

# 房地产估价报告

估价项目名称：金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室房地产市场  
价值评估

估价委托人：金华市婺城区人民法院

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31日

估价报告编号：东元法市（2022）字第8F149号

东元法市  
元泰  
评估  
有限公司

## 第一部分 致估价委托人函

金华市婺城区人民法院：

受贵院的委托【委托编号：(2021)浙婺法委评263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：金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室的住宅房地产，所有权人为浙江中港房地产开发有限公司，产权证号为00185855，建于2003年，共6层，所处第3层，建筑面积193.57平方米，混合结构，用途为住宅；车库建筑面积33.28平方米，其他结构，用途为车库。土地证号为金市国用(2005)第7-34363号，土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积27.45平方米，终止日期为2072年4月10日。

价值时点：2022年08月25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**市场价值为人民币叁佰壹拾捌万元整(¥：318万元)**。

特别提示：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31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	10
	六、价值类型	10
	七、估价原则	10
	八、估价依据	11
	九、估价方法	11
	十、估价结果	12
	十一、注册房地产估价师	13
	十二、实地勘验期	13
	十三、估价作业期	13
第四部分	附件	14
	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《不动产权属查询结果单》（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察；
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31日
王朝勇	3320180220		2022年8月31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，抵押权未注销，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和原有的抵押权。故本次估价以估价对象无上述查封、抵押权为假设前提。于价值时点，估价对象已出租，根据委托人要求，本次估价未考虑租约限制因素对评估价值的影响。

(四)不相一致假设：本次估价报告无不相一致假设。

(五)依据不足假设：本次估价报告无依据不足假设。

## 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：金华市婺城区人民法院

住所：金华市兰溪街210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

本次估价对象为金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室，房屋建筑面积193.57平方米，车库建筑面积33.28平方米，土地使用权面积27.45平方米。财产范围包括建筑物（含固定装修）、车库、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

估价对象位于金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室，所在地东至义乌街，南临环城南路，西至八一南街，北至东莱路，距金华市政府约1.6公里。所处区域有泰地·世锦园、鸿福苑、婺江新村、佳诚·今日嘉园等住宅区，周围小区聚集程度高，居住氛围好，人文环境、自然环境及周边景观一般。附近有文荣医院、金华市东苑小学、泰地·世锦园幼儿园、商业银行等完善的基础配套设施及公共服务生活配套。周边有19路、20路、56路等多路公交线路通过，公共交通便利。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 建筑物实物状况

估价对象为混合结构，建于2003年，共6层，所处第3层，建筑面积193.57平方米；车库建筑面积33.28平方米，结构为其他。保养、成新度较好，设有电话线、网络接线等设施设备。

建筑物外立面为喷砂，整体配铝合金窗。估价对象进户门为防盗门，内部户型为四室二厅二储藏室二卫三阳台，现状出租为办公使用。办公区域地面为木地板，墙面、天棚为涂料；卫生间地面为地砖，墙面为涂料，天棚吊顶，设置简单卫生洁具。

车库编号为车-16，卷帘门。

估价对象属封闭式住宅小区，入住率高，封闭式阳台。房屋南北通透、格局合理，采光、通风良好，绿化率高，楼幢间距充分。房屋整体装修、维护情况较好，水、电、卫等设施齐全，属完好房。于估价时点未腾空，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. 建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人为浙江中港房地产开发有限公司，产权证号为00185855，建于2003年，共6层，所处第3层，建筑面积193.57平方米，混合结构，用途为住宅；车库建筑面积33.28平方米，其他结构，用途为车库。

##### 2. 土地权益状况

估价对象土地证号为金市国用（2005）第7-34363号，使用权面积27.45平方米，土地用途为住宅用地，权利性质为出让，终止日期为2072年4月10日。

##### 3. 抵押状况

依据《不动产权属信息结果单》，估价对象权属已设定抵押权，他项权利情况如下：

	序号	抵押信息
他项权利	1	不动产权证书号：00142199 抵押方式：一般抵押 被担保债权数额：69.65万元 债务履行期限：2008年05月05日起2010年05月04日止 抵押权利人：中国农业银行金华市金东支行

##### 4. 查封状况

根据《不动产权属信息结果单》载明，估价对象被金华市婺城区人民法院查封。

##### 5. 租赁状况

于价值时点，估价对象出租使用，根据委托人要求，本次估价未考虑租约限制因素对评估价值的影响。

6. 根据我公司估价人员向估价对象所在物业公司问询，估价对象未缴纳2008年至2022年物业费13935元，本次评估价值未扣除该项费用，提请报告使用方注意。

在价值时点，估价对象权属清楚。

## 五、价值时点

价值时点为实地勘验日，即2022年08月25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《不动产权属查询结果单》。

### 4. 估价人员调查收集的其他相关资料

- ① 估价人员向金华市自然资源和规划局查询的《不动产登记审批表》、《平面图》《宗地图》等资料；
- ② 估价人员实地勘验和估价机构掌握的其他相关资料；

③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**市场价值为人民币叁佰壹拾捌万元整(¥：318万元)**。

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31日
王朝勇	3320180220		2022年8月31日

十二、实地勘验期：2022年08月25日至2022年08月25日止

十三、估价作业期：2022年08月25日至2022年08月31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《不动产权属查询结果单》（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）

# 金华市婺城区人民法院 司法评估委托书

(2021)浙婺法委评263号

## 东阳市元泰房地产评估有限公司：

我院执行原告中国农业银行股份有限公司金华金东支行与被告浙江中港房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，因有**金华市丽都花园、长宁路48号、桃花路518号三处房产**需确定处置参考价。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。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，延长时间不超过三十日。

