

(2022) 浙0109执5115号

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

杭州市萧山区人民法院 (2022) 浙0109执5115号

司法处置涉及的银湾学府地下一层

3个停车位市场价值

资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第14-046号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二二年十一月十八日



北京
评

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202201694
合同编号:	HGH[2022]第072号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2022]第14-046号
报告名称:	杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法处置涉及的银湾学府地下一层3个停车位市场价值资产评估报告
评估结论:	603,200.00元
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	朱晓莉 (资产评估师) 会员编号: 33200060 陈明 (资产评估师) 会员编号: 33170036
 (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11月21日

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	4
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
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

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。

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，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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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、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，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。

杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号
司法处置涉及的银湾学府地下一层
3个停车位市场价值
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2022]第14-046号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受杭州市萧山区人民法院的委托,根据杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法评估委托书的要求,以国家有关法律、法规、制度和委托人提供的有关资料等为依据,以为法院处置涉案资产提供价值参考依据为目的,以2022年11月2日为评估基准日,对杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号停车位的市场价值进行了评估,在查证分析、市场调查的基础上采用市场法进行评估并作出了公允反映。

委托评估的资产在评估基准日2022年11月2日的评估价值合计为人民币陆拾万叁仟贰佰元整(¥603,200.00元)。具体明细如下:

序号	所在位置	车位号	所在层数	评估单价(元/个)
1	银湾学府	698	地下一层	208,000.00
2	银湾学府	699	地下一层	208,000.00
3	银湾学府	705	地下一层	187,200.00
4	合计			603,200.00

以上内容摘自北方亚事评报字[2022]第14-046号评估报告书,欲了解本项评估项目的全面内容,应认真阅读资产评估报告书全文。

杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号
司法处置涉及的银湾学府地下一层
3个停车位市场价值
资产评估报告书正文

北方亚事评报字[2022]第14-046号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受杭州市萧山区人民法院的委托,根据杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法评估委托书的要求,依照国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号3个停车位的市场价值进行了评估。本事务所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘与市场调查,对委估资产在2022年11月2日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

单位名称: 杭州市萧山区人民法院

地址: 浙江省杭州市萧山区北干街道金城路477号

联系人: 董青松

电话: 0571-82661601

(二) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的其他资产评估报告使用人为产权持有人、经济行为相关当事方。

除国家法律、法规规定另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江省杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法评估委托书,浙江省杭州市萧山区人民法院拟司法处置杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号合计3个停车位,本次评估目的系为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号合计3个停车位的市场价值。

评估范围为杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号合计3个停车位。

根据浙江省杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法评估委托书以及公开资料查询,评估对象产权人为杭州融悦房地产开发有限公司,委估车位位于浙江省杭州市萧山区博学路与通惠路交叉口银湾学府地下1层。

经现场勘查,车位由第三方公司专门管理。区位状况:南至环城北路、北至北塘河公园、西至银河小学、东至通惠路。车位具体实物状况见下表:

序号	所在位置	车位号	所在层数	实物状况
1	银湾学府	698	地下一层	车位长约6.25米,宽约2.40米
2	银湾学府	699	地下一层	车位长约6.25米,宽约2.40米
3	银湾学府	705	地下一层	车位长约6.25米,宽约2.40米,左前方有消防门帘占位,划线紧挨墙

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本评估项目采用的资产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

本项评估以现场勘查日2022年11月2日为评估基准日,评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为该日有效的标准、依据,以人民币作价。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估的经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据,具体如下:

(一)经济行为依据

浙江省杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号司法评估委托书。

(二)法律依据

- 1、《最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》》;
- 2、《中华人民共和国司法部《司法鉴定定程序通则》》;
- 3、《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);
- 4、《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);
- 5、《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);
- 6、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过);
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》;
- 8、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》;

- 9、《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
- 14、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
- 15、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

