

本裁定送达后立即发生法律效力。

审判长 朱大勇

审判员 韩光宏

审判员 张岱东

二〇一八年六月二十三日

书记员 李亮

本件与原本核对无异



泰安市泰山区人民法院

执行裁定书

(2016)鲁0902执1279号之三

申请执行人：山东泰开电力电子有限公司，住所地泰安市高新技术开发区东区创业大街9号。组织机构代码78346932-2。

法定代表人：樊得平，董事长。

被执行人：江苏弘腾机械制造有限公司，住所地江苏靖江市马桥镇高新技术产业区，组织机构代码69670901-7。

法定代表人：杨宏，董事长。

被执行人：杨宏，男，1967年2月1日出生，汉族，身份证号码32102419670201003X。

本院在对申请执行人山东泰开电力电子有限公司与被执行人江苏弘腾机械制造有限公司、杨宏买卖合同纠纷一案强制执行中，因被执行人未履行发生法律效力（2015）泰山商初字第979号民事判决书、（2016）鲁0902执1279号执行裁定书所确定的义务所确定的义务，本院查封了被执行人杨宏位于光芒公寓1号楼407室房地产，其又未在本院限定期限内履行还款义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人杨宏位于光芒公寓1号楼407室房地产。

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. 00120565

姓名 / Full name

陈清

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370920196507020066

注册号 / Registration No.

3720030022

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

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. 00120568

姓名 / Full name

袁源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929196910270013

注册号 / Registration No.

3719970127

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

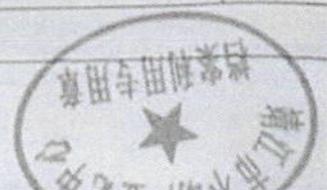
2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature



业务号		FC 141014090123-461736		登记类型		商品房初始登记(总登记)	
不动产证书号		010100163905		档案号		/	
登记时间		2014-10-20 15:25:18		权属状态		登记	
不动产坐落		靖江市人民南路光芒公寓107					
所有权人		江苏光芒置业有限公司		证件类型		身份证	
证件号		/		共有情况		/	
不动产单元号		321282401027GB00263F00024954		土地使用权面积(m²)		/	
土地使用权人		/		土地权利类型		/	
土地用途		/		土地权利性质		/	
土地使用期限		/					
房屋用途		住宅		房屋性质		其它	
房屋结构		钢混		所在层/总层数		4/12	
建筑面积(m²)		161.60		专有建筑面积(m²)		139.26	
竣工时间		/		异议情况		无	
抵押情况		无		查封情况		已被查封	
权利其他状况		163832,163841已制证。2016-03-24。					
附记		/					
来文单位		查封冻结文号		查封冻结类型		查封冻结范围	
泰安市泰山区 人民法院		(2016)鲁 0902执1279号		预查封			
登记日期		期限		查封冻结文件		执行裁定书	
2016-11-04 12:25:13		2016-11-04 起		2019-11-03 止			

不动产登记信息





营业执照

(副本)

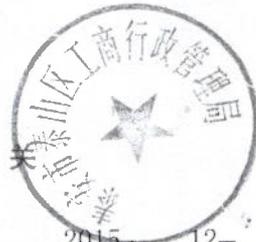
1-1

统一社会信用代码 91370902743381836A

名称 山东金桥房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 东岳大街(泰安市建设大厦二楼西大厅)
法定代表人 袁源
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2002年08月12日
营业期限 2002年08月12日至 年 月 日
经营范围 房地产价格评估服务, 房地产价格咨询, 房地产中介服务, 土地评估。(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)



登记机关



2015年12月18日

企业信用信息公示系统网址:

<http://218.56.144.173/pubcredit>



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

山东金桥房地产土地评估有限公司

袁源

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)

