

155
书请执行人中国工商银行股
票账户江县庐城镇文明
85366000-0。

负责人徐慧玲，该支行
被执行人徐建国，男，
农民，住安徽省庐江县庐城
号码 342622197309201373。

被执行人马小俊，女，
农民，住安徽省庐江县庐城
号码 342622197612065941

本院依据已经发生法
于 2016 年 9 月 9 日制作
事判决书，于 2017 年 10
号执行裁定书查封了被
安徽省庐江县庐城镇盛世
35581)，并责令被执行
务，但被执行人至今未
照《中华人民共和国民
四十七条和《最高人

变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人徐建国、马小俊所有的位于安徽省庐江县庐城镇盛世豪庭1#507室房屋1套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 徐 广

审判员 靳真三

审判员 方迎春



本件与原本核对无异

书记员 施正东

安徽百友司法鉴定中心

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104010

声 明

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。

3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。

4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

地址：合肥市潜山路 188 号蔚蓝商务港 D 座 12 层（邮编：230001）

联系电话：0551-62641486

安徽百友司法鉴定中心

司法鉴定意见书

皖百友[2017]资鉴字第354号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县庐城镇盛世豪庭1幢507室的房屋进行价格评估。

受理日期：2017年12月12日

鉴定基准日：2017年12月12日

鉴定日期：2017年12月12日-2017年12月28日

二、基本案情

委托方因执行中国银行股份有限公司庐江支行与徐建国、马小俊金融借款合同纠纷一案的需要，委托我中心对位于庐江县庐城镇盛世豪庭1幢507室的房屋进行价格评估，为委托方执行案件提供价格参考依据。

三、鉴定过程

我中心接受委托后，成立了司法鉴定小组，制定了鉴定作业方案。鉴定人员根据委托方提供的相关资料，进行了现场勘察核实。鉴定人员在实地勘验和市场调查的基础上，对鉴定标的物进行了房地产价值鉴定。

（一）鉴定标的物的概况

1、个别因素分析

标的物位于庐江县庐城镇文昌路盛世豪庭1幢507号房，东邻聚福楼宾馆，南邻小区2幢，西邻小区道路，北临文昌路；标的物外墙为面砖及普通粉刷，入户门为防撬门，铝合金窗，因室内无人，鉴定人员未能进入室内进行勘查，本次鉴定中设定室内为简装。标的物现状用途为住宅，建于2011年，整体状况较好。

(2) 鉴定标的物的权益状况

根据委托方提供的《房屋登记簿》及现场调查了解可知，鉴定标的物为徐建国、马小俊共同共有，权益状况如下：

座落	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	结构
庐江县庐城镇文昌路盛世豪庭1幢507号房	5/10	99.56	钢混

2、区域因素分析

(1) 区域位置

鉴定标的物坐落于庐江县庐城镇文昌路盛世豪庭小区，东近临黄山路，北临文昌路，所在区域属于庐江县区级商服中心，商服繁华程度较高。

(2) 交通状况

鉴定标的物所在区域有3、5、6、8路公交车通过，交通较便捷。

(3) 周边配套

学校：康乔幼儿园、小百灵艺校、城西小学、庐城镇中心学校；

商业：安达便利店、喜来登宾馆、鸿福大酒店、开元宾馆、金水桥宾馆、兔宝宝板材、五洲灯具超市、聚福楼宾馆；

银行：中国信合、建设银行、邮政储蓄银行；

医院：绣溪社区卫生站、礞塘社区卫生站、众生大药房；

小区红线内外基础设施达到“五通一平”（五通是指通路、通电、通

上水、通下水、通讯，宗地内场地平整)，公共设施完备度较高，能够满足周边生活需要。

(二) 鉴定技术路线

鉴定人员根据委托方提供的相关资料，对标的物进行了现场勘察核实，并对鉴定标的物周边类似房地产市场状况进行调查和取证。

鉴定人员对所搜集的全部资料进行了认真地分析研究后，依据房地产估价的相关法律法规和文件资料，经测算后得出鉴定结论。

鉴定人员在分析鉴定标的物特点和现场实物勘验的基础上，综合确定采用市场比较法进行价值鉴定。

(三) 鉴定价格测算过程

1、选取可比实例

选择与鉴定标的物属于同一供求区域内的三个类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例表

实例项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	盛世豪庭	盛世豪庭	盛世豪庭
面积 (m ²)	99.9	100	100
交易价格 (元/m ²)	7508	7800	7800
交易日期	近期	近期	近期

2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 1、2、3 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

3、进行交易日期修正

鉴定标的物的基准日与可比实例的成交日期相近,住宅房地产市场价格相对稳定,不需要进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正

