

浙江南瑞茶业有限公司管理人委托拟进行破产财产处置涉及浙江南瑞
茶业有限公司拥有位于新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块 1、2

幢工业房地产、配电房资产评估报告

绍统评报字(2022)第 069 号

共 1 册(第 1 册)

绍兴大统资产评估有限公司

2022 年 2 月 13 日

浙江南瑞茶业有限公司管理人 委估拟进行破产财产处置项目资产评估报告书

绍统评报字[2022]第 069 号

目 录

资产评估报告书声明.....	2
浙江南瑞茶业有限公司管理人委估拟进行破产财产处置项目资产评估报告书摘要 3	
浙江南瑞茶业有限公司管理人委估拟进行破产财产处置项目资产评估报告书正文 5	
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
七、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施情况和过程.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告的使用限制说明.....	11
十三、评估报告提出日期.....	11
附件.....	12

资产评估报告

声明

1、遵守相关法律、法规和资产评估执业准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

6、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本资产评估报告的使用人。

7、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。

浙江南瑞茶业有限公司管理人

委估拟进行破产财产处置项目资产评估报告书

绍统评报字[2022]第 069 号

摘 要

以下内容摘自资产报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读绍统评报字[2022]第 069 号资产报告书全文。

本公司—绍兴大统资产评估有限公司接受浙江南瑞茶业有限公司管理人的委托，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，对浙江南瑞茶业有限公司管理人拟进行破产财产处置项目所涉及的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地查勘和市场调查，对截至 2022 年 2 月 12 日所表现的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围：本次评估的范围为浙江南瑞茶业有限公司管理人拟进行破产财产处置项目所涉及的房地产；评估对象为：浙江南瑞茶业有限公司拥有位于新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块 1、2 幢工业房地产、配电房。

评估基准日：2022 年 2 月 12 日

评估目的：为拟进行破产财产处置提供价值参考而评估委估资产的市场价值。

价值类型：市场价值

本评估报告的使用者限制为：

委托方：浙江南瑞茶业有限公司管理人

资产持有方：浙江南瑞茶业有限公司

委托人以外的其他资产评估报告使用人：其他国家法律法规规定的评估报告使用对象

评估方法：重置成本法、市场法。

经评估，截止评估基准日浙江南瑞茶业有限公司管理人委估资产评估总价值为人民币 16,774,400.00 元，大写：人民币壹仟陆佰柒拾柒万肆仟肆佰元整（详见后附资产评

估汇总表及明细表)。

本报告提出日期为 2022 年 2 月 13 日, 评估结果的有效使用日期为 2022 年 2 月 12 日至 2023 年 2 月 11 日止。

绍兴大统资产评估有限公司

二〇二二年二月

本评估报告仅供委托人和受托人以外的其他资产评估师使用。

委托人: 浙江南瑞茶业有限公司

受托人: 浙江南瑞茶业有限公司

本评估报告对其他资产评估报告不适用; 其他资产评估报告不适用本评估报告。

一、评估目的

本次评估目的是为了拟进行破产财产安置提供价值参考而评估委托资产的可变现净值。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江南瑞茶业有限公司管理人拟进行破产财产安置的委托资产, 具体情况详见评估明细表。

纳入本次评估范围的资产基本情况如下:

本次委托评估的资产为浙江南瑞茶业有限公司拥有位于:

1. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

2. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

3. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

以上资产的具体情况详见评估明细表。

4. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

5. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

6. 新昌县白塔镇白塔村白塔村 8 号土地证无证土地, 坐落白塔镇白塔村白塔村 8 号, 面积为 1000 平方米, 用途为工业用地, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号, 土地证号为: 新昌国用(2011)第 0000008 号。

