

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：苏中司评报字(2022)第 010 号

估价项目名称：扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室住宅
房地产司法鉴定估价

估价委托人：江苏省高邮市人民法院

房地产估价机构：江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司

注册房地产估价师：陶文东（注册号：3220110039）

马 莉（注册号：3220040410）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 23 日

司法鉴定委托书编号：（2022）苏 1084 法司鉴委字第 00226 号



致估价委托人函

江苏省高邮市人民法院：

承蒙贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室住宅房地产进行评估。

估价目的：房地产司法评估的估价目的；

估价对象：本次估价对象为扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室住宅房地产，其范围包括房屋建筑面积为 143.33 m²的房屋所有权及其相应的分摊土地使用权，含室内装修及家具家电，不包含权利人的债权债务等其他财产权益；其范围根据委托人提供的《不动产权信息查询结果证明》《土地登记卡》记载显示：

权利信息

坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
新港名城花园 33 幢 503 室	321003001001GB00264F00330017	姚宏芳、杨林	321084197403227221, 341181197409290037	住宅	143.33			查封抵押

证书信息

不动产证号	权利其他状况	附记
81610, 87817		

抵押权信息

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定时间	约定结束日期	抵押类型
薛守荣	杨林/姚宏芳	全部	邗他字 2014002868	1400 万元	2014-12-16	2014-12-15	2015-12-14	设立抵押

查封信息

执行法院	申请执行人	被查封权利人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
扬州市邗江区人民法院		杨林/姚宏芳	(2014) 扬邗民 诉保字第 0150 号	2014-12-18 15: 53: 36	查封	2014-12-18	2016-12-17	
高邮市人民 法院		姚宏芳/ 杨林	(2015) 邮执字 第 01109-1 号	2015-10-27 16: 54: 02	轮候 查封	2015-10-27		
扬州市邗江 区人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚 宏芳	(2016) 苏 1003 执 1462 号	2016-12-08 13: 52: 28	续封	2016-12-07	2018-12-06	全部
扬州市邗江 区人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚 宏芳	(2019) 苏 1003 执 1462 号	2019-11-28 16: 25: 02	轮候 查封	2019-11-28	2022-11-27	全部

说明：



1. 本查询结果仅证明该坐落不动产登记信息，证书信息附记只是记载证书附记内容；
2. 若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准；
3. 扬州市不动产登记中心、江都区不动产登记中心拥有最终解释权；

地号	7-3-6-0430	图号	88254400	宗地面积	112.89
用途	城镇单一住宅用地	坐落	扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室		
权属性质	国有土地使用权	权利人	杨林, 姚宏芳		
使用权类型	出让	终止日期	2071-11-20	土地证号	2004-21348
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	1、扬邗国用(2002)字第 02476 号				

价值时点：2022 年 07 月 21 日；

价值类型：房地产市场价值；

估价方法：比较法和收益法；

估价结果：本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：**土地(币种：人民币)**

项 目	面积 (m ²)	单价：元/m ² (取整)	总价/元(取整)
扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室	143.33	13891.00	1990997.00
家具家电价值	/	/	37570.00
合计			2028567.00
大写	(人民币) 贰佰零贰万捌仟伍佰陆拾柒元整		

相关专业意见：

没有专业帮助且未依据相关专业意见。

特别提示：

(一) 《司法鉴定委托书》中委托标的物 2-7 (被申请人位于运河西路 116 号 (曲江商品城) C.D 幢六处商业不动产)，已出具估价报告，故不在本次评估范围内；

(二) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响；

(三) 合理使用评估价值；



(四)假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致，提醒估价报告使用者注意；

(五)上述估价结果是包含房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地土地使用权价值；包含室内装修及家具家电，不包含权利人的债权债务等其他财产权益；

(六)本次估价结果仅限于房地产司法评估的估价目的，我们不对其他用途负责；

(七)对估价结果有异议的，应当自收到本估价报告书之日起10日内，向本估价机构提出申请复核评估；

(八)本报告书的应用有效期为一年，即从2022年08月23日至2023年08月22日。随此函附交五份估价报告。

特此函告！

江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：陶文忠

二〇二二年八月二十二日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果:	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
四、附件	16
附件一: 估价委托书复印件	16
附件二: 估价对象位置图	18
附件三: 估价对象实地查勘情况和相关照片	18
附件四: 估价对象权属证明复印件	20
附件五: 专业帮助情况和相关专业意见	22
附件六: 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	23
附件七: 注册房地产估价师估价资格证书复印件	24