(四) 权属依据

- 1、杭州市萧山区人民法院(2021)浙0109民初17488号民事判决书。

(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。

(六) 参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

2、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

(二) 本次评估采用的方法

本次评估考虑到评估对象为地下停车位，区域内同类房地产交易较活跃，有较多交易案例，且交易案例较易获得，适宜市场法进行评估。由于纳入本次评估的资产为地下停车位，本次评估确定估价对象房地产转让市场交易价值，且目前区域车位的租售比不成比例，不宜采用收益法评估。成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入情况下的房地产估价，根据此次评估的目的和资产状况，不宜采用成本法评估。

市场法是在求取委估资产的价格时，根据替代原则，将待估资产与较近时期内已经发生了交易的类似交易实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该资产的交易情况、期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出委估对象在

评估基准日价值的一种方法,其计算公式为:

$$V=V_0\times A/A_0\times B/B_0\times C/C_0\times D/D_0$$

其中:V=待估对象价值;

V_0 =比较实例案例价格;

A=待估对象交易情况指数;

A_0 =比较实例案例交易情况指数;

B=待估对象评估期日价格指数;

B_0 =比较实例案例交易日期价格指数;

C=待估案例区域因素条件指数;

C_0 =比较实例对象区域因素条件指数;

D=待估案例个别因素条件指数;

D_0 =比较实例对象个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一)前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项,在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取委托人有关人员对待估资产历史和现状的介绍后,根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划,组建资产评估项目组。

(二)现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2022年11月2日进驻现场,结合委托人填报的资产清查评估明细表,通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉

及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料,并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2022年11月2日结束现场工作。

(三) 整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法;资产评估项目组根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。

(四) 形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设:假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设:假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场,即公开市场,评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、资产持续使用假设,即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、

规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二) 特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以评估所涉及资产不存在抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项及法定优先受偿款，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

7、在执行本次评估程序过程中，对评估所涉及资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立核实工作，但并不表示评估师对评估对象和法律权属进行了确认，或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

8、被处置资产的流通转让符合国家法律法规的规定，没有特殊的限制性规定。

十、评估结论

通过以上评估，杭州融悦房地产开发有限公司所拥有的银湾学府地下一层698、699、705号3个停车位在评估基准日2022年11月2日的评估价值合计为人民币陆拾万叁仟贰佰元整(¥603,200.00元)。具体如下：

序号	所在位置	车位号	所在层数	评估单价(元/个)
1	银湾学府	698	地下一层	208,000.00
2	银湾学府	699	地下一层	208,000.00

杭州市萧山区人民法院(2022)浙0109执5115号
司法处置涉及的银湾学府地下一层3个停车位市场价值资产评估报告

序号	所在位置	车位号	所在层数	评估单价(元/个)
3	银湾学府	705	地下一层	187,200.00
4	合计			603,200.00

十一、特别事项说明

1、本评估结果为报告使用人确定拟处置涉案资产价值提供价值参考,不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

2、在评估基准日至评估报告提出日期之间,委托人及产权持有人未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

3、评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

4、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税赋,也未考虑转让过户过程产生的一切税费。

5、本报告评估所揭示的评估结论是对2022年11月2日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我事务所对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6、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,在本所已实施的评估过程中不能获悉的情况下,对本次评估结论的影响,本所及签字资产评估师不承担相关责任。

7、本评估报告的评估对象系法院涉案资产,而非正常经营或使用的资产。

8、本评估报告所列的评估数量为评估人员现场清点,具体数量以现场实际交付为准。

9、本次评估结论为评估对象在评估基准日的市场价值,未考虑司法拍卖过程中涉及的相关税费对评估结论的影响,亦未考虑可能存在的质押、担保、冻结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。经现场勘察,银湾学府地下一层698、699、705号停车位在评估基准日已查封。

10、本报告附件与其报告正文配套使用方有效;

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告及评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据评估目的具体情况和前述评估原则与依据，以资产的持续使用为前提条件，而确定的评估价值，未考虑将来因其他事宜以及特殊交易时间时可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当上述原则依据、前提条件等发生变化时，评估结果一般会失效。

