

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

浙江省青田县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于青田县

山口镇永安大厦第11幢3单元4层F号不动产

## 资产评估报告

丽新评报字[2022]第50号


(共一册, 第一册)

丽水新时代资产评估有限公司

2022年6月13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:	3333020090202200047
合同编号:	(2022)浙1121委评字第55号《资产价格鉴定委托书》
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	丽新评报字[2022]第50号
报告名称:	浙江省青田县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于青田县山口镇永安大厦第11幢3单元4层F号不动产评估项目
评估结论:	443,500.00元
评估机构名称:	丽水新时代资产评估有限公司
签名人员:	郑少宁 (资产评估师) 会员编号: 33130012 邱晓燕 (资产评估师) 会员编号: 33190161
 (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06月15日

# 目录

声明.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、产权持有人和委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
(一) 法律法规依据.....	7
(二) 准则依据.....	7
(三) 行为依据.....	7
(四) 权属依据.....	7
(五) 取价依据.....	8
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	12
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、 资产评估报告日.....	14
附件.....	15

# 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。

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、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，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关注。

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。

八、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。

## 摘要

丽水新时代资产评估有限公司接受浙江省青田县人民法院委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对浙江省青田县人民法院因确定财产处置参考价涉及的不动产，在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、委托人：浙江省青田县人民法院。

二、产权持有人：徐利荣、徐小红。

三、其他评估报告使用人：为法律规定与本次评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

四、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

五、评估对象及评估范围：徐利荣、徐小红所共有的坐落于青田县山口镇永安大厦第11幢3单元4层F号不动产，建筑面积103.13平方米。

六、评估基准日：2022年5月18日。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：市场法。

九、评估结论：委托评估的不动产截止评估基准日的评估价值为443,500.00元，大写为肆拾肆万叁仟伍佰元整。

本评估报告仅为评估报告描述的经济行为提供价值参考依据，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果的影响。

上述评估结论使用有效期为壹年，即自2022年5月18日至2023年5月17日。超过2023年5月17日，或当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

### 十、特别事项说明

1. 委托人提供了评估对象的《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记

录》的复印件，我们慎审了委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的，评估人员和评估机构不对上述资料的合法、真实、准确和完整性负责，本次评估以上述权属文件所载的相关内容作为评估依据。

我们对评估对象的法律权属状况给予了上述必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，不对它们的法律权属作出任何形式的保证，对资产权属的确认最终都只能由法院来完成。委托人存在的可能影响资产评估值的产权瑕疵事项，在委托时未作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。

2. 本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴费用与评估财产相关的评估费、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，提请报告使用者予以关注。

3. 经现场勘查、比对移送资料：不动产坐落位置登记不一致，具体为《资产价格鉴定委托书》等相关资料显示地址为“青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号不动产”，《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记录》显示坐落地址为“青田县山口镇永安路 138 号 3-4F”，提请报告使用者对此予以关注。

4. 本次评估以解除抵押、解除查封前提进行评估，未考虑抵押、解除查封因素对评估价值的影响，提请报告使用者对此予以关注。

5. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**特别提示：**

以上内容摘自【丽新评报字[2022]第 50 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

浙江省青田县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号不动产  
资产评估报告正文

浙江省青田县人民法院：

丽水新时代资产评估有限公司（以下简称本公司）接受浙江省青田县人民法院委托，根据中国资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场法，对委托人为确定财产处置参考价进行了评估工作。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，对委估资产在 2022 年 5 月 18 日所表现的市场价值作出了客观的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为浙江省青田县人民法院。

产权持有人为徐利荣、徐小红。

委托人及其他资产评估报告使用人为与经济行为相关的当事人。

二、评估目的

评估委估资产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

依据（2022）浙 1121 委评字第 55 号《资产价格鉴定委托书》，对法院执行的申请执行人陈观理与被执行人徐利荣、徐小红不当得利纠纷一案，需对被执行人徐利荣、徐小红所共有的位于青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号不动产进行评估。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围是截止 2022 年 5 月 18 日徐利荣、徐小红所共有的位于青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号不动产。

### 1. 委估对象实物状况

委估不动产建筑面积 103.13 平方米，总楼层为 8 层、所在层数为第 4 层，室内平面布置为三室一厅一厨，普通装修，入户防盗门。房屋用途为住宅，采光、通风条件一般。

### 2. 委估对象的区位条件

(1) 位置：青田县山口镇，地理位置一般。

(2) 交通状况：道路状况良好，无交通管制，周边停车有小区配套车位以及社会公共停车位。

(3) 环境状况：自然及人文环境一般；卫生环境及治安状况一般。

(4) 配套设施：基础配套设施较完备，区域内公共服务配套设施较齐全。

(5) 商服繁华程度：一般。

### 3. 委估对象权益状况

截止评估基准日，根据委托人提供的《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记录》，不动产所有权人为徐利荣、徐小红。