浙江南瑞茶业有限公司管理人 委估拟进行破产财产处置项目资产评估报告书

绍统评报字[2022]第 069 号

正 文

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托方：浙江南瑞茶业有限公司管理人

资产持有方：浙江南瑞茶业有限公司

委托人以外的其他资产评估报告使用人：其他国家法律法规规定的评估报告使用对象

二、评估目的

本次评估目的是为拟进行破产财产处置提供价值参考而评估委估资产的市场价值。

三、评估对象和评估范围

本次评估的范围为浙江南瑞茶业有限公司管理人拟进行破产财产处置项目所涉及的房地产，具体明细表详见评估明细表。

纳入本次评估范围内的资产基本情况如下：

本次委托评估的资产为浙江南瑞茶业有限公司拥有位于：

1、新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块无证 1 幢工业用房，建筑面积为 4279.73 平方米，楼层为 6 层（建筑设计楼层为 5 层，1 层层高较高部分分割 2 层使用），建筑结构为钢混，测绘报告号码：TLCH-ZJ-2019011。

2、新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块 2 幢（不动产登记幢号为 1 幢）工业用房，建筑面积为 4026.65 平方米，楼层为 6 层（建筑设计楼层为 5 层，1 层层高较高部分分割 2 层使用），建筑结构为钢混，权证号码为 201603688。

3、新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块无证配电房，建筑面积为 22.00 平方米，所在楼层为 1 层（共 1 层），建筑结构为钢混，测绘报告号码：TLCH-ZJ-2019011。

相对应国有工业土地使用权一宗，不动产登记证明土地使用权面积为 6629.49 平方

米，土地（用途）为工业用地，使用权类型为出让，土地证号码为：新国用（2016）第1862号。

在本次评估中，宗地内涉及的给排水设施、电线、电缆及配电设施、围墙、水泥地坪等场外设施价值均已包含在房屋建筑物价值中，不单独计价。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

评估基准日：2022年2月12日。

- 1、评估基准日的确定由评估机构根据经济行为的性质经委托方同意后确定。
- 2、尽可能与评估目的的实现日接近。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

七、评估依据

（一）法规依据

- （1）《中华人民共和国资产评估法》。
- （2）涉及资产评估的其它有关法律、法规。

（二）、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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；

- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》;
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》;
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》;
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》;
- 11、《资产评估价值类型指导意见》;
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 产权依据

- 1、不动产登记查询证明、测绘报告复印件;
- 2、资产评估有关的相关资料。

(四) 评定及取价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《房地产估价规范》;
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让、转让暂行条例》(1990年国务院第55号);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》;
- 6、《新昌县土地定级估价成果报告》;
- 7、网上价格查询;
- 8、《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社;
- 9、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 10、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料;
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料及评估人员现场勘察记录。

七、评估方法

(一) 房屋建筑物的评估

房屋建筑物可以单独评估,也可以连同其占用的土地使用权一起评估。本项目中的房屋由产权持有方所有。本项目属于房屋和土地分别单独评估。

本项目中房屋建筑物、无证房产等附属用房的评估主要采用重置成本法。

房屋建筑物的产权以委托方提供的有关权证、房产购买合同、发票等会计凭证为依

据进行评估；无证房产等附属用房在委托方工作人员及委估房产相关使用人员陪同下进行现场测量的实测面积为依据进行评估。

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以委托方提供的证明材料为依据。

房屋建筑物、无证房产、构筑物等附属用房的重置全价视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物、简易钢棚的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

(二) 无形资产的评估

1、无形资产——土地使用权的评估

土地使用权是土地使用者依法对土地进行使用或依法对其进行出租、转让、抵押、作价投资的权利。

土地使用权可以单独地作为无形资产进行评估，也可以和地上建筑物一起作为房地产进行评估。根据本项该地区对房地产管理的实际情况，结合本项目的评估的目的和具体情况，确定将土地与房屋分别单独评估。

本项目中土地使用权的评估主要采用市场比较法。

国有土地使用权的产权以委托方提供的有关权证、土地使用权转让合同、发票等会计凭证为依据进行评估。

国有土地使用权的面积、使用权类型、用途、终止期限均以委托方提供的证明材料为依据。

本次估价土地使用权用途为工业用地，所在供需圈内有较多交易实例的特点，在充分收集评估所需资料基础上，采用市场比较法确定估价对象的价值。市场比较法是求取一宗待估房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与在较近时期内交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房产在评估期日价格的方法。

