

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

松阳县人民法院因财产处置所涉及的位于松阳县西屏街道

醴泉4区4幢四单元501室不动产

## 资产评估报告

丽新评报字[2022]第068号


(共一册, 第一册)

丽水新时代资产评估有限公司

2022年8月3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:	3333020090202200064
合同编号:	松阳县人民法院(2022)浙1124委评初字第70号
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068号
报告名称:	松阳县人民法院因财产处置所涉及的位于松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室不动产资产评估报告
评估结论:	1,118,050.00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08月04日

# 资产评估报告书目录

声明	2
摘要	3
正文	4
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和范围	5
四、 价值类型及其定义	7
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	8
(四) 权属依据	8
(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、 评估报告使用限制说明	14
十三、 评估报告日	14
十四、 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松阳县人民法院委托，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，对松阳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：松阳县人民法院。

二、产权持有人：周兆群。

三、其他评估报告使用者：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：周兆群所有的坐落于松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室不动产，建筑面积161.94平方米，其中住宅建筑面积133.45平方米、杂物间建筑面积28.49平方米。

六、评估基准日：2022年7月27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1,118,050.00元，大写人民币为壹佰壹拾壹万捌仟零伍拾元整。

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，评估报告使用者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7月27日至2023年7月26日。超过2023年7月26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，评估报告使用者应重新委托评估。

十、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 委托人提供了评估对象的《不动产权证书》、《不动产信息查询记录》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。

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，提请报告使用人予以关注。

3. 本次评估中委估不动产是否存在违建情况及可能存在的违建情况的处理、能否正常过户及过户过程中是否涉及补缴出让金、罚款等均以相关主管部门意见为准，提请委托方、产权人、意向竞买者等报告使用人对此予以特别关注。

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、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 068 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。

松阳县人民法院因财产处置涉及位于松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室等不动产

资产评估报告正文

松阳县人民法院：

丽水新时代资产评估有限公司（以下简称本公司）接受松阳县人民法院（以下简称贵单位）委托，根据国家有关法律、法规和资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人为确定财产处置参考价进行了评估工作。本公司评估人员对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，对委估资产在2022年7月27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以外的其他评估报告使用者

委托人为松阳县人民法院。

产权持有人为周兆群。

委托人以外的其他评估报告使用者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。

贵单位办理的申请执行人浙江松阳农村商业银行股份有限公司与被执行人周兆群申请实现担保物权一案，需对被执行人周兆群所有的坐落在松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室不动产进行评估。

三、评估对象和范围

评估对象和范围是截止2022年7月27日周兆群所有的位于松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室不动产。



### 1. 委估对象实物状况

委估不动产建筑面积 161.94 平方米，其中住宅建筑面积 133.45 平方米、杂物间建筑面积 28.49 平方米。总层数为 6 层、所在层数为第 6 层，平面布置为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台，用途为住宅、杂物间，采光、通风条件较好，外墙水泥抹灰，入户防盗门，室内装饰装修为：楼地面铺木地板、瓷砖，墙面乳胶漆刷白，厨房地面、墙面贴瓷砖，扣板吊顶，橱柜、厨具已安装，卫生间地面、墙面贴瓷砖、扣板吊顶、卫生洁具齐全。证号为浙（2021）松阳县不动产权第 0001281 号。

### 2. 委估对象的区位条件

- （1）位置：位于醴泉小区，地理位置较好。
- （2）交通状况：道路状况良好，无交通管制。
- （3）环境状况：自然及人文环境较好；卫生环境及治安状况较好。
- （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：较好。

### 3. 委估对象权益状况

截止评估基准日，根据委托人提供的《不动产权证书》、《不动产信息查询记录》复印件，不动产所有权人为周兆群。

（1）权证号为浙（2021）松阳县不动产权第 0001281 号，坐落于松阳县西屏街道醴泉 4 区 4 幢四单元 501 室，建筑面积 161.94 平方米，其中住宅建筑面积 133.45 平方米、杂物间建筑面积 28.49 平方米。规划用途为住宅、杂物间。权利性质为出让，土地使用权面积为 27.20 平方米，使用期限至 2079 年 5 月 11 日止。

#### （2）其他权益情况

根据委托人提供的《不动产信息查询记录》显示：委估对象已抵押、已查封，抵押权人为浙江松阳农村商业银行股份有限公司望松支行，抵押方式为最高额抵押，证号为浙（2021）松阳县不动产证明第 0000874 号。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。