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陶文东	3220110039	陶文东	2022.8.23
马莉	3220040410	马莉	2022.8.23



估价的假设和限制条件

一、一般假设。

1. 估价委托人提供了估价对象的权属证明，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，无环境污染。

3. 本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4. 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

5. 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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

6. 市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

7. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权属信息查询结果证明》记载建筑面积大体相当。

8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。



9、估价对象以保持法律规定及现有住宅用途为使用前提。

二、未定事项假设

是指对估价所需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

三、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

四、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。根据本次委托书要求，价值时点为 2022 年 07 月 21 日，实地查勘之日为 2022 年 08 月 16 日，假定实地查勘之日与价值时点的房地产状况一致。

五、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价对象不存在依据不足假设，故本报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

(1) 估价报告和估价结果的用途：本报告仅房地产司法评估的估价目的，不作它用。

(2) 估价报告和估价结果的使用者：本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 估价报告和估价结果的使用期限：本报告有效期为一年，截止至 2023



年 08 月 22 日。

(4) 本报告中的估价技术报告按《房地产估价规范》的要求可不提供给估价委托人，仅供估价机构存档和有关管理部门查阅。

(5) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(6) 估价委托人当事人在收到本估价报告书次日起 10 日内，如对估价结果有异议且有正当理由，可向本估价机构提出申请复估或重估，逾期不提出者，估价报告书生效。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：江苏省高邮市人民法院

地址：高邮市海潮东路 100 号

督办人：张翔

电话：0514-84060427

二、房地产估价机构

单位名称：江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司

地址：扬州市南门苑 3 幢 6 号（荷花池步行街内）

法定代表人：陶文忠

估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）扬州 00046

统一社会信用代码：91321002728033227E

电话：0514-87800603 13952724567

三、估价目的

为司法评估提供价值参考依据而估价房地产的市场价值的估价目的。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围及基本状况：

本次估价对象财产范围为不动产权证登记的房屋、国有土地使用权以及附属设施价值，包含室内装修及家具家电，不包含权利人的债权债务等其他财产权益等其他财产权益。

1. 名称：扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室住宅房地产；

2. 坐落：扬州市邗江区润扬北路与文昌西路的交叉口东北侧；

3. 规模：建筑面积为 143.33 m²，房屋总层数：11 层，所在层数：第 5 层；

4. 用途：住宅

5. 权属：根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》《土地登记卡》记载显示：



权利信息

坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
新港名城花园 33幢503室	321003001001GB 00264F00330017	姚宏芳、杨林	321084197403227221, 341181197409290037	住宅	143.33			查封 抵押

证书信息

不动产证号	权利其他状况	附记
81610, 87817		

抵押权信息

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定时间	约定结束日期	抵押类型
薛守荣	杨林/姚宏芳	全部	邗他字 2014002868	1400 万元	2014-12-16	2014-12-15	2015-12-14	设立 抵押

查封信息

执行法院	申请执行人	被查封权利人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
扬州市邗江区人民法院		杨林/姚宏芳	(2014) 扬邗民 诉保字第 0150 号	2014-12-18 15: 53: 36	查封	2014-12-18	2016-12-17	
高邮市人民 法院		姚宏芳/ 杨林	(2015) 邮执字 第 01109-1 号	2015-10-27 16: 54: 02	轮候 查封	2015-10-27		
扬州市邗江 区人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚 宏芳	(2016) 苏 1003 执 1462 号	2016-12-08 13: 52: 28	续封	2016-12-07	2018-12-06	全部
扬州市邗江 区人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚 宏芳	(2019) 苏 1003 执 1462 号	2019-11-28 16: 25: 02	轮候 查封	2019-11-28	2022-11-27	全部

说明:

1. 本查询结果仅证明该坐落不动产登记信息，证书信息附记只是记载证书附记内容；
2. 若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准；
3. 扬州市不动产登记中心、江都区不动产登记中心拥有最终解释权；

