

本报告依据中国资产评估准则编制

龙泉市人民法院拟司法执行财产处置涉及的陈●●、  
吴●●共有的位于上海市青浦区华新镇新府中路  
1331 弄 102 号 304 室的不动产评估项目  
资产评估报告

丽处评报字（2022）103 号

（共一册第一册）

丽水处州资产评估有限公司

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020085202200107
合同编号:	103
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	龙泉市人民法院拟司法执行财产处置涉及的陈●●、吴●●共有的位于上海市青浦区华新镇新府中路1331弄102号304室的不动产评估项目
报告名称:	丽处评报字(2022)103号
评估结论:	4,602,000.00元
评估机构名称:	丽水处州资产评估有限公司
签名人员:	丁广平 (资产评估师) 会员编号: 33030119 金仙翠 (资产评估师) 会员编号: 33080054
 (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09月22日

## 目录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	6
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制 .....	17
十三、评估报告日期 .....	18
附件: .....	20

## 声 明

1、本评估报告是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评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。本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国家法律、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使用人。本资产评估机构及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。

3、本资产评估机构及资产评估师遵循法律、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。

4、评估对象涉及的范围和资料由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性由提供人负责，妥善保管和维护评估对象，恰当使用评估报告是委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人的责任。

5、本资产评估机构及资产评估师与本评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

6、资产评估师已对本评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场查看，并对其客观性、真实性、公正性承担责任，但我们的现场查看仅限于其外观和使用

状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。

7、资产评估师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进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中的假设前提、特别事项说明和使用限制条件的限制，委托人和资产评估报告使用人应当充分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。

9、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信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 龙泉市人民法院拟司法执行财产处置涉及的陈●●、吴●●共 有的位于上海市青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室 的不动产评估项目

## 资产评估报告摘要

丽水处州资产评估有限公司接受龙泉市人民法院的委托，对龙泉市人民法院拟司法执行财产处置涉及的不动产进行评估。现将资产评估报告书摘要如下：

一、评估目的：仅为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

二、评估范围和对象：陈●●、吴●●共有的位于上海市青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室的不动产。

三、价值类型：本次评估的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。

四、评估基准日：2022 年 09 月 16 日。

五、评估方法：根据本次评估的目的、评估对象及其市场状况，我们对不动产选择并使用市场法评估。

六、评估结论及其使用有效期：

龙泉市人民法院委托评估的资产评估值为大写人民币肆佰陆拾万零贰仟元整（¥4602000.00 元）。（详见附件 1、资产评估明细表）

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，即自 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日止，逾期无效。

七、评估报告日期

本评估报告日期：2022 年 09 月 21 日

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估以评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等），评估范围内的资产执行处置后按现有用途不变继续使用为假设前提，否则评估结论会产生偏差，提请委托人、产权持有人和报告使用者对此予以特别关注。

2、本次现场勘察有相关当事人或见证人到场，并对勘察过程和结果予以签字确认，至评估基准日（现场勘察日）室内未腾空，本次评估是根据现场勘察时点状况出具的，评估范围包括室内固定、相对固定装修，提请委托人、产权持有人和报告使用者对此予以特别关注。

特别提示：以上内容摘自【丽处评报字（2022）103 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

# 丽水处州资产评估有限公司

丽处评报字（2022）103 号

龙泉市人民法院拟司法执行财产处置涉及的陈●●、吴●●共  
有的位于上海市青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室  
的不动产评估项目  
资产评估报告

龙泉市人民法院：

丽水处州资产评估有限公司接受龙泉市人民法院的委托，根据法律、法规和资  
产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对龙泉市人民法  
院拟司法执行财产处置涉及的不动产在 2022 年 09 月 16 日所表现的市场价值进行  
了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其它评估报告使用人

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、委托人

龙泉市人民法院。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（二）产权持有人



产权持有人：陈●●、吴●●

## 二、评估目的

仅为人民法院确定司法执行财产处置参考价提供服务。

根据龙泉市人民法院司法评估委托书[(2022)浙 1181 委评字 66 号]，龙泉市人民法院受理的(2021)浙 1181 执 1416 号金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人吴●●、陈●●共同所有的位于上海市青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室的不动产进行价格评估。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和范围

陈●●、吴●●共有的位于上海市青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室的不动产。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (二) 评估对象概况

#### 1、不动产权利状况：

##### (1) 根据委托人提供的房地产权证记录：

面积单位：平方米

产权证号	沪房地青字(2016)第 019477 号
登记日期	2016 年 7 月 11 日
权利人	陈●●、吴●●
房地坐落	青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室