#### 四、价值类型及其定义

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 7 月 27 日。

2. 资产评估基准日为现场勘查之日，由委托人确定，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的的实现日接近，使评估结论较合理的为评估目的服务。

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》（主席令第 46 号）；
2. 《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）；
3. 其他法律法规。

##### (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

松阳县人民法院（2022）浙1124委评初字第70号司法评估委托书。

### （四）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 《不动产信息查询记录》。

### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 资产所在地的不动产市场价格的调查资料、淘宝财产处置平台成交数据；
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：

(1) 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。

(2) 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，不适宜采用收益法进行评估。

(3) 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。

评估计算过程详见“评估技术说明”，“评估技术说明”根据有关规定由评估机构存档和机构管理部门审核之用。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估起止时间：2022年7月27日至2022年8月3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、评估报告使用者等相关当事方、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 7 月 27 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 1,118,050.00 元，大写人民币为壹佰壹拾壹万捌仟零伍拾元整。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

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者对此应特别关注：

（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《不动产权证书》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，提请报告使用者予以关注。

### （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《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当；②产权人未到场、未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，提请报告使用者予以关注。

3. 本次评估中委估不动产是否存在违建情况及可能存在的违建情况的处理、能否正常过户及过户过程中是否涉及补缴出让金、罚款等均以相关主管部门意见为准，提请委托方、产权人、意向竞买者等报告使用者对此予以特别关注。

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、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. 资产评估报告使用者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，以前提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、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、评估报告日

评估报告出具日期：2022年8月3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：





#### 十四、附件

1. 资产评估结果汇总表和不动产评估明细表；
2. 《不动产权证书》复印件；
3. 资产评估师承诺函；
4. 资产评估机构资格证书和营业执照复印件；
5. 丽水市财政局备案公告（丽财公告[2018]2号）复印件；
6. 签字资产评估师资格证书复印件；
7. 松阳县人民法院（2022）浙 1124 委评初字第 70 号司法评估委托书复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月27日

产权持有人：周兆群

项 目		账面价值	评估价值	增 减 值	增 值 率 %	备 注
固定资产	1		1,118,050.00			
其中：不动产	2		1,118,050.00			
			1,118,050.00			

金额单位：人民币元



评估机构：丽水新时代资产评估有限公司  
法定代表人：郑少宁

资产评估师：郑少宁、邱晓燕  
33130012      33190161

# 不动产评估明细表

评估基准日：2022年7月27日

产权持有人：周兆群

序号	坐落位置	权证编号	结构	建造年份	土地性质及用途	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m²)	建筑面积 (m²)	评估值	备注
1	松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室	浙(2021)松阳县不动产权第0001281号	混合	2001年	出让、住宅	2079年5月11日	27.20	133.45	1,118,050.00	已抵押、已查封。
2					杂物间			28.49		
本页合计								161.94	1,118,050.00	

评估人员：邱晓燕、郑少宁



浙江省编号: BDC331124120219007460846

浙 ( 2021 ) 松阳县 不动产权第 0001281 号

权利人	周兆群
共有情况	单独所有
坐落	松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室
不动产单元号	331124001004GB00418F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积27.20m <sup>2</sup> /房屋建筑面积161.94m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2009年05月12日起至2079年05月11日止
权利其他状况	持证人: 周兆群 宗地面积: 538.00m <sup>2</sup> 土地使用权面积: 27.20m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积27.20m <sup>2</sup>



附 记

转移方式: 买卖  
计税金额: 1400000元 实缴契税: 21000元 完税时间: 2021-01-29

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	房屋结构	竣工年份
1	1	6	杂物间	28.49m <sup>2</sup>	混合结构	2001
2	6	6	住宅	133.45m <sup>2</sup>	混合结构	2001



