

房地产估价报告

估价项目名称：义乌市宗泽路572号3幢5号第四层房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：东阳市元泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 吴贵屏（注册号3320190054）
王朝勇（注册号3320180220）

估价报告出具日期：2022年08月01日

估价报告编号：东元法市（2022）字第07F116号

东元法市

第一部分 致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托【案号：(2022)京0111执恢983号】，我公司派注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘验，并对其市场价值进行了估价。

估价目的：为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：义乌市宗泽路572号3幢5号第四层的房地产，权利人为蔡昌福、严爱彩，产权证号为义乌房权证稠城字第c00128845、c00128846号、义乌国用(2012)第001-04586号，竣工年份2005年，共6层，所处第4层，房屋用途为一般住宅，混合结构，证载建筑面积86.01平方米。估价对象土地使用权面积16.3平方米，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2075年06月09日。

价值时点：2022年07月28日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员按照中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过分析、测算和判断，并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下确定估价对象在价值时点的**市场价值为人民币贰佰陆拾捌万元整(¥：268万元)**，单价为31159元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

东阳市元泰房地产评估有限公司

法定代表人：张志宽

2022年08月01日



目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价假设和限制条件	5
	一、估价假设	5
	二、本评估报告使用的限制条件	6
第三部分	房地产估价结果报告	7
	一、估价委托人	7
	二、房地产估价机构	7
	三、估价目的	7
	四、估价对象概况	7
	五、价值时点	9
	六、价值类型	9
	七、估价原则	9
	八、估价依据	10
	九、估价方法	11
	十、估价结果	11
	十一、注册房地产估价师	12
	十二、实地勘验期	12
	十三、估价作业期	12
第四部分	附件	13
	1、司法评估委托书(复印件)	
	2、估价对象位置图	
	3、估价对象实地勘验情况照片	
	4、估价对象权属证明或《义乌市不动产登记信息查询记录》、 《土地使用权登记卡》(复印件)	
	5、房地产估价机构营业执照(复印件)	
	6、房地产估价机构资质证书(复印件)	
	7、注册房地产估价师资格证书(复印件)	

第一部分 估价师声明

对本报告我们特做如下郑重声明：

1. 我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的；
2. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
3. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘验；
4. 我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》撰写本估价报告；
5. 本报告中的分析和结论受到报告中说明的假设和限制条件的限制；
6. 我们与估价对象没有利害关系，与有关估价当事人没有利害关系或偏见；
7. 本报告估价中所依据的有关资料由估价委托人提供，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任；
8. 本项评估仅对估价对象房地产价格作出合理估测，不作为确权依据。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴贵屏	3320190054		2022年8月1日
王朝勇	3320180220		2022年8月1日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般假设：

1. 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象是安全的。我们仅对估价对象房地产作一般性查看，无法确认其有无内部缺陷。本报告是以假设其质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

4. 估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，并得到有效使用。

（二）未定事项假设：本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设：根据估价委托人提供的资料、注册房地产估价师查档

及实地勘验，估价对象于价值时点尚有查封未解除，考虑到本次估价目的，本次评估价值的影响因素不包括估价对象被查封。故本次估价以估价对象无上述查封为假设前提。于价值时点估价对象局部出租，根据委托人要求本次估价不考虑租赁权对估价对象价值的影响。

(四) 不相一致假设：《义乌市不动产登记信息查询记录》和《土地使用权登记卡》中对房屋结构、坐落地址记载不一致，根据现场勘验，本次估价房屋结构以《义乌市不动产登记信息查询记录》记载为准，坐落地址以《土地使用权登记卡》记载为准。

(五) 依据不足假设：估价对象无法进入室内勘验。根据《北京市房山区人民法院委托书》，本次评估按照普通装修标准对该估价对象进行评估。

二、本评估报告使用的限制条件：

1、本报告自出具报告之日起壹年内有效。本报告价格，随着时间及市场情况的变化，该价值需作相应调整。

2、本估价报告之结果是根据估价对象的现状用途得出的，当房地产的用途发生变化时，其价值需要重新评估。

3、本报告仅作为本次评估特定的估价目的，不作他用。

4、本次估价结果不等于估价对象可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、我们未向政府有关部门核实有关文件，故对其真实性不负任何责任。