泰安市东岳大街建设大厦

住所：

91370902743381836A

统一社会信用代码：

贰级

备案等级：

鲁评 102001

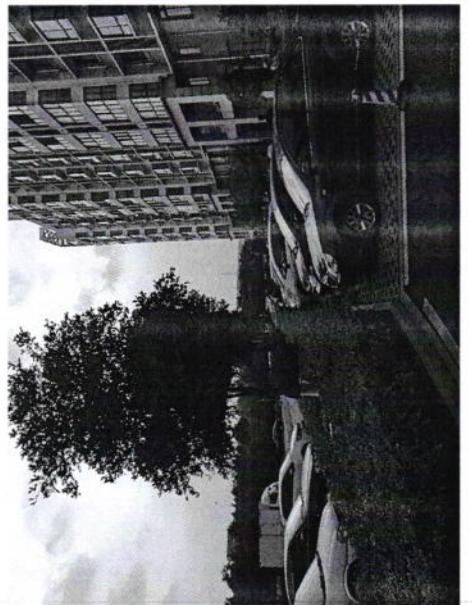
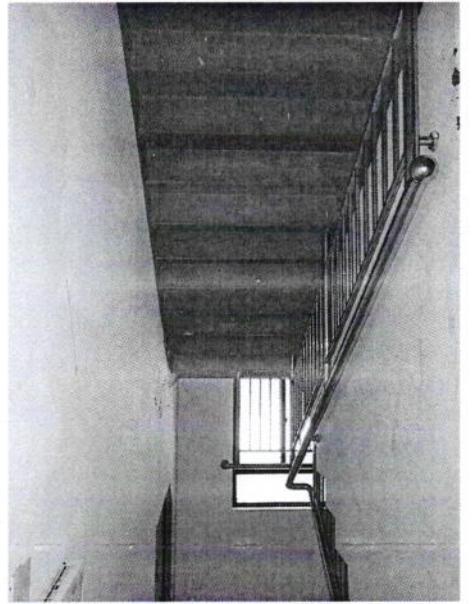
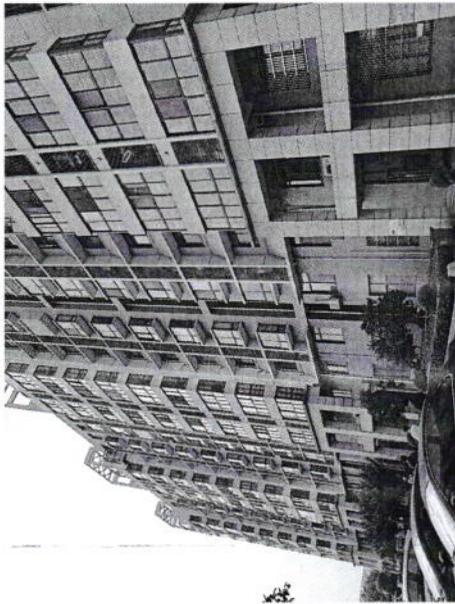
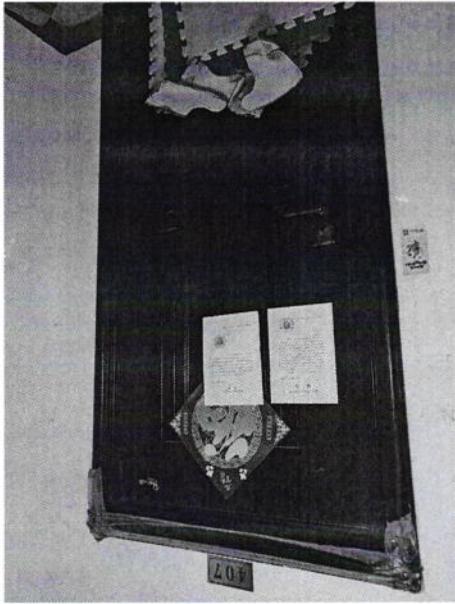
证书编号：

2018年5月14日至2021年5月13日

有效期：

发证机关(公章)

二〇二〇年五月三十一日





房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，市场中同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。