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施情况和过程

根据有关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了评估业务委托协议书。

2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

听取产权持有方有关人员对于委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的和评估范围及对象，选定评估基准日，拟定评估方案，对委托人填报的资产清查评估明细表进行分析、鉴别。

3、对委估资产进行清查核实

在有关人员陪同下，按整理后的资产清查评估明细表对房地产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。对于房屋，评估人员在委托人陪同下至现场观察房屋建筑物承重构件、墙体等的现状及维护、管理状况，作进一步的勘察鉴定。查阅委估资产的产权证明文件，维护及事故记录等资料。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、公开市场假设

委估资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、产权利益主体变动假设

因委估资产转让产权利益主体变动时，按照《中华人民共和国资产评估法》及其实施细则规定处理。

4、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

- 5、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。
- 6、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，截止评估基准日浙江南瑞茶业有限公司管理人委估资产评估总价值为人民币 16,774,400.00 元，大写：人民币壹仟陆佰柒拾柒万肆仟肆佰元整（详见后附资产评估汇总表及明细表）。

十一、特别事项说明

1、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人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。本评估公司与被评资产及有关当事人没有任何利害关系。

2、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。这里提请评估报告使用者关注。

3、本报告对被评资产所作的评估为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求委托评估单位必须按本报告的结果和表达方式的价值认定。是否进行、如何进行有关的资产价值认定需由委托评估单位决定，并应符合国家的规定。

4、在本次评估中，宗地内涉及的给排水设施、电线、电缆及配电设施、围墙、水泥地坪等场外设施价值，不单独计价，其价值已包含在房屋建筑物评估价值中，这里提请评估报告使用者关注。

5、在本次评估中，新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块 2 幢工业用房，2 幢为实际使用幢号，新昌县不动产登记查询证明幢号标注为 1 幢，本次评估中按照实际使用 2 幢标注，这里提请评估报告使用者关注。

6、根据委托方提供资料，新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块无证 1 幢工业用房，整幢楼测绘面积为 4279.73 平方米，其中 4028.23 平方米房屋建筑物已被浙江南瑞茶业有限公司以有偿方式转让他人使用，本次资产评估中不考虑占有因素，这里提请评

估报告使用者关注。

7、根据委托方提供资料，新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块 2 幢（不动产登记幢号为 1 幢）工业用房，不动产登记证明面积为 4026.65 平方米，重新测绘的面积为 4048.37 平方米（与不动产登记证明存在差异，以不动产登记证明总面积为准），其中 2223.43 平方米（测绘面积）房屋建筑物已被浙江南瑞茶业有限公司以有偿方式转让他人使用，本次资产评估中不考虑占有因素，这里提请评估报告使用者关注。

8、在此次评估中，相关当事人或其他利害关系人对评估有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向本次评估委托方浙江南瑞茶业有限公司管理人提出，这里提请评估报告使用者关注。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本次评估是在委托方和被评估单位提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托方及被评估单位提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估结果失实，则有委托方承担责任，本公司不承担任何法律责任。

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

3、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

4、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、评估报告的使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2023 年 2 月 11 日止）；

6、本评估结论是资产评估师根据专业知识和经验对评估对象发表的价值咨询意见，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2022 年 2 月 13 日。

绍兴大统资产评估有限公司

法定代表人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：



附件

- 1、不动产登记查询证明、测绘报告复印件；
- 2、绍兴大统资产评估有限公司营业执照复印件；
- 3、绍兴大统资产评估有限公司评估资格证书；
- 4、参加本项目资产评估师执业资格证书复印件；
- 5、资产评估明细表；
- 6、委估资产照片。

新昌县不动产登记查询证明



编号: 20190704-0035486

申请人: 浙江大公律师事务所

你(单位)提出不动产登记记录查询申请。经查询,所提供的家庭成员情况表如下:

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1		浙江南瑞茶业有限公司		

房产登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	土地性质	用途	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	浙江南瑞茶业有限公司	201603688	新昌县七星街道馒头山村388号1幢	出让	仓库(工业用地)	4026.65 m ²	2016-05-30	房产:有查封,有抵押; 宗地:有查封,无抵押

