



关于叶鑫、柴梅芳、叶椒兴位于江山市虎山 街道城中路16幢一单元301室 房地产估价报告

衢华房评字第[2022]DS10002G号

衢州市华创房地产评估有限公司

江山联系地址：井头巷12号 电话：13587120888

报告摘要

一、估价报告名称

关于叶鑫、柴梅芳、叶椒兴位于江山市虎山街道城中路16幢一单元301室的
房地产价格评估报告

二、委托估价方

江山市人民法院

三、估价单位

衢州市华创房地产评估有限公司

四、估价目的

为确认评估对象房地产司法鉴定价格而提供价值参考依据

五、估价时点

二〇二二年十月二十六日

六、评估日期

二〇二二年十月二十六日至二〇二二年十月三十一日

七、估价结果

根据委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘和市场调查，参照我国有关法规和制度，遵循必要的评估程序与原则，我们选用科学公允的评估方法进行评定估算，确定上述估价对象在二〇二二年十月二十六日的市场价值为1626000元整，大写人民币壹佰陆拾贰万陆仟元整。

八、附件

衢州市华创房地产评估有限公司
估价专用章
二〇二二年十月三十一日

华创评估公司评估报告书

衢华房评字第【2022】DS10002G 号

委托方：江山市人民法院

委托日期：2022 年 10 月 26 日

委托事项：对坐落于江山市虎山街道城中路 16 幢一单元 301 室的房地产在
2022 年 10 月 26 日的司法鉴定价格进行评估

估价对象：关于江山市虎山街道城中路 16 幢一单元 301 室的房地产

送检材料：估价对象的不动产登记信息查询记录复印件

估价日期：2022 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 31 日

估价人员：俞红明、王日华

一、 估价对象概况

1、区域环境

估价对象位于江山市虎山街道城中路 16 幢一单元 301 室，北临城中路，西临鹿溪南路，附近有多路公交车经过，交通较为便利。城中路东西贯通城市中心区域，分别与江滨路、鹿溪南路、解放路、环城西路相交，附近有江山市建设局、城东幼儿园、健身广场等公共配套服务设施，周围生活配套设施齐全，居民购物、出行、娱乐休闲及健身均十分方便，适宜居住。

2、权属状况

估价对象房屋所有权人为叶鑫、柴梅芳、叶椒兴，房屋坐落于江山市虎山街道城中路 16 幢一单元 301 室，不动产权证号为浙（2019）江山不动产权第 0007824 号，房屋建筑面积为 98.69 平方米，土地使用权面积为 26.06 平方米，土地使用权性质国有出让城镇住宅用地，土地使用终止日期为 1998 年 02 月 11 日起至 2048 年 02 月 10 日止。

3、实物状况

估价对象位于江山市虎山街道城中路 16 幢一单元 301 室，四至状况：东至邻户，南至通道，西至邻户，北至城中路人行道。混合结构，房屋总层数 6 层，

住宅所在层次3层，房屋建筑面积98.69 m²。室内普通装修，外墙涂料，内墙批灰，地砖地面，防盗门，铝合金窗。

二、估价方法

市场比较法

三、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 4、估价对象的不动产登记信息查询记录复印件资料
- 5、评估人员现场查勘、调查获得的资料；
- 6、江山市房地产市场信息。

四、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

- 1、合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。
- 2、最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用原则为前提估价。
- 3、替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 4、估价时点原则：遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价时点的客观合理价格或价值。

五、估价技术路线、方法说明

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，委估对象为住宅用房，市场上二手房交易案例及新开发楼盘比较丰富，所以采用市场比较法求取待估房地产市场价值，其计算的结果比较客观。

市场比较法，是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

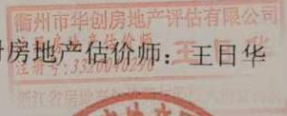
六、估价结果

根据上述评估结果和分析说明，确定上述估价对象在二〇二二年十月二十六日的现行市场价值为 1626000 元整，大写人民币壹佰陆拾贰万陆仟元整。

国家注册



国家注册



衢州市华创房地产评估有限公司



二〇二二年十月三十一日

不动产信息查询记录

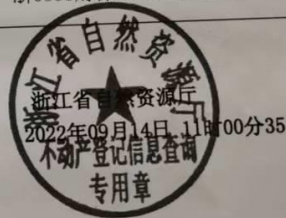


查档编号 1663122427762_1372B92

依浙江省江山市人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

| | | | | |
|--------------------------|--|---|------|--|
| 被查询人 | 姓名 | 叶椒兴 | 证件号 | 330823195607283711 |
| 本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表： | | | | |
| 不动 产 状 况 | 房1 坐落 | 江山市虎山街道城中路16幢一单元301室 | | |
| | 不动产单元号 | 330881002215GB04549F00020008 | | |
| | 权利人 | 叶鑫、柴梅芳、叶椒兴 | | |
| | 证件号 | 330881198610280033、330823196512263720、330823195607283711 | | |
| | 省编号 | BDC3308811201935212448、BDC3308811201935212448、 BDC3308811201935212448 | | |
| | 产权证号 | 浙(2019)江山不动产第0007824号、浙(2019)江山不动产第0007824号、 浙(2019)江山不动产第0007824号、浙(2019)江山不动产第0007824号 | | |
| | 用途 | 城镇住宅用地/住宅 | 面积 | 土地使用权面积26.06m ² /房屋 所有权面积98.69m ² |
| | 共有情况 | 共同共有 | 登记时间 | 2019-07-10 |
| | 权利性质 | 出让/市场化商品房 | | |
| 使用期限 | 1998年02月11日-2048年02月10日 | | | |
| 抵押状况 | 1、抵押权人：浙江江山农村商业银行股份有限公司城关支行，抵押证明号：浙(2021)江山不 动产证明第0011715号，债权数额：145，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-07- 06，抵押期限：2021年07月06日至2024年07月05日止。 | | | |
| 查封状况 | 1、查封机关：江山市人民法院，查封文号：(2022)浙0881财保39号，查封期限：2022年 07月08日至2025年07月07日止。 | | | |