土地 状况	权属性质		国有建设用地使用权
	使用权取得方式		出让
	用途		普通商品房
	宗地号		青浦区华新镇 9 街坊 55/5 丘
	宗地（丘）面积		146417
	使用权面积		146416.5
	其中	独用面积	
		分摊面积	
使用期限		2010 年 3 月 28 日至 2080 年 3 月 27 日止	
房屋 状况	幢号		102 号
	室号或部位		304 室
	建筑面积		113.79
	建筑类型		公寓
	用途		居住
	总层数		20
	竣工日期		2014 年

(2) 根据委托人提供的不动产登记证明:

证明号	沪（2020）青字不动产证明第 19022357 号
证明权利或事项	抵押权登记（房地产抵押（现房））

权利人（申请人）	浙江龙泉农村商业银行股份有限公司八都支行
义务人	陈●●、吴●●
坐落	青浦区华新镇新府中路 1331 弄 102 号 304 室
不动产单元号	310118001009G800061F00200006
其他	建筑面积：113.79 平方米。 宗地面积：相应土地面积。 最高债权数额：元。 债权确定期间：至 。
附记	最高债权数额：3930000 元 债权发生期间：2020-09-02 至 2025-09-01

## 2、不动产个体状况

（1）不动产所处位置：委估对象所在物业（小区）为西郊半岛名苑，东临新府中路、南临华农路，西临新风中路，北临华雅路，102 号位于小区西北，有专业物业，环境较好。

（2）建筑物状况：委估对象所在住宅楼钢混结构，地上 20 层，地下 1 层，委估对象位于地上第 3 层，所在单元两电梯两安全楼梯四户。室内布局为三室二厅二卫一厨一阳台，入室玄关处有固定鞋柜；客厅、餐厅地面地砖，墙面乳胶漆，木饰材电视背景墙；敞开式厨房，厨房地面地砖、墙面墙砖、扣板吊顶，整体橱柜、吊柜，与厨房相邻有吧台及酒柜，吧台间平吊顶；阳台地砖、天花板乳胶漆、铝合金窗围护，有储物柜、吊柜、洗衣池；客厅、餐厅、厨房、吧台间、阳台之间均相通无分隔，南北通透；卧室实木地板，墙面、天花板乳胶漆，二室有固定衣柜，一室有榻榻米及柜子、吊柜、书桌；卫生间地面地砖，墙面墙砖，扣板吊顶，配有盥洗台、坐便器、独立淋浴房，卫浴室设施齐全；安装有家用中央空调，整体精装修维

护较好。截至现场勘察日室内未腾空。

本次评估范围包括室内固定和相对固定装修。

（3）区位条件：委估对象所在区位基础设施完善，道路通达度好，有 773 路、虹桥枢纽 6 路 B 线、华新 8 路等公交线路，公共交通较便捷；周边有儿园、学校、西郊国际农产品交易中心、商业广场、菜场、超市、卫生院等配套生活服务设施，有恒文·星尚湾、陆家圩、虹桥宝龙城、梦里水乡花苑、绿地逸湾等住宅小区，住宅聚集度较高。

#### 四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本评估结论的价值类型确定为市场价值。

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

评估基准日 2022 年 09 月 16 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目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是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》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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—资产评估报告（中评协[2018]35号）；
- 4、资产评估执业准则—资产评估程序（中评协[2018]36号）；
- 5、资产评估执业准则—资产评估档案（中评协[2018]37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—资产评估方法（中评协[2019]35号）；
- 8、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）；
- 9、资产评估执业准则—不动产（中评协[2017]38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）。

（四）权属依据

房地产权证。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员调查的市场有关价格信息资料；
- 3、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 4、经现场实地勘察资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

因为本次评估是以为委托人确定司法执行财产处置参考价提供服务为目的进行评估，委估对象为住宅房地产，住宅的评估方法一般有市场法和收益法，收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的方法，根据被评估房地产所在地租金收益情况分析，租金收益较低，用一般投资报酬率通过折现预估得出的结果与市场价值偏离较大，评估结论无法反映当地房地产实际市场价值，用同类房地产的租售比折现评估似为变异的的市场法，意义不大。而当地住宅市场发育较完善，交易案例较多，宜使用市场法评估，而市场法是最贴近和最能直接反映住宅类房地产价值的评估方法，故本次对住宅房地产选择并使用市场法评估。

市场法：将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

计算公式：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

P-被估资产评估值

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-区域因素修正系数

D-个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）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人、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。

