

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的  
浙江世泽建筑工程有限公司房产及室内固定装修项目  
**资产评估报告**

汇丰资评报字[2025]051号

共1册第1册

湖州汇丰资产评估事务所（普通合伙）

报告日期：2025年11月14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:	3333080005202500047
合同编号:	汇丰资评合字[2025]051号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	汇丰资评报字[2025]051号
报告名称:	浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的浙江世泽建筑工程有限公司房产及室内固定装修项目资产评估报告
评估结论:	15,322,806.00元
评估报告日:	2025年11月14日
评估机构名称:	湖州汇丰资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	刘婷 (资产评估师) 正式会员 编号: 33220002 王俭 (资产评估师) 正式会员 编号: 32000820



(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。

备案回执生成日期: 2025年11月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一. 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二. 评估目的	4
三. 评估对象和评估范围	4
四. 价值类型	5
五. 评估基准日	5
六. 评估依据	5
七. 评估方法	6
八. 评估程序实施过程和情况	9
九. 评估假设	10
十. 评估结论	10
十一. 特别事项说明	10
十二. 评估报告使用限制说明	12
十三. 评估报告日	12

## 评估明细表

### 资产评估报告·附件

1. 《湖州市不动产登记信息查询证明》复印件
2. 委托方承诺函
3. 资产评估师承诺函
4. 评估机构营业执照复印件
5. 评估机构备案公告复印件
6. 资产评估师资格证书复印件

# 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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位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。

八、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。

九、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，但不对资产的法律权属做任何形式的保证。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。

十、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。

十一、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以明细表数据为准。

# 浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的 浙江世泽建筑工程有限公司房产及室内固定装修项目 资产评估报告

汇丰资评报字[2025]051号

## 摘 要

### 一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方：浙江世泽建筑工程有限公司管理人

被评估单位：浙江世泽建筑工程有限公司

其他报告使用者：与本评估报告载明的评估目的之实现密切相关的单位（或个人）或国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的：为浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区升山路16套房产及室内固定装修提供评估基准日市场价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区升山路的16套房产及室内固定装修，详见评估明细表。

### 四、价值类型：市场价值。

### 五、评估基准日：2025年9月30日。

六、评估方法：房产价值的评估，采用市场法；室内固定装修价值的评估，采用成本法。

### 七、评估结论

在评估基准日，浙江世泽建筑工程有限公司管理人委托评估的浙江世泽建筑工程有限公司房产、室内固定装修的评估值合计为人民币壹仟伍佰叁拾贰万贰仟捌佰零陆元整（¥15,322,806.00）。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	评估值
房产	14,639,348.00
室内固定装修	683,458.00
合计	15,322,806.00

评估结论详细情况见资产评估明细表。

八、评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内（即从2025年9月30日起至2026年9月29日）有效。

九、特别事项说明详见报告正文

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，应当认真阅读评估报告正文。

# 浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的 浙江世泽建筑工程有限公司房产及室内固定装修项目 资产评估报告

汇丰资评报字[2025]051号

浙江世泽建筑工程有限公司管理人：

湖州汇丰资产评估事务所接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区升山路16套房产及室内固定装修在2025年9月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方：浙江世泽建筑工程有限公司管理人

被评估单位：浙江世泽建筑工程有限公司

其他报告使用者：与本评估报告载明的评估目的之实现密切相关的单位（或个人）或国家法律法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

为浙江世泽建筑工程有限公司管理人破产清算涉及的浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区升山路16套房产及室内固定装修提供评估基准日市场价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区升山路的16套房产及室内固定装修，详见评估明细表。

评估对象介绍：

◆**房产**：本次评估的房产位于湖州市吴兴区升山路，共16套不动产。房产设计用途为批发零售用地/商业，户型多为上下两层，部分一层，为社区底层沿街商铺。16套不动产均已办理不动产权证，房屋建筑面积合计为2158.35 m<sup>2</sup>，土地使用权面积合计为927.24 m<sup>2</sup>。

委估对象为社区底层沿街商铺，东侧为湖州市吴兴实验中学，南侧为西湖漾路，北侧为吴兴大道。四周住宅小区众多，区域内公共、生活基础设施较齐全；临近公交站，交通较为便利，目前周边人流量、商业氛围一般。

