本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

浙江省杭州市西湖区人民法院在执行（2022）浙0106执5479号案件中涉及的杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权现有市场价值

司法鉴定项目评估报告

杭金孚评字[2022]第96号

**杭州金孚资产评估有限公司**

**2022年7月5日**

目录

[声 明 3](#_Toc17200452)

[摘 要 4](#_Toc17200453)

[评 估 报 告 5](#_Toc17200454)

[一、委托方、申请人、被申请人和其他评估报告使用者 5](#_Toc17200455)

[二、评估目的 5](#_Toc17200456)

[三、评估对象及评估范围 5](#_Toc17200457)

[四、价值类型及其定义 5](#_Toc17200458)

[五、评估基准日 5](#_Toc17200459)

[六、评估依据 6](#_Toc17200460)

[七、评估方法 7](#_Toc17200461)

[八、评估程序实施过程及情况 7](#_Toc17200462)

[九、评估假设 8](#_Toc17200463)

[十、基本情况及技术说明 9](#_Toc17200464)

[十一、评估结论 9](#_Toc17200465)

[十二、特别事项说明 9](#_Toc17200466)

[十三、 评估报告使用限制说明 10](#_Toc17200467)

[十四、评估报告日 11](#_Toc17200468)

[附 件 12](#_Toc17200469)

# 

# 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本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对评估对象可实现价格的保证。**

**五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。**

**五、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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。**

**六、我们与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。**

**七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。**

**八、我们出具的评估报告中的分析、判断和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。**

# 摘 要

杭州金孚资产评估有限公司接受浙江省杭州市西湖区人民法院的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对浙江省杭州市西湖区人民法院在执行（2022）浙0106执5479号案件中涉及的杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权在2022年6月27日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、评估结论

本次评估对列入评估范围的杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权进行了评估，在本报告揭示的假设前提下，杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权在2022年6月27日的市场价值为15.00万元。

二、特别事项说明

1.委估车位使用权转让日期为2020年10月12日，但具体的使用年限无从得知，在此提请报告使用者关注此项的影响。

2.根据于静与中青创文化发展有限公司签订的《地下车位使用权转让合同》，《地下车位使用权转让合同》为《杭州市房屋转让合同》的附属合同，如果《杭州市房屋转让合同》解除或终止，则《地下车位使用权转让合同》亦自动解除或终止，在此提请报告使用者关注此项的影响。

评估报告使用者应当关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

三、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

评估报告日：2022年7月5日。

**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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 评 估 报 告

杭金孚评字[2022]第96号

浙江省杭州市西湖区人民法院：

杭州金孚资产评估有限公司接受贵院委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵院在执行（2022）浙0106执5479号案件中涉及的杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权在2022年6月27日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托方、申请人、被申请人和其他评估报告使用者

(一)委托方

本次评估委托方为浙江省杭州市西湖区人民法院（以下简称“西湖区人民法院”）。

(二)资产占有方

于静、黄鹏。

(三)报告使用者

其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的其他报告使用者。

## 二、评估目的

确定杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权的市场价值，为浙江省杭州市西湖区人民法院拟实施司法处置提供价值参考依据。

## 三、评估对象及评估范围

杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用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

根据委托方意见和现场核实的有关信息情况，评估基准日确定为2022年6月27日。

本评估报告中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）法律依据**

1. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；
2. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）；
3. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）；
4. 《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法处置管理规定〉细则》（浙高法[2010]299号）；
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法

释〔2009〕16号)；

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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. 有关其他法律、法规、规章制度等。
3. **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——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；

7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

11、有关其他准则文件等。

**(三)取价依据及参考资料**

1. 评估专业人员对资产核实、分析等所搜集的佐证资料；
2. 评估人员市场调查取得的资料；
3. 评估人员通过互联网等进行市场调查取得的资料。

## 七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

(1) 存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（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扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估准则——基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择市场法作为本次资产评估方法。

## 八、评估程序实施过程及情况

我公司于2022年6月22日接受委托，并着手工作，7月5日出具评估报告。主要评估过程包括现场调查、资料收集、评定估算。

(一)评估程序实施过程

1．现场调查

(1)在接受浙江省杭州市西湖区人民法院委托后，评估人员与申请执行人对评估对象进行初步沟通，了解相关情况；

(2)2022年6月27日实地了解有关情况，并收集相关资料。

2．资料收集

通过网络查询及市场调查了解近期市场交易价格等相关信息，收集相关资料并进行整理分析。

3．评定估算

在现场调查及相关资料搜集完毕后，评估人员根据被评估对象的具体情况、资料的完整性及适用性，选择适用可行的评估方法进行评定估算，在此基础上编写评估报告。

## 九、评估假设

（一）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）继续使用假设：是指处于使用中的资产将按其现行用途及方式继续使用下去。

（三）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（四）假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

（五）假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、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。

（七）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较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、基本情况及技术说明

（一）基本情况

此次评估的资产为杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权。

（二）标的物的评估

根据被评估资产特点，结合评估目的，本次评估采用市场法进行评估。市场法是将评估对象与在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，据此估算评估对象的客观合理价值的方法。

具体公式为：

P=P’×A×B×C×D×使用年期修正系数

式中：P’-可比案例交易价格；

A-交易情况修正系数；

B-交易期日修正系数；

C-区域因素修正系数；

D-个别因素修正系数。

评估时，我们对杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权在评估时点近期的交易价格进行了了解，在进行综合分析的基础上，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各项因素进行了价格修正，从而评定估算其评估价值。

## 十一、评估结论

本次评估对列入评估范围的杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权进行了评估，在本报告揭示的假设前提下，杭州市天荟未来之光城A-304车位使用权在2022年6月27日的市场价值为15.00万元。

## 十二、特别事项说明

1.委估车位使用权转让日期为2020年10月12日，但具体的使用年限无从得知，在此提请报告使用者关注此项的影响。

2.根据于静与中青创文化发展有限公司签订的《地下车位使用权转让合同》，《地下车位使用权转让合同》为《杭州市房屋转让合同》的附属合同，如果《杭州市房屋转让合同》解除或终止，则《地下车位使用权转让合同》亦自动解除或终止，在此提请报告使用者关注此项的影响。

3.本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、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。

4.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。

5.评估报告的评估价值结论不包含标的物所有人在交易中产生的各项费用。

6.本报告中，评估人员的责任是对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属不发表意见、也不作确认或保证。评估人员对委托方和相关当事人提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验情况予以披露，但是本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事人承担全部责任。

评估报告使用者应当关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

## 评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1.本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2.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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4.本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2023年6月26日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（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）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

## 十四、评估报告日

本评估报告日为2022年7月5日。

资产评估师：

资产评估师：

杭州金孚资产评估有限公司

2022年7月5日

# 附 件

附件一、资产评估明细表

附件二、现场勘查照片

附件三、资产评估机构备案公告

附件四、资产评估机构企业法人营业执照

附件五、资产评估师资格证书

附件六、评估机构及评估师承诺函

资产评估机构及评估师承诺函

浙江省杭州市西湖区人民法院：

我们接受贵院的委托，对申请人朱丹梦和被申请人于静在（2022）浙0106执5479号民间借贷纠纷一案中所涉及的资产进行了认真的清查、核实、评估估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；

2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；

3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、数据可靠；

4、影响资产评估价值的因素考虑周全；

5、资产评估结果客观、公允；

6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

杭州金孚资产评估有限公司 资产评估师：毛时法

中国·杭州 资产评估师：林根兰

日期：2022年7月5日