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

景宁畲族自治县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的位于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号等不动产

资产评估报告

丽新评报字[2022]第52号

（共一册，第一册）

丽水新时代资产评估有限公司

2022 年 6 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：	3333020090202200048
合同编号：	（2022）浙1127委评19号《司法评估委托书》
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52号
报告名称：	景宁畲族自治县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号等不动产评估项目
评估结论：	7,566,170.00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……6
二、 评估目的……6
三、 评估对象和评估范围……7
四、价值类型……8
五、评估基准日……8
六、评估依据……9
(一) 法律法规依据……9
(二) 准则依据……9
(三) 行为依据……9
(四) 权属依据……9
(五) 取价依据……9
七、评估方法……10
八、评估程序实施过程和情况……11
九、评估假设……13
十、评估结论……13
十一、特别事项说明……14
十二、资产评估报告使用限制说明……15
十三、资产评估报告日……16
附件……17

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。

丽水新时代资产评估有限公司
LiShui New Era Assets Appraisal Co., Ltd
电话：0578—2277612、2272987
传真：0578—2781300
地址：丽水市北苑路198号8楼

丽新评报字［2022］第52号

摘 要

丽水新时代资产评估有限公司接受景宁畲族自治县人民法院委托，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,对景宁畲族自治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：景宁畲族自治县人民法院。

二、产权持有人：景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司。

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：景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司所有的坐落于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号、96号、97号、99号不动产，建筑面积合计800.59平方米。

六、评估基准日：2022年5月31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7,566,170.00元，大写为柒佰伍拾陆万陆仟壹佰柒拾元整，其中：滨湖路94号不动产评估值1,669,980.00元、滨湖路96号不动产评估值1,971,840.00元、滨湖路97号不动产评估值1,971,840.00元、滨湖路99号不动产评估值1,952,510.00元。

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31日至2023年5月30日。

超过 2023 年 5 月 30 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《不动产权证》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. 评估师于 2022 年 5 月 31 日在委托方的带领下对委估不动产进行了现场勘查：①委估的滨湖路 94 号、96 号、97 号、99 号不动产均与相邻不动产打通、未做隔断墙；②评估师未对不动产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》记载的建筑面积大体相当；③《不动产权证》证载地址为滨湖路 94 号、96 号、97 号、99 号，实际门牌号为 56 幢 102 室、104 室、105 室、107 室。

3. 经现场勘查及产权人介绍：按产权人现行销售惯例，地下室归对应的楼上业主使用、无法办理产权手续；经与委托方、产权方沟通，本次按《不动产权证》证载内容进行评估，评估范围不包括地下室，提请报告使用者、潜在竞拍买受人对此予以关注。

4. 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。

5. 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。

6. 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 52 号】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，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

丽水新时代资产评估有限公司
LiShui New Era Assets Appraisal Co., Ltd
电话：0578—2277612、2272987
传真：0578—2781300
地址：丽水市北苑路198号8楼

丽新评报字［2022］第52号

景宁畲族自治县人民法院拟确定财产处置参考价涉及的景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号等不动产

资产评估报告正文

景宁畲族自治县人民法院：

丽水新时代资产评估有限公司（以下简称本公司）接受景宁畲族自治县人民法院委托，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31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

委托人为景宁畲族自治县人民法院。

产权持有人为景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司。

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1127委评19号《司法评估委托书》，对法院办理的申请执行人陈奕青、梅伟根与被执行人景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司民间借贷纠纷一案，需对被执行人景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司所有的位于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号、96号、97号、99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31日景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司所有的位于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号、96号、97号、99号不动产，建筑面积合计800.59平方米。

1. 委估对象实物状况

根据现场勘查和查阅相关资料，评估对象位于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号、96号、97号、99号，实际门牌号为56幢102室、104室、105室、107室。建筑面积合计：800.59㎡，钢混结构，建成于 2016 年，总层次为3层、所在楼层为1-3层，装修概况：外墙面为仿古砖、仿古木门、仿古木窗，室内为毛坯，部分带砼楼梯，供水、供电、排水等设施完善，具体如下：

坐落位置	权证编号	结构	建造年份	建筑面积（㎡）	设计用途	所在楼层/总层	备注
滨湖路94号	浙（2022）景宁县不动产权第0002495号	钢混	2016年	178.99	商业	1F-3F/3F	委估不动产均与相邻不动产打通、无隔断墙。
滨湖路96号	浙（2022）景宁县不动产权第0002493号	钢混	2016年	207.20	商业	1F-3F/3F	
滨湖路97号	浙（2022）景宁县不动产权第0002494号	钢混	2016年	207.20	商业	1F-3F/3F	
滨湖路99号	浙（2022）景宁县不动产权第0002498号	钢混	2016年	207.20	商业	1F-3F/3F	
小计				800.59			

