3)制定要求委托人及相关当事人提供的资产评估资料清单；
- (4)确定主要资产评估方法。

### （三）现场调查

评估专业人员和法院工作人员及当事人共同到现场进行查看，评估专业人员对委托资产进行现场查看并记录勘察内容，并经现场人员签字确认。

#### (四) 资料收集

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成价值评估的依据。

#### (五) 价值估算

评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产分析初步结论进行汇总，撰写并形成初步评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交评估报告。

### 九、评估假设

本评估报告采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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。

2、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不存在限制交易事项。

3、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定，有充分发达与完善的市场条件，有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这样的市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发

生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

## （二）特殊假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化。

2、评估对象所在地区的社会经济环境无重大变化。

3、对于本评估报告评估结论所依据的由委托人提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

根据本次评估目的，遵循有关法律法规和资产评估准则，在认真分析委托人提供的有关资料基础上，评估专业人员实施了相关评估的程序，经评定估算，在评估基准日 2022 年 7 月 27 日，在满足本报告的假设和限制条件下，攀枝花市东区人民法院委托评估的车位价值在评估基准日的评估结论为：

**人民币小写：106,000.00 元**

**大写：人民币壹拾万零陆仟元整**

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### （一）引用报告事项

无。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估中尚未了解到委估资产的质押、担保等事项，也没有考虑将来可能承担的质押、担保事宜以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据攀枝花市不动产登记信息查询，评估对象于2022年2月16日被东区人民法院查封，2025年2月15日结束查封。根据评估目的，本次未考虑该查封对评估结论的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至评估报告日之间，评估专业人员未发现评估基准日至评估报告日之间存在可能对评估结论产生影响的重要事项。

（八）其他需要说明的事项

1、对委估资产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专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

2、评估机构和评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估机构和评估专业人员对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人及案件当事人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件及证件、有关法律文件、资产明细及其他有关资料的真实合法为前提。委托人、案件当事人应对所提供的上述资料的真实性、合法性和完整性负责。本公司及资产评估师的责任是对上述资料进行必要的查验和披露，不代表对本次评估的资产权属提供任何保证。

3、评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。



4、本评估结论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市场价值。本报告未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响，也未考虑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。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

5、对于评估中可能存在的影响评估结论的其他事项，委托人及当事人在进行评估时未作特别说明，在评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

6、本次评估设定不动产交易税费由交易双方各自承担。

7、当事人、利害关系人对评估报告有异议的，应当在收到评估报告后五日内提出书面异议，若超过五日，则视为无异议。

对于以上事项对评估结论产生的影响，谨提请本评估报告的使用人注意。评估结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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，资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人和法律、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。

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（六）本资产评估报告的评估结论自评估基准日 2022 年 7 月 27 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 4 日。

### 十四、资产评估师签字及评估机构印章

评估机构：成都兴源房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



## 司法评估报告·附件

- 一、攀枝花市东区人民法院（2022）川 0402 技委 64 号（执）《司法评估委托书》复印件；
- 二、评估对象部分照片；
- 三、评估对象权属资料复印件；
- 四、资产评估师承诺函；
- 五、评估机构营业执照复印件；
- 六、资产评估机构备案通知复印件；
- 七、资产评估师执业登记卡复印件。