截止评估基准日未办理国有土地使用权及房屋所有权登记证书，坐落于青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号，建筑面积 103.13 平方米，规划用途为住宅，权利性质为出让，国有建设用地使用权使用期限 2071 年 7 月 31 日止。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

## 四、价值类型

1. 价值类型：经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象具体状况及评估资料收集情况等相关条件，最终选取的价值类型为市场价值。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3. 选择价值类型的理由：本次评估的目的的是一个正常的市场经济行为，按市场价值作为目标资产价值类型一般较能为经济行为各方所接受。



## 五、评估基准日

1. 经与委托人沟通，本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 18 日。

2. 资产评估基准日由委托人在考虑经济行为的实现后确定；评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、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. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### (二)准则依据

1. 财政部《财政部关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

### (三)行为依据

浙江省青田县人民法院（2022）浙 1121 委评字第 55 号《资产价格鉴定委托书》。

### (四)权属依据

1. 《商品房买卖合同》；
2. 《青田县不动产登记信息查询记录》；

3. 《民事判决书》。

#### (五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 市场调查资料；
3. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
4. 其他市场调查资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法适用性分析

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。本次评估时，根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性恰当选择资产评估方法。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较法或类比分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法，是指通过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值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

经过评估人员对现场的勘查、周边同类不动产情况的调查，我们选取了合适的评估方法，具体步骤如下：

由于产权人和相关当事人无法提供评估对象所涉房屋建设成本、土地购置成本、土地增值收益等资料，缺乏采用成本法的基础，不适宜采用成本法进行评估。

评估对象用途为住宅，所在小区及周边同类型物业的租金水平较低，且多为民用自建房为主，不适宜采用收益法进行评估。

由于评估对象周边同类型物业的市场交易活跃，二手房交易信息可以获取，故在收集评估所需资料基础上，采用市场法评估委估对象的不动产价格。

#### (二) 市场法简介

市场法是将委估对象与在评估时点近期已发生交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取委估对象客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C$

式中：P——委估对象的评估价值；P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数； B——交易日期修正系数；

C——不动产状况因素修正系数

#### ◆市场法基本评估思路

##### 1. 收集和选取交易实例。

一般选取 3 个及以上交易实例作为参照物。用作参照物的交易实例应当具备下列条件：在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；成交日期与评估基准日接近；交易类型与评估目的相适合；成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

##### 2. 比较因素的选择与修正计算

根据待估不动产与参照物的交易情况、交易日期、所处区域、房屋装修、层次、朝向等不动产状况因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况因素修正。

修正计算公式为：

待估不动产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正

(1) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常不动产价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(2) 交易日期修正，将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。

(3) 不动产状况修正，将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

### 3. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2022年5月18日至2022年6月13日

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### 1. 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### 2. 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### 3. 现场调查

评估人员于2022年5月18日对委估对象进行了现场勘查，在产权核实的基础上，对房屋建筑物的状况逐一进行现场勘察，着重核实了建筑物面积、现状，特别是房屋的基础、结构、屋面、内外墙、门窗、装修等各项组成部分以及使用、维修保养情况，并作了必要的记录。

### 4. 收集资产评估资料

通过与委托人、产权持有人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资

料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### 5. 评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### 6. 编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经本公司三级复核后，在与委托人和委托人许可的相关当事方进行必要的沟通后，提交正式评估报告给委托人。

#### 7. 整理工作底稿，及时形成评估档案。

### 九、评估假设

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估价，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. 收集资料真实性假设：本资产评估报告是根据委托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，本评估报告以委托人提供的资料真实合法有效为假设前提。

4. 本评估报告以评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权为假设前期。

5. 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；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料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。

## 十、评估结论

委托评估的不动产截止评估基准日的评估价值为 443,500.00 元，大写为肆拾肆万叁仟伍佰元整。

上述评估结论使用有效期为壹年，即自 2022 年 5 月 18 日至 2023 年 5 月 17 日。超过 2023 年 5 月 17 日，或当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

本评估价值系对评估基准日资产市场价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和产权持有人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

评估结论是本评估公司出具的，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参与本项目的评估人员和技术人员与委托人或者其他当事人无任何利害关系。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本评估公司及评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人提供了评估对象的《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记录》的复印件，我们慎审了委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的，评估人员和评估机构不对上述资料的合法、真实、准确和完整性负责，本次评估以上述权属文件所载的相关内容作为评估依据。

我们对评估对象的法律权属状况给予了上述必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，不对它们的法律权属作出任何形式的保证，对资产权属的确认最终都只能由法院来完成。委托人存在的可能影响资产评估值的产权瑕疵事项，在委托时未作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。

(二) 本次评估未考虑评估财产涉及的当事人欠缴费用与评估财产相关的评估费、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，提请报告使用人予以关注。

