

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

南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价所涉及的
位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期

地下停车位1个（编号：130号）市场价值

评估报告书

宛君评报字[2022]第47号

（共一册 第一册）

南阳君广信联合资产评估事务所（普通合伙）

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 4141060003202200049

合同编号: 合同编号40号/委托评估函编号47号

报告类型: 法定评估业务资产评估报告

报告文号: 宛君评报字[2022]第47号

报告名称: 南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价所涉及的 位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个(编号: 130号)市场价值评估报告书

评估结论: 100,500.00元

评估机构名称: 南阳君广信联合资产评估事务所(普通合伙)

签名人员: 陈全武 (资产评估师) 会员编号: 41060024
王森 (资产评估师) 会员编号: 41060071



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年05月11日

目 录

声 明	1
评估报告书摘要	3
一、委托人、相关当事方、评估报告使用者	3
二、评估目的	3
三、评估基准日	3
四、评估对象	4
五、评估结论	4
六、特别事项说明	5
七、评估报告使用限制	7
八、评估报告有效期	7
评 估 报 告 书	8
一、委托人、相关当事方、评估报告使用者	8
二、评估目的	8
三、评估范围和对象	8
四、评估基准日	9
五、评估价值类型	10
六、评估假设及限制条件	10
七、评估依据	12
八、评估方法	14
九、评估过程	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告的使用限制说明	17
十三、评估报告日	19
附件:	20

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、行政法规规定及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专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供资产评估报告中载明的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。

本资产评估机构及资产评估专业人员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。

三、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人确定并经其采用法律允许的方式进行确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属

状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对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产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

八、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于
南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期
地下停车位1个（编号：130号）市场价值
评估报告书摘要

南阳市宛城区人民法院：

南阳君广信联合资产评估事务所（普通合伙）接受贵院的委托，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，按照公认的资产评估方法，对所涉及的位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）进行了实地查勘与核实，并做了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委估资产在评估基准日的价值作出了公允反映，为南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。目前我们的资产评估工作业已结束，现将资产评估结果摘要报告如下：

一、委托人、相关当事方、评估报告使用者

委托人：南阳市宛城区人民法院。

相关当事方：宋瑞晓（申请人）、郭建才（被告）、崔惠琴（被告）。

评估报告使用者：南阳市宛城区人民法院。

二、评估目的

本次评估目的是：对位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）在评估基准日的市场价值进行评估，为南阳市宛城区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估基准日

本报告评估基准日：2022年4月29日。评估基准日为现场勘查日。

四、评估对象

（一）评估对象基本情况

本项评估范围为委托评估的位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）。该停车位距离停车场一层出口位置比较近。

评估人员与委托人工作人员、申请人一同于2022年4月29日对评估对象进行了现场勘查（被申请人未到现场）。经现场测量，该车位划线面积为16.8 m²。若与房屋产权管理部门测量面积存在误差，最终以产权管理部门测量的面积为准。

（二）权益状况

委托人已提供南阳市明伦房地产开发有限公司与购买人郭建才、崔惠琴签订的车位购买合同，合同中约定：甲方（南阳市明伦房地产开发有限公司）不负责停车位产权办理。本次评估假定委估资产产权清晰，不存在产权纠纷，由此产生的法律责任由委托人承担。

（三）其他事项说明

- 1、本次评估不考虑评估对象可能存在的尚未结清债务等情况；
- 2、南阳市宛城区人民法院民事裁定书（[2021]豫1302民初5181号）裁定如下：查封被告郭建才、崔惠琴银行存款200000元或同等价值的其他财产。本次评估不考虑已存在的抵押、查封等因素的影响。

五、评估结论

在实施了资产评估程序和方法后，于评估基准日在评估设定的前提

下，委估资产表现出来的市场价值反映如下：

经评估后，委估位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）评估值10.05万元（大写人民币壹拾万零伍佰元）。

六、特别事项说明

1、委托人对其所提供评估对象相关资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估专业人员执行资产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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围，故资产评估专业人员仅对评估对象的法律权属进行了必要的关注，不承担法律责任。

2、委托人提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，其应对提供资料的真实性、合法性和有效性负责。

3、本报告所称“评估价值”，是指我们对所评估资产在现有用途不变以及在评估基准日的外部经济环境不变的前提下为本评估报告所列明的目的而提出的市场价值意见。本评估报告只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。建议评估报告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

4、本评估结果是以本次评估目的为前提，根据公开市场原则确定现行公允市价，没有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。也未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

5、现实资产交易中，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。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对评估对象的了解及对市场的判断等因素有关，同时买卖双方还应考虑在转让过程中按照国家有关规定需缴纳的相关税费。