6、本次评估未考虑国家宏观经济政策发生重大改变及其他不可抗拒因素对房地产价值的影响。

7、未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，也不得发表于任何媒体上。

8、本报告由东阳市元泰房地产评估有限公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市房山区人民法院

住所：北京市房山区政通路10号

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：东阳市元泰房地产评估有限公司

房地产估价机构资质等级：贰级

房地产估价机构证书编号：浙建房估证字[2009] 003号

法定代表人姓名：张志宽

住所：东阳市江北街道猴塘社区广福东街23号A幢东楼902-1室

联系人：吴贵屏

电话：0579-8659 3000

三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象概况

（一）估价对象范围

本次估价对象为义乌市宗泽路572号3幢5号第四层，证载建筑面积86.01平方米，土地使用权面积16.3平方米。财产范围包括建筑物（室内以普通装修标准评估）、分摊的土地使用权，不包括动产及债权债务等其他财产或收益。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于义乌市宗泽路572号3幢5号第四层，东至江滨北路，南至宾王路，西至稠州北路，北临宗泽路，距义乌市政府约2.7公里，距义乌机场直线距离6.6公里。附近有宾王小学、宾王中学、义乌通信市场、词林菜市场、江滨公

园、超市、银行网点等生活服务设施及公共配套设施。周边人流和车流量大，商业繁华度较高，出行便利，市政基础设施完善。200米处有15路、310路、21路内外环等公交线路通过，公共交通便捷。

（三）估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象所在建筑物为混合结构，竣工年份2005年，共6层，所处第4层，证载建筑面积86.01平方米。单元设置1楼梯1户，保养、成新度一般，设有电话线、网络接线等设施设备。建筑物外墙为喷砂，整体配铝合金窗，进户防盗门。

估价人员未能进入室内勘验。根据《北京市房山区人民法院委托书》，本次评估按照普通装修标准对该估价对象进行评估。

估价对象为开放式住宅，入住率高。建筑物前后空间一般，视野一般，无专业的物业公司管理。估价对象整套房源采光良好，通透性良好。估价对象整体维护状况一般，属完好房。宗地周围基础设施及配套设施齐全，对外交通便利。

2. 土地实物状况

该宗地块形状规则，地形平坦，地势一般，地质水文状况较好，基础设施完备程度高，基本无积水、淹水之虞，土地开发程度为“五通一平”。

（四）估价对象权益状况

1. 不动产权益状况

估价对象权利人为蔡昌福、严爱彩，产权证号为义乌房权证稠城字第c00128845、c00128846号、义乌国用（2012）第001-04586号，竣工年份2005年，房屋用途为一般住宅，混合结构，共6层，所处第4层，证载建筑面积86.01平方

米。土地使用权面积16.3平方米，用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2075年06月09日。

2. 查封状况

根据《义乌市不动产登记信息查询记录》载明，估价对象被北京市房山区人民法院、浙江省义乌市人民法院、北京市大兴区人民法院查封。

在价值时点，估价对象权属清晰。

五、价值时点

价值时点为实地勘验日，即2022年07月28日。

六、价值类型

本报告提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值。

房地产市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值

或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国土地管理法》；
- ③ 《中华人民共和国资产评估法》；
- ④ 《中华人民共和国民法典》；
- ⑤ 估价对象所在地相关政策、法规。

2. 技术标准、规程、规范

- ① 国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
- ② 国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- ③ 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- ④ 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- ⑤ 《浙江省房地产司法评估指导意见》。

3. 委托人提供的及估价人员查询档案所得的相关资料

- ① 司法评估委托书；
- ② 估价对象权属证明或《义乌市不动产登记信息查询记录》、《土地使用权登记卡》。

4. 估价人员调查收集的其他相关资料

- ①估价人员实地勘验和估价机构掌握的其他相关资料；
- ②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘验之后，根据估价对象房地产的特点及其实际状况，选取比较法为本次估价的基本方法。

比较法，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式为：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×实物状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

