

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华丰置业有限公司拟资产处置所涉及的位于
宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0139 号

银信（宁波）资产评估有限公司

2022 年 03 月 19 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|---|
| 报告编码: | 3030080001202200144 |
| 合同编号: | 银信评约(2022)第069号 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 银信评报字(2022)甬第0139号 |
| 报告名称: | 华丰置业有限公司拟资产处置所涉及的位于宁波市鄞州区集士港镇德馨园10-5车库评估项目 |
| 评估结论: | 110,000.00元 |
| 评估机构名称: | 银信(宁波)资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 吴杨 (资产评估师) 会员编号: 30210022 叶建焕 (资产评估师) 会员编号: 30140013 |



(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03月19日

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 摘 要..... | 2 |
| 一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人概况..... | 4 |
| 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..... | 5 |
| 五、评估基准日..... | 6 |
| 六、评估依据..... | 6 |
| 七、评估方法..... | 6 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 8 |
| 九、评估假设..... | 10 |
| 十、评估结论..... | 11 |
| 十一、特别事项说明..... | 12 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 12 |
| 十三、资产评估报告日..... | 13 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 13 |
| 附 件..... | 14 |



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

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师不承担责任。

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。

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。

三、本资产评估机构及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、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

华丰置业有限公司拟资产处置所涉及的位于
宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0139 号

摘 要

一、项目名称：华丰置业有限公司拟资产处置所涉及的位于宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库评估项目。

二、委托人：华丰置业有限公司破产管理人

三、其他评估报告使用人：本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：华丰置业有限公司

五、评估目的：华丰置业有限公司破产管理人拟对华丰置业有限公司破产清算所涉及的资产进行资产处置，为其提供委评房地产的市场价值参考依据。

六、经济行为：华丰置业有限公司破产管理人因华丰置业有限公司破产清算事宜，需对华丰置业有限公司所持有的宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库进行评估，提供价值参考依据。

七、评估对象与评估范围：华丰置业有限公司所持有的房地产，为甬房权证鄞州区字第 201207465 号房屋所有权证及甬鄞国用（2012）第 96-02301 号国有土地使用证所载明的房地产，位于宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库，建筑面积为 22.03 平方米，土地使用权面积为 4.03 平方米。

八、价值类型：市场价值。

九、评估基准日：2022 年 02 月 22 日。

十、评估方法：市场法、收益法。

十一、评估结论：于评估基准日，房地产评估值为 110,000 元，大写人民币壹拾壹万元整。

十二、评估结论使用有效期：



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

本评估结论仅对拟资产处置之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 02 月 22 日至 2023 年 02 月 21 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：已关注，未获知。

（二）委托人未提供的其他关键资料的情形：已关注，未获知。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况，评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况：无。

（七）担保等事项：已关注，未获知。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：已关注，未获知。

（九）其他事项

1、本次评估结论为含税价，提请报告使用者关注。

2、据编号 D20220310-0001781 《宁波市不动产登记信息查询结果》第 1 条记载：该房地产无抵押查封登记情况，详见附件。

3、集士港镇原是浙江省宁波市鄞州区辖镇，2016 年 10 月，划归海曙区。于评估基准日，尚未办理产权证变更手续，提请报告使用者关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

华丰置业有限公司拟资产处置所涉及的位于
宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库

资产评估报告

银信评报字（2022）甬第 0139 号

正文

华丰置业有限公司：

银信（宁波）资产评估有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对华丰置业有限公司拟实施资产处置之经济行为所涉及的房地产在 2022 年 02 月 22 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、委托人名称：华丰置业有限公司破产管理人

（二）产权持有人概况

1、产权持有人名称：华丰置业有限公司

| | | | |
|----------|--|-------|------------------|
| 统一社会信用代码 | 91330201144115050W | 名称 | 华丰置业有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司（法人独资） | 法定代表人 | 黄宣忠 |
| 注册资本 | 壹亿贰仟万元整 | 成立日期 | 1993 年 07 月 06 日 |
| 住所 | 宁波市白科技园区丹桂路 178 号 | | |
| 营业期限自 | 1993 年 07 月 06 日 | 营业期限至 | 2033 年 07 月 06 日 |
| 业务范围 | 房地产开发、经营；物业管理服务。（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） | | |