土地登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	用途	性质	面积	登记时间	抵押查封登记情况
1	浙江南瑞茶业有限公司	新国用2016第1862号	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块	工业用地	出让	6629.49 m ²	2016-05-30	宗地:有查封,无抵押

查档用途: 调查取证



特别说明:

- 1、本次查询以新昌县不动产登记系统现有数据库的不动产登记信息为基础,可能存在因历史和系统原因造成的信息显示错误。
- 2、本次查询以申请人提交的最新身份证信息为准,因历史原因形成的登记权利人身份证号码或姓名信息缺失、错误或有变更的不在本次查询范围内。



www.jl.com.cn

8220	13767518123
7789	13961583810
2	7772
5	13305761230
6	7775
8	13967504268
7	7787
3	1687892109
4	13675607863
3	13700752359
2	7782
5	13967509050
8	8996
6	1367688170
13	8994
13	1367688170
0	7786
2	3710
2	13676158338
5	3705
5	15957531562
1	3711
1	15957572378
3	3716
7	7887
7	13675851583
3	3718
6	13967534918
5	3706
6	13676881283
0	7780
0	13675555528
8	3708
8	16867522861
9	7765
3	1367516502
3	15950859199
4	7783
7	13675531719
7	3707
3	13676881581
3	8225
5	15257588359
9	3709
5	15267584569
5	7785
6	8216
3	15215995873
5	3713
5	18887516138
5	8915
1	15957525719
2	3701
2	13967529753
5	7792
5	15957579698
5	7795
2	13905752216
2	3702
0	1362582115
0	8200
7	2207
9	15157597930
7	2207
9	15906757070
7	7609
7	13957567630
7	7761
7	18658522885
7	2167
7	13957566717
7	8227
2	13588631881
2	16857573672
5	15106750519
3	8603
11	13667519070
11	2031
13	15908220751
13	17816898151
13	8700
13	18767565298
13	7625
13	15258513227
13	7761
13	15167577290
13	2005
13	13557596677
13	7771
13	13755141648
13	8998
13	1300659676
13	7889
13	13515056723
13	6998
13	18905858992
13	119547511807

幢号： 1 幢

单幢房屋建筑面积

测

绘

成

果

浙江土力工程勘测院有限公司

房屋建筑面积测绘汇总表

面积单位：平方米

房屋建筑面积测绘成果书

编号：TLCH-ZJ-2019011

项目名称：浙江南瑞茶业有限公司资产测绘测量服务项目

委托方：浙江南瑞茶业有限公司

测绘单位：浙江土力工程勘测院有限公司

测绘日期：2019年11月10日

房屋建筑面积测量说明

产权单位			
建设单位	浙江南瑞茶业有限公司		
房屋座落	新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块		
结构类型	钢混	房屋用途	工业
面积类型	实测绘	房屋层数	6
幢编号	1 幢	建成年份	2015 年
建 筑 面 积	总建筑面积	4279.73 m ²	
	地上部分	4279.73 m ²	地下部分 0 m ²
技术依据	采用 17986.1-2000《房屋测量规范》，及建设部和浙江省建设厅有关规定。		
误差标准	二等级中误差：0.02 \sqrt{s} +0.001s		
公 分 用 摊 面 方 积 案	楼梯、外半墙幢公摊。		
备注	(1) 预测面积、图纸面积：只对委托方提供的资料和图纸负责。 (2) 实际面积：只对测量时实际房屋的自然状况负责。 (3) 该面积不是房屋产权面积。 (4) 该幢一层中的伸缩缝与室内相通，计算建筑面积。		