评估对象他项权利状况：依据委托方提供的《湖州市不动产登记信息查询证明》，委估不动产：无查封，有抵押。

◆**装修**：本次评估的室内固定装修主要有地砖、墙砖、吊顶等。目前大部分房产处于已出租

状态，本次评估所涉及的室内固定装修，为各承租户投入形成。根据相关租赁协议约定及行业惯例，室内固定装修在租赁期满后通常归出租方（即产权持有方）所有，请报告使用者关注房产存在的租赁情况及各租户的租赁期限。

#### 四、价值类型

（一）本项目资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：市场价值是在适当的市场条件下，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公平交易的价值估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

（一）评估基准日的确定

本项目资产评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。

（二）确定该评估基准日所考虑的主要因素

（1）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（2）评估基准日是由委托人根据本次经济行为及评估目的确定的，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《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)；

2、《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)；

3、《中华人民共和国企业破产法》(由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2006 年 8 月 27 日通过)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(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、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订)；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；

7、其他有关法规和规定。

（二）评估准则

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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《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）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

### （三）经济行为依据

1、浙江世泽建筑工程有限公司管理人与湖州汇丰资产评估事务所签订的资产评估委托合同。

### （四）权属依据

- 1、不动产登记信息查询证明；
- 2、委托评估明细表。

### （五）取价依据

- 1、湖建发（2018）126号《湖州市市区国有土地上房屋征收评估有关标准》；
- 2、《资产评估常用方法和参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、市场询价或本所价格数据库资料；
- 4、评估人员现场勘察调查所获得的有关资料、数据。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的概述

资产价值的评估方法包括市场法、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》（财资[2017]43号）第十六条规定，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。

市场法是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各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。运用市场法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。

收益法是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各种评估方法的总称。收益法服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

## （二）评估方法的选择

纳入本次评估范围的资产包括房产及室内固定装修。

按照《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）第十六条规定，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、房产

a 概况：本次评估的房产位于湖州市吴兴区升山路，共 16 套不动产。房产设计用途为批发零售用地/商业，户型多为上下两层，部分一层，为社区底层沿街商铺。16 套不动产均已办理不动产权证，房屋建筑面积合计为 2158.35 m<sup>2</sup>，土地使用权面积合计为 927.24 m<sup>2</sup>。

委估对象为社区底层沿街商铺，东侧为湖州市吴兴实验中学，南侧为西湖漾路，北侧为吴兴大道。四周住宅小区众多，区域内公共、生活基础设施较齐全；临近公交站，交通较为便利，目前周边人流量、商业氛围一般。

评估对象他项权利状况：依据委托方提供的《湖州市不动产登记信息查询证明》，委估不动产：无查封，有抵押。

b 评估方法：根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，房产本次评估采用市场法。

计算公式为：

对象房产评估值 = 对象房产评估单价（房地合一）× 房屋面积

对象房产评估单价（房地合一）的确定

本次评估采用市场法中的直接比较法。

直接比较法：是指利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或若干特征与参照物的同一及若干基本特征直接进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到评估对象价值的一类方法。

◆本次选用的计算公式为：对象房产评估单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 权益因素修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

### ◆评估过程

(1) 选择交易案例，根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近地段的三个交易案例进行比较。

(2)比较因素的选择,根据评估对象与交易案例实际情况,选用影响价值的比较因素,主要包括:交易情况、交易时间、权益因素、区域因素和个别因素等。

(3)比较因素修正,将交易案例与评估对象进行比较,从交易情况、交易时间、权益因素、区域因素和个别因素等方面进行系数修正,得出评估对象的比准价格。

(4)求评估对象价值,因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近,故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法评估测算结果。

## 2、室内固定装修

a 概况:目前大部分房产处于已出租状态,本次评估的室内固定装修属于各承租户,主要有地砖、墙砖、吊顶等项目。请报告使用者关注房产存在的租赁情况及各租户的租赁期限。

b 根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次室内固定装修评估采用成本法。

计算公式为:

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或:评估值=重置成本×(1-综合贬值率)