注：摘自营业执照副本

根据（2015）甬鄞破字第 1-1 号《宁波市鄞州区人民法院决定书》记载：浙江省宁波市中级人民法院根据华丰置业有限公司的申请，裁定受理华丰置业有限公司破产重整一案，依照《中华人民共和国企业破产法》第十三条之规定，现指定宁波科信会



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号

和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

计师事务所有限公司担任华丰置业有限公司管理人。

2、委托人与产权持有人之间的关系

委托人为产权持有人管理人。

（三）其他评估报告使用人

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

华丰置业有限公司破产管理人拟资产处置，为其所涉及的房地产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象和范围为华丰置业有限公司所持有的房地产，为甬房权证鄞州区字第 201207465 号房屋所有权证及甬鄞国用（2012）第 96-02301 号国有土地使用证所载明的房地产，位于宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库，建筑面积为 22.03 平方米，土地使用权面积为 4.03 平方米。

评估对象位于宁波市鄞州区集士港镇德馨园 10-5 车库，为德馨园小区车库一间，德馨园小区东至广盛路，南至日葵路，西至何家佳苑，北至道路，建成于 2005 年，周边中小型超市、银行、公园等配套设施教齐全，交通较便利，有多条公交线路经过，居住氛围较好。本次评估对象所在楼共 5 层，钢混结构，本案位于第 1 层，工程质量和维护保养状况较好，于评估基准日，评估对象处于受控状态。

评估对象权利人为华丰置业有限公司，房屋用途为车库，土地使用权用途为车库用地，权利性质为出让，终止日期为 2073 年 09 月 25 日。

据编号 D20220310-0001781 《宁波市不动产登记信息查询结果》第 1 条记载：该房地产无抵押查封登记情况，详见附件。

委评实物资产处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告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



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估的价值为含税价。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

评估基准日 2022 年 02 月 22 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（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）《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）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

（5）《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

（6）《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（7）《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（8）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

代表大会常务委员会第五次会议通过）；

(9) 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四) 产权依据

- 1、《房屋所有权证》：甬房权证鄞州区字第 201207465 号；
- 2、《国有土地使用证》：甬鄞国用（2012）第 96-02301 号；
- 3、编号 D20220310-0001781 《宁波市不动产登记信息查询结果》。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料。
- 2、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》和《资产评估执业准则—资产评估方法》，资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总



称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

评估方法的选择

根据本次评估对象的特点、评估目的及评估对象的实际情况，委估资产为车库，具有较多的同类市场可比交易案例，且该资产对应的市场客观纯收益容易计算获取，考虑到成本法不适宜合理反映该类资产的市场价值，因此本次评估分别采用市场法与收益法进行评估，并以市场法结果作为最终的评估结论。上述方法对应的评估计算公式如下：

1、市场比较法计算公式：

市场比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数

2、收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + V_p$$

A_i——第 i 年净收益

Y——为还原利率

n——房地产的收益期限，通常为收益年限（年）

V_p——残值

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号

和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

4、原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对资产未来收益的影响。

4、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

5、无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有单位经营造成重大影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

于评估基准日，房地产评估值为 110,000 元，大写人民币壹拾壹万元整。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：已关注，未获知。

（二）委托人未提供的其他关键资料的情形：已关注，未获知。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况，评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况：无。

（七）担保等事项：已关注，未获知。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：已关注，未获知。

（九）其他需要说明的事项



银信（宁波）资产评估有限公司

地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室

电 话：0574-87269407

传 真：0574-87269396 邮 编：315040

1、本次评估结论为含税价，提请报告使用者关注。

2、据编号 D20220310-0001781 《宁波市不动产登记信息查询结果》第 1 条记载：该房地产无抵押查封登记情况，详见附件。

3、集士港镇原是浙江省宁波市鄞州区辖镇，2016 年 10 月，划归海曙区。于评估基准日，尚未办理产权证变更手续，提请报告使用者关注。

4、评估基准日后，有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、本次评估仅为委托方提供委评资产市场价值的参考意见，不考虑评估目的实施后可能发生的有关涉税事宜。

本报告签字资产评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

4、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；

5、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。

（二）评估结论的使用有效期



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 02 月 22 日至 2023 年 02 月 21 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 03 月 19 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信（宁波）资产评估有限公司



资产评估师：吴杨



资产评估师：叶建焕



2022 年 03 月 19 日



银信（宁波）资产评估有限公司
地 址：中国·宁波·江东北路317号
和丰创意广场和庭楼703室
电 话：0574-87269407
传 真：0574-87269396 邮 编：315040

