

本资产评估报告根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

**舟山市定海区人民法院拟财产处置涉及的位于  
杭州市南中国新城621幢402室  
不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电）  
资产评估报告**

舟金资评报字（2022）第225号

（共一册，第一册）

舟山金达资产评估有限公司

2022年9月07日

## 目 录

目 录 .....	2
声 明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
正 文 .....	5-13
一、绪言 .....	5
二、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况 .....	5
三、评估目的 .....	6
四、评估对象和评估范围 .....	6-7
五、价值类型及其定义 .....	7
六、评估基准日 .....	7
七、评估依据 .....	7-9
（一）法律法规依据 .....	7-8
（二）评估准则依据 .....	8
（三）经济行为依据 .....	8
（四）权属依据 .....	8
（五）取价依据 .....	9
八、评估方法 .....	9-10
九、评估程序实施过程和情况 .....	10-11
（一）评估工作的起止时间 .....	10
（二）已执行的主要评估程序 .....	10-11
十、评估假设 .....	11
十一、评估结论 .....	12
十二、特别事项说明 .....	12
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十四、资产评估报告日 .....	13
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	13
资产评估报告附件 .....	14

# 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国家法律、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提供；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。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。

（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，并对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

（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。

# 资产评估报告摘要

舟金资评报字（2022）第225号

舟山金达资产评估有限公司接受舟山市定海区人民法院委托，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，考虑本次评估目的、结合委估对象的具体情况，对舟山市定海区人民法院拟财产处置涉及的\*\*\*、\*\*\*所有的位于杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电）的市场价值进行了评估，作为委托人办理\*\*\*与\*\*\*股权转让纠纷一案提供上述资产的价值参考。

本项目的评估基准日为2022年8月31日。

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法及成本法。

经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，以2022年8月31日为评估基准日，委托人此次委估的杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电），评估结论为人民币578.09万元（大写：人民币伍佰柒拾捌万零玖佰元整）。详见下表：

## 资产评估结论汇总表

评估基准日：2022年8月31日 金额单位：人民币元

项 目	面积(m <sup>2</sup> )	评估价值	备注
杭州市南中国新城 621 幢 402 室	107.49	5,622,801.90	不含装修，房地合一
装修	107.49	102,115.50	
仓库	6.12	50,000.00	一层最东边
可移动家电	***	5,971.50	10项
合 计	***	5,780,888.90	

评估结论详细情况详见评估明细表。

本评估结论自评估基准日起一年（2022年8月31日至2023年8月30日）有效。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估结论。

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。

**舟山市定海区人民法院拟财产处置涉及的位于  
杭州市南中国新城621幢402室  
不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电）  
资产评估报告**

舟金资评报字（2022）第225号

**正 文**

**一、绪言**

舟山市定海区人民法院：

舟山金达资产评估有限公司接受舟山市定海区人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及成本法，按照必要的评估程序，对舟山市定海区人民法院拟财产处置涉及的\*\*\*、\*\*\*所有的位于杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电）在2022年08月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**二、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况**

**（一）委托人**

本项目委托人为舟山市定海区人民法院。

**（二）产权持有人**

根据委托人提供的《不动产登记信息查询记录》复印件，委估不动产权利人为\*\*\*、\*\*\*共同共有。

**（三）其他评估报告使用人**

与本案件相关之其他当事人。

### 三、 评估目的

本次评估是为舟山市定海区人民法院办理的（2022）浙0902执1121号\*\*\*与\*\*\*股权转让纠纷一案所涉及的\*\*\*、\*\*\*所有的位于杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库）确定财产处置参考价提供服务。

### 四、 评估对象和评估范围

根据舟山市定海区人民法院（2022）舟定法委评127号《司法鉴定委托书》记载的评估对象为不动产（含装修、一楼仓库），评估范围为\*\*\*、\*\*\*所有的位于杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库）。经询问产权持有人及现场勘查，委估实际资产为杭州市西湖区雅仕苑21幢402室不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电）。通过与委托人沟通确定后将现场勘查的实际资产纳入本次评估范围，具体为：

区位状况：委估不动产位于杭州市西湖区雅仕苑小区，东至丰潭路，南至文二西路，西至竞舟路，北至文一西路，交通便捷度较好，周边公共配套较好。

实物状况：杭州市南中国新城621幢402室，混合结构，建成年份为1997年，总层数6层，所在第4层，房屋建筑面积为107.49m<sup>2</sup>，室内一般装修，户型为东边套，东南朝向，具体为：