# 不动产信息查询记录



查档编号 1657504150465\_1390BB8

依松阳县人民法院 的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	周兆群	证件号	332528197112144812
本次不动产信息查询共 2 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室		
	不动产单元号	331124001004GB00418F00010011		
	权利人	周兆群		
	证件号	332528197112144812		
	省编号	BDC331124120219007460846		
	产权证号	浙(2021)松阳县不动产权第0001281号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积27.2m <sup>2</sup> /房屋所有 权面积133.45m <sup>2</sup>
	共有情况	单独所有	登记时间	2021-01-29
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	2009年05月12日-2079年05月11日		
抵押状况	1、抵押权人：浙江松阳农村商业银行股份有限公司望松支行，抵押证明号：浙(2021)松阳县不动产权证明第0000874号，债权数额：130，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-02-09，抵押期限：2021年02月09日至2026年02月08日止。			
查封状况	1、查封机关：松阳县人民法院，查封文号：(2022)浙1124执保33号，查封期限：2022年02月14日至2025年02月13日止。 2、查封机关：松阳县人民法院，查封文号：(2022)浙1124执保33号，查封期限：2022年02月14日至2025年02月13日止。			
不动 产 状 况	房2 坐落	松阳县西屏镇醴泉4区4幢		
	不动产单元号	331124001004GB00418F00010025		
	权利人	周兆群		
	证件号	332528197112144812		
	省编号	BDC331124120219007460846		
	产权证号	浙(2021)松阳县不动产权第0001281号		
	用途	城镇住宅用地/其它	面积	土地使用权面积0m <sup>2</sup> /房屋所有 权面积28.49m <sup>2</sup>
	共有情况	单独所有	登记时间	2021-01-29
	权利性质	出让/商品房		
使用期限	-			
抵押状况	1、抵押权人：浙江松阳农村商业银行股份有限公司望松支行，抵押证明号：浙(2021)松阳县不动产权证明第0000874号，债权数额：130，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-02-09，抵押期限：2021年02月09日至2026年02月08日止。			

产权证号

土地使用权面积0m<sup>2</sup>/房屋所有权面积28.49m<sup>2</sup>

单独所有

查封状况

1、查封机关：松阳县人民法院, 查封文号：（2022）浙1124执保33号, 查封期限：2022年02月14日至2025年02月13日止。 2、查封机关：松阳县人民法院, 查封文号：（2022）浙1124执保33号, 查封期限：2022年02月14日至2025年02月13日止。

查询结果仅供法院作为线索信息参考

浙江省自然资源厅

2022年07月11日 10时36分01



## 资产评估师承诺函

松阳县人民法院：

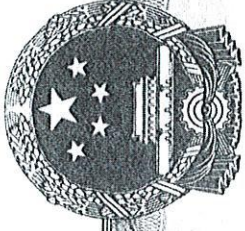
受贵单位委托，我们对贵单位确定财产处置参考价而涉及的不动产，以 2022 年 7 月 27 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与《司法评估委托书》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 8 月 3 日



# 营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码  
91331102704759357G (1/1)

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

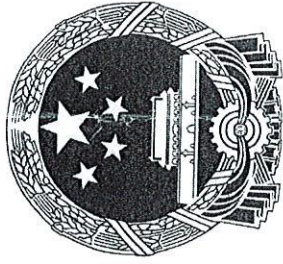
住所 浙江丽水市莲都区北苑路198号803室



登记机关

2022年04月24日





# 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。

批准文号：

证书编号：

浙国资评[2000]90号

33020090

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。

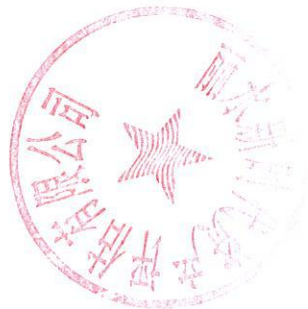
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为严福美。

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：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)

(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：

郑少宁

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>





# 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）

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：邱晓燕

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>



  
松阳县人民法院  
司法评估委托书

(2022)浙1124委评初字第70号

丽水市新时代资产评估有限公司：

我院办理的申请执行人浙江松阳农村商业银行股份有限公司与被执行人周兆群申请实现担保物权一案，决定对涉案标的物予以司法评估。经本院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对坐落于松阳县西屏街道醴泉4区4幢四单元501室房产的价值进行评估

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《丽水市中级人民法院〈司法鉴定评估机构年度履职评价办法〉》的规定进行司法评估。本次评估请在10日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书(一式5份)、**评估报告电子版(纸质报告全本扫描PDF格式，文件大小10M以内)**、标的物图片及**视频(邮箱地址：1187977251@qq.com)**与相关材料一并移交我院。

2022年7月27日

评估督办人：王芳

联系电话：8806248 传真：8018710

地址：松阳县西屏街道长松路1号 邮编：323400

附：《对外委托司法评估材料移送清单》