房屋分户(套)面积明细表 幢号:1幢

单位: m²

房号 (套号)	建筑 面积	套内建筑面积	其中阳台面 积	分摊面积	分摊系数	备注
1单元111+ 1单元121	150.90	136.80	0.00	14.10	0.103065	
1单元112+ 1单元122+ 2单元211+ 2单元221+ 2单元212+ 2单元222+ 3单元311+ 3单元321	356.33	323.04	0.00	33.29	0.103065	
3单元312+ 3单元322+ 4单元411+ 4单元421+ 4单元412+ 4单元422	352.10	319.20	0.00	32.90	0.103065	
1单元131	150.90	136.80	0.00	14.10	0.103065	
1单元132	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元231	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元232	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元331	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元332	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
4单元431	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
4单元432	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
1单元141	150.90	136.80	0.00	14.10	0.103065	
1单元142	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元241	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元242	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元341	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元342	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
4单元441	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
4单元442	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
1单元151	150.90	136.80	0.00	14.10	0.103065	
1单元152	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元251	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
2单元252	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元351	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
3单元352	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	
4单元451	100.60	91.20	0.00	9.40	0.103065	

幢号： 2幢

单幢房屋建筑面积

测

绘

成

果

浙江土力工程勘测院有限公司

房屋建筑面积测量说明

产权单位			
建设单位	浙江南瑞茶业有限公司		
房屋座落	新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块		
结构类型	钢混	房屋用途	工业
面积类型	实测绘	房屋层数	6
幢编号	2 幢	建成年份	2015 年
建 筑 面 积	总建筑面积	4048.37 m^2	
	地上部分	4048.37 m^2	地下部分 0 m^2
技术依据	采用 17986.1-2000《房屋测量规范》，及建设部和浙江省建设厅有关规定。		
误差标准	二等级中误差： $0.02\sqrt{s} + 0.001s$		
公 分 用 摊 面 方 积 案	楼梯、外半墙幢公摊。		
备注	<p>(1) 预测面积、图纸面积：只对委托方提供的资料和图纸负责。</p> <p>(2) 实际面积：只对测量时实际房屋的自然状况负责。</p> <p>(3) 该面积不是房屋产权面积。</p> <p>(4) 该幢伸缩缝与室内相通，计算建筑面积。</p>		

房屋分户 (套) 面积明细表 幢号：2 幢 单位：m²

房号 (套号)	建筑 面积	套内建筑面 积	其中阳台面 积	分摊面积	分摊系数	备注
1单元 111+ 1单元 121+ 1单元 112+ 1单元 122+ 2单元 211+ 2单元 221	302.04	273.60	0.00	28.44	0.103938	另有 138.36 平方 米钢混结构类型 夹层
2单元 212+ 2单元 222+ 3单元 311+ 3单元 321+ 3单元 312+ 3单元 322	306.28	277.44	0.00	28.84	0.103938	
4单元 411+ 4单元 421+ 4单元 412+ 4单元 422	201.36	182.40	0.00	18.96	0.103938	
1单元 131+ 1单元 132+ 2单元 231+ 2单元 232+ 3单元 331+ 3单元 332+ 4单元 431+ 4单元 432	809.67	733.44	0.00	76.23	0.103938	
1单元 141	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	
1单元 142	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	
2单元 241+ 2单元 242+ 3单元 341	357.28	323.64	0.00	33.64	0.103938	
3单元 342+ 4单元 441+ 4单元 442	251.04	227.40	0.00	23.64	0.103938	
1单元 151	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	
1单元 152	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	
2单元 251+ 2单元 252+ 3单元 351+ 3单元 352+ 4单元 451+ 4单元 452	608.31	551.04	0.00	57.27	0.103938	
1单元 161	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	
1单元 162	100.68	91.20	0.00	9.48	0.103938	