### （二）接受资产评估委托

根据初步了解和明确的相关事项情况，评估机构和资产评估师评价专业能力、独立性和业务的风险，接受资产评估委托，组建评估项目小组。

### （三）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。

### （四）现场调查

收集委托人准备的评估所需资料，对相关资料进行必要的核查的基础上，评估小组于 2022 年 09 月 16 日与相关当事人一同对委托评估的房地产进行现场清查勘察调查，对房屋建筑物的所处区位的基础设施、生活服务设施、环境状况、交通便捷程度及评估对象的结构、装修状况、停车状况、所在层次、朝向、完好程度等进行勘察鉴定，并进行了必要的记录。

#### （五）收集资产评估资料

根据评估目的、评估对象具体情况和评估人员信息资料掌握情况等，选择恰当的评估方法，并根据采用的评估方法，补充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算

根据评估目的、评估对象的具体状况、评估对象所处的市场条件及评估资料收集情况等相关情况，拟选择市场法进行评估；对房地产我们从调查掌握的资料中选取必要的与评估对象在交易时间、交易情况、区域因素和个别因素方面相近的交易案例，并对相关条件因素进行比较修正，经分析后得出评估价值。

具体步骤如下：

（1）一般选择三宗以上同一城市近期交易的类似结构、类似地段、相同用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积的人民币买卖交易价格。

#### （2）因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、区位条件因素及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，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 4 类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正。

修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

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房地产价格的影响程度，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, 采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响, 将交易价格修订为评估基准日的价格; 在无类似指数的情况下, 可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断, 并给予调整。

3) 区域因素修正, 应将可比实例在其区位条件状况下的价格调整为估价对象区位条件状况下的价格。主要修正内容包括配套设施完善度、交通便捷程度、生活服务设施、环境条件等。

4) 个别因素修正, 应将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。主要修正内容包括结构、竣工年份、装修情况、停车状况、面积、朝向、视野、采光、层次、质量、户型、式样、设备等。

### (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。

### (七) 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。

(八) 整理工作底稿, 及时形成评估档案。

## 九、评估假设

1、市场假设: 本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设, 是假定在市场上交易的资产, 或

拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、使用假设：评估范围内的资产执行处置后按现有用途不变继续使用。

3、评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等）。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家和当地的房地产市场稳定，房地产市场价格短期内不会发生较大波动；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；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。

5、假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

## 十、评估结论

龙泉市人民法院委托评估的资产评估值为大写人民币肆佰陆拾万零贰仟元整（¥4602000.00 元）。（详见附件 1、资产评估明细表）

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，即自 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 08 月 09 日止，逾期无效。

## 十一、特别事项说明

1、本评估报告所依据申报资料和其他相关资料由委托人提供，其真实性、合法性、完整性由资料提供者负责并承担法律责任。

2、本次评估以评估对象具有完全产权，不存在任何产权瑕疵（如查封、担保、抵押、融资、租赁等），评估范围内的资产执行处置后按现有用途不变继续使用为

假设前提，否则评估结论会产生偏差，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

3、本次现场勘察有相关当事人或见证人到场，并对勘察过程和结果予以签字确认，至评估基准日（现场勘察日）室内未腾空，本次评估是根据现场勘察时点状况出具的，评估范围包括室内固定、相对固定装修，提请委托人、产权持有人和报告使用人对此予以特别关注。

4、本次评估结论未考虑资产执行处置时应支付的处置佣金、律师费、诉讼及执行费用和评估费用等，提请委托人和报告使用人对此予以充分关注。

5、本次评估对可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人和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。

6、本评估结论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假设前提、依据、方法、程序得出，评估结论只有在上述假设前提、依据存在的条件下，以及委托人和产权持有人所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。

7、评估基准日后，评估报告使用有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上特别事项提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制

1、本评估报告仅为龙泉市人民法院确定司法执行财产处置参考价使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的和用途使用评估报告，委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

4、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、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人另有约定除外。

6、本评估报告的使用有效期自 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日止。

### 十三、评估报告日期

本评估报告日期：2022 年 09 月 21 日。

（此页无正文）

丽水处州资产评估有限公司



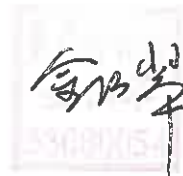
法定代表人：朱佳



资产评估师：



资产评估师：



附件：

*除特别注明的外，其余均为复印件*

- 1、资产评估明细表；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、丽水处州资产评估有限公司备案公告（丽财公告〔2018〕3号）；
- 4、评估机构资格证书；
- 5、评估机构营业执照副本；
- 6、签字资产评估师资格证书；
- 7、龙泉市人民法院司法评估委托书〔（2022）浙 1181 委评字 66 号〕。