收到本委托后五日内将评估人员名单、需补充的资料清单等提交本院，并通知当事人在七日内预交的评估费用。当事人未及时缴费的，及时函告本院。

正式评估报告电子版以pdf格式刻成光盘一份与纸质报告一并递交。

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。



2021年08月17日

评估督办人：雷少华      联系电话：82468679  
执 行 员：黄建富      联系电话：82468602  
地 址：金华市兰溪街210号      邮编：321017

# 金华市婺城区人民法院

## 重新评估委托函

(2021)浙婺法委评 263 号

东阳市元泰房地产评估有限公司：

我院办理的申请执行人中国农业银行股份有限公司金华金东支行与被执行人金华通邦建材有限公司、浙江中港房地产开发有限公司金融借款合同纠纷一案，评估标的物为浙江中港房地产开发有限公司名下的位于金华市环城南路 738 号丽都花园 3 幢 1-301 室（证号：00185855、金市国用（2005）第 7-34363 号），委托号：（2021）浙婺法委评 263 号。你公司于 2021 年 8 月 23 日出具了评估报告，确定评估价为 378 万元。现评估标的因原评估时间较长（超一年），价值可能发生重大变化，故需要委托你公司进行重新评估。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。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，延长时间不超过三十日。



二〇二二年八月二十五日

本院地址：金华市兰溪街 210 号  
联系人：黄建富（308 办公室）

邮 编：321017  
联系电话：0579-82467512





# 估价对象内、外部及周边环境照片

## 金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室



# 不动产权属查询结果单

编号: \_\_\_\_\_

所有权人	浙江中港房地产开发有限公司			证件号	3307022001472			
不动产单元号	330702007008GB00702F00010011 状态: 查封							
权证号码	00185855、金市国用(2005)第7-34363号							
不动产坐落	金华市环城南路738号丽都花园3幢1-301室							
不动产状况	权利性质	所在层	总层数	用途	建筑面积	土地使用权面积	建筑年份	建筑结构
		3	6	住宅用地/住宅	193.57	27.45	2003-6-27	混合结构
				/车库	28			其他结构
附记								
登记日期					变更日期			
他项权利	序号	抵押信息						
	1	不动产权证书号: 00142199 抵押方式: 一般抵押 被担保债权数额: 69.65万元 债务履行期限: 2008年05月05日起2010年05月04日止 抵押权利人: 中国农业银行金华市金东支行						
查封法院	查封文号	查封原因	查封类型	异议方	查封截止日期			
婺城区法院	2012金婺执民字1105		1-查封		2012年04月13日至2014年04月13日			
金华市婺城区人民法院	2012金婺执指字1号		2-查封		2014年07月25日至2016年07月25日			
08婺民二初3838 3908 3886 3888	4450		-		年月至年月日			
金市公函(2008)62号	4689		-		年月至年月日			
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	异议原因			登记时间	撤销时间			
查询目的	信息核实							
备注	至2012年10月10日止							

抄录人: 吴静雅

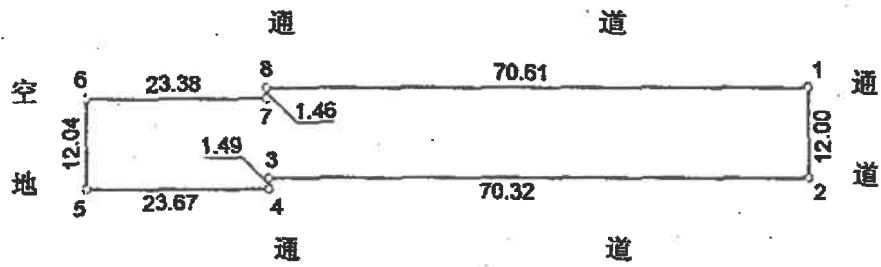


# 宗 地 图

地籍图号:

权利人:

宗地号: 003-1-140-3-



比例尺 1:1000

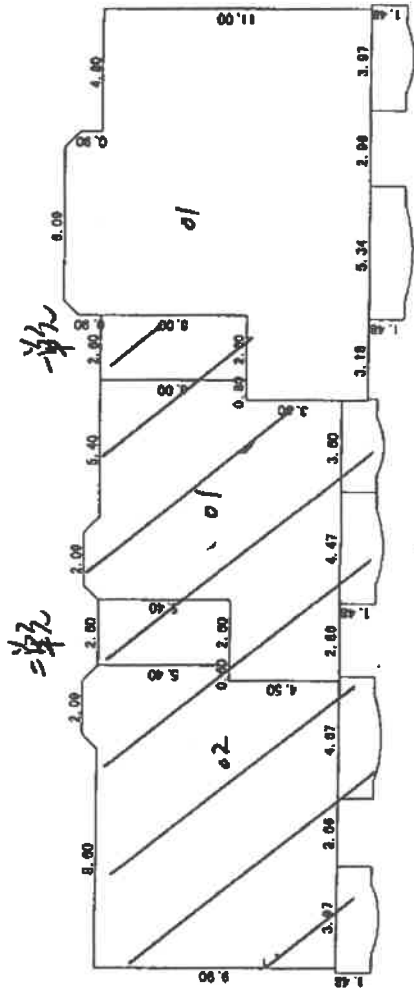
制图单位: 金华市广宇土地勘测规划有限公司  
制图日期: 2005年03月15日

绘图员: 钟 毓  
审核员: 曹 睿



# 七、房屋面积测绘图（分层分户平面图）

项目名称：中港一丽都花园3#楼1-5层平面图



1-5

1 : 300



金华经纬测绘有限公司

测量员：



# 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



发证机关：

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