户室面积计算公式明细表

单位: m²

房屋坐落	新昌县七星街道馒头山村		产籍号	\	
层次	房号	计算公式	建筑面积 (使用面积)	房间用途	
第1~2层	1单元 111+1 单元 121+1 单元 元 112+1 单元 122+2 单元 211+2 单元 221	12.000*22.800	273.60		
	2单元 212+2 单元 222+3 单元 元 311+3 单元 321+3 单元 312+3 单元 322	12.000*23.120	277.44		
	4单元 411+4 单元 421+4 单元 元 412+4 单元 422	12.000*15.200	182.40		
	楼梯 1	4.800*2.620	12.58	楼梯 1	
	楼梯 2	4.800*2.620	12.58	楼梯 2	
	楼梯 3	4.800*2.620	12.58	楼梯 3	
	楼梯 4	4.800*2.620	12.58	楼梯 4	
	第3层	楼梯 1	4.800*2.620	12.58	楼梯 1
楼梯 2		4.800*2.620	12.58	楼梯 2	
楼梯 3		4.800*2.620	12.58	楼梯 3	
楼梯 4		4.800*2.620	12.58	楼梯 4	
1单元 131+1 单元 132+2 单元 元 231+2 单元 232+3 单元 331+3 单元 332+4 单元 431+4 单元 432		12.000*61.120	733.44		
第4层	楼梯 1	4.800*2.620	12.58	楼梯 1	
	楼梯 2	4.800*2.620	12.58	楼梯 2	
	楼梯 3	4.800*2.620	12.58	楼梯 3	
	楼梯 4	4.800*2.620	12.58	楼梯 4	
	1单元 141	12.000*7.600	91.20		
	1单元 142	12.000*7.600	91.20		
	2单元 241+2 单元 242+3 单元 元 341	12.000*26.970	323.64		
	3单元 342+4	12.000*18.950	227.40		

幢号： 变电室

单幢房屋建筑面积

测

绘

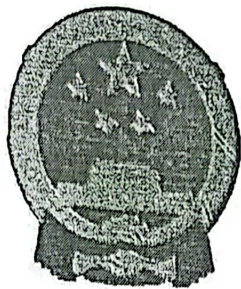
成

果

浙江土力工程勘测院有限公司

房屋建筑面积测量说明

产权单位			
建设单位	浙江南瑞茶业有限公司		
房屋座落	新昌县七星街道馒头山村 388 号 1 号地块		
结构类型	钢混	房屋用途	工业
面积类型	实测绘	房屋层数	1
幢编号	变电室	建成年份	2015 年
建筑 面积	总建筑面积	22.00 m^2	
	地上部分	22.00 m^2	地下部分 0 m^2
技术依据	采用 17986.1-2000《房屋测量规范》，及建设部和浙江省建设厅有关规定。		
误差标准	二等级中误差： $0.02\sqrt{s} + 0.001s$		
公分 用摊 面方 积案	无		
备注	<p>(1) 预测面积、图纸面积：只对委托方提供的资料和图纸负责。</p> <p>(2) 实际面积：只对测量时实际房屋的自然状况负责。</p> <p>(3) 该面积不是房屋产权面积。</p>		



营业执照

统一社会信用代码 91330602719599536Y

名称	绍兴大统资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	绍兴市金丰大厦7层
法定代表人	许祖顺
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2000年03月07日
营业期限	2000年03月07日至2030年12月31日止
经营范围	企业整体评估；单项评估包括：房地产、机器设备、流动资产、无形资产等；资产评估咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

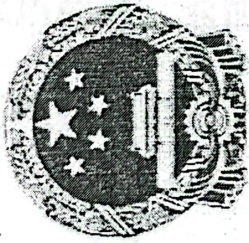


登记机关



2017年03月03日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:



序列号: 00002414

机构名称	绍兴大统资产评估有限公司
办公地址	绍兴市东街260号金丰大厦7层
首席合伙人 (法定代表人)	许程顺
批准文号	浙函资评(2000)47号
资产评估范围: 从事整体资产评估、各类单项资产评估(包括:房地产、机器设备、流动资产、无形资产等)、市场所需的其他资产评估、项目评估等。	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：钱鹏炯

性别：男

登记编号：33100018

单位名称：绍兴大统资产评估有限
公司

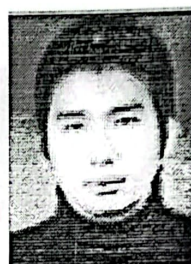
初次执业登记日期：2010-03-03

年检信息：通过 (2021-03-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王翠琴

性别：女

登记编号：65000150

单位名称：绍兴大统资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2001-06-18

年检信息：通过 (2021-03-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-09-22



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cn.cas.org.cn>

资产评估汇总表——房地产

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	结构/性质	总层数	面积 (m ²)	评估价值	备注
1	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块1幢工业用房	钢混	6	4,279.73	4,279,700.00	
2	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记幢号为1幢)工业用房	钢混	6	4,026.65	4,026,700.00	
3	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块变电室	钢混	1	22.00	15,400.00	、 无证
4	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块国有工业土地使用权	出让		6,629.49	8,452,600.00	
5						
6						
7						
8						
合 计				14,957.87	16,774,400.00	