• 202025799448 •

### 不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构(章)

2020 年 09 月 27 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 31001414305



沪 ( 2020 ) 青字 不动产登记证明第19022357 号

证明权利或事项	抵押权登记(房地产抵押(现房))
权利人(申请人)	浙江龙奥农村商业银行股份有限公司 八都支行
义务人	陈■■■、吴■■■
坐落	青浦区华新镇新府中路1331弄102号 304室
不动产单元号	3101180010096800061F00200006
其他	建筑面积: 113.79平方米。 宗地面积: 相应土地面积。 最高债权数额: 无。 债权确定期间: 至 .
附记	最高债权数额: 3930000元 债权发生期间: 2020-09-02至2025-09-01





# 上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地青字(2016)第019477号



登记日：2016年7月11日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.




上海市住房保障和房屋管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

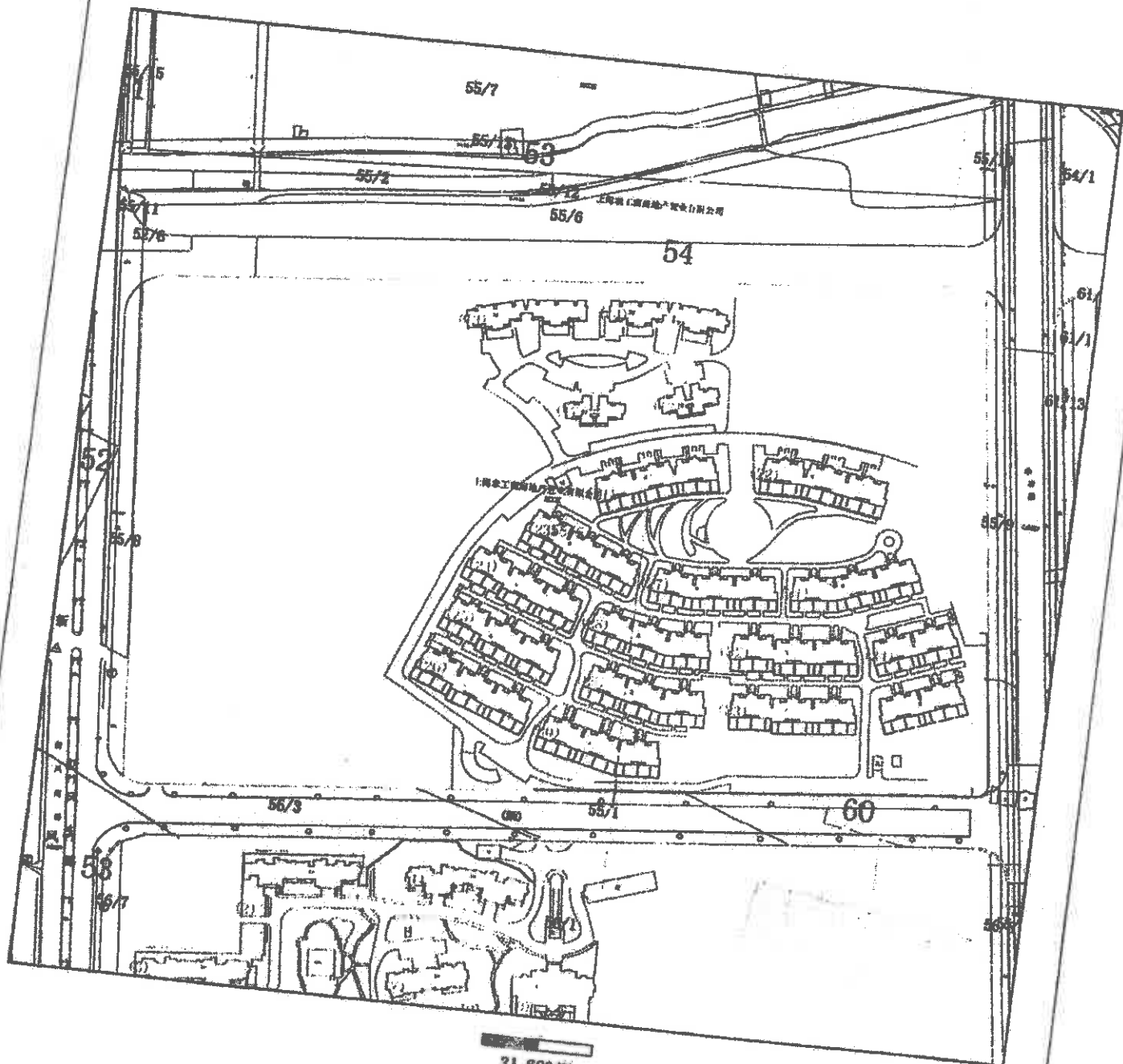
权利人		陈美		
房地坐落		青浦区华新镇新村中路1331弄102号304室		
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权		
	使用权取得方式	出让		
	用途	普通商品房		
	宗地号	青浦区华新镇9街坊55/5丘		
	宗地(丘)面积	146417		
	使用权面积	146415.5		
	其中	独用面积		
		分摊面积		
使用期限		2010年3月28日至 2060年3月27日止		