鉴定人员根据现场勘察和所掌握的资料,对三个可比实例与鉴定标的物的区域因素进行修正。

5、进行个别因素修正

鉴定人员根据现场勘察和所掌握的资料,对三个可比实例与鉴定标的物的个别因素进行修正。

比较因素条件说明表

标的物及实例修正项目		标的物	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例价格 (元/m ²)		—	7508	7800	7800
交易情况		—	正常	正常	正常
交易日期			近期	近期	近期
区域因素	商业繁华度	较高	较高	较高	较高
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域位置	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心
	配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量	较好	较好	较好	较好
个别因素	建筑布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	所在楼层	5/10	7/11	7/11	5/11
	装修状况	简装	简装	简装	中装

比较因素修正系数表

		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
案例价格 (元/m ²)		7508			7800			7800		
比准情况	标的物	案例 1	修正系数	标的物	案例 2	修正系数	标的物	案例 3	修正系数	
交易情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
交易日期	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区域因素	商业繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域位置	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境质量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	建筑布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	100	1.0000
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
综合修正系数		0.9804			0.9804			0.9804		
比准价格 (元/m ²)		7361			7647			7647		
权重		1/3			1/3			1/3		
加权平均 (元/m ²)		7552								

6、计算可比实例的比准价格，并确定鉴定标的物的最终比准价格，详细测算过程见表格。

7、计算鉴定价值

由于三个可比实例的比准价格差异较小，鉴定人员通过对影响价格因素的分析及标的物自身的特点，最终决定采用简单算术平均法确定鉴定标的物的价格，即：

$$\begin{aligned} \text{标的物单价} &= (7361+7647+7647) / 3 \\ &= 7552 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{标的物总价} &= 7552 \times 99.56 \\ &= 75.19 \text{ 万元} \end{aligned}$$

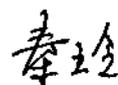
四、鉴定意见

根据国家评估鉴定的有关规定,鉴定人员按照必要的鉴定程序对委托鉴定的标的物实施了实地勘察、市场调查、询证及鉴定估算工作,得出委托鉴定的标的物在鉴定基准日的鉴定价格为:¥75.19万元(大写:人民币柒拾伍万壹仟玖佰元整)。

五、附件

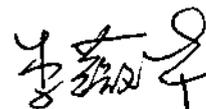
- (一) 庐江县人民法院价格评估委托书;
- (二) 《房屋登记簿》复印件;
- (三) 现场勘验照片;
- (四) 机构司法鉴定许可证复印件;
- (五) 司法鉴定人执业证复印件。

司法鉴定人: 秦玲



《司法鉴定人执业证》证号: 340104010024

司法鉴定人: 李薇华



《司法鉴定人执业证》证号: 340104010023

二〇一七年十二月二十八日



安徽省庐江县人民法院 价格评估委托书

(2017)皖 0124 执 177 号

安徽百友司法鉴定中心：

本院在执行申请执行人中国银行股份有限公司庐江支行与被执行人徐建国、马小俊金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人徐建国、马小俊所有的位于庐江县庐城镇盛世豪庭 1 幢 507 室的房屋进行价格评估。依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 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》第四条规定，请你单位对被执行人徐建国、马小俊金融借款合同纠纷一案中，需对被执行人徐建国、马小俊所有的位于庐江县庐城镇盛世豪庭 1 幢 507 室的房屋进行价格评估，并将书面评估报告一式五份及时报送我院。



房屋登记簿

房屋编号: 42581

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落		庐城镇文昌路盛世豪庭1幢507号房					
地号		业务宗号	CCF2013000128	建筑物总层数	10		
土地性质		建筑面积[m ²]	99.56	规划用途			
土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积[m ²]	85.88	房屋结构	钢混		
土地使用年限	至	分摊共有面积[m ²]	13.68	登记时间	2013-8-7 9:57:50		
土地证号		专有部分面积[m ²]	85.88	终审人/登簿人	杨玲/王敏		
基本状况已用纸页数							
房屋所有权 登记已用纸页数							
房屋他项权利 登记已用纸页数							
其他状况部分 登记已用纸页数							

上件打印新档案号: 16...