2.委估对象的区位条件

（1）位置：位于凤凰古镇内，地理位置较好。

（2）交通状况：道路状况良好，无交通管制，周边停车有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《不动产权证》，不动产所有权人为景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司。

权证号分别为浙（2022）景宁县不动产权第0002495号、浙（2022）景宁县不动产权第0002493号、浙（2022）景宁县不动产权第0002494号、浙（2022）景宁县不动产权第0002498号，坐落于景宁畲族自治县红星街道滨湖路94号、96号、97号、99号，建筑面积合计800.59平方米，土地使用权面积合计365.95 平方米，规划用途为商业，权利性质为出让，使用期限至2054年1月19日。

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31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

㈠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。

㈡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）。

㈢行为依据

景宁畲族自治县人民法院（2022）浙 1127 委评 19 号《司法评估委托书》。

㈣权属依据

《不动产权证》。

㈤取价依据

1.《资产评估常用数据与参数手册》；

2.淘宝拍卖成交资料、市场调查资料等；

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 31 日至 2022 年 6 月 14 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31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，摈弃不可靠、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，资料和信息的真实性、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7,566,170.00 元，大写为柒佰伍拾陆万陆仟壹佰柒拾元整，其中：滨湖路94号不动产评估值 1,669,980.00 元、滨湖路96号不动产评估值 1,971,840.00 元、滨湖路97号不动产评估值 1,971,840.00 元、

滨湖路 99 号不动产评估值 1,952,510.00 元。

上述评估结论使用有效期为壹年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。超过 2023 年 5 月 30 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《不动产权证》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.评估师于2022年5月31日在委托方的带领下对委估不动产进行了现场勘查：①委估的滨湖路94号、96号、97号、99号不动产均与相邻不动产打通、未做隔断墙；②评估师未对不动产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》记载的建筑面积大体相当；③《不动产权证》证载地址为滨湖路94号、96号、97号、99号，实际门牌号为56幢102室、104室、105室、107室。

3.经现场勘查及产权人介绍：按产权人现行销售惯例，地下室归对应的楼上业主使用、无法办理产权手续；经与委托方、产权方沟通，本次按《不动产权证》证载内容进行评估，评估范围不包括地下室，提请报告使用者、潜在竞拍买受人对此予以关注。

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 14 日。

丽水新时代资产评估有限公司　　资产评估师：

地址：丽水市北苑路 198 号 8 楼　　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.《不动产权证》复印件；

3.资产评估师承诺函；

4.评估机构营业执照、资格证书和备案公告（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.景宁畲族自治县人民法院（2022）浙1127委评19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5月31日

产权持有者名称：景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目		账面价值	评估价值	增 减 值	增 值 率 %	备注
固定资产	1		7,566,170.00			
其中：不动产	2		7,566,170.00			
			7,566,170.00			

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、邱晓燕

资产评估师 郑少宁 33130012

资产评估师 邱晓燕 33190161

不动产评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有者名称：景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	坐落位置	权证编号	现门牌	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（㎡）	建筑面积（㎡）	评估值	备注
1	景宁畲族自治县县红星街道滨湖路94号	浙（2022）景宁县不动产权第0002495号	56#-102室	钢混	2016年	出让、商业	2054/1/19	81.82	178.99	1,669,980.00	
2	景宁畲族自治县县红星街道滨湖路96号	浙（2022）景宁县不动产权第0002493号	56#-104室	钢混	2016年	出让、商业	2054/1/19	94.71	207.20	1,971,840.00	
3	景宁畲族自治县县红星街道滨湖路97号	浙（2022）景宁县不动产权第0002494号	56#-105室	钢混	2016年	出让、商业	2054/1/19	94.71	207.20	1,971,840.00	
4	景宁畲族自治县县红星街道滨湖路99号	浙（2022）景宁县不动产权第0002498号	56#-107室	钢混	2016年	出让、商业	2054/1/19	94.71	207.20	1,952,510.00	
本页合计								365.95	800.59	7,566,170.00	

评估人员：邱晓燕、郑少宁

回字回
字字字
回字字

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查所实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022 年 01 月 22 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 33009679448

浙江省编号：BDC331127120229021428740

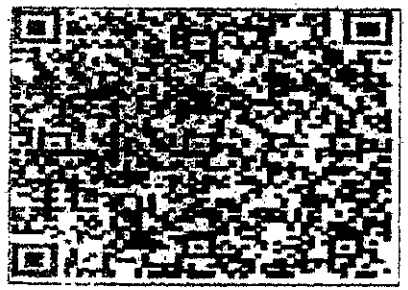
浙（2022）景宁县 不动产权第 0002495 号

[illegible]

附 记

[illegible]

