

山东省平阴县人民法院
执 行 裁 定 书

(2022)鲁0124执701号

申请执行人：李云芳，女，汉族，1980年8月12日出生，住平阴县玫瑰苑小区7号楼5单元102室。身份证号370284198008123645。

被执行人：徐方生，男，汉族，1976年10月14日出生，住平阴县嘉瑞名城南苑10号楼。身份证号码：370123197610140015。

本院在执行李云芳与徐方生离婚后财产纠纷一案中，因(2021)鲁0124民再3号民事判决书已经发生法律效力，申请执行人李云芳向本院申请拍卖涉案平阴县玫瑰苑小区A7号楼5单元102室房产(含储藏室)一套，本院认为申请执行人的申请符合法律规定。经调查，上述房产证号为平城15237号，现登记于被执行人徐方生名下，本院于2022年8月19日依法查封上述房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条、第二百五十九条、《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》第一条、第二条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人徐方生名下位于平阴县玫瑰苑小区 A7 号楼 5 单元 102 室房产(含储藏室)一套(证号:平城 15237)。
本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 长 孟广军

审 判 员 李 峰

审 判 员 曹文举



本件与原件核对无异

书 记 员 昌 铭

平阴县人民法院
司法鉴定委托书

司法技术编号：(2021)鲁0124法鉴字411号

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院受理的李云芳与徐方生离婚后财产纠纷一案，需对位于平阴县玫瑰苑小区A7号楼5单元102室（平房权证城字第15237号）及地下室的财产价值（房屋基准日以勘验日为准）进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于7个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为李云芳，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



二〇二一年十二月十七日

联系人： 吴霞 联系电话：87855665

房地产估价结果报告

一、委托估价方:

委托单位: 平阴县人民法院

二、估价机构:

单位名称: 山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址: 山东省济南市高新区新泺大街3003号宝威科技园3号楼304-308

资质级别: 壹级

法人代表: 许庆润

证书编号: 鲁评001047

资质证书有效期: 2021年3月1日至2024年02月29日

单位联系电话: 0531-89000771

三、估价目的:

评估估价对象于价值时点的市场价值,为司法机关办理案件提供市场价值参考依据。

四、估价对象:

1、权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》及估价人员现场勘察,估价对象位置为平阴县玫瑰苑小区A7号楼5单元102室及地下室;房屋所有权人为徐方生,产别为私产;建筑结构为混合结构,建筑总层数为5层,所在层数为第1层,设计用途为住宅,房屋建筑面积为88.21平方米,附地下室一处,建筑面积14.54平方米,房屋建成年代为2003年,房屋所有权证号为平房权证城字15237号。

2、区位状况

估价对象地处平阴县玫瑰苑小区,该小区位置较优越,交通便捷,东临平阴县玫苑路,附近有平阴5路公共交通线路,周边有平阴二中、社区幼儿园、平阴蓝海村镇银行、社区门诊、休闲广场等生活公共配套设施,区域整体自然环境优美、整洁;环境卫生状况较优,无水、空气、噪声、固体废弃物等污染状况;

周边居民素质高，治安状况良好。

3、实物状况

估价对象为混合结构，建筑总层数5层，估价对象所在层数为第5层，建成年代2003年，建筑物外墙刷涂料，入户防盗门，铝合金外窗，内门为简易木门；户型为两室两厅一厨一卫一阳台，室内地面铺瓷砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，水、电、供暖、天然气、消防等配套设施齐全，房屋维护状况较优，目前可正常使用。

五、价值时点:

2021年12月23日（现场勘察日期）。

六、价值类型:

本次评估选用市场价值标准，即估价对象在公开市场上最有可能实现的平均交易价值。

七、估价依据:

1、《中华人民共和国房地产管理法》（根据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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（于1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）；

4、《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）；

5、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

7、《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》（于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起实施）；

8、《山东省高级人民法院关于加强和规范司法评估、网络司法拍卖工作的

实施意见》(自2016年7月1日起施行)。

9、《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日,司法部令第107号);

10、平阴县人民法院《司法鉴定委托书》(2021)鲁0124法鉴字411号;

11、委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘、核实的有关资料。

八、估价原则:

1、独立、客观、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、最高最佳使用原则:

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格的原则。

5、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。

九、估价方法:

根据估价目的和估价对象的特点,本次评估选用比较法及收益法进行评估。

比较法,是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照,从已发生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。

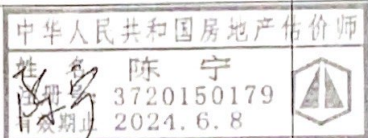

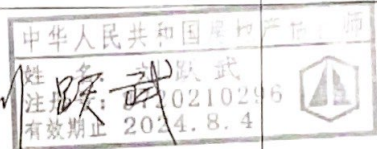

收益法,预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

根据估价目的,遵循估价原则,在现场勘查的基础上,选用比较法、收益法,经过分析、测算及综合判断,确定估价对象总价值为根据估价目的,遵循估价原

则，在现场勘查的基础上，选用合适的评估方法，经过分析、测算和综合判断，确定估价对象市场价值总价为人民币45.79万元；人民币大写：肆拾伍万柒仟玖佰元整；单价：5191元/平方米。（总价包含地下室价值）

十一、注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 资格证书号 | 签 章 | 签 字 |
|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 陈 宁 | 3720150179 |  |  |
| 刘跃武 | 3720210296 |  |  |

十二、实地查勘期

2021年12月23日

十三、估价作业期

2021年12月23日-2021年12月29日

附 件

1. 平阴县人民法院《司法鉴定委托书》(2021)鲁0124法鉴字411号;
2. 《房屋所有权证》复印件;
3. 估价对象位置示意图;
4. 估价对象现场照片;
5. 评估机构营业执照复印件;
6. 评估机构资质证书复印件;
7. 评估人员资格证书复印件;