房屋登记簿

房屋编号: 42581

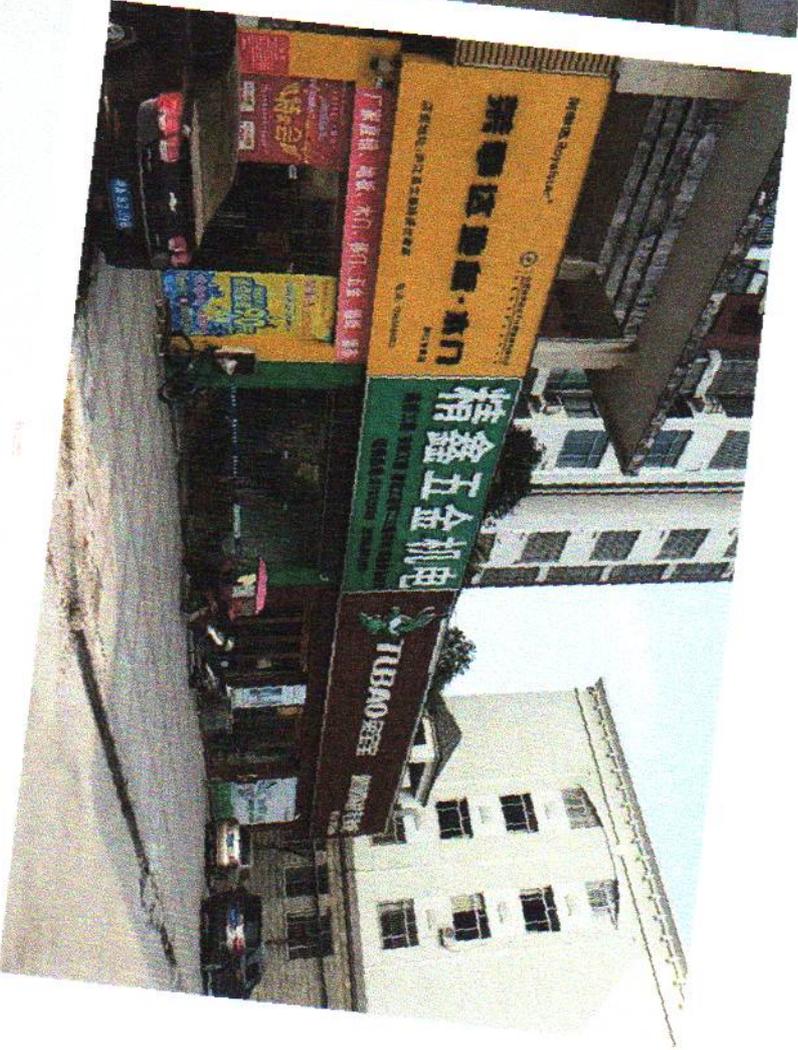
所有权部分第 1 页 共 1 页

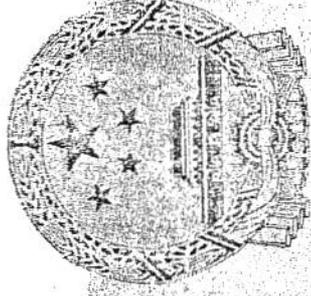
序号	1	2
业务宗号	CDJ2011000829	ZSF2011006300
所有权人	安徽省庐江县东昌房地产开发有限公司	徐建国
身份证明号	79186648-3	342622197309201373
户籍所在地		
共有情况	单独所有	共同共有
房屋取得方式		
房屋性质		
所有权证号	36088	36580
登记时间	2011-4-21 14:40:19	2011-6-21 17:55:55
申请人/登簿人	/汪求应	/袁珍

业务宗号: ZSF2011006300

共同所有权人: 马小俊; 身份证号: 342622197612065941

所有权补、换证情况, 设置共有人情况在本附记中记载。





司法鉴定许可证

证号 340104010

机构名称：安徽百友司法鉴定中心

机构住所：合肥市潜山南路188号蔚蓝商务港D座12层

法定代表人：任纯清

机构负责人：方宏志

鉴定业务范围：司法会计鉴定、资产评估司法鉴定、工程造价纠纷司法鉴定、法医病理鉴定（组织学检验除外）、
法医临床鉴定（视觉、听觉、性功能、性功能障碍、活体年龄鉴定除外）、法医毒物鉴定（仅限乙醇检测和室内空气中甲醛检测）、
法医物证鉴定、道路交通事故痕迹司法鉴定、交通事故原因司法鉴定、机动车性能司法鉴定

有效期限：二〇一四年二月四日至二〇一五年二月四日

颁证机关 安徽省司法厅

本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。



司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构 安徽百友司法鉴定中心

执业类别 资产评估司法鉴定

执业证号 340104010024

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2011年5月18日

有效期限 2016年5月18日至2021年5月18日



持证人姓名 秦玲 性别 女

身份证号码 341122197809240020

技术职称

执业资格

注册房地产估价师
注册土地估价师
注册价格鉴证师

本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。



司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

SFJDRZYZ

执业机构 安徽百友司法鉴定中心

执业类别 资产评估司法鉴定



持证人姓名 李薇华 性别 女

身份证号码 340103195704243023

技术职称 工程师

执业资格 房地产估价师

执业证号 340104D10023

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2009年4月28日

有效期限 2014年4月28日至2019年4月28日