2、评估报告只能由委托人及约定的其他报告使用人使用。

3、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，原则上为评估基准日起一年内。

4、资产评估报告使用人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。

5、本项目评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二零二二年十一月十八日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
(盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零二二年十一月十八日

附件

- 1、评估明细表；
- 2、司法评估委托书；
- 3、杭州市萧山区人民法院(2021)浙0109民初17488号民事判决书；
- 4、委估对象照片；
- 5、签字资产评估师资格证书复印件；
- 6、资产评估机构备案公告复印件；
- 7、评估机构企业法人营业执照复印件。

银湾学府3个地下停车位评估明细表

评估基准日：2022年11月2日

产权持有人名称：杭州融悦房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	数量	层数	启用日期	建筑面积 (m2)	评估价值	评估单价 (元/个)	备注
	合计	3.00			45.00	603,200.00		
1	银湾学府地下一层698号停车位	1	-1	2020-4	16.00	208,000.00	208,000.00	
2	银湾学府地下一层699号停车位	1	-1	2020-4	15.00	208,000.00	208,000.00	
3	银湾学府地下一层705号停车位	1	-1	2020-4	15.00	187,200.00	187,200.00	

杭州市萧山区人民法院



杭州市萧山区人民法院

杭州市萧山区人民法院

委托书

(2022)浙0109执5115号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)浙江分所:

我院在执行杨东霖与被执行人杭州融悦房地产开发有限公司车位纠纷纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。本次评估费不采用预缴方式。计算标准按照最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第三十二条执行(人民法院委托评估机构进行评估,财产处置未成交的,按照评估机构合理的实际支出计付费用;财产处置成交价高于评估价的,以评估价为基准计付费用;财产处置成交价低于评估价的,以财产处置成交价为基准计付费用。人民法院依照本规定第二十九条规定撤回委托评估的,按照评估机构合理的实际支出计付费用;人民法院依照本规定通知原评估机构重新出具评估报告的,按照前款规定的百分之

(2022)浙0109执5115号

三十计付费用。人民法院依照本规定另行委托评估机构重新进行评估的，对原评估机构不计付费用)。

需评估的财产如下：

- 1、银湾学府地下一层 698、699、705号车位



2022年10月21日

院印

联系人：董青松 . 联系电话：0571-82661601

本院地址：杭州市萧山区金城路477号 邮编：311200

杭州市萧山区人民法院
民事判决书

(2021)浙0109民初17488号

原告：杨东霖，公民身份号码 [REDACTED] 男，1999年3月20日出生，汉族，住杭州市萧山区北干街道广德小区13幢1单元302室。

委托诉讼代理人：杨柏水，系杨东霖的父亲。

委托诉讼代理人：杨剑红，系杨东霖的母亲。

被告：杭州融悦房地产开发有限公司，统一社会信用代码91330109MA27Y2059L，住所地杭州市萧山区北干街道建设一路1号中栋国际银座1004-5室。

法定代表人：黄亮，系董事长。

委托诉讼代理人：陈君，系公司员工。

原告杨东霖与被告杭州融悦房地产开发有限公司（以下简称“融悦公司”）车位纠纷一案，本院于2021年10月26日立案受理后，依法适用简易程序，于2021年12月6日公开开庭进行了审理。原告委托诉讼代理人杨柏水、杨剑红，被告委托诉讼代理人陈君到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告杨东霖向本院提出诉讼请求：1.解除原、被告签订的《地下车位使用权转让协议》；2.地下车位（编号705）退还被告，车