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。

十、估价结果：估价对象房地产价值为人民币：118.15万元。

大写金额：壹佰壹拾捌万壹仟伍佰元整。

十一、估价作业日期：2018年6月19日-2018年7月6日

十二、报告应用有效期：2018年7月6日-2019年7月5日

十三、估价人员：陈清 袁源



山东金桥房地产土地评估有限公司



五、估价时点：二〇一八年七月六日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（一）相关的政策法规和规范

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. 《中华人民共和国物权法》
4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
5. 《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》

（二）委托方提供的资料

1. 泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书（2018）泰山法技会字第203号；

2. 《不动产产权情况表》复印件1份

（三）估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则
2. 遵循合法原则
3. 遵循最高最佳使用原则
4. 遵循替代原则
5. 遵循估价时点原则

九、估价方法：

估价的假设和限制条件

一、估价的假设和限制条件

1、本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2、本报告仅对估价对象的现值进行评估，未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3、本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供房地产价值参考。不作其它用途使用。

4、本次估价以估价对象保持现状、正常、持续使用为假设前提。

5、本次估价现查勘查为室外勘查，房产面积依据委托方提供的《不动产权情况表》复印件为依据。

6、本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

二、特殊事项说明

1、估价人员通过调查专门从事各类类似物业销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了大量的房屋销售、租赁交易资料。

2、通过咨询靖江市有关房地产业界专家，网络查询估价对象所在的区域的类似物业房地产市场状况，为评估工作提供了详实的基础资料。

三、报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为1年。

新 和 泰 號
55002037E : 香港
8, 9, 10E 北環路
新和泰氣味園味井冠入中



新 和 泰 號
55002037E : 香港
8, 9, 10E 北環路
新和泰氣味園味井冠入中



8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。
9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：



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. 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，但受到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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已经对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。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。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评估机构不承担相应的责任。

致委托方函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司于2018年6月26日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于江苏省靖江市人民南路光芒公寓407室房地产进行了现场勘察，并进行了市场价格的评估。

估价对象：江苏省靖江市人民南路光芒公寓407室房地产，【不动产权证书号：010100163905】，建筑面积161.60平方米，登记所有权人为江苏光芒置业有限公司。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2018年6月26日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

房地产价值为人民币：118.15万元。

大写金额：壹佰壹拾捌万壹仟伍佰元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年七月六日



估价结果报告

一、委托估价方：泰安市泰山区人民法院

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址：泰安市东岳大街建设大厦二楼

法 人 代 表：袁源

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评 102001]

三、估价对象：

1、估价对象权利状况：

不动产权证书号	010100163905	房屋所有权人	江苏光芒置业有限公司
不动产单元号	321282401027GB00263F00024954		
房屋座落	江苏省靖江市人民南路光芒公寓 407 室		
房屋总层数	12	房屋结构	钢混
所在层数	4	建筑面积 (m ²)	161.60
房屋用途	住宅	其他	无

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数 12 层，钢混结构。估价对象位于第 4 层，建筑面积 161.60 平方米。经现场勘查，外墙为外墙漆，部分真石漆及墙砖，单元门厅、大堂、公共通道地面铺地砖，墙面、顶棚刷白。楼梯水泥地面，墙面、顶棚刷白，一梯 2 户型设计，一部电梯，入户防盗门。小区内通水、电、燃气。

3、估价对象区位状况：估价对象位于靖江市光芒公寓。小区封闭管理，该幢楼南侧建设有小花园，小区东临人民南路，北临富阳路，西南沿京沪高速，周边多为居住区，附近有政府机关、商场、银行、公交车站等，交通较便捷，地理位置较好。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

估价项目名称：江苏省靖江市人民南路光芒公寓 407 室
房地产价值评估报告

委托估价方：泰安市泰山区人民法院

受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

估价人员：陈清 袁源

估价作业日期：2018 年 6 月 19 日-2018 年 7 月 6 日

估价报告编号：山东金桥房估字 T2018-TQF071 号