附 图 页



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

[illegible]厅（章）

2022年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D33009679450

浙江省编号：BDC331127120229021427898

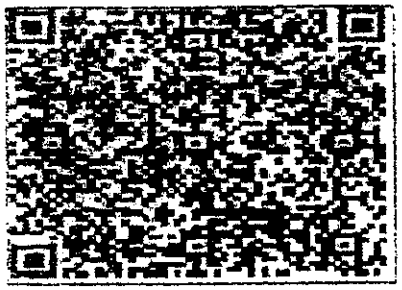
浙（2022）遂宁县 不动产权第 0002493 号

权利人	遂宁[illegible]旅游投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	遂宁市[illegible]县[illegible]镇[illegible]号
不动产单元号	5[illegible]
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业服务用地/商业服务
面积	宗地面积[illegible]m²，房屋建筑面积207.200m²
使用期限	国有建设用地使用权2064年01月19日止
不动产其他状况	登记人：遂宁[illegible]旅游投资发展有限公司 宗地面积：1199.570m² 房屋建筑面积：[illegible]m，其中独用土地面积0m，分摊土地面积[illegible]m [illegible] [illegible]年[illegible]月[illegible]日

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
			商业服务	207.200m²

附 图 页



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022 年 06 月 22 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D 33009679449

查证号编号：BDC331127120229021428346

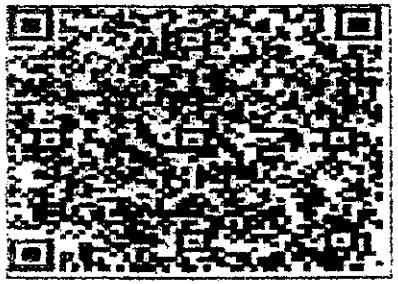
浙（2022）景宁县 不动产权第 0002494 号

权利人	景宁外合古镇旅游投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	景宁畲族自治县红星街道滨湖路97号
不动产单元号	331127111333GB00006F00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	土地使用权面积94.710㎡/房屋建筑面积207.200㎡
使用期限	国有建设用地使用权2054年01月19日止
权利其他状况	持证人：景宁外合古镇旅游投资发展有限公司 宗地面积：1190.570㎡ 土地使用权面积：94.710㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积94.710㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 竣工年份：2016年

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	1-3	3	商业服务	207.200㎡

附 图 页



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

202[illegible] 年 04 月 22 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33009679451

浙江省编号：BDC331127120229021432164

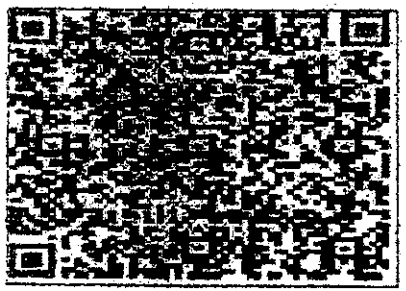
浙（2022）景宁县 不动产权第 0002498 号

权利人	景宁畲族自治县畲乡旅游投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	景宁畲族自治县红星街道侯村路99号
不动产单元号	331127101003GB00007F00010007
权利类型	不动产使用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积94,170m²/房屋建筑面积207,200m²
使用期限	国有建设用地使用权2051年01月19日止
权利其他状况	登记权利人：景宁畲族自治县旅游投资发展有限公司 宗地面积：19095.70m² 土地使用权面积：94,170m²，其中独用土地面积0m²，分摊土地面积94,170m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 竣工年份：2016年

附 记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
1	1-3	3	商业服务	207.200m²

附 图 页



版权所有

资产评估师承诺函

景宁畲族自治县人民法院：

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31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6月14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　丽水市莲都区市场监督管理局

2022 年 04 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

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。

批准文号：浙国资评[2000]90号

证书编号：33020090

批准机关：浙江省国有资产管理局

发证时间：二〇〇〇年二月十八日

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。

丽水市财政局

2018年8月27日

（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：

本人印鉴：

资产评估师 郑少宁 33130012

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）

（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：

资产评估师
邱晓燕
33190161

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

景宁畲族自治县人民法院

司法评估委托书

（2022）浙1127委评19号

丽水新时代资产评估有限公司：

本院执行局就申请人陈奕青、梅伟根与被执行人景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司为民间借贷纠纷一案，对被执行人景宁外舍古镇旅游投资发展有限公司所有的坐落于景宁红星街道滨湖路94号、96号、97号、99号的房地产进行价值评估。现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估。由评估部门和评估人提出书面评估结论，并在评估书上签名或盖章。评估人评估的由评估人所在单位证明评估人身份，加盖单位公章后，寄送我院。

评估基准日：评估日。

评估时间：10日内。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

2022年5月18日

联系人：　雷振元、潘春香　　联系方式：0578-5820590