(三) 其他需披露的重要事项

1. 评估基本事项与评估委托书载明事项一致。

2. 经现场勘查：①评估师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查观察，委估资产的建筑面积与《商品房买卖合同》记载的建筑面积大体相当；②产权人到场、对现场记录进行签字确认；若列入评估范围的资产数量发生变化，则需要重新委托评估，提请报告使用人予以关注。

3. 经现场勘查、比对移送资料：不动产坐落位置登记不一致，具体为《资产价格鉴定委托书》等相关资料显示地址为“青田县山口镇永安大厦第 11 幢 3 单元 4 层 F 号不动产”，《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记录》显示坐落地址为“青田县山口镇永安路 138 号 3-4F”，提请报告使用者对此予以关注。

4. 本次评估以解除抵押、解除查封前提进行评估，未考虑抵押、解除查封因素对评估价值的影响，提请报告使用人对此予以关注。

5. 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。

6. 评估基准日后，有效期内评估范围发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价

7. 本评估结果是依据本次评估目的，以前述假设为前提确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告使用范围，仅限于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人，未能按照相关法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 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，只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用，其他人员不应得到本评估报告而成为报告使用人。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4. 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。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日：2022年6月13日。

丽水新时代资产评估有限公司

地址：丽水市北苑路198号8楼

资产评估师：

资产评估师：





**附件：**

1. 资产评估结果汇总表和不动产评估明细表；
2. 《商品房买卖合同》、《青田县不动产登记信息查询记录》复印件；
3. 资产评估师承诺函；
4. 评估机构营业执照、资格证书、备案公告（丽财公告[2018]2号）复印件；
5. 签字资产评估师资格证书复印件；
6. 浙江省青田县人民法院（2022）浙 1121 委评字第 55 号《资产价格鉴定委托书》  
复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月18日

金额单位：人民币元

产权持有者名称：徐利荣、徐小红

项 目	账面价值	评估价值	增 减 值	增 值 率 %	备 注
固定资产		443,500.00			
1		443,500.00			
其中：不动产		443,500.00			
2		443,500.00			
		443,500.00			



评估机构：丽水新时代资产评估有限公司



资产评估师：郑少宁  
资产评估师：邱晓燕

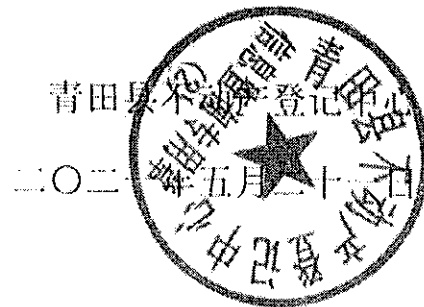


# 青田县不动产登记信息查询记录

依青田法院的申请,经查询青田县不动产登记统一登记信息管理系统,结果如下:

1、坐落青田县山口镇永安路 138 号 3-4F, 不动产单元号 331121108005GB00025F00010036 的不动产已被预查封, 查封文号: (2015) 丽青执民字第 388 号之一, 查封期限: 2021-01-05 至 2024-01-04。

2、坐落青田县山口镇永安路 138 号 3-4F, 不动产单元号 331121108005GB00025F00010036 的不动产未办理国有土地使用权及房屋所有权首次登记。



张有明

编号: GF - 2000 - 0171

# 商品房买卖合同

(浙江省 2000 年版增修本)

丽水市建设局  
丽水市工商行政管理局  
监制

## 商品房买卖合同说明

- 1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。
- 2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。
- 3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 4、对合同文本【     】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【     】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在选格、空格部位打×，以示删除。
- 5、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。
- 6、本合同条款由浙江省建设厅和浙江省工商行政管理局负责解释。

# 商品房买卖合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

## 合同双方当事人:

出卖人: 青田县安居房地产开发有限公司

注册地址: 鹤城镇马鞍山路房产局土大楼八楼

营业执照注册号: 3325222000808

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: 余为平 联系电话: 6818628

邮政编码: 323900

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理机构: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

买受人: 徐小红

【本人】【法定代表人】姓名: 徐小红 国籍 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 \_\_\_\_\_ 】 332522196105107287

地址: 山口镇永安大厦3单元4F

邮政编码: 323904 联系电话: \_\_\_\_\_

【委托代理人】【 \_\_\_\_\_ 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

**第一条 项目建设依据。**

出卖人以 出让 方式取得位于 山口镇永安路、编号为 138号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】  
【土地使用权划拨批准文件号】  
【划拨土地使用权转让批准文件号】为 (2001)第16号。

该地块土地面积为 2039m<sup>2</sup>, 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2001 年 7 月 31 日至 2071 年 7 月 31 日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】  
【暂定名】永安大厦(房产证)。建设工程规划许可证号为 (2001)  
1023044, 施工许可证号为 33252220010920101。