地号	7-3-6-0430	图号	88254400	宗地面积	112.89
用途	城镇单一住宅用地	坐落	扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室		
权属性质	国有土地使用权	权利人	杨林, 姚宏芳		
使用权类型	出让	终止日期	2071-11-20	土地证号	2004-21348
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	1、扬邗国用(2002)字第 02476 号				

(二) 土地基本状况的说明:

1. 土地四至: 东至百祥路, 南至文昌西路, 西至润扬北路, 北至花瓶苑;
2. 土地形状: 呈矩形, 规则;
3. 开发程度: 土地开发程度为宗地红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及土地平整“一平”;



4. 土地使用期限：2071. 11. 20 止；

(四) 建筑物基本状况：

1. 建筑结构：钢混结构；

2. 设施设备：配备水电，一部电梯，消防系统，物业服务，水泥道路，公共车位等；

3. 装饰装修：中等装修，具体如下：

部位	装 饰 装 修
客厅	入户安全防盗门、釉面地砖、乳胶漆墙面、艺术顶、电视背景墙、瓷砖踢脚线、水晶灯
阳台	钢化玻璃隔断、塑扣顶、瓷砖墙面、不锈钢防盗栏
房间	木地板、木踢脚线、乳胶漆墙顶、木门窗套、石膏阴角线、胶合板衣橱
厨房	釉面地砖、塑扣顶、瓷砖墙、吊柜、大理石案板、钢化玻璃门、双斗水池
卫生间	釉面地砖、塑扣顶、瓷砖墙、卫生洁具齐全

4. 新旧程度：八五成新；

五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 07 月 21 日。根据委托人要求确定价值时点。

六、价值类型

1、本次评估结果采用市场价值。

2、用途：估价对象设计用途为住宅，评估设定用途为住宅；

3、本次估价对象包含不动产、固定装修及家具家电等价值；

4、币种为人民币；

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

5、内涵：本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及土地平整“一平”，宗地红线内已建成建筑物、土地使用权剩余年限为 49.33 年（2071 年 11 月 20 日止）出让条件下的住宅用途房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价



格；

3 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行。）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议作出修改，自2020年1月1日起施行。）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1987年1月1日实施；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议作出修改，自2020年1月1日起施行。）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施。）

5. 最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（法释[2004]16号，2005年1月1日起施行）

6. 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（法释[2009]16号，2009年11月20日起施行）



（二）估价技术依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015（二〇一五年十二月一日实施）
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013（二〇一四年二月一日起实施）
3. 《建筑工程建筑面积计算规范》为国家标准，编号为 GB/T 50353-2013，自 2014 年 7 月 1 日起实施。
4. 《房屋完损等级评定标准》
5. 《扬州市工程造价管理》
6. 《江苏省建筑工程造价估算指标》

（三）委托方提供的资料

1. 江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书复印件
2. 《不动产登记资料查询结果证明》《土地登记卡》等材料复印件

（四）估价机构掌握的依据资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料
- 5、估价人员实地勘察纪录
- 6、估价机构及估价人员掌握和收集的相关信息资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法，求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：



可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	1 估价对象所处区域内近期与之相同使用功能的房地产交易实例较多，具备采用比较法的条件； 2 比较法是利用已被市场验证的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，比较法是一种最直接、最有说服力的估价方法，其估价结果最容易被人们理解和接受。故本次评估选取比较法对估价对象房地产进行估价。	选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象或其同类房地产有租金等经济收入。故本次评估选取收益法。	选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的项目，目前不具备开发或再开发潜力，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料容易收集，理论上适用成本法。但成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加，不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响，一般不适用于城市建成区的住宅用房估价。故本次评估不选取成本法进行估价。	不选取

(二) 估价技术路线

运用比较法和收益法，确定估价对象房地产价值；

比较法公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整×房地产状况调整。

收益法：选取报酬资本化法进行估价，由于住宅用房收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，本次评估选用持有加转售模式进行估价。

十、估价结果：

评估人员经认真分析、评估计算确定：扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室住宅房地产在价值时点（2022 年 07 月 21 日）表现的公开市场价值为：

项 目	面积 (m²)	单价：元/m² (取整)	总价/元 (取整)
扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室	143.33	13891.00	1990997.00
家具家电价值	/	/	37570.00
合计			2028567.00
大写	(人民币) 贰佰零贰万捌仟伍佰陆拾柒元整		