评估中,通常把(1-综合贬值率)称为综合成新率,故上述公式可写成

评估值=重置成本×综合成新率

### ◆重置价值的确定:

重置价值的确定采用重置核算法。重置核算法是利用成本核算的原理根据重新取得资产所需要的费用项目,逐项计算,然后累加得到资产的重置成本。分为购买型和自建型。

购买型是以购买资产的方式作为资产的全过程,如果被评估资产属于不需要运输、安装的资产,购置价格就是资产的重置成本;如果被评估资产属于需要运输、安装的资产,资产的重置成本具体是由资产的现行购买价格、运杂费、安装调试费以及其他必要的费用构成。

自建型是把自建资产作为资产重置方式,它根据重新建造资产所需的费用及必要的资金成本和合理收益等分析计算,采用建筑概预算的方法估算出评估基准日重新建造一个全新状态的资产所需的成本,酌情考虑前期工程费用、管理费用、资金成本、销售税费、开发利润,得出构筑物重置价值。

本次评估根据不同资产的类型选择适当的方法。基本公式如下:

(1)重置价值(购买型)=重置购价+运杂费+安装调试费+其他费用,其中:

重置购价:通过市场询价,选取与委估资产相似的品种取得委估资产的重置购价。

运杂费:运杂费包含基本运费、装卸费、基本包装费、运输保险费等。本次估算运杂费的方法是按重置购价的一定比率作为资产的运杂费率,以此来计算运杂费。计算公式为:重置购价×运杂费率,费率参数的选择参考“行业运杂费率”。

安装调试费:需要进行安装和调试,其所发生的费用即为安装调试费。在确定安装调试费

时，我们主要参考《资产评估常用数据和参数手册》，计算公式如下：

安装费=重置购价×安装费率

公式中的安装费率按所在行业概算指标中规定的费率选取。

其他费用：根据委估资产的具体情况酌情考虑其他可能发生的费用占重置购价得比重，确定适当的费率。

(2) 重置价值（自建型）=重置造价+前期工程费用+管理费用+资金成本+销售费用+利润率

重置造价=相同或相似资产重置成本×状态调整系数

其中：①重置造价：根据湖建发（2018）126号《湖州市市区国有土地上房屋征收评估有关标准》中的关于室内装修补偿指导价中的单价取值（指导价中已经包括材料和材料的辅料、人工、税收、管理等费用）。

②由于装修项目一般为自建自用，因此工程前期费用、建设期资金成本和管理费用、销售税费和开发利润酌情考虑。

③状态调整系数：将评估对象和相似参照物对比，对影响造价的差异因素根据实际情况确定调整系数。

#### ◆综合成新率的确定：

实体性贬值：采用现场观察法，综合考虑委估资产的维护保养状况、使用时间、使用强度等因素确定实体性贬值。

功能性贬值：是指资产由于技术相对落后、结构设计不合理、功能过剩或不足等原因而导致的自身价值降低。由于室内装修补偿指导价接近近期市场价格，因此不存在功能性贬值。

经济性贬值：主要表现为资产利用率下降，甚至闲置，并由此引起资产运营收益减少。根据本次评估目的及委估资产情况，不需要考虑资产运营损失，因此不存在经济性贬值。

## 八、评估程序实施过程和情况

1、了解待估资产概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定评估范围和对象，选定评估基准日，组成评估项目组，拟订评估方案。

3、根据评估工作进程的要求，与委托方约定现场勘察的时间。在约定的时间里，评估人员在委托方有关人员陪同下，共同核对委托评估清单的内容。

4、根据评估目的、现场勘察情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算待估资产的价值。

5、根据评估人员对待估资产的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

6、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部审核，并征询各方意见后，采纳合理意见，修正评估报告，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1、持续使用假设：持续使用假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设又细分为三种具体情况：一是在用续用；二是转用续用；三是移地续用。本次被评估资产假设为在用续用。

2、交易假设：假定待评估资产项目已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制条件下进行的。公开市场假设就是假定那种较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场中进行交易。

4、假设租赁期满后承租人不拆除现有装修并能移交给出租人。

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。

## 十、评估结论

在评估基准日，浙江世泽建筑工程有限公司管理人委托评估的浙江世泽建筑工程有限公司房产、室内固定装修的评估值合计为人民币壹仟伍佰叁拾贰万贰仟捌佰零陆元整（¥15,322,806.00）。评估结论的有效使用期按国家现行规定为一年，即从2025年9月30日起至2026年9月29日之前有效。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	评估值
房产	14,639,348.00
室内固定装修	683,458.00
合计	15,322,806.00