位款 290000 元退还原告，并支付自 2018 年 6 月 27 日起计算至实际履行之日止的利息(2019 年 8 月 19 日前按中国人民银行同期贷款利率计算，此后按同期贷款市场报价利率计算)；3.商品房交付通知(2020 年 4 月 20 日)至判决书生效之日止所发生的车位物业服务费 100 元/辆/月由被告承担；4.被告支付原告车位款 20%的违约金 58000 元；5.被告赔偿原告 3 倍车位款 870000 元。事实和理由：原告于 2018 年 6 月 27 日与被告签订《地下车位使用权转让协议》，同日支付认购定金 30000 元，于 2018 年 6 月 28 日支付车位尾款 260000 元，共计 290000 元。于 2020 年 4 月 20 日收到商品房交付通知，经原告验收后发现该地下车位无法正常使用：首先是车位内有防火卷帘门柱子、车位前方有防火卷帘门、车位旁边新增一堵防火墙，与销售时被告提供的地下车位示意图严重不符；其次，根据国标《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 的规定：“机动车与墙、柱之间的横向最小净距不应小于 0.6m(净距指最近距离，当墙、柱外有突出物时，从其凸出部分外缘算起)”，由于防火卷帘门柱子已经在车位里面了，所以该车位不能满足国标《车库建筑设计规范》的要求，属于不合格产品。于是多次向被告现场工作人员反映问题未得到回复，与被告工作人员沟通也无果。对被告单方拟定并未经政府相关部门备案的《地下车位使用权转让协议》也有异议，如第一条第 3 款“...乙方在签署本协议时已清楚了解车位的各种情况及可能产生的影响，并无异议”；第五条第

5款“...乙方承诺在认购前已充分考虑此部分的不利因素带来的影响并能够预见到可能产生的结果表示认同”；第一条第4款“因甲方原因导致车位不能正常使用的，双方同意按下列方式处理...”。这些被清楚、被无异议、被承诺、被考虑、被认同的霸王条款，系其单方拟定未经政府备案的权利与义务严重不对等、剥夺原告基本消费权利的协议内容，是非常不公平、不公正的，也是非常不道德的。其内容无效。

被告融悦公司辩称：一、被告在案涉车位交易过程中不存在欺诈行为。案涉车位所在位置在规划报批时即已存在卷帘门，被告无需进行隐瞒。本项目车位公开集中销售。销售案场设有巨幅车位图，被告主动向广大业主告知其所购车位的位置及存在的不利因素。原、被告签署的《地下车位使用权转让协议》包含了车位位置图，从车位图中可以明显看出被告在车位图中标注了多种不利因素，原告对其所购车位受到不利因素影响是清楚的。二、根据车位转让协议第一条第三款之约定，双方同意车位以交付现状为准。原告对此并无异议。被告在销售及签约过程中，也将详细情况进行了告知，原告无权要求解除车位转让协议。而且案涉车位虽然受到卷帘门柱子影响，但该影响是轻微的，并未导致案涉车位无法使用。退一步而言，即使车位确实无法使用，车位转让协议对此也已明确约定了处理方案即被告有剩余车位的，原告同意在剩余车位中选择替换车位，若被告无剩余车位的双方可解

除车位协议，且互不负违约责任，被告可在原告返还车位转让协议、发票等资料后30日内无息退还已付车位款。目前被告仍有部分剩余车位，原告要求被告退还车位款、支付利息、支付车位款20%违约金超出协议约定，其诉请不应得到支持。三、案涉车位自2020年4月交付至今已长达一年半之久，原告对车位情况也是明知，原告也在本项目物业服务公司办理了车位使用手续。原告在使用车位一年半之后再提出解除车位的请求，超过一年的除斥期间。四、原告尚未就案涉车位支付物业服务费，其要求被告承担物业服务费的请求不应得到支持。五、原告依据消费者权益保护法主张车位款3倍赔偿缺乏事实和法律依据，被告不存在欺诈行为，车位使用权转让也不是消费者权益保护法所指的消费品。六、原告认为车位转让协议部分条款无效，但未提供充分法律及事实依据。同时，案涉车位在销售时并未有政府规定要求被告就车位转让协议进行备案。

针对被告的答辩意见，原告补充述称：不同意更换车位，剩余车位是业主挑选后剩下的，没有理想的位置。

经审查，本院认定如下事实：2018年6月27日，原、被告签订《地下车位使用权转让协议》，约定：被告向原告转让杭州融信·银湾学府项目地下一层705号车位的使用权；车位使用权转让价款290000元。因被告原因导致车位不能正常使用的或因规划及设计方案调整、政府批准方案要求等原因导致该车位取消或该车