估价人员按照中华人民共和国《房地产估价规范》的规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过分析、测算和判断，并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下确定估价对象在价值时点的**市场价值为人民币贰佰陆拾捌万元整(¥：268万元)**，单价为31159元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴贵屏	3320190054		2022年8月1日
王朝勇	3320180220		2022年8月1日

十二、实地勘验期：2022年07月28日至2022年07月28日止

十三、估价作业期：2022年07月28日至2022年08月01日

第四部分 附件

附件一、司法评估委托书(复印件)

附件二、估价对象位置图

附件三、估价对象实地勘验情况照片

附件四、估价对象权属证明或《义乌市不动产登记信息查询记录》、《土地
使用权登记卡》(复印件)

附件五、房地产估价机构营业执照(复印件)

附件六、房地产估价机构资质证书(复印件)

附件七、注册房地产估价师资格证书(复印件)

北京市房山区人民法院

委托书

(2022)京 0111 执恢 983 号

东阳市元泰房地产评估有限公司：

我院在执行杨学权与蔡昌福 与公司有关的纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。若无法进入室内勘验，则请你公司按照普通装修标准对该房屋进行评估。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

浙江省义乌市宗泽路 572 号 3 幢 5 号：86.01(m²)。

备注：根据《中华人民共和国资产评估法》第十二条的规定、请有关国家机关或者其他组织向受委托的评估机构提供从事本次评估业务所需的文件、证明和资料。



2022 年 07 月 12 日

承 办 人：臧法官 联系电话：80381549

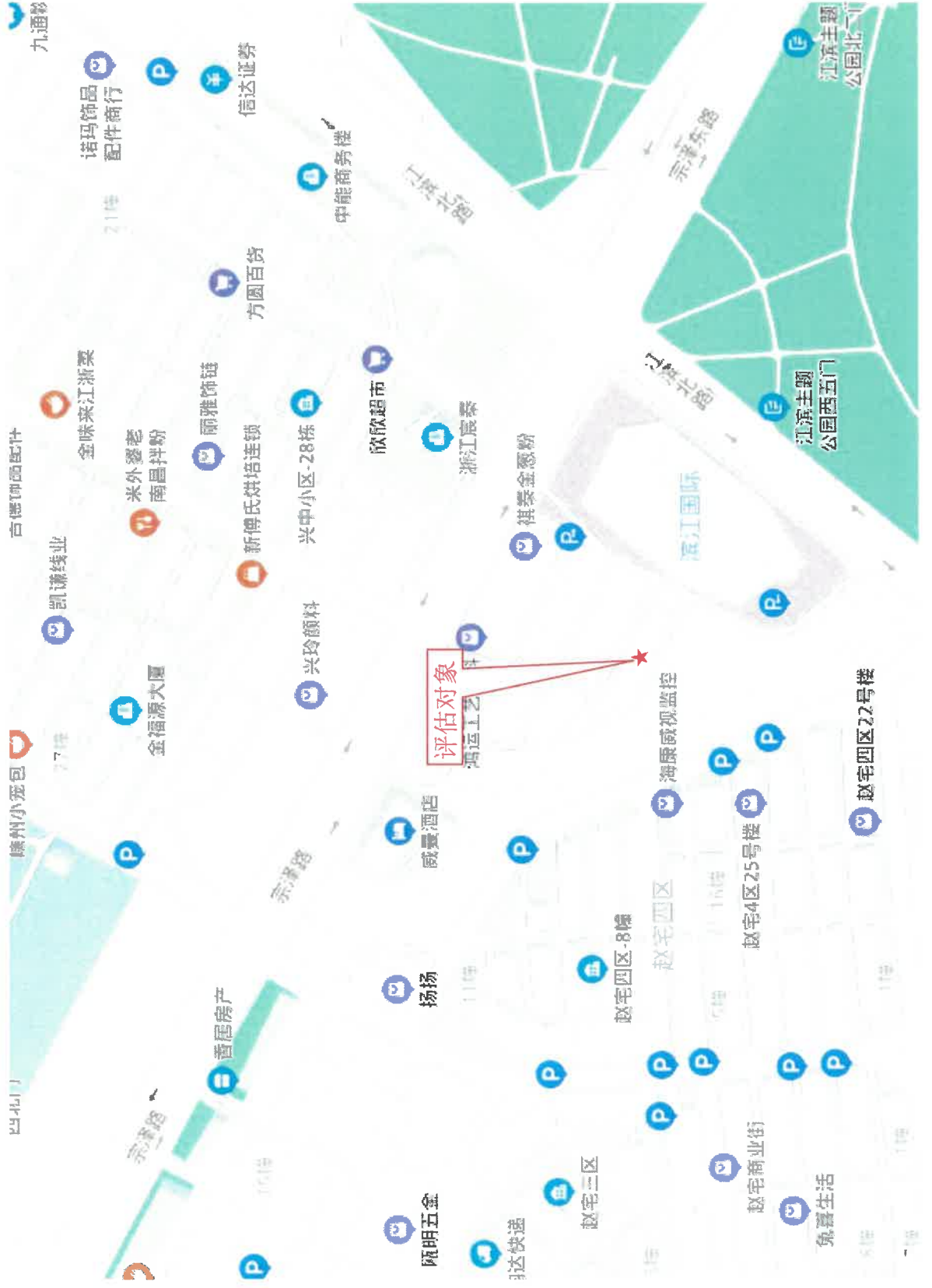
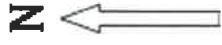
本院地址：北京市房山区政通路 10 号房山法院。