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。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。

2、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、本报告所称“评估价值”，是在本报告假设前提条件下的评估值，未考虑国家宏观经济

政策发生重大变化、其它不可抗力以及特殊的交易方式对评估价值的影响。

4、本次委托评估的资产均由委托方指定。依据委托方提供的《湖州市不动产登记信息查询证明》，委估不动产无查封，有抵押。本次评估不考虑以上抵押情况等他项权利对市场交易价值的影响，请报告使用者予以关注。

5、截止评估基准日，大部分房产处于已出租状态，请报告使用者关注房产存在的租赁情况及各租户的租赁期限，本次评估未考虑房产存在的租赁情况对评估价值的影响。

6、由于委托方和产权持有者未提供室内固定装修项目图纸和清单，我们以现场能勘查到的项目为评估内容，相关委估资产均由委托方及相关当事方确认。

7、本次评估的房产与室内固定装修法律权属不同，房产所有权归属于浙江世泽建筑工程有限公司，而室内固定装修为承租户投入。评估机构应委托方要求，将房产及室内固定装修的市场价值一并估算并分别列示，旨在为委托方整体资产处置方案提供市场价值参考，请报告使用者予以关注。

8、我们对房产及室内固定装修资产的勘察按常规仅限于其外表、使用状况、保养状况，如果委估资产的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到影响。

9、本次评估在假设前提条件下的评估值，目的是为浙江世泽建筑工程有限公司管理人拟处置破产财产所涉及的湖州市吴兴区升山路 16 套房产及室内固定装修资产提供评估基准日市场价值参考意见。如该资产在公开市场以外进行交易，其价值将会受到影响。

10、本次评估结果包含增值税，未考虑资产处置过程中应缴纳的其他税费及资产可能存在的欠费情况。

11、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方、被评估单位未作出特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12、据评估师向委托方了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现与评估对象有关的需披露的重大事项。

13、在评估基准日以后的有效期内，如果资产的假设条件发生变化时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；如果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。

14、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

15、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我所及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

以上事项可能会对评估结论产生影响，评估师特提请委托方及相关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论仅在本评估报告中所描述的假设条件下有效。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定的以外，未经本评估机构及签字资产评估师的审阅，本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者被披露于公开媒体。

