本报告依据中国资产评估准则

人民法院委托财产处置评估指导意见编制

**杭州市富阳区人民法院拟财产处置涉及的郭其美、毛里永所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值司法评估项目**

 **资产评估报告**

富资评字【2022】SF第0071号

（第一册 共一册）

**杭州富诚资产评估有限公司**

**二〇二二年十月十四日**

目录

[声明](#_Toc74592687_WPSOffice_Level1) [3](#_Toc74592687_WPSOffice_Level1)

摘要 4

正文 6

[一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 6](#_Toc498855171_WPSOffice_Level1)

[二、评估目的](#_Toc482701109_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc482701109_WPSOffice_Level1)

[三、评估对象及范围](#_Toc1711804244_WPSOffice_Level1) [7](#_Toc1711804244_WPSOffice_Level1)

[四、价值类型 8](#_Toc455510049_WPSOffice_Level1)

[五、评估基准日](#_Toc2125675635_WPSOffice_Level1) [9](#_Toc2125675635_WPSOffice_Level1)

[六、评估假设](#_Toc692445953_WPSOffice_Level1) [9](#_Toc692445953_WPSOffice_Level1)

[七、评估依据](#_Toc725248978_WPSOffice_Level1) [10](#_Toc725248978_WPSOffice_Level1)

[八、评估方法](#_Toc142392874_WPSOffice_Level1) [11](#_Toc142392874_WPSOffice_Level1)

[九、评估过程](#_Toc900250560_WPSOffice_Level1) [13](#_Toc900250560_WPSOffice_Level1)

[十、评估结论](#_Toc1488868805_WPSOffice_Level1) [14](#_Toc1488868805_WPSOffice_Level1)

[十一、特别事项说明](#_Toc938550791_WPSOffice_Level1) [15](#_Toc938550791_WPSOffice_Level1)

[十二、评估报告使用限制说明](#_Toc955757122_WPSOffice_Level1) [16](#_Toc955757122_WPSOffice_Level1)

[十三、评估报告日](#_Toc232269894_WPSOffice_Level1) [16](#_Toc232269894_WPSOffice_Level1)

[十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章](#_Toc1782321859_WPSOffice_Level1) [16](#_Toc1782321859_WPSOffice_Level1)

[备查文件目录](#_Toc234092210_WPSOffice_Level1) [17](#_Toc234092210_WPSOffice_Level1)

声 明

1. 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。
2. 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。
7. 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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。
8. 资产评估师经对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，并对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。
9. 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，资产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。

 十、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。

**杭州市富阳区人民法院拟财产处置涉及的郭其美、毛里永**

**所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室**

**房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值司法评估项目**

资产评估报告

**富资评字【2022】SF第0071号**

摘 要

杭州富诚资产评估有限公司接受杭州市富阳区人民法院的委托，根据法律、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、成本法，对被执行人郭其美、毛里永非法吸收公众存款罪退赔一案中涉及的房地产、地下车位、室内装修及家具家电价值进行的评估。本公司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、市场调查，根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在符合评估基准日、评估假设等限制条件下，本报告所载评估结论对委托评估的资产在2022年9月29日所表现的市场价值作出了恰当的反映。现将评估报告摘要如下：

1. 评估目的：因执行（2020）浙0111执3185号被执行人郭其美、毛里永非法吸收公众存款罪退赔一案中，对案件中涉及的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值进行评估。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。
2. 评估对象及范围：评估对象是郭其美、毛里永共同所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电的市场价值。评估范围为诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电，建筑面积为126.78㎡。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2022年9月29日

五、评估方法：市场法、成本法

六、评估结论：经实施评估程序后，在评估基准日2022年9月29日，在本报告所揭示的假设前提条件基础上，委评资产的评估价值为1,845,200.00元（大写人民币壹佰捌拾肆万伍仟贰佰元整），具体明细如下：