申请人：杨学权 13811610568

被执行人：蔡昌福 18082143668

估价对象坐落示意图

义乌市宗泽路572号3幢5号第四层



估价对象内、外部及周边环境照片

义乌市宗泽路572号3幢5号第四层



义乌市不动产登记信息查询记录

编号: 2022-810204

权利人	蔡昌福, 严爱彩						
不动产坐落	宗泽路572号3幢5号						
不动产权证号	义乌房权证稠城字第c00128845号, 义乌房权证稠城字第c00128846号、义乌国用(2012)第001-04586号						
不动产单元号	330782001012GB02024F00010002						
面积	86.01						
用途						共有情况	共同共有
权利类型	/房屋(构筑物)所有权					权利性质	
使用期限							
不动产状况	所在层	总层数	土地使用权面积	建筑面积	房屋用途	房屋结构	竣工年份
	4	6	16.3	86.01	一般住宅	混合结构	2005
登记时间	2012-09-07				转移/注销时间		
附记	该房为蔡昌福、严爱彩共同共有。						
他项权利	序号	抵押信息					
查封单位	查封文号	查封原因	异议方	查封截止日期			
北京市房山区人民法院	(2020)京0111执6259号	侵权合同纠纷	杨学权	2020年11月25日至2023年11月24日			
浙江省义乌市人民法院	(2020)浙0782执6453号	民间借贷纠纷	叶关兴	2021年01月28日至2024年01月27日			
北京市大兴区人民法院	(2021)京0115执10133号	承揽合同纠纷	郑夏花	2021年11月03日至2024年11月02日			
限制执行单位	限制文件	限制原因	限制文号	限制截止日期			
异议申请人	异议原因	登记时间	撤销时间				

经办人: 季夏菲

此件限用于: 司法评估

义乌市自然资源和不动产登记中心

2022-07-28 09:21:47

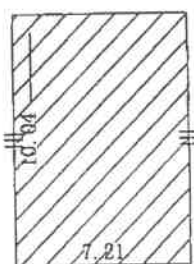


房产分层分户平面图

受理编号: 2012-414758

房屋座落	义乌市稠城街道宗泽路572号3幢5号			地号	
姓名		所在层次	4	套内面积(m ²)	69.65
建筑结构	混合	地上总层数	5	分摊面积(m ²)	16.36
分摊系数	0.234945	地下总层数	1	建筑面积(m ²)	86.01

