

河北省安国市人民法院 执行裁定书

(2019)冀 0683 执恢 59 号

申请执行人：王婷，女，汉族，1988 年 12 月 12 日生，住安国市碧水华庭小区 8 号楼 4 单元 202 室。

被执行人：王开道，男，汉族，1963 年 11 月 18 日生，住安国市药都北大街保民胡同 4 号。

被执行人：张红，女，汉族，1976 年 5 月 4 日生，住安国市药城小区 2 号楼 1 单元 201 室。

王婷申请执行王开道、张红借款合同纠纷一案中，本院依据已经发生法律效力（2016）冀 0683 民初字第 456 号民事判决书，责令被告王开道、张红偿还原告借款本金 14 万元及利息，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2018 年 8 月 14 日以（2018）冀 0683 执 73 号执行裁定书查封了被执行人王开道所有的位于安国市药都北大街保康胡同 4 号房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人王开道所有的位于安国市药都北大街保康胡同 4 号房产一套。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 刘久树

审 判 员 袁景洲

审 判 员 刘 雨

二〇一〇年十月二十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 赵德帅



安国市人民