5、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。

6、本评估报告意思表达解释权归出具报告的评估机构。

7、本报告经我公司两名资产评估师签名盖章、加盖公章后生效。

## 十三、评估报告日

2025年11月14日。



资产评估师：



资产评估师：



## 评估明细表

评估基准日: 2025年9月30日

被评估单位: 浙江世泽建筑工程有限公司

金额单位: 人民币元

序号	产证编号	坐落	用途	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房产评估值	室内固定装修	评估值合计	备注
1	浙(2023)湖州市不动产权第0044564号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号	批发零售用地/商业	9.24	21.51	6,667.00	143,407.00	15,516.00	550,543.00	
2	浙(2023)湖州市不动产权第0044564号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号二层	批发零售用地/商业	25.23	58.74	6,667.00	391,620.00			
3	浙(2023)湖州市不动产权第0044563号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号	批发零售用地/商业	9.24	21.51	6,667.00	143,407.00	-	562,161.00	
4	浙(2023)湖州市不动产权第0044563号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号二层	批发零售用地/商业	26.98	62.81	6,667.00	418,754.00			
5	浙(2023)湖州市不动产权第0044560号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号	批发零售用地/商业	4.55	10.6	6,667.00	70,670.00			
6	浙(2023)湖州市不动产权第0044560号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号二层	批发零售用地/商业	56.91	132.47	6,667.00	883,177.00			
7	浙(2023)湖州市不动产权第0044566号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号	批发零售用地/商业	10.1	23.51	6,667.00	156,741.00	85,312.00	2,376,426.00	
8	浙(2023)湖州市不动产权第0044566号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号二层	批发零售用地/商业	76.07	177.07	6,667.00	1,180,526.00			
9	浙(2023)湖州市不动产权第0044552号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1021号	批发零售用地/商业	52.83	122.97	8,697.00	1,069,470.00	24,491.00	1,093,961.00	
10	浙(2023)湖州市不动产权第0044568号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号	批发零售用地/商业	5.71	13.28	6,667.00	88,538.00			
11	浙(2023)湖州市不动产权第0044568号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号二层	批发零售用地/商业	60.28	140.31	6,667.00	935,447.00	57,190.00	1,081,175.00	
12	浙(2023)湖州市不动产权第0044569号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号	批发零售用地/商业	5.81	13.52	6,667.00	90,138.00			
13	浙(2023)湖州市不动产权第0044569号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号二层	批发零售用地/商业	40.89	95.17	6,667.00	634,498.00	86,957.00	1,624,034.00	
14	浙(2023)湖州市不动产权第0044555号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号	批发零售用地/商业	5.87	13.67	6,667.00	91,138.00			
15	浙(2023)湖州市不动产权第0044555号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号二层	批发零售用地/商业	46.48	108.19	6,667.00	721,303.00			
16	浙(2023)湖州市不动产权第0044737号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号	批发零售用地/商业	9.24	21.51	6,667.00	143,407.00		561,895.00	
17	浙(2023)湖州市不动产权第0044737号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号二层	批发零售用地/商业	26.97	62.77	6,667.00	418,488.00			
18	浙(2023)湖州市不动产权第0044741号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号	批发零售用地/商业	7.47	17.38	6,667.00	115,872.00	49,421.00	939,132.00	
19	浙(2023)湖州市不动产权第0044741号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号二层	批发零售用地/商业	49.86	116.07	6,667.00	773,839.00			
20	浙(2023)湖州市不动产权第0044735号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号	批发零售用地/商业	10.67	24.84	6,667.00	165,608.00			
21	浙(2023)湖州市不动产权第0044735号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号二层	批发零售用地/商业	57.98	134.96	6,667.00	899,778.00	133,230.00	1,849,982.00	
22	浙(2023)湖州市不动产权第0044731号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号	批发零售用地/商业	10.67	24.84	6,667.00	165,608.00			
23	浙(2023)湖州市不动产权第0044731号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号二层	批发零售用地/商业	31.3	72.86	6,667.00	485,758.00			
24	浙(2023)湖州市不动产权第0044738号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号	批发零售用地/商业	10.27	23.9	6,667.00	159,341.00			
25	浙(2023)湖州市不动产权第0044738号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号二层	批发零售用地/商业	42.32	98.5	6,667.00	656,700.00			
26	浙(2023)湖州市不动产权第0044729号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号	批发零售用地/商业	9.91	23.07	6,667.00	153,808.00	181,050.00	3,509,150.00	
27	浙(2023)湖州市不动产权第0044729号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号二层	批发零售用地/商业	67.56	157.27	6,667.00	1,048,519.00			
28	浙(2023)湖州市不动产权第0044740号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号	批发零售用地/商业	11.7	27.23	6,667.00	181,542.00			
29	浙(2023)湖州市不动产权第0044740号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号二层	批发零售用地/商业	72.7	169.22	6,667.00	1,128,190.00			
30	浙(2023)湖州市不动产权第0044730号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号	批发零售用地/商业	4.89	11.38	6,667.00	75,870.00	50,291.00	1,174,347.00	
31	浙(2023)湖州市不动产权第0044730号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号二层	批发零售用地/商业	67.54	157.22	6,667.00	1,048,186.00			
		合计		927.24	2158.35		14,639,348.00	683,458.00	15,322,806.00	

# 湖州市不动产登记信息查询证明



编号: D202509230006781



依 浙江银湖律师事务所 的申请, 经查询湖州市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

序号	被查询人	证件类型	证件号码
1	浙江世泽建筑工程有限公司		

房产登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	附记	抵押查封登记情况
1	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044552号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1021号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积52.83m <sup>2</sup> /房屋建筑面积122.97m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
2	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044555号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积46.48m <sup>2</sup> /房屋建筑面积108.19m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
3	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044555号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积5.87m <sup>2</sup> /房屋建筑面积13.67m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
4	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044560号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积56.91m <sup>2</sup> /房屋建筑面积132.27m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
5	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044560号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积4.55m <sup>2</sup> /房屋建筑面积10.6m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
6	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044563号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积26.98m <sup>2</sup> /房屋建筑面积62.81m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
7	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044563号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积9.24m <sup>2</sup> /房屋建筑面积21.51m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押
8	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044564号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积9.24m <sup>2</sup> /房屋建筑面积21.51m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封, 有抵押