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	测绘成果书编号	结构	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元111、121室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	150.90	150,900.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
2	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元112、122室、2单元 211、221、212、222室、3单元311 、321室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	356.33	356,300.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
3	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元312、322室、4单元 411、421、412、422室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	352.10	352,100.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
4	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元131室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	150.90	150,900.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
5	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元132室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
6	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元231室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
7	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元232	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
8	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元331室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
9	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元332室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
10	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元431室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

单位：人民币元

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

序号	资产名称	测绘成果书编号	结构	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
11	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元432室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
12	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元141室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	150.90	150,900.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
13	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元142室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
14	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元241室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
15	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元242室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
16	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元341室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
17	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元342室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
18	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元441室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
19	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元442室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
20	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元151室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	150.90	150,900.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
21	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元152室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

单位：人民币元

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

序号	资产名称	测绘成果书编号	结构	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
22	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元251室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
23	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元252室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
24	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元351室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
25	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元352室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
26	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元451室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
27	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元452室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
28	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元161室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	150.90	150,900.00	
29	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢1单元162室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
30	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元261室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
31	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢2单元262室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	
32	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元361室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	测绘成果书编号	结构	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
33	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢3单元362室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
34	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元461室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
35	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块1幢4单元462室	TLCH-ZJ-2019011	钢混	100.60	100,600.00	被债务人自行有偿转让,评估价值 不考虑占有因素
合 计				4,279.73	4,279,700.00	

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	权证号	结构	建筑总面积 (m ²)	评估价值	备注
1	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元111+1单元121+1单元112+1单元122+2单元211+2单元221室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为302.04平方米),评估价值不考虑占有因素
2	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 2单元212+2单元222+3单元311+3单元321+3单元312+3单元322室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为306.28平方米),评估价值不考虑占有因素
3	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 4单元411+4单元421+4单元412+4单元422室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为201.36平方米),评估价值不考虑占有因素
4	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元131+1单元132+2单元231+2单元232+3单元331+3单元332+4单元431+4单元432室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为809.67平方米),评估价值不考虑占有因素
5	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元141室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
6	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元142室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
7	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 2单元241+2单元242+3单元341室	201603688	钢混	4,026.65	4,026,700.00	
8	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 3单元342+4单元441+4单元442室					
9	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元151室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
10	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记证号为1幢) 1单元152室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
11	2单元251+2单元252+3单元351+3单元352+4单元451+4单元452室					

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	权证号	结构	建筑总面积 (m ²)	评估价值	备注
12	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记幢号为1幢) 1单元161室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
13	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记幢号为1幢) 1单元162室					被债务人自行有偿转让(测绘面积为100.68平方米),评估价值不考虑占有因素
14	新昌县七星街道馒头山村388号1号地块2幢(不动产登记幢号为1幢) 2单元261+2单元262+3单元361+3单元362+4单元461+4单元462室					
	合 计			4,026.65	4,026,700.00	

资产评估明细表——房屋建筑物

评估基准日：2022年2月12日

单位：人民币元

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

序号	资产名称	测绘成果书编号	结构	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	新昌县七星街道馒头山村388号1号 地块变电室	号为TLCH-ZJ-2019011	钢混	22.00	15,400.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
合 计				22.00	15,400.00	

资产评估明细表——国有土地使用权

评估基准日：2022年2月12日

产权持有方：浙江南瑞茶业有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	权证号码	土地性质	土地面积 (m ²)	评估价值	备注
1	新昌县七星街道馒头山村388号1号地 块国有工业土地使用权	新国用(2016)第1862号	出让	6,629.49	8,452,600.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
合 计				6,629.49	8,452,600.00	