根据估价委托人要求，我对估价对象室内可移动家具家电进行了市场询价，其市场参考价如下表：

序号	项目名称	数量	单价/元	成新	总价/元
1	格力空调（挂机）	3.00	2500.00	0.85	6375.00
2	格力空调（柜机）	1.00	5000.00	0.85	4250.00
3	海信电视机（32英寸）	2.00	800.00	0.85	1360.00
4	海信电视机（55英寸）	1.00	2000.00	0.85	1700.00
5	西门子洗衣机	1.00	3000.00	0.85	2550.00
6	海尔冰箱	1.00	4500.00	0.85	3825.00
7	千科燃气灶	1.00	1300.00	0.85	1105.00
8	火王吸油烟机	1.00	1800.00	0.85	1530.00
9	万和燃气热水器	1.00	1200.00	0.85	1020.00
10	床（1.8m*2m）	1.00	2200.00	0.85	1870.00
11	木沙发组合（1+1+3+长茶几+方几）	1.00	7000.00	0.85	5950.00
12	餐桌（附六椅）	1.00	5500.00	0.85	4675.00
13	书桌	2.00	400.00	0.85	680.00
14	边几	2.00	400.00	0.85	680.00
	合计				37570.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陶文东	3220110039	陶文东	2022.8.23
马莉	3220040410	马莉	2022.8.23

十二、实地查勘期

2022年07月21日

十三、估价作业期

2022年07月21日——2022年08月23日



附件

附件一：估价委托书复印件

江苏省高邮市人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏 1084 法司鉴委字第 00226 号

江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人薛守荣与被执行人杨林、姚宏芳追偿权纠纷一案，需要对需要对【1、被申请人姚宏芳、杨林共同所有的位于扬州市邗江区新港名城花园 33 幢 503 室不动产；2、被申请人杨林名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 1043 室不动产；3、被申请人杨林名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 1044 室不动产；4、被申请人杨林名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 2041 室不动产；5、被申请人杨林名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 2042 室不动产；6、被申请人姚宏芳名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 2035 室不动产；7、被申请人姚宏芳名下所有的位于扬州市运河西路 116 号（曲江商品城）C.D 幢 2036 室不动产】上述七处不动产及固定装修、配套设施等进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。