9	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044564号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积25.23m <sup>2</sup> /房屋建筑面积58.74m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
10	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044566号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积10.1m <sup>2</sup> /房屋建筑面积23.51m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
11	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044566号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积76.07m <sup>2</sup> /房屋建筑面积177.07m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
12	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044568号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积5.71m <sup>2</sup> /房屋建筑面积13.28m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
13	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044568号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积80.28m <sup>2</sup> /房屋建筑面积140.31m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
14	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044569号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积40.89m <sup>2</sup> /房屋建筑面积95.17m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
15	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044569号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积5.81m <sup>2</sup> /房屋建筑面积13.52m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
16	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044729号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积9.91m <sup>2</sup> /房屋建筑面积23.07m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
17	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044729号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积67.56m <sup>2</sup> /房屋建筑面积157.27m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
18	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044730号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积4.89m <sup>2</sup> /房屋建筑面积11.38m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
19	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044730号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积67.54m <sup>2</sup> /房屋建筑面积157.22m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押

20	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044731号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积10.67m <sup>2</sup> /房屋建筑面积24.84m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
21	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044731号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积31.3m <sup>2</sup> /房屋建筑面积72.86m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
22	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044735号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积57.98m <sup>2</sup> /房屋建筑面积134.96m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
23	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044735号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积10.67m <sup>2</sup> /房屋建筑面积24.84m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
24	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044737号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积9.24m <sup>2</sup> /房屋建筑面积21.51m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
25	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044737号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积26.97m <sup>2</sup> /房屋建筑面积62.77m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
26	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044738号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积10.27m <sup>2</sup> /房屋建筑面积23.9m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
27	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044738号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积42.32m <sup>2</sup> /房屋建筑面积98.5m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
28	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044740号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积72.7m <sup>2</sup> /房屋建筑面积169.22m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
29	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044740号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积11.7m <sup>2</sup> /房屋建筑面积27.23m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押
30	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044741号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号二层	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积49.86m <sup>2</sup> /房屋建筑面积116.07m <sup>2</sup>	2023-04-25		该不动产无查封,有抵押

31	浙江世泽建筑工程有限公司	浙(2023)湖州市不动产权第0044741号	湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号	批发零售用地/批发零售用地/商业	土地使用权面积7.47m <sup>2</sup> /房屋建筑面积17.38m <sup>2</sup>	2023-04-25	该不动产无查封,有抵押
----	--------------	-------------------------	---------------------	------------------	--	------------	-------------

该记录依申请用于调查取证。



1. 本查询记录范围涵盖湖州市本级,包括中心城区、湖州开发区、太湖度假区、吴兴区、南浔区。
2. 申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。
3. 申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,也不得不正当使用。



Multiple diagonal watermarks reading '湖州不动产' (Huzhou Real Estate) are scattered across the page.

附件：

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044568号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行，债权金额299.5万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028241号，抵押登记时间2023年04月26日，债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044568号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1033号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行，债权金额988.87万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028241号，抵押登记时间2023年04月26日，债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。



不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044564号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行，债权金额156.49万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028228号，抵押登记时间2023年04月26日，债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044564号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1011号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行，债权金额991.03万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028228号，抵押登记时间2023年04月26日，债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044730号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行，债权金额202.32万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028808号，抵押登记时间2023年04月28日，债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044730号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路987号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行，债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028808号，抵押登记时间2023年04月28日，债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044729号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行，债权金额216.41万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028805号，抵押登记时间2023年04月28日，债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044729号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路975号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行，债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028805号，抵押登记时间2023年04月28日，债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

不动产抵押情况：

产权人浙江世泽建筑工程有限公司，权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044566号，位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行，债权金额391.13万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028230号，抵押登记时间2023年04月