位使用权无法转让的，双方同意按下列方式处理：（1）若有剩余车位的，原告同意在被告指定的剩余车位内选择替换车位，差价多退少补（无息），本协议继续履行；（2）若无剩余车位的，双方同意本协议自动解除且互不负违约责任，被告应在本协议解除且原告按要求退还本协议及发票/收据原件后30日内，将已付车位款无息退还给原告。双方有任何一方违反本协议条款项下约定的义务，应当向对方支付违约金。违约方向对方支付违约金后，并不妨碍对方要求其继续履行相关义务，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。车位销售现场公示的地下车位示意图及《地下车位使用权转让协议》所附地下车位示意图，对案涉地下车位的位置、存在不利因素“受防火卷帘影响”等进行了标识，并注明“本平面图所示内容可能因规划、设计等原因调整，且受条件限制及不同主体之间的认知差异等原因，未能提示所有信息，不排除车位交付时存在其他不利因素的可能（部分车位存在多重不利因素），调整及未提示的部分以交付现状为准，且不影响合同价款之变化”。合同签订后，原告依约支付车位使用权转让款290000元。

案涉车位于2020年4月底交付后，原告发现车位存在以下不利因素：1.车位东侧为墙体，车位东侧车位线近车位侧离墙距离为28厘米，近墙侧离墙距离为17厘米。2.车位进口处，有防火卷帘门的防火墙墙体侵入车位内空间，其中墙体近车位端距车位东侧

墙体距离为 28 厘米，墙体距车位端距车位东侧墙体距离为 34 厘米。3.车位上方的防火卷帘门有一铁链挂下，铁链末端距地面高度为 130 厘米。上述不利因素，在本院于 2021 年 12 月 16 日进行的现场勘验中依然存在。同时，经现场勘验确定，上述地下车位示意图标注受防火卷帘影响的其他车位，均未发现防火卷帘及防火墙对车位使用存在显著不利影响。

原告在接收车位时，即在房屋验收交接单中就车位内有防火卷帘门、旁边新增墙体问题进行了反映。此后，原告持续就车位问题向被告工作人员进行反馈，但未果。原告于 2021 年 5 月 26 日向本院提起诉讼。经诉前调解未果后，本院于 2021 年 10 月 26 日立案，起诉状副本于 2021 年 11 月 19 日送达被告。

以上事实，有原告提供并经本院确认的《地下车位使用权转让协议》、收据凭证、地下车位示意图、地下车位实景照片、与被告工作人员的微信记录、房屋验收交接单、车位自绘草图、《前期物业服务协议》、《车库建筑设计规范》，被告提供并经本院确认的开盘现场图、地下车位示意图及当事人庭审陈述予以证实。原告提供的其他证据，与本案无实质关联，本院不予采纳。

本院认为：原、被告签订《地下车位使用权转让协议》，被告向原告转让杭州融信·银湾学府项目地下一层 705 号车位的使用权，被告应保证此车位符合相应国家标准、原告实际使用车位不存在实质性不利因素。被告与原告签订转让协议时虽通过地下车

位示意图对车位受防火卷帘影响向原告进行了告知，但其最终交付的车位受防火墙影响巨大，防火墙体侵入车位内部10余厘米，对原告车辆驶入车位造成巨大障碍，此不利影响远远超出车位示意图中其他标注受防火卷帘影响的车位。据此应认为被告提供的车位不能正常使用，不符合合同约定，应承担相应违约责任。