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资产名称 | 面积（㎡） | 评估价值 |
| 1 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室 | 126.78 | 1,590,500.00  |
| 2 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室地下车位 | 30.05 | 130,000.00  |
| 3 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室室内装修 | / | 100,700.00  |
| 4 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室家具家电 |  | 24,000.00  |
|  | 合计 |  | 1,845,200.00  |

评估结论的详细情况见评估明细表。

本报告书评估结论的有效期限为壹年，自评估基准日2022年9月29日起2023年9月28日止，只有当评估基准日与经济行为实现日期不超过一年时，才可以使用本评估报告，超过期限，需重新确定评估结论。

七、对评估结果产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给与充分考虑。

**以上摘自评估报告正文，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，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。**

**杭州市富阳区人民法院拟财产处置涉及的郭其美、毛里永**

**所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室**

**房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值司法评估项目**

资产评估报告

**富资评字【2022】SF第0071号**

正 文

杭州市富阳区人民法院：

杭州富诚资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，采用公认的资产评估方法，对被执行人郭其美、毛里永非法吸收公众存款罪退赔一案中涉及的房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值进行评估。本公司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、市场调查。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表价值意见。

我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在符合评估基准日、评估假设等限制条件下，本报告所载评估结论对委托评估的资产在2022年9月29日所表现的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

# **一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

（一）委托人基本概况

名称：杭州市富阳区人民法院；

注册地址：杭州市富阳区文居街282号；

类型：机关单位；

法定代表人：赵平。

（二）产权持有者概况

自然人：郭其美、毛里永。

（三）委托人、产权持有者关系

 委托人与产权持有者的关系为资产处置的权利主体与被执行人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

**二、评估目的**

因执行（2020）浙0111执3185号被执行人郭其美、毛里永非法吸收公众存款罪退赔一案中，对案件中涉及的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电市场价值进行评估。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

本次经济行为依据为杭州市富阳区人民法院提供的（2020）浙0111执3185号《杭州市富阳区人民法院通知书》。

**三、评估对象及范围**

评估对象是郭其美、毛里永共同所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电的市场价值。

评估范围为郭其美、毛里永共同所有的位于诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室房地产、地下车位、室内装修及家具家电，主要资产的概况：

1、房地产权利状况

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内容 |
| 房产 | 土地 |
| 权利人 | 郭其美、毛里永 |
| 坐落 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室 |
| 证载面积（㎡） | 126.78 | 20.42 |
| 不动产证号 | 浙（2017）诸暨市不动产权第0015189号 |
| 权利类型 | - | - |
| 权利性质 | 出让 |
| 登记日期 | 2017年05月26日 |
| 使用期限 | 至2085年7月13日 |
| 附记 | - |
| 所在楼层 | 2/8 |

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内容 |
| 查封状况 | 查封状况较多，详情见附件《诸暨市自然资源和规划局不动产登记查询证明》 |
| 异议状况 | 无 |

2、房地产实物状况

（1）土地实物状况描述分析

评估对象位于诸暨市宏城瑞东园5幢1单元201室，土地使用权面积20.42平方米。土地四至：小区东靠东福路，西至东二环路，南至东一路，北邻望湖路。至价值时点，估价对象所在宗地达到“六通一平”。土地地势平坦，自然排水通畅，地基有足够承载力，承载力适于建筑，整体基础配套设施目前处于正常使用中。

（2）建筑物实物状况描述分析

评估对象所在区域位于诸暨市宏城瑞东园5幢1单元201室，共8层，所在层次位于第2层，钢混结构，钢砼楼地面，主体结构为南北朝向。总体布局：三室两厅一厨两卫。室内格局：精装修，不锈钢大门，餐客厅地面为抛光砖，顶面凹凸吊顶。卧室平吊顶，地面木地板，卧室两间朝南一间朝北，采光良好，视野开阔。该房产整体户型设计、通风、采光情况较好，使用维护情况良好。