26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044566号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1025号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额991.03万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028230号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044738号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额146.88万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028806号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044738号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路967号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028806号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044552号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1021号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额239.79万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028242号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044740号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额235.74万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028812号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044740号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路977号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028812号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044741号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额160.14万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028807号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044741号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1053号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028807号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044560号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额278.99万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028227号, 抵押登记时间2023年04月

26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044560号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1017号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额991.03万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028227号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044731号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额117.24万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028809号, 抵押登记时间2023年04月27日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044731号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路965号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028809号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044563号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额164.42万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028229号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044563号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1013号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额991.03万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028229号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044735号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额191.76万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028811号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044735号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路961号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028811号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044569号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额211.95万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028240号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044569号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1043号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额988.87万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028240号, 抵押登记时间2023年

04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044737号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额101.14万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028810号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044737号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路997号二层的不动产已抵押给金华银行股份有限公司湖州分行, 债权金额1371.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028810号, 抵押登记时间2023年04月28日, 债权确定期间2023年04月27日至2028年04月27日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044555号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额237.63万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028239号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。

**不动产抵押情况:**

产权人浙江世泽建筑工程有限公司, 权证号浙(2023)湖州市不动产权第0044555号, 位于湖州市吴兴区尚城83幢升山路1045号二层的不动产已抵押给湖州银行股份有限公司南园支行, 债权金额988.87万。登记证明号为浙(2023)湖州市不动产证明第0028239号, 抵押登记时间2023年04月26日, 债权确定期间2023年04月26日至2026年04月26日。



## 委托方承诺函

湖州汇丰资产评估事务所（普通合伙）：

因浙江世泽建筑工程有限公司管理人拟处置破产财产所涉及的浙江世泽建筑工程有限公司位于湖州市吴兴区尚城 83 幢升山路 16 套房产及室内固定装修，现委托贵所对所涉资产在评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的经济合同资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托方：浙江世泽建筑工程有限公司管理人

二〇二五年九月三十日



# 资产评估师承诺函

浙江世泽建筑工程有限公司管理人：

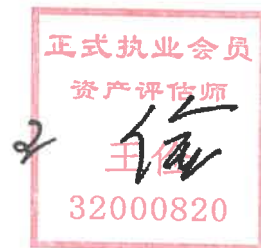
受贵方的委托，我们对湖州市吴兴区升山路 16 套房产及室内固定装修的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一. 具备相应的执业资格；
- 二. 评估对象和评估范围与评估委托书的约定一致；
- 三. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五. 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六. 评估结论合理；
- 七. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二五年十一月十四日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913305026716238749 (1/1)

名称 湖州汇丰资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 湖州市新天地写字楼 22 层 2222 室

执行事务合伙人 王俭

成立日期 2008 年 01 月 24 日

合伙期限 2008 年 01 月 24 日 至 2028 年 01 月 23 日止

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估（涉及行政许可制度的凭许可证经营）。（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



2016 年 02 月 23 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

# 潮州市财政局文件

潮财资备案〔2018〕3号

## 备案公告

潮州汇丰资产评估事务所（普通合伙）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》（财政部第86号令）《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为潮州汇丰资产评估事务所（普通合伙），组织形式为普通合伙企业。

二、执行合伙事务的合伙人为王俭。

三、资产评估机构的合伙人基本情况，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。



潮州市财政局办公室

2018年2月2日印发



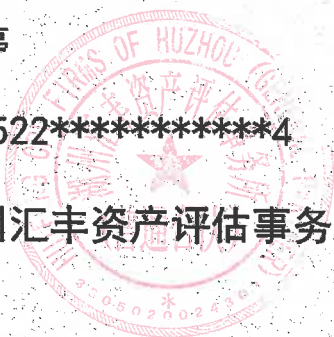
# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 33220002

会员姓名: 刘婷

证件号码: 330522\*\*\*\*\*4

所在机构: 湖州汇丰资产评估事务所



扫码查看详细信息

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32000820

会员姓名：王俭

证件号码：321020\*\*\*\*\*6

所在机构：湖州汇丰资产评估事务所



扫码查看详细信息

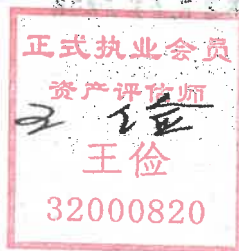
年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)