查询结果仅供法院作为线索信息参考




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。

2019 年



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D33005194393 

浙江省编号: BDC3308811201935212448

浙(2019) 江山 不动产权第 0007824 号

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 叶鑫、柴梅芳、叶椒兴 |
| 共有情况 | 共同共有 |
| 坐落 | 江山市虎山街道城中路16幢一单元301室 |
| 不动产单元号 | 330881002215GB04549F00020008 |
| 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 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 面积 | 土地使用权面积26.06m ² /房屋建筑面积98.69m ² |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权1998年02月11日起2048年02月10日止 |
| 权利其他状况 | 土地使用权面积: 26.06m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积26.06m ² |

号

附 记

房源编码: 完税时间: 2019-07-10

| 序号 | 所在层 | 总层数 | 规划用途 | 建筑面积 | 专有建筑面积 | 分摊建筑面积 |
|----|-----|-----|------|---------------------|-----------------|-----------------|
| 1 | 3 | 6 | 住宅 | 98.69m ² | 0m ² | 0m ² |

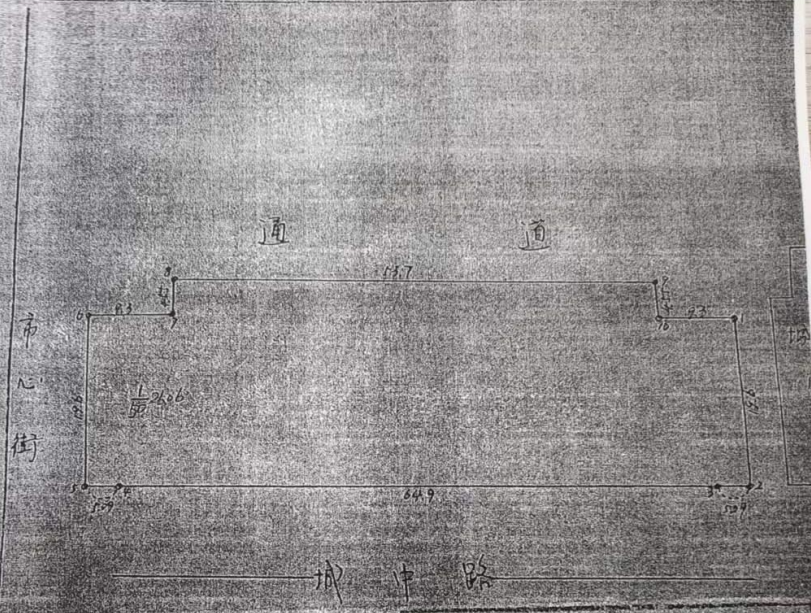
m²

止

分摊

宗地图

地号 7-26-1-1



| | |
|------------|------------|
| 江山市土地使用证附图 | |
| 使用户名 | 柴梅芳 |
| 使用证号 | 江国字第14705 |
| 发证日期 | 1998年8月13日 |

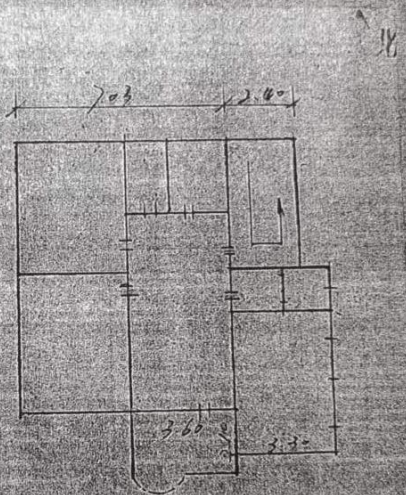
比例尺 1:500

房地产平面图

图幅号: 06-1

附图
粘
贴
线

扬州市
房产局
盖章



比例尺 1:200



统一社会信用代码
91330800728939918X (1/1)



营业执照

(副本)

扫描二维码
即可查询企业信息



名称 衢州市华创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 吴慧红

经营范围 房地产价格评估;土地评估及相关业务咨询。(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 贰佰万元整

成立日期 2001年06月01日

营业期限 2001年06月01日至长期

住所 衢州市江东路2幢1216、1217、1218、1219、1220室

登记机关

2019年09月12日

房地产估价机构备案证书

机构名称：衢州市华创房地产评估有限公司

法定代表人：吴慧红
(执行合伙人)或负责人

住所：衢州市三江东路2幢1216、1217、1218、1219、
1220室

联系电话：0570-3028547

统一社会信用代码：91330800728939918Y

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-19

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2001]028号

有效期限：2021年10月27日至2024年10月26日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年十月二十七日

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. 00258825



姓名 Full name

性别 Sex
男 Male

身份证件号码 ID No.

3080219641114413

注册号 Registration No.

319980100

执业机构 Employer

杭州新华利房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-15

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.



发证机关

No. 00078722



姓名 Full name

王日华

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

330823197002069113

注册号 Registration No.

3320040290

执业机构 Employer

衢州市华创房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2025-09-19

持证人签名 Bearer's signature