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、产权持有人资产权属证明资料：
 - （1）《房屋所有权证》：甬房权证鄞州区字第 201207465 号；
 - （2）《国有土地使用证》：甬鄞国用（2012）第 96-02301 号；
 - （3）编号 D20220310-0001781 《宁波市不动产登记信息查询结果》；
- 3、产权持有人的营业执照；
- 4、委托人承诺函；
- 5、资产评估机构备案资质复印件；
- 6、资产评估机构营业执照复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、委评资产位置图；
- 9、委评资产照片。

资产评估明细表

产权持有人：华丰置业有限公司

评估基准日：2022年02月22日

金额单位：人民币元

| 序号 | 房屋所有权证编号 | 国有土地使用证编号 | 名称 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 土地使用权面积 (m ²) | 评估值 | 备注 |
|----|---------------------|----------------------|---------------------|----|------------------------|---------------------------|---------|----|
| 1 | 甬房权证鄞州区字第201207465号 | 甬鄞国用(2012)第96-02301号 | 宁波市鄞州区集士港镇德馨园10-5车库 | 车库 | 22.03 | 4.03 | 110,000 | |
| 合计 | | | | | 22.03 | 4.03 | 110,000 | |

房屋权证 鄞州区 字第 201207465 号

| | | | |
|--------------------------|---------|---------------------------|-----------------------------|
| 房屋所有权人 华丰置业有限公司 | | | |
| 共有情况 单独所有 | | | |
| 房屋坐落 宁波市鄞州区集士港镇德馨园10-5车库 | | | |
| 登记时间 2012年03月23日 | | | |
| 房屋性质 | | | |
| 规划用途 车库 | | | |
| 房屋 层数 | 总层数 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) |
| | 5 | 22.03 | 22.03 |
| 房屋 状况 | 其他 车库 | | |
| | 房屋登记专用章 | | |
| 土地 状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| | | | 至 止 |