客厅：大理石地面（中间有裂缝）、乳胶漆顶墙；餐厅：大理石地面、乳胶漆顶墙、玻璃储藏柜一个；厨房：地砖地面、瓷砖墙面、有吊顶、玻璃移门、人造石台面橱柜一套；小阳台：地砖地面，下半瓷砖墙面上半粉刷墙面、粉刷天顶、洗涤台一个、储物柜一个。外卫：地砖地面，瓷砖墙面、有吊顶、卫浴设施齐全；次卧：木地板地面、乳胶漆墙顶、衣柜一个；主卧：木地板地面、乳胶漆墙顶、衣柜一个、电视柜一个；书房：木地板地面、乳胶漆墙顶、书柜一个；内卫：地砖地面，瓷砖墙面、有吊顶、卫浴设施齐全；

权益状况：权证号：杭房权证西移字第09710675号、杭房权证西移字第09710674号、杭西国用（2009）第014297号，土地使用权面积17.9m<sup>2</sup>，房屋用途：住宅，系\*\*\*、\*\*\*共同共有。

仓库1个：位于单元楼一楼楼道内靠东边，面积约6.12m<sup>2</sup>。

家电设备10项：D40-HK6F电热水器1个、美的MB5012 洗衣机1台、长虹cxw-280-k02(s)抽油烟机1个、嘉仕利燃气灶1个、春兰空调KFR-32GW1台、奥克斯空调KFR-25GW/EB(5)1台、海尔空调kfr-23gw/b1台、DSZF-50A热水器1个、海尔大元帅立式空调1台、海信冰箱BCD-232VBP1台。

除家电外，纳入本次评估范围的资产与《司法鉴定委托书》所确定的项目范围一致。

## 五、价值类型及其定义

本项目资产评估价值类型为市场价值。

由于本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估所采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

本项目评估基准日为2022年8月31日；

该基准日比较接近评估工作开始日，能较好地反映委估资产的状况。

## 七、评估依据

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》
- 3、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）
- 4、《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》（法释[2018]15号）
- 5、《人民法院委托评估工作规范》；

- 6、《浙江省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定》；
- 7、其他有关法律、法规。

## （二）评估准则依据

- 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—资产评估方法》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

## （三）经济行为依据

舟山市定海区人民法院（2022）舟定法委评127号《司法鉴定委托书》。

## （四）权属依据

- 1、《不动产登记信息查询记录》；
- 2、委托人申报及提供的其他资料。



## （五）取价依据

- 1、评估人员的市场询价记录；
- 2、评估人员现场实勘、鉴定、调查、核实情况记录。

## 八、评估方法

资产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。按照《资产评估基本准则》，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1、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，来判断资产价值的方法。采用收益法需要满足三个基本要素：1、被评估资产的预期收益；2、折现率或资本化率的确定；3、被评估资产取得预期收益的持续时间。

### 2、成本法

成本法，是指重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

### 3、市场法

市场法，是指利用市场上同样或相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方法。采用市场法需要满足两个最基本的前提条件：1)、交易活跃的公开市场；2)、公开市场具备足够数量的、可比交易案例。

委估房地产、仓库其预期收益很难测算，故不宜采用收益法；其成本资料无法获取，故不适用成本法；目前市场上能取得足够的与被评估资产相同或相似的资产来作为参照物，故本次评估采用市场法。

委估家电设备不单独产生收益，故不适用于收益法；二手市场缺乏同类型的家电设备可比案例，故不采用市场法；由于当前市场上仍有同型号或性能近似的全新设备的出售交易信息可作为重置价，故本次评估采用成本法。

内部固定装修无法产生单独的收益及缺乏可比交易案例，故无法采用市场法及收益法，其内部固定装修采用成本法。

综上根据评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次委估的房地产、仓库采用市场法，家电设备、装修采用成本法。

①房地产采用市场法：

评估公式如下：

待估房地产价格=比较案例房地产价格/交易情况修正\*交易日期修正/区域因素修正/个别因素修正/其他因素修正

比较案例的选择通过对类似房地产交易市场的调查和了解，选取评估基准日近期交易且成交价格正常的同类房屋建筑物进行功能修正进行估算。

此次评估经市场询价、选取合适的参照物并对其交易价格进行交易情况、交易日期、区域因素等比较修正情况进行评定估算，确定评估值。

②仓库采用市场法：

评估专业人员通过市场询价，同时考虑委估仓库面积的大小，所处位置、利用率高低的因素，经综合分析后确定评估值。

③家电设备及装修采用成本法

计算公式：

评估值=重置成本×成新率。

通过实地勘察核实、网上询价确定其重置完全成本，同时根据其已使用年限并结合保养及使用情况，确定综合成新率。重置完全成本与综合成新率相乘即得出评估现值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估工作的起止时间