 3、区域状况分析

 评估对象所在区域位于诸暨市宏城瑞东园5幢1单元201室，住宅楼区域为宏城瑞东园小区，小区周边有浣东小学、诸暨市中医院、诸暨市民公园、诸暨万达广场等基本配套设施。附近亦有诸暨13路、17路等多路公交，交通便捷。小区附近亦有望湖佳苑、朗臻幸福家园等住宅小区，居住环境较好。

列入评估范围的资产截止至评估基准日，处于查封状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

**四、价值类型**

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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**

本次资产评估的基准日为2022年9月29日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

根据评估目的由委托人确定评估基准日。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评估目的服务。

**六、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、持续使用假设:假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(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、在评估结论有效期内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化;

3、评估对象所在地区的社会经济环境无重大变化。

 (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格的权利瑕疵、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其他的有形资产无影响其持续使用的重大故障，该资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该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)限制性假设

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件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，本资产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结构、装修等进行专项技术检测。

本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，签字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。

**七、评估依据**

（一）行为依据

杭州市富阳区人民法院（2020）浙0111执3185号《杭州市富阳区人民法院通知书》。

（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日全国人大常委会发布）；

2、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人大常委会第十次会议修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大常委会三次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日国务院令第691号公布）；

5、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日，司法部令第132号）；

6、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》（浙高法[2010]299号）；

7、《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

8、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日中华人民共和国财政部令第86号）；

9、《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）；

10、国家有关部门颁布的其他相关的法律、法规及规章。

（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——不动产》（中评协[2017]38号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11、《人民法院委托司法相关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——评估方法》（中评协[2019]35号）；

13、《房地产估价规范》（国家标准GB/T50291-2015）。

（四）产权依据

1. 委托人提供的相关资料；
2. 杭州市富阳区人民法院《杭州市富阳区人民法院通知书》；
3. 评估人员现场勘查的相关资料；

4、杭州市不动产权属信息查询记录。

（五）取价依据

1、委托评估资产的有关资产市场价格信息；

2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本公司评估专业技术人员现场勘察和市场调查所取得的资料；

4、有关建材市场价格信息；

5、其他资料。

**八、****评估方法**

（一）评估方法的介绍：

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法。

资产评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产评估中的成本法，是指按照重建或者重置被评估资产的思路，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，以此确定资产价值的评估方法的总称。

（二）房屋建筑物评估方法的选择：

由于评估对象所在区域住房目前租金水平相对较低，通过调查得到的租金资料计算的收益价格与评估对象的实际价值差别较大，故收益法不适宜评估对象的评估；而成本法仅仅是从房地产开发投入的客观成本角度测算房地产价值，实际投入的多少与房地产的市场价格之间有较大的差异，成本法不能确切反映房地产的市场价格，故成本法不适宜评估对象的评估；评估对象所在杭州市富阳区，周边房地产市场较活跃，价值时点近期有一定量的类似房地产的交易，故可选用市场法进行测算。

市场法是将评估对象与在评估时点的近期发生过交易的类似交易案例进行比较，对各个因素进行指数量化，通过指数对比调整，得出评估对象市场价值的方法。评估人员分析了评估对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，由于评估对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故确定房地产采用市场法评估。其计算公式为：

V=VB×A×B×C×D×E

式中： V：待估房屋价值

VB：比较案例价格

A：待估房屋交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估房屋期日价格指数/比较案例期日价格指数

C：待估房屋区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估房屋实物因素条件指数/比较案例实物因素条件指数

 E：待估房屋权益因素条件指数/比较案例权益因素条件指数

根据上述评估方法评估，得出房地产评估价值。

（三）室内装修、家具家电评估方法的选择：

根据委托人的要求，需将室内装修、家具家电的价值在房地产价值之外单独评估。

由于室内装修、家具家电在二手市场上难以找寻到相关类似的可比交易案例，故不适宜采用市场法进行评估；且室内装修、家具家电无法脱离房地产单独产生收益，故不适宜采用收益法进行评估。评估人员结合评估目的、价值类型等因素，最终采用成本法对室内装修、家具家电价值进行评估。