《地下车位使用权转让协议》虽约定“因被告原因导致车位不能正常使用的或因规划及设计方案调整、政府批准方案要求等原因导致该车位取消或该车位使用权无法转让的，双方同意按下列方式处理：（1）若有剩余车位的，原告同意在被告指定的剩余车位内选择替换车位，差价多退少补（无息） 本协议继续履行；（2）若无剩余车位的，双方同意本协议自动解除且互不负违约责任，被告应在本协议解除且原告按要求退还本协议及发票/收据原件后30日内，将已付车位款无息退还给原告”，但此条款系格式条款，被告在合同订立时未采取合理方式提示原告注意与其有重大利害关系的此条款，原告可以主张该条款不成为合同的内容。基于此，被告提供的车位严重影响原告实际使用 以致原告不能实现合同目的，原告依法有权解除《地下车位使用权转让协议》。原告在接收车位后，持续就车位质量问题向被告工作人员进行反馈，在反馈未得妥善处理于2021年5月26日向本院提起诉讼，应认为其行使解除权未超过法定期限。本案起诉状副本于2021年11月19日送达被告，本院据此确认《地下车位使用权转让协议》于

该日解除。《地下车位使用权转让协议》解除后，根据合同的履行情况和合同性质，原告可以请求恢复原状，即车位返还被告，被告将车位使用权转让价款290000元及时返还原告。同时，合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任。《地下车位使用权转让协议》约定“双方有任何一方违反本协议条款项下约定的义务，应当向对方支付违约金”，但对违约金数额未作明确约定。考虑到本案中被告的违约情形，以及因此对原告造成的实际损失，本院酌情认定被告应支付原告的违约金以车位使用权转让价款290000元的20%计58000元。该违约金足以弥补原告在本案中的实际损失，故对原告的利息主张本院不予支持。原告主张被告承担车位物业服务费，但从实际情况来看，原告至今未支付过车位物业服务费，此项费用是否发生目前处于不确定状态。原告可待费用实际发生后再行主张。本院在本案中暂不进行处理。原告另主张被告赔偿3倍转让价款，鉴于被告在公示的地下车位示意图中已标识案涉车位受防火卷帘影响并注明“本平面图所示内容可能因规划、设计等原因调整……不排除车位交付时存在其他不利因素的可能”，被告交付的车位虽严重影响原告实际使用，但凭此尚不足以认定被告存在明显的欺诈恶意。原告要求被告赔偿3倍转让价款，依据不足。本院不予支持。本案系民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉

时间效力的若干规定》第一条第三款之规定，本案应当适用民法典的规定。综上所述，原告的合理部分诉讼请求，本院予以支持。被告的答辩意见，本院部分予以采纳。据此，依照《中华人民共和国民法典》第四百九十六条、第五百六十三条、第五百六十四条、第五百六十五条、第五百六十六条、第五百七十七条、第五百八十五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决如下：

一、确认杨东霖、杭州融悦房地产开发有限公司间《地下车位使用权转让协议》于2021年11月19日解除；

二、杨东霖于本判决生效后十日内将杭州融信·银湾学府项目地下一层705号车位使用权返还杭州融悦房地产开发有限公司，杭州融悦房地产开发有限公司于本判决生效后十日内返还杨东霖车位使用权转让价款290000元；

三、杭州融悦房地产开发有限公司于本判决生效后十日内支付杨东霖违约金58000元；

四、驳回杨东霖的其余诉讼请求

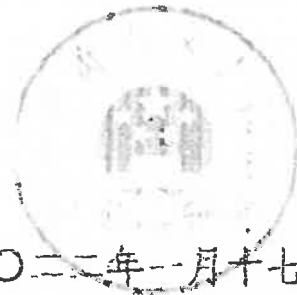
如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费16136元，减半收取8068元，由杨东霖负担4808元，杭州融悦房地产开发有限公司负担3260元。

杨东霖于本判决生效后十五日内，向本院申请退费；杭州融悦房地产开发有限公司于本判决生效后七日内，向本院交纳应负担的案件受理费。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于浙江省杭州市中级人民法院。