附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

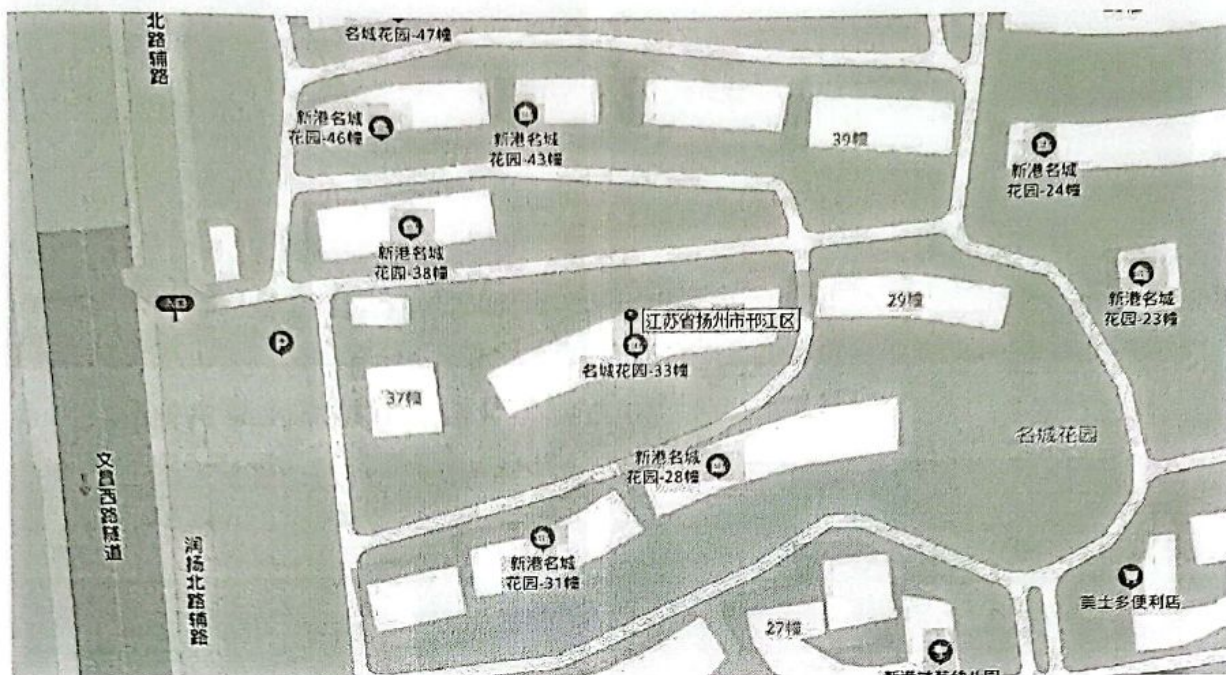


督办人: 高邮市人民法院司法鉴定科张翔

电话: 051484060427, 15150866098

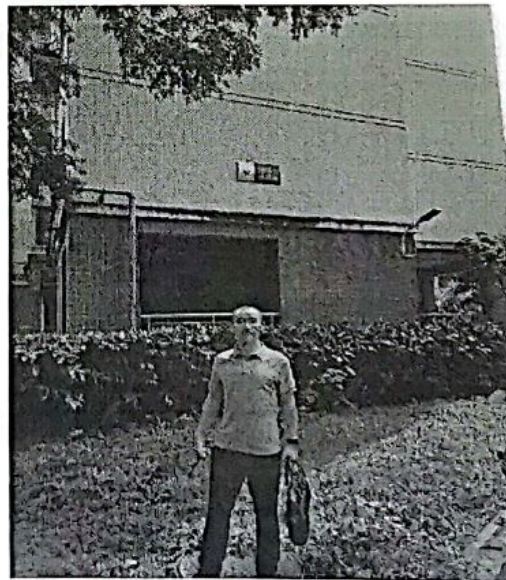
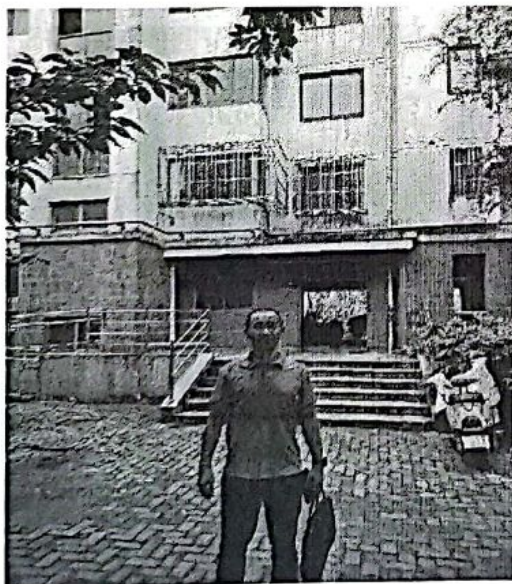


附件二：估价对象位置图



附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片

1. 对估价对象进行实地查勘的时间为 2022 年 08 月 16 日。
2. 进行实地查勘的注册房地产估价师是陶文东。

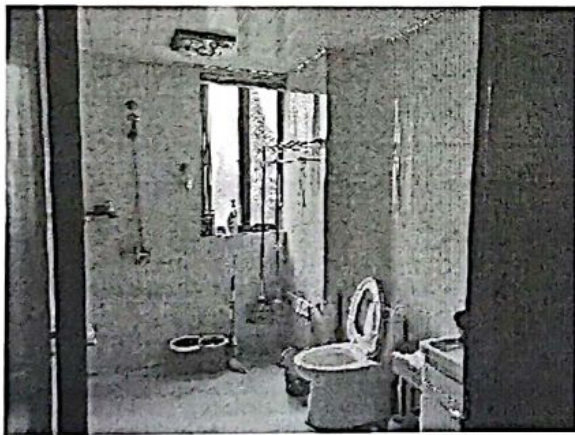
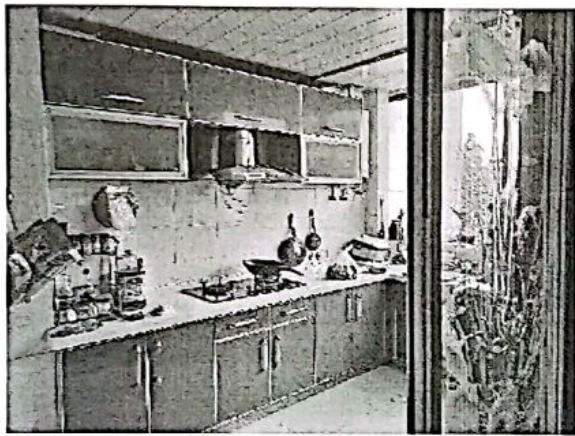