按照《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》要求，本报告未考虑相关评估费、拍卖过程中所需支付的手续费等费用对评估结论的影响。

6、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7、本资产评估报告书由声明、摘要、正文、附件构成，是不可分割的整体，应在完整无缺的情况下使用方发生法律效力。任何断章取义或缺页少项、以及使用复印件，均不能说明评估情况和结果，也不具有法律效力，本所亦不承担由此引起的任何法律责任。

8、评估结果是对2022年4月29日这一评估基准日资产价值的客观公允反映，本评估机构对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。

9、根据委托人提供的南阳市明伦房地产开发有限公司与购买人郭建才、崔惠琴签订的车位购买合同显示：明伦现代城一期地下停车位（编号：130号）的购买人为郭建才、崔惠琴；甲方（南阳市明伦房地产开发有限公司）不负责停车位产权办理。由于委托人也未提供该车位的产

权证，评估人员也未收集到该车位产权证办理的相关信息，特提请报告使用人关注上述产权瑕疵对委估停车位处置及使用所造成的影响。

本评估报告合法使用者应注意特别事项说明对评估结果造成的影响；因以上事项造成评估报告合法使用人的任何损失均与本所及评估人员无关。

七、评估报告使用限制

本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的，且只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

八、评估报告有效期

本评估报告有效期为壹年，自评估基准日2022年4月29日起至2023年4月28日止。即本报告及评估结论的应用日期与评估基准日相差不可超过壹年。如在报告有效期内资产市场发生重大变化或政府有关政策重大调整以及不可抗力等状况出现，或者超过评估报告有效期使用评估结论，则报告书的评估结论失效。

以上内容摘自本评估报告书正文。由于评估结果具有很强的时效性和针对性，故欲正确评价评估结果、了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

三、评估范围和对象

（一）评估对象基本情况

本项评估范围为委托评估的位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）。该停车位距离停车场一层出口位置比较近。

评估人员与委托人工作人员、申请人一同于2022年4月29日对评估对象进行了现场勘查（被申请人未到现场）。经现场测量，该车位划线面积为16.8 m²。若与房屋产权管理部门测量面积存在误差，最终以产权管理部门测量的面积为准。

（二）权益状况

委托人已提供南阳市明伦房地产开发有限公司与购买人郭建才、崔惠琴签订的车位购买合同，合同中约定：甲方（南阳市明伦房地产开发有限公司）不负责停车位产权办理。本次评估假定委估资产产权清晰，不存在产权纠纷，由此产生的法律责任由委托人承担。

（三）其他事项说明

- 1、本次评估不考虑评估对象可能存在的尚未结清债务等情况；
- 2、南阳市宛城区人民法院民事裁定书（[2021]豫1302民初5181号）裁定如下：查封被告郭建才、崔惠琴银行存款200000元或同等价值的其他财产。本次评估不考虑已存在的抵押、查封等因素的影响。

四、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2022年4月29日。

评估基准日是根据以下具体情况确定的：由于委托书未确定评估基

准日，故本次评估选取现场勘查日作为评估基准日。评估基准日与评估日期较接近，增加了市场价值询价等工作的准确度、透明度；本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日相接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

本次评估中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该基准日的单位外部经济环境及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

五、评估价值类型

因市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映出经济行为双方的公平性和合理性，使评估结果能够满足本次评估目的之需要。故本报告采用公开市场价值标准。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销后，所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值的估计数额，当事人双方应当各自精明、谨慎行事，不受任何强制压迫。

六、评估假设及限制条件

1、评估交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在转让或处置交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

2、假设委托人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。评估人员的评估工作在很大程度上依赖其所提供的有关本次评估的资料，评估人员对这些资料进行了必要的核实，上述评估鉴定资料

有限公司）不负责停车位产权办理。本次评估假定委估资产产权清晰，不存在产权纠纷，由此产生的法律责任由委托人承担。

6、本次评估活动是在满足全部假设与使用限制前提下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、评估标的物实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。如评估对象的假设及限制条件发生变化，评估结论应作相应调整。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估行为依据

委托人提供的《委托书》。

（二）评估法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年）；
- 3、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年）；
- 4、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（最高人民法院法释[2004]16号）；
- 5、《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（最高人民法院法释[2009]16号）；
- 6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

9、其他法律法规。

（三）评估准则等依据

1、中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2、中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

3、中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）和《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