重置成本法也称成本法，是指在资产评估时按被评估资产的现时重置成本扣除其各项损耗来确定被评估资产价值的方法。

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的[全部成本](https://baike.so.com/doc/655950-694333.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

评估值=数量×重置单价×成新率

**九、评估过程**

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1、明确评估业务基本事项，了解项目的委托人、产权持有者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；

2、接受杭州市富阳区人民法院的出具的《杭州市富阳区人民法院通知书》；

3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1、根据评估工作的需要，向杭州市富阳区人民法院提供资产评估清单表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解产权持有者基本情况及委评资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对杭州市富阳区人民法院提供的资产评估清单和相关资料；

4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察；

5、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1、根据委评资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；

2、开展市场调研、询价工作；

3、对委评资产进行评估，测算其评估价值；

4、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

5、撰写评估报告、评估说明，编制评估明细表。

（四）出具报告阶段

1、征求有关各方意见；

2、内部进行复核程序，验证评估结果；

3、评估结果的分析调整和评估报告的完善；

4、正式出具资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

在出具资产评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

**十、评估结论**

经实施评估程序后，在评估基准日2022年9月29日，在本报告所揭示的假设前提条件基础上，委评资产的评估价值为1,845,200.00元（大写人民币壹佰捌拾肆万伍仟贰佰元整），具体明细如下：

金额单位：人民币元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资产名称 | 面积（㎡） | 评估价值 |
| 1 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室 | 126.78 | 1,590,500.00  |
| 2 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室地下车位 | 30.05 | 130,000.00  |
| 2 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室室内装修 | / | 100,700.00  |
| 3 | 诸暨市浣东街道宏城瑞东园5幢1单元201室家具家电 |  | 24,000.00  |
|  | 合计 |  | 1,845,200.00  |

评估结论的详细情况见评估明细表。

**十一、特别事项说明**

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于以下)：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（三）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

3、本次评估，评估专业人员在假定委托人提供的有关资料是真实、有效的前提下，通过现场勘查对委评资产在基准日的结构等物理现状进行判断，未对其结构等物理状况做专项技术检测。

4、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。

5、未考虑查封、设立担保物权和其他优先受偿权对其价值的任何影响。

6、截至评估基准日，评估对象处于空置状态；现场勘查被执行人未到场。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

***评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。***

**十二、评估报告使用限制说明**

（一）评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）委托人或其他资产评估报告使用人未按法律法规及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；

（五）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；

（六）未征得杭州富诚资产评估有限公司的同意，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；

（七）评估报告及评估结论的使用有效期。本报告书评估结论的有效期限为壹年，自评估基准日2022年9月29日起2023年9月28日止，当评估目的在有效期内实现时，以评估结论作为资产作价的依据，超过期限，需重新确定评估结论；

（八）本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力；

（九）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书的使用

权归委托人所有，未经委托人许可，我公司不能随意向他人公开。

**十三、评估报告日**

本评估报告的报告日为：二〇二二年十月十四日。

**十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章**

杭州富诚资产评估有限公司 资产评估师：

资产评估师：

浙江・杭州 二〇二二年十月十四日

备查文件目录

1、资产评估汇总表及明细表

2、（2020）浙0111执3185号《杭州市富阳区人民法院通知书》

3、资产评估对象权属资料

4、资产评估对象部分实景照片

5、资产评估师承诺函

6、资产评估人员资格证书复印件

7、资产评估机构营业执照复印件

8、资产评估机构备案公告复印件

资产评估机构及评估师承诺函

杭州市富阳区人民法院：

我们接受贵单位的委托，依据（2020）浙0111执3185号《杭州市富阳区人民法院通知书》，对涉案资产进行了认真的清查、核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，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。

杭州富诚资产评估有限公司 资产评估师：

中国·杭州 资产评估师：

 日期：2022年10月14日