本次评估工作的时间自2022年8月10日至出具评估报告日结束。其中外勤日为2022年8月31日。

### (二) 已执行的主要评估程序

2022年8月10日接受委托人委托，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上，拟定评估方案并制订评估工作计划。

2022年8月31日在委托人相关人员陪同下，进行现场查勘，对房屋建筑物的

建筑面积、结构类型、装修情况、配套设施、使用情况和维护现状等；对仓库面积、结构类型及位置等，对家电设备的品牌型号、使用状况等进行勘查记录并拍照，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并进行市场价格的调查与比较，根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

自2022年8月31日开始进行市场调查和资料整理，编制资产评估结论报告书，2022年9月07日经本公司内部审核后出具评估报告。

## 十、评估假设

本报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，视为没有查封，未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

(3) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(4) 委估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

## 十一、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，以2022年8月31日为评估基准日，委托人此次委估的杭州市南中国新城621幢402室不动产（含装修、一楼仓库及可移动家电），评估结论为人民币578.09万元（大写：人民币伍佰柒拾捌万零玖佰元整）。详见下表：

### 资产评估结论汇总表

评估基准日：2022年8月31日 金额单位：人民币元

项 目	面积(m <sup>2</sup> )	评估价值	备注
杭州市南中国新城 621 幢 402 室	107.49	5,622,801.90	不含装修，房地合一
装修	107.49	102,115.50	
仓库	6.12	50,000.00	一层最东边
可移动家电	***	5,971.50	10项
合 计	***	5,780,888.90	

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十二、特别事项说明

1、对被评估资产和委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结果的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

2、评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

3、本次司法鉴定委托书上载明的评估范围与现场勘查后的资产范围不一致，我们就该事项于2022年9月1日与委托人进行沟通，经委托人确定按现场勘查实际资产进行评估。

4、委估仓库面积由评估专业人员在委托人及产权持有人的陪同下进行测量得出，可能会存在一定的误差，其具体面积以实际情况为准。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：本资产评估报告只能用于本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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、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和使用评估结论，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；

(五) 未征得出具资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期。

本评估结论自评估基准日起一年(2022年8月31日至2023年8月30日)有效。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估结论。

### 十四、资产评估报告日

2022年9月07日。

### 十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

舟山金达资产评估有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

## 资产评估报告附件

- 1、房屋建筑物评估明细表；
- 2、委估房屋照片资料；
- 3、《不动产登记信息查询记录》复印件；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、资产评估机构备案文件；
- 7、资产评估师资格证书复印件；
- 8、舟山市定海区人民法院（2022）舟定法委评127号《司法鉴定委托书》复印件。