房屋状况	幢号	102号
	室号或部位	304室
	建筑面积	113.79
	建筑类型	公寓
	用途	居住
	总层数	20
	竣工日期	2014年
填证单位:  青浦区房地产权登记处		

面积单位: 平方米

# 宗地图

区 (县): 青浦区  
街 道: 华新镇  
街坊号: 新谊  
宗地号: 55/5



31.8024M

2013-12-18



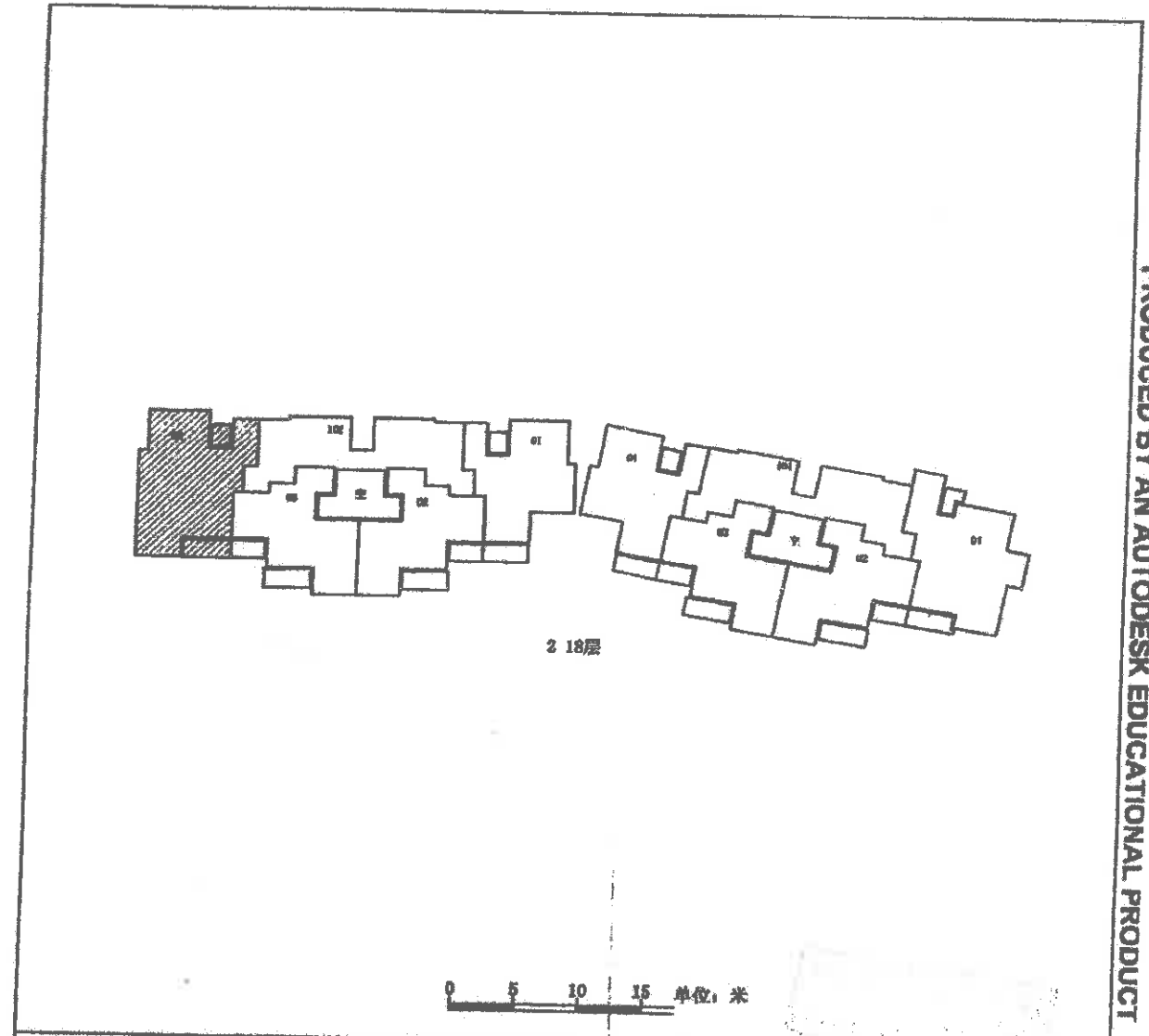
"201625701870"