| |
|-------|
| 附 记 |
| 单位自管产 |

填发单位

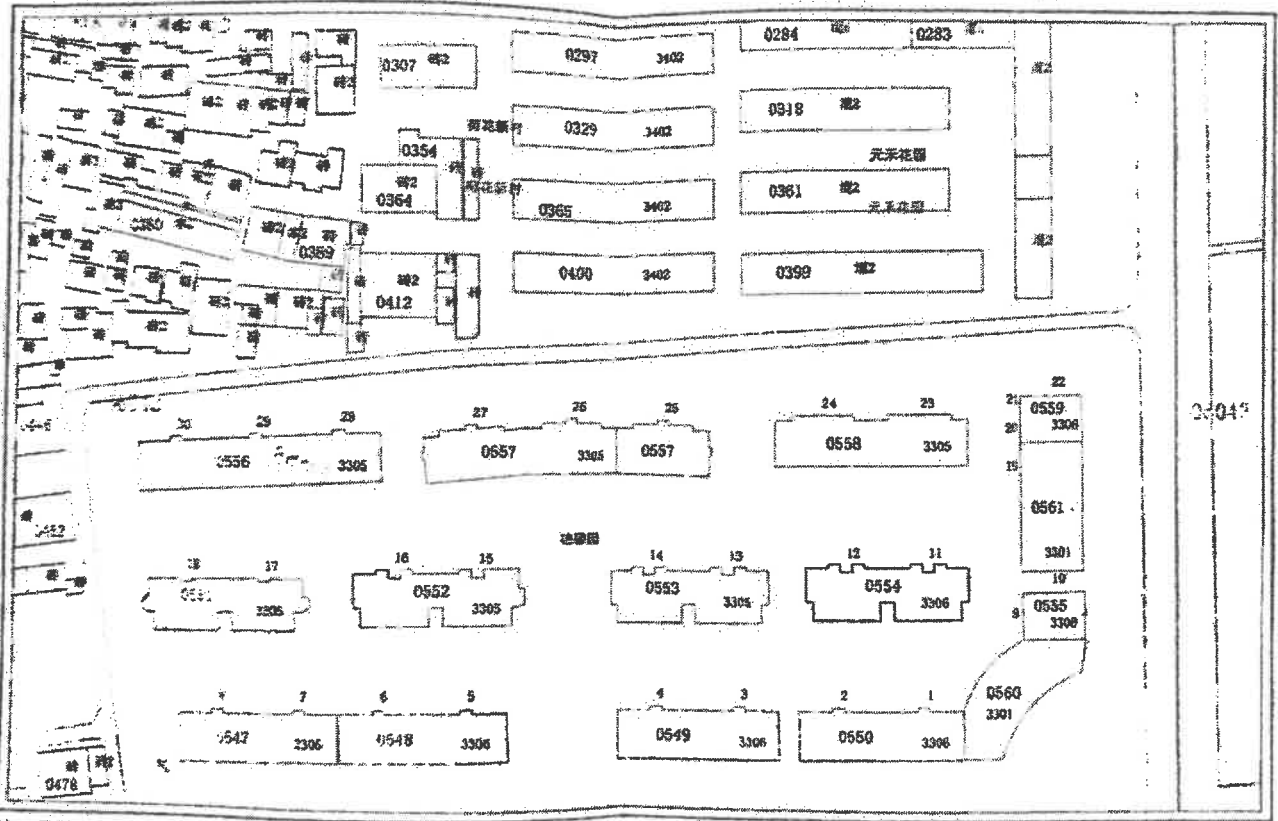


集士港 镇 集镇

所有权人:

丘号: 06042

幢号:



测绘: 吴科飞

比例尺: 1:100

审核: 王林江

鄞州区中升房地产开发有限公司

2006年12月12日

1155 国用(2012)第02301号

| | | | |
|--------|--------------------------|------|---------------|
| 土地使用权人 | 华仁堂有限公司 | | |
| 座落 | 宁波市鄞州区东钱湖镇东钱湖村10号车库 | | |
| 地号 | 17-12-364 10(1070105) | 图号 | 105.00 593.75 |
| 地类(用途) | 车库用地 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2073年9月25日 |
| 使用权面积 | 4.03 ㎡ | 其中 | |
| | | 独用面积 | 1 ㎡ |
| | | 分摊面积 | 4.03 ㎡ |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

宁波市人民政府
2012年 月 日
土地登记专用章

记 事

| | |
|-------|--|
| 单位名称 | |
| 使用权面积 | |

附 图 粘 贴 处

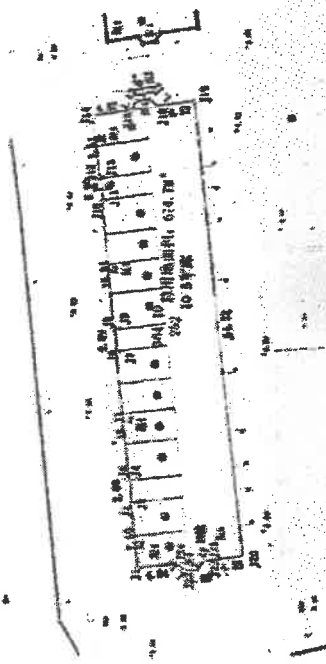
2012.06 (章)
年 月 日

土地证书管理
专用章
No: 3315334307

附圖水冊第

| | | | |
|------|----------|------|------------------------|
| 承辦商 | 中環地產有限公司 | 地盤面積 | 11 421 364 10 (H2010K) |
| 使用執照 | 4-03 | 建築面積 | 6 |

A



比例尺 1 : 500
 繪圖日期: 2012年6月21日
 繪圖員: 黃紅紅
 檢查員: 鄧一平

宁波市不动产登记信息查询结果

编号: D20220310-0001781

根据 申请人申请, 经本不动产登记机构查询, 申请人:

华丰置业有限公司

, 及其所提供的成员情况表如下:

| 序号 | 与申请人关系 | 被查询人 | 证件类型 | 证件号码 |
|----|--------|------|------|------|
| | | | | |

截止 2022年03月10日 被查询人住房登记情况为: 97 套房子。

具体情况 如下:

房产信息:

- 1、房产坐落: 德馨园10-5车库, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201207465, 建筑面积: 22.03 m², 登记时间: 2012-03-22, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 2、房产坐落: 德馨园10-2车库, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201207466, 建筑面积: 23.87 m², 登记时间: 2012-03-22, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 3、房产坐落: 德馨园10-6车库, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201207468, 建筑面积: 26.32 m², 登记时间: 2012-03-22, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 4、房产坐落: 德馨园地下车位80号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324753, 建筑面积: 12.21m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 5、房产坐落: 德馨园地下车位77号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324760, 建筑面积: 13.08m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 6、房产坐落: 德馨园地下车位89号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324788, 建筑面积: 13.08m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 7、房产坐落: 德馨园地下车位32号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324684, 建筑面积: 13.19m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 8、房产坐落: 德馨园地下车位28号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324650, 建筑面积: 13.08m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 9、房产坐落: 德馨园地下车位31号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324685, 建筑面积: 13.08m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 10、房产坐落: 德馨园地下车位15号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324664, 建筑面积: 12.54m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 11、房产坐落: 德馨园地下车位59号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324749, 建筑面积: 13.13m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 12、房产坐落: 德馨园地下车位81号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324752, 建筑面积: 12.64m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 13、房产坐落: 德馨园地下车位1号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324624, 建筑面积: 12.97m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 14、房产坐落: 德馨园地下车位29号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324625, 建筑面积: 13.08m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 15、房产坐落: 德馨园地下车位47号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324631, 建筑面积: 13.13m², 登记时间: 2013-05-29, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,
- 16、房产坐落: 德馨园地下车位88号, 权利人: 华丰置业有限公司, 权证号: 201324797, 建筑面积: 13.03m², 登记时间: 2013-05-30, 抵押查封情况: 房产:无查封,无抵押,, 宗地:无查封,无抵押,

- 87、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位24号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03517，面积：13.08m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 88、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位23号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03515，面积：13.03m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 89、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位14号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03521，面积：13.14m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 90、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位7号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03522，面积：13.03m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 91、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位5号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03520，面积：13.08m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 92、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位4号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03528，面积：13.19m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 93、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位15号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03523，面积：12.54m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 94、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位6号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03529，面积：13.08m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 95、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位3号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03527，面积：13.08m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 96、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位2号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03526，面积：13.08m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，
- 97、土地坐落：宁波市鄞州区集士港镇德馨园地下车位1号，权利人：华丰置业有限公司，权证号：g-2014-96-03525，面积：12.97m²，登记时间：2014-07-07，抵押查封情况：宗地：无查封，无抵押，

此证明仅供

信息查询

参考，盖章有效，有效期为一个月。

备注：以上不动产登记信息查询的范围涵盖宁波市海曙区、江北区、鄞州区、高新区、东钱湖、保税区和大榭区。

宁波市自然资源和规划局

2022年03月10日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330201144115050W (1/2)

| | |
|-------|--|
| 名称 | 华丰置业有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司(法人独资) |
| 住所 | 宁波市科技园区丹桂路178号 |
| 法定代表人 | 黄宣忠 |
| 注册资本 | 壹亿贰仟万元整 |
| 成立日期 | 1993年07月06日 |
| 营业期限 | 1993年07月06日至2033年07月06日 |
| 经营范围 | 房地产开发、经营;物业管理服务。(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12月07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

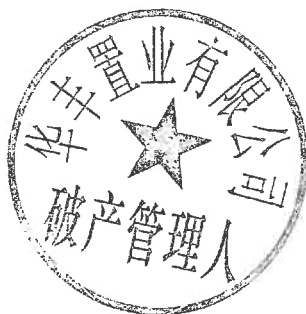
委托人承诺函

银信（宁波）资产评估有限公司：

因资产处置事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估行为许可的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，无重复无遗漏，亦不存在其他帐外资产；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示[注]；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围的各项事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人印章



委托人法定代表签字

2022年 月 日

注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。

宁波市财政局

甬财资备案〔2018〕29号

银信（宁波）资产评估有限公司备案公告

银信（宁波）资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

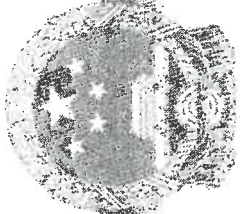
一、资产评估机构名称为银信（宁波）资产评估有限公司，组织形式为私营有限责任公司。

二、法定代表人为毛剑锋。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

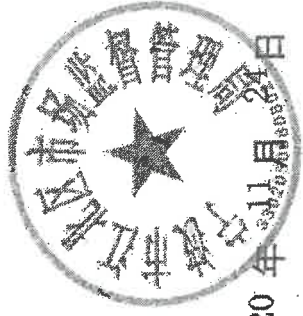
统一社会信用代码
91330205671207635U (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 银信(宁波)资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 毛剑锋
 经营范围 一般项目：资产评估；社会稳定风险评估；企业管理咨询；财务咨询(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2008年01月18日
 营业期限 2008年01月18日至长期
 住所 浙江省宁波市江北区长兴路689弄24号3幢2-1-85室