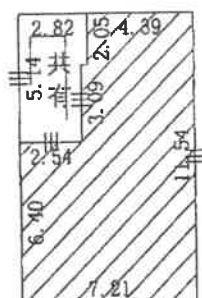
34052009



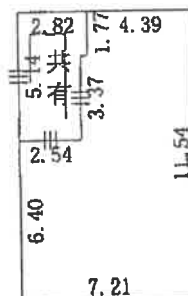
地下一层平面图



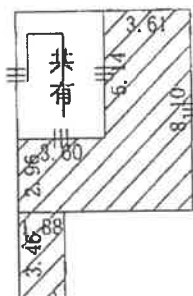
一层平面图



二至三层平面图



四层平面图



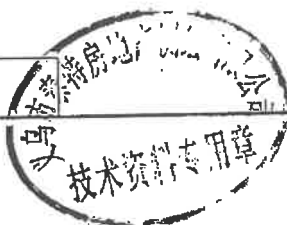
该部分建于2009年, 其余建于2005年

五层平面图

义乌市泰特房地产测绘有限公司

比例尺

1:300



31-1897
19

土地使用权登记卡

宗地号: 21-001-012-915-1022 单位: 米/平方米/万元

序号	4	权利人	蔡昌福	土地登记卡号	21-001-012-915-00000 039	
日期	2012年10月08日	证件种类	居民身份证	证件编号	330323196512046411	
审批表号	义乌国用2012-08335号	单位性质	个人	取得价格	---	
土地归户卡号	21-001-000-666-48	通讯地址	宗泽路572号3幢5号第四层			
土地证号	义乌国用(2012)第001-04586号	坐落	宗泽路572号3幢5号第四层			
用途	住宅用地	建筑物类型	钢筋混凝土结构	分摊方式	按各自建筑面积分摊	
申报建筑物权属	本人所有	起止日期	2005年06月10日至2075年06月09日			
使用权面积	16.30	其中独立使用	面积	建筑面积		
		共有使用权	建筑占地	其中共用分摊面积	面积	
			面积			16.30
			建筑占地			建筑占地

1.变更后的房产证
2.原土地使用证
3.契证
4.代理公司档案


5.建设局分割申请报告及国土局通知书
6.声明书

备注	经办人	朱剑	2012年09月14日
	审核人	陈旭芳	2012年09月14日

义乌市自然资源档
此件共2页,与原件
核对人 朱
2012年

土地使用权登记卡续表

目录序号: 4

序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项	经办人	审核人	印章
1	2012年10月08日	变更登记, 单 转让变更(一 对一/一对 多)	此宗地系国有出让住宅用地使用权分割转让后的变更登记, 受让方为蔡昌福。土地证书号: 义乌国用(2012)第001-04586号			