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# 房屋建筑面积测算表

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



座落地址	青浦区华新镇新府中路1331弄	幢号与门牌	6(102)	
所在名义层	2-18	室号与部位	04	
所在实际层	2-18	建筑面积	113.79	
自然层数	20	其中	套内面积	83.98
地下层数	1		分摊面积	29.81
权属调查员	张春杰	地下建筑面积	0	
建筑面积测算单位	上海星火测绘有限公司		面积单位: 平方米	

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

# 丽水市 财 政 局 公 告

丽财公告〔2018〕3号

---

## 丽水处州资产评估有限公司备案公告

丽水处州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处州资产评估有限公司，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）为朱佳。

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)

---

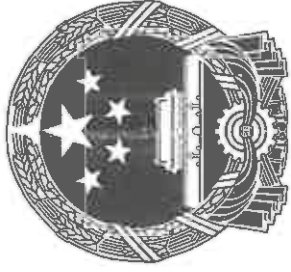
抄送：浙江省财政厅，浙江省资产评估协会。

---

丽水市财政局办公室

2018年8月27日印发

---



# 资产评估资格证书

经审查，**丽水处州资产评估有限公司** 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)96号

批准文号:

批准机关:

33020085

证书编号:

发证时间:



序列号: 00002705

中华人民共和国财政部统一印制

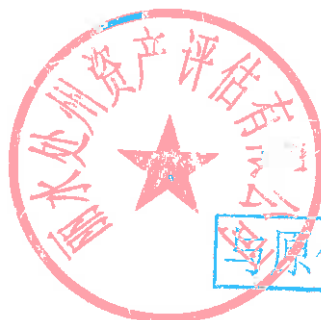


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9133110270475154X5 (1/2)

名称 丽水处州资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 浙江丽水市人民街 403 号 308-314 室  
法定代表人 朱佳  
注册资本 壹佰万元整  
成立日期 2000 年 02 月 21 日  
营业期限 2000 年 02 月 21 日 至 2035 年 02 月 20 日  
经营范围 企业整体评估, 单项评估包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产; 资产评估咨询服务。(涉及许可的凭许可经营)(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)



与原件相符

登记机关



2017 年 11 月 28 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





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

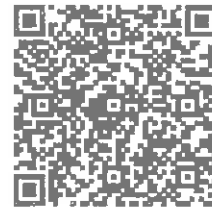
姓名：丁广平

性别：男

登记编号：33030119



单位名称：丽水处州资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2003-08-09

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：



打印日期：2022-05-12

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>



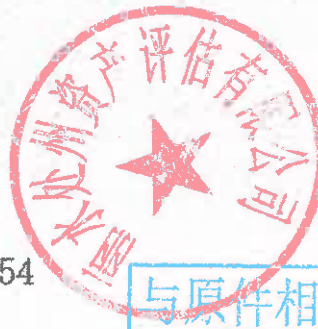
# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：金仙翠

性别：女

登记编号：33080054



与原件相符



单位名称：丽水处州资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2008-05-13

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：金仙翠

本人印鉴：  
资产评估师  
金仙翠  
33080054



打印日期：2022-05-12

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>

# 浙江省龙泉市人民法院 司法评估委托书

(2022)浙1181委评字66号

丽水处州资产评估有限公司：

我院受理的(2021)浙1181执1416号金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人吴●●、陈●●共同所有的位于上海市青浦区华新镇新府中路1331弄102号304室的不动产进行价格评估。现将评估委托书和相关材料移交你单位，请你所根据有关规定实施评估。评估完毕后，请将评估书(一式五份)与相关材料一并移交我院司法鉴定室(龙泉市中山东路87号龙泉市人民法院郑羽慧收)。



联系电话：0578-7752379

附：财产评估委托移送表