登记机关

2020年11月11日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴杨

性别：女

登记编号：30210022

单位名称：银信（宁波）资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2021-07-14

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴杨

本人印鉴：
资产评估师
吴杨
30210022

打印日期：2021-07-21

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://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：叶建焕

性别：男

登记编号：30140013

单位名称：银信（宁波）资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2014-05-27

年检信息：通过（2021-04-24）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

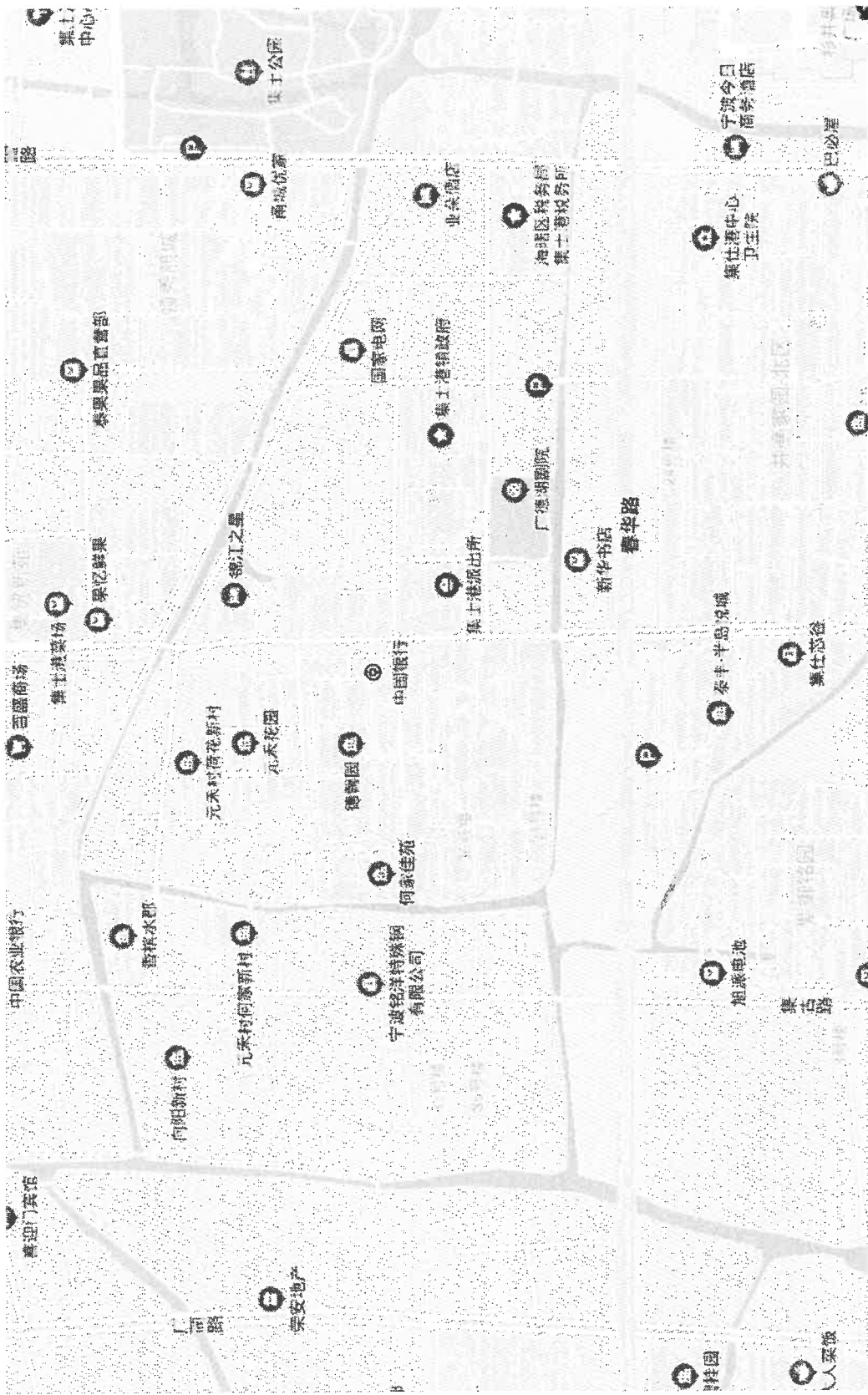
本人签名：叶建焕

本人印鉴：
叶建焕
30140013



打印日期：2021-05-31

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://ex.cas.org.cn>



委评对象位置图