5、中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

6、中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

7、中国资产评估协会制定的《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

8、中国资产评估协会发布的《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

9、其他评估规定。

（四）其他参考规范

（二）评估方法选用

评估专业人员执行房地产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、收益法和市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法一般适用于房地产交易案例较少或房地产市场发育不够，无法采用市场比较法的情况。在市场交易案例较多的情况，不适合采用成本法进行评估，且成本法不能体现其市场价值，故未采用成本法评估。

评估对象用途为车位，市场中有与评估对象类似的资产出租，评估人员容易收集该区域类似车位客观收益资料。因此宜选用收益法作为其中的一种评估方法进行评估。

根据评估人员收集的资料信息，市场上有一定的类似资产交易实例，且评估对象所处的市场比较成熟，市场法所选用的可比实例也与现实房地产行情一致的，故本项目适宜采用市场法进行评估。

综上所述，本项目选用市场法和收益法进行评估。

（三）评估结论选择分析

根据评估人员的测算情况，由于目前车位租赁收益水平偏低，与市场价存在弱对应性，故收益法所测算的价值与市场实际交易价格偏离较大，且收益法相关参数的确定有一定的主观性，所测算的结果不能客观的反映车位实际价值，故本次未采用收益法的评估结果。市场法所选用的可比实例是与现实车位行情一致的，反映了市场交易的需求，这种价格更加符合交易双方的心理预期，具有一定的客观性、公允性，故本次评估选用市场法评估结果作为本报告最终的评估结论。

九、评估过程

资产评估过程分以下阶段进行：

（一）接受委托

评估人员进入评估现场后，首先进行以下工作：向委托人了解评估目的，明确评估的范围和对象；与委托人商定评估基准日；结合委估资产的特点和时间要求，编制评估计划和方案，确定评估技术思路。

（二）资产清查

评估人员按规定程序对委估资产进行了现场查勘，对评估对象进行核实，并请委托人及相关方在勘查资料上签字，作为评估的现场资料。

（三）评定估算

评估人员通过现场勘查，对从调查现场收集的资料进行分析、计算和评估，然后将评估结果进行汇总，得出评估结论。

（四）评估审核 撰写评估报告

进行评估结论分析，通过内部对评估报告的三级审核，与委托人沟通意见后，修订、完善评估报告，出具评估报告终稿。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估资产于评估基准日2022年4月29日，在评估设定假设前提下，所表现的市场价值反映如下：

经评估后，委估位于南阳市车站南路与雪枫路交叉口西南角明伦现代城一期地下停车位1个（编号：130号）评估值10.05万元（大写人民币壹拾万零伍佰元）。

本报告未考虑相关评估费、拍卖过程中所需支付的手续费等费用对评估结论的影响。

6、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7、本资产评估报告书由声明、摘要、正文、附件构成，是不可分割的整体，应在完整无缺的情况下使用方发生法律效力。任何断章取义或缺页少项、以及使用复印件，均不能说明评估情况和结果，也不具有法律效力，本所亦不承担由此引起的任何法律责任。

8、评估结果是对2022年4月29日这一评估基准日资产价值的客观公允反映，本评估机构对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。

9、根据委托人提供的南阳市明伦房地产开发有限公司与购买人郭建才、崔惠琴签订的车位购买合同显示：明伦现代城一期地下停车位（编号：130号）的购买人为郭建才、崔惠琴；甲方（南阳市明伦房地产开发有限公司）不负责停车位产权办理。由于委托人也未提供该车位的产权证，评估人员也未收集到该车位产权证办理的相关信息，特提请报告使用人关注上述产权瑕疵对委估停车位处置及使用所造成的影响。

本评估报告合法使用者应注意特别事项说明对评估结果造成的影响；因以上事项造成评估报告合法使用人的任何损失均与本所及评估人员无关。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期。本评估报告有效期为壹年，自2022年4月29日起至2023年4月28日止。超过一年，需重新进行评估。如在报告有效期内资产市场发生重大变化或政府有关政策重大调整以及不可抗力等状况出现，则报告书的评估结论失效。

（五）本报告书的评估结论仅供评估报告合法使用者为本报告所列明的评估目的使用，不能用于其他目的。除依据法律、法规需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得见诸于任何公开媒体上。因委托人不当使用或其他单位和个人擅自引用、使用而引起的一切法律后果，均由不当使用者及擅自引用、使用者自行负责，评估机构及评估人员不承担任何责任。

（六）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。

十三、评估报告日

本报告书评估结论形成时间为：2022年5月11日。

南阳君广信联合资产评估事务所（普通合伙）

河南·南阳



资产评估师：



资产评估师：



2022年5月11日

附件：

- 1、委托书
- 2、现场勘察照片
- 3、评估机构营业执照复印件
- 4、评估人员资格证明复印件