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

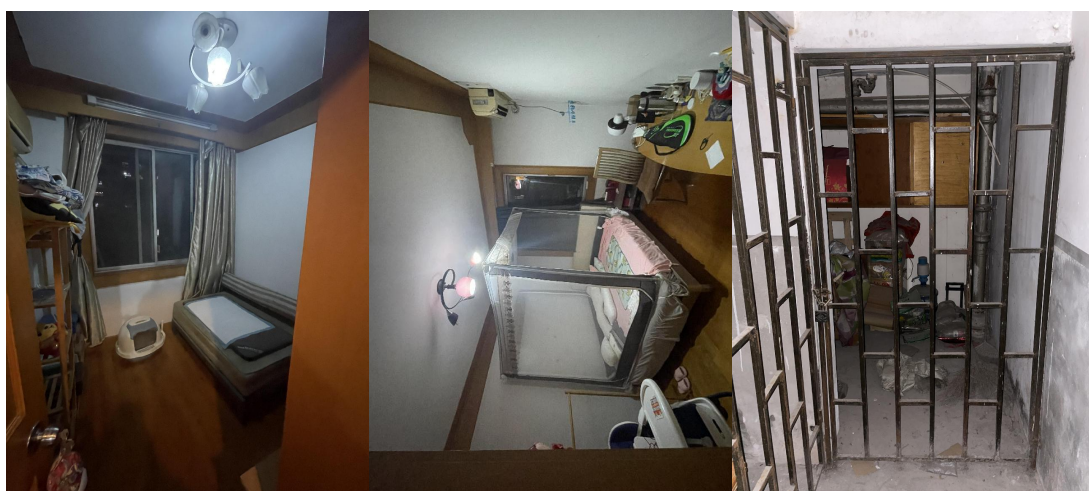
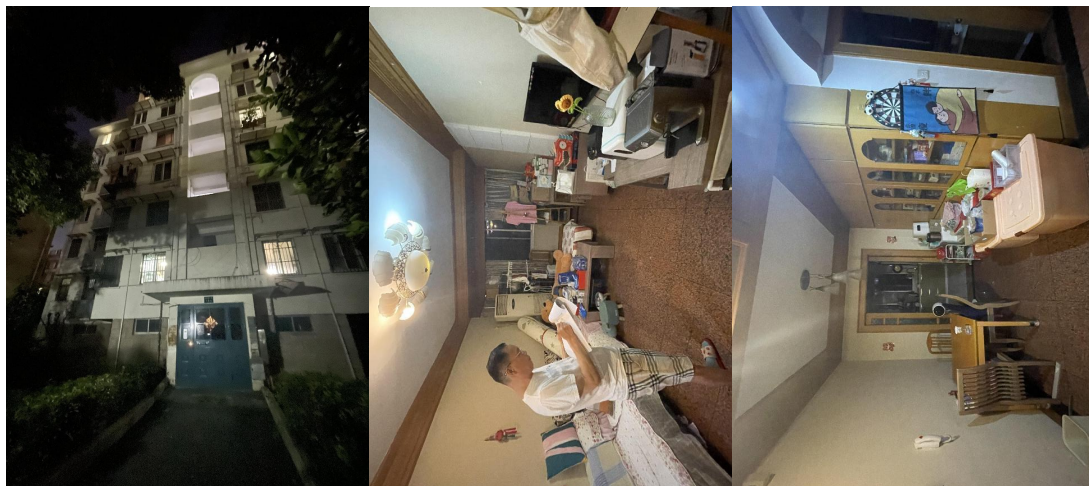
评估基准日：2022年8月31日

委托人：舟山市定海区人民法院

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	坐落地址	结构	建筑 年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	土地使用 权面积 m <sup>2</sup>	评估价值			评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	成新率%	净值		
1	杭房权证西移字第 09710675号、杭房权证西 移字第09710674号		杭州市南中国新城621幢402室	钢混	1997年	107.49	17.90			5,622,801.90	52,310.00	毛坯，房地 合一
2			一楼仓库			6.12				50,000.00		
3			装修			107.49		204,231.00	50%	102,115.50	1,900.00	不含可移动 家电
4			D40-HK6F 电热水器			1.00		599.00	30%	179.70	599.00	
5			美的MB5012 洗衣机			1.00		1,199.00	30%	359.70	1,199.00	
6			长虹cxw-280-k02(s)抽油烟机			1.00		999.00	30%	299.70	999.00	
7			嘉仕利燃气灶			1.00		268.00	30%	80.40	268.00	
8			春兰空调KFR-32GW			1.00		2,499.00	30%	749.70	2,499.00	
9			奥克斯空调KFR-25GW/EB(5)			1.00		2,298.00	30%	689.40	2,298.00	
10			海尔空调kfr-23gw/b			1.00		1,539.00	30%	461.70	1,539.00	
11			DSZF-50A热水器			1.00		398.00	40%	159.20	398.00	
12			海尔大元帅立式空调			1.00		5,080.00	30%	1,524.00	5,080.00	
13			海信冰箱BCD-232VBP			1.00		3,670.00	40%	1,468.00	3,670.00	
合 计						107.49				5,780,888.90		

注：估价结论系采用市场法评定的委估物房地合一价，取整确定为人民币578.09万元。





## 中国资产评估协会

### 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333100002202200225
合同编号:	(2022)舟定法委评127号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	舟金资评报字(2022)第225号
报告名称:	舟山市定海区人民法院拟财产处置涉及的位于杭州市南中国新城621幢402室不动产(含装修、一楼仓库及可移动家电)资产评估报告
评估结论:	5,780,900.00元
评估机构名称:	舟山金达资产评估有限公司
签名人员:	千志强 (资产评估师) 会员编号: 33030001 庄啸天 (资产评估师) 会员编号: 33210087
	
(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09月07日