**第二条 商品房销售依据。**

买受人购买的商品房为【现房】  
【预售商品房】。预售商品房批准机关为 耒阳县房产管理局, 商品房预售许可证号为 售字第(2001)第17号。

**第三条 买受人所购商品房的基本情况。**

买受人购买的商品房(以下简称该商品房, 其房屋平面图见



本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 11 【幢】【座】 三 【单元】【层】 4F 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土 结构，层高为 3m，建筑层数地上 8 层，地下 无 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 103.13 平方米，其中，套内建筑面积      平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积      平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

该商品房附属用房：柴杂间编号     ；建筑面积      平方米；车库编号     ；建筑面积      平方米。

#### 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 李 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为(人民币)每平方米 1287 元，总金额(人民币) 壹 千 叁 百 叁 拾 叁 万 玖 千 柒 百 玖 拾 捌 元      角      分正。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(    币)每平方米      元，总金额(    币)      千      百      拾      万      千      百      拾      元      角      分正。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(    币)      千      百      拾      万      千      百      拾      元      角      分正。

附属用房价款：

柴杂间单价为( )币)每平方米 元, 价款  
( )币) 千 百 拾 万 千 百 拾  
元 角 分正。

车库单价为( )币)每平方米 元, 价款  
( )币) 千 百 拾 万 千 百 拾  
元 角 分正。

### 第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按下列方式进行处理。

1、双方同意按以下原则处理:

- (1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;
- (2) 面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内, 将买受人已付款退还给买受人, 并按同期银行贷款利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

## 资产评估师承诺函

青田县人民法院：

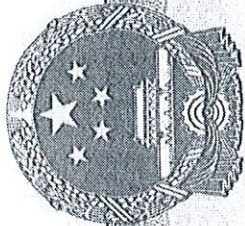
受贵单位委托，我们对贵单位确定财产处置参考价而涉及的不动产，以 2022 年 5 月 18 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与《资产价格鉴定委托书》的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及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：



2022 年 6 月 13 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331102704759357G (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 丽水新时代资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 郑少宁

经营范围 资产评估服务※（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）

注册资本 叁拾万元整

成立日期 2000年02月02日

营业期限 2000年02月02日至长期

住所 浙江丽水市莲都区北苑路198号803室



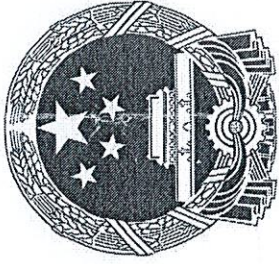
登记机关

2022年04月24日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



# 资产评估资格证书

经审查，  
丽水新时代资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特  
发此证。

浙国资评[2000]90号

批准文号：

33020090

证书编号：



批准机关：

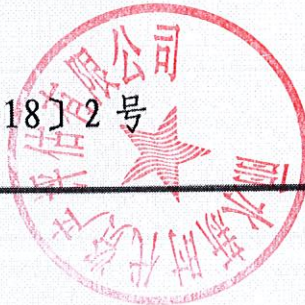
发证时间：

序列号：00006644

中华人民共和国财政部统一印制

# 丽水市财政局公告

丽财公告〔2018〕2号



## 丽水新时代资产评估有限公司备案公告

丽水新时代资产评估有限公司报来的《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丽水新时代资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为严福美。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。



(此件公开发布)

---

抄送：浙江省财政厅，浙江省资产评估协会。

---

丽水市财政局办公室

2018年8月27日印发

---



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邱晓燕

性别：女

登记编号：33190161

单位名称：丽水新时代资产评估有  
限公司



初次执业登记日期：2019-10-25

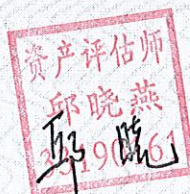
年检信息：通过（2022-03-30）

(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：

本人印鉴：



Handwritten signature of the appraiser



打印日期：2022-04-11





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑少宁

性别：男

登记编号：33130012

单位名称：丽水新时代资产评估有  
限公司

初次执业登记日期：2013-06-21

年检信息：通过（2022-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 浙江省青田县人民法院 资产价格鉴定委托书

(2022)浙1121委评字第55号

丽水新时代资产评估有限公司：

本院执行的申请执行人陈观理与被执行人徐利荣、徐小红不当得利纠纷一案，需要被执行人徐利荣、徐小红名下证载地址为青田县山口镇永安大厦第11幢3单元4层F号房（预售许可证号售许字(2001)第17号）的不动产价值进行评估。

通过浙江省高级法院对外委托机构信息平台统一摇号，我院抽中委托你单位予以评估。

现将案内相关材料移送你单位，请指派有专门知识的人员在30日内进行价格评估鉴定。

评估督办人：詹海南

联系电话：0578-6833483

传 真：0578-6833483