判 员 陈 龙



二〇二二年一月十七日

本件与原本核对无异

书 记 员 施 燕 琳

被执行人财产申报表

杭州市萧山区人民法院：

根据你院（2022）浙0109执5644号报告财产令，现向你院申报财产如下：

收入：银行存款、现金、理财产品、有价证券：

土地使用权、房屋等不动产：

705号
地下车位 698、699号使用权

交通运输工具、机器设备、产品、原材料等动产：

债权、股权、投资权益、基金、知识产权等：

其他财产情况：

一年内财产变动情况：

本表不够填写的，可另附表。

被执行人签名

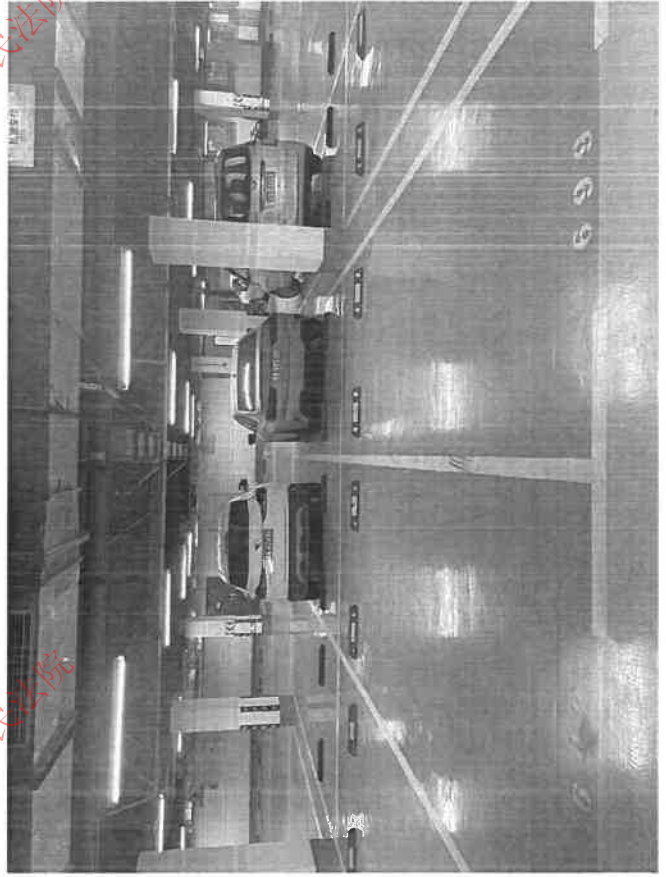


2022年8月21日



杭州市萧山区人民法院

杭州市萧山区人民法院



杭州市萧山区人民法院

杭州市萧山区人民法院

杭州市萧山区人民法院



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱晓莉

性别：女

登记编号：33200060



单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)浙江分所



初次执业登记日期：2020-03-26

年检信息：通过 (2022-03-24)

(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：朱晓莉

本人印鉴：



打印日期：2022-04-22



杭州市萧山区人民法院



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈明

性别：男

登记编号：33170036

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)浙江分所



初次执业登记日期：2017-01-03

年检信息：通过 (2022-03-24)

(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：陈明

本人印鉴：
资产评估师
陈明
33170036



打印日期：2022-04-21

杭州市萧山区人民法院

北京市财政局

2017-0066号

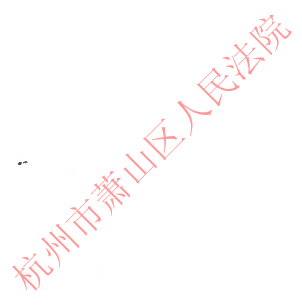
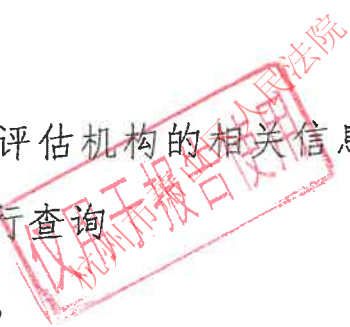
备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司



以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





营业执照

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本)(3-1)

杭州市萧山区人民法院

杭州市萧山区人民法院

名称 北京北方亚资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 闫全山

经营范围 资产评估；经济信息咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 1000万元

成立日期 2015年11月12日

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

仅用于报告使用



登记机关

2022年10月20日

此