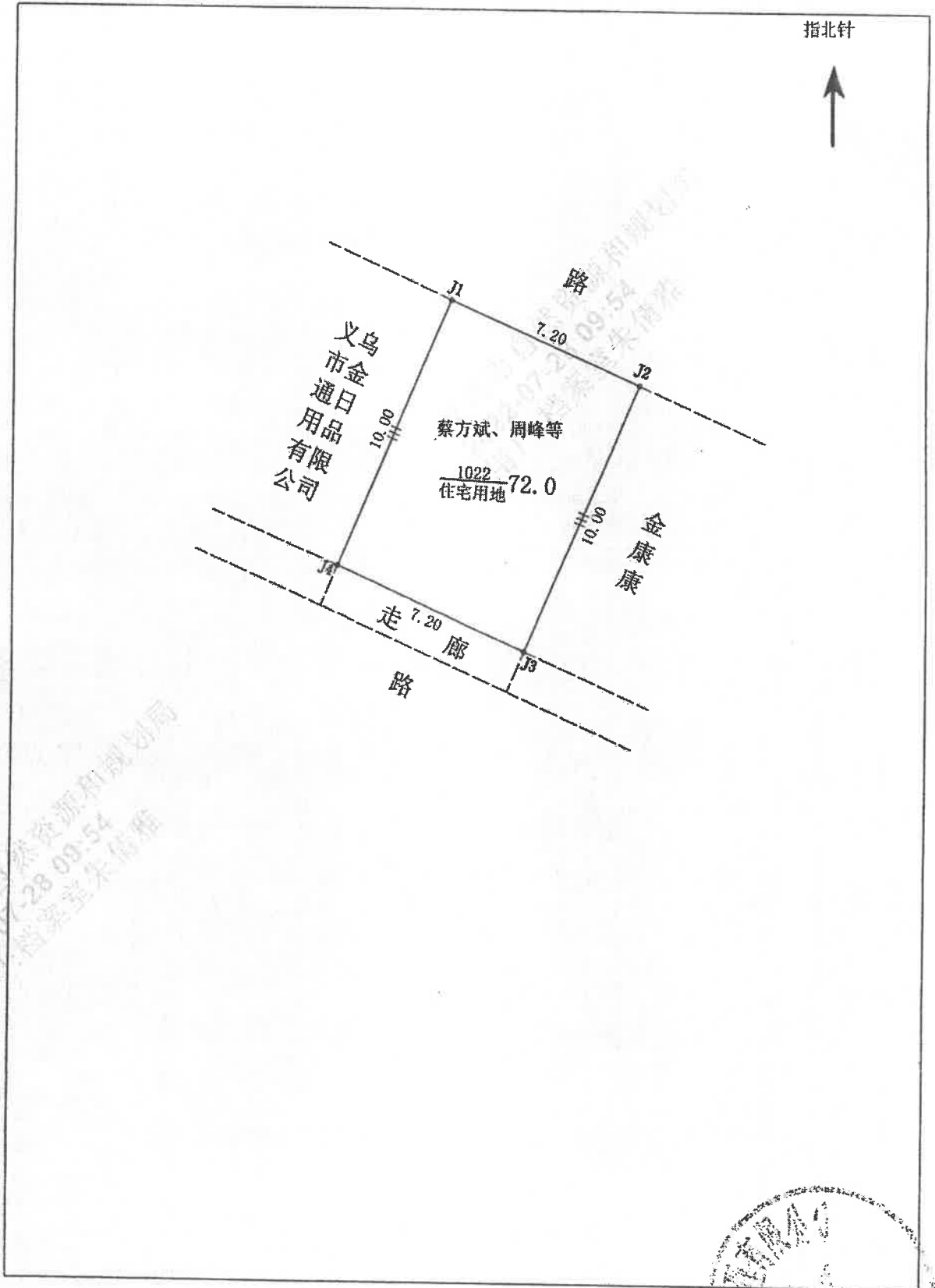
中心
抚
无
误
雅
4-18日

宗地图

004

土地使用者:蔡昌福

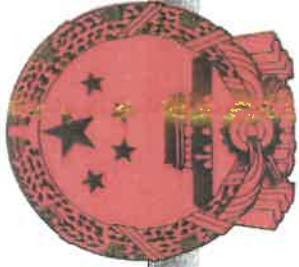
面积单位:平方米(保留一位小数)



制图单位:义乌市新理念土地登记代理有限公司

比例尺:1:200

绘图员: 徐弟弟
检查员: 朱静



营业执照

统一社会信用代码
91330783678428625T

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 东阳市元泰房地产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 张志宽

经营范围 一般项目：房地产评估；社会稳定风险评估；土地调查评估服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（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 壹佰万元整

成立日期 2008年08月05日

营业期限 2008年08月05日至长期

住所 浙江省金华市东阳市江北街道猴塘社区广福东街23号A幢东楼902-1室（自主申报）



登记机关

2022年06月01日

房地产估价机构备案证书

机构名称：东阳市元泰房地产评估有限公司

法定代表人：张志宽
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省金华市东阳市江北街道猴塘社区广福东街
23号A幢东楼902-1室(自主申报)

联系电话：0579-86593000

统一社会信用代码：91330783678428625T

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2009-02-10

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2009]003号

有效期限：2022年06月08日至2025年06月07日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二二年六月八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00261465

姓名 / Full name

吴贵屏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330724198803020710

注册号 / Registration No.

3320190054

执业机构 / Employer

东阳市元泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-11

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00255270

姓名 / Full name

王朝勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330724198409140730

注册号 / Registration No.

3320180220

执业机构 / Employer

东阳市元泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