3. 估价对象的外部状况照片。





4. 估价对象的内部状况照片



附件四：估价对象权属证明复印件

不动产权属信息查询结果证明

江苏省高邮市人民法院
你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为20210514152232452。

坐落	不动产单元号	权利人	权利证书号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
新地名城花园 33幢503室	321003001001GB00264F0 0330017	姚宏芳 杨林	苏210841074 D3227224 3411011074 00290037	住宅	143.33			查封、抵押

证书信息

不动产证号	权利其他状况	附记
81610.87817		

抵押权信息

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定日期	约定结束日期	抵押类型
薛守泉	杨林/姚宏芳	全部	祁他字2014002868	1400万元	2014-12-16	2014-12-15	2015-12-14	设立抵押

查封信息

执行法院	申请执行 人	被查封权利 人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
扬州市邗江区 人民法院		杨林/姚宏芳	(2014)扬邗民诉保字第0150号	2014-12-18 15:53:36	查封	2014-12-18	2016-12-17	
高邮市人民法 院		姚宏芳/杨林	(2015)邗执字第01109-1号	2015-10-27 16:54:02	轮候查封	2015-10-27		
扬州市邗江区 人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚宏芳	(2016)苏1003执1462号	2016-12-08 13:52:28	续封	2016-12-07	2018-12-06	全部
扬州市邗江区 人民法院	交通银行股 份有限公司 扬州分行	杨林/姚宏芳	(2019)苏1003执1462号	2019-11-28 16:25:02	轮候查封	2019-11-28	2022-11-27	全部

说明：1. 本查询结果仅证明该坐落不动产登记信息，证书信息附记只是记载证书附记内容；
2. 若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准；
3. 扬州市不动产登记中心、江都区不动产登记中心拥有最终解释权。

本证明共10页，第1页

查询日期 2021年5月14日



土地登记卡

申请编号: 20220704103228726

单位: 平方米(公顷)、元(万元)

地号	7-3-6-0430	图号	88254400	宗地面积	112.89
用途	城镇单一住宅用地	坐落	扬州市邗江区新淮名城花园33幢503室		
权属性质	国有土地使用权	权利人	杨林,姚定芳		
单位性质		通讯地址			
使用权类型	出让	终止日期	2071-11-20	土地证号	2004-21348
调查表号		宗地编号		归户卡号	
土地等级		标准地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度	(5)	建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	
土地权属来源证明 文件类型、编号、日期	1、扬邗国用(2002)字第02476号				

*备注: 土地登记卡信息更新至2016年6月12日



附件五：专业帮助情况和相关专业意见

1. 在估价中未遇到难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题，因此未寻求相关估价专家或单位提供专业帮助。


2. 房屋安全状况良好、无肉眼观察到的明显质量缺陷、周围环境无污染、建筑面积有权属证明，因此对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等估价专业以外的专业问题，经实地查勘、查阅现有资料后，作出常规判断和相应假设为估价对象的房屋是安全的、质量无缺陷、环境无污染、建筑面积明确，未建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定或检测、测量、审计等。

3. 没有专业帮助，也未依据相关专业意见。



附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关
No. 00193652

姓名 / Full name
马莉

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
321002197109013324

注册号 / Registration No.
3220040410


执业机构 / Employer
江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-02-10

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统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关
No. 00211485

姓名 / Full name
陶文东

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
321002197608207011

注册号 / Registration No.
3220110039

执业机构 / Employer
江苏中天行房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-05-14

持证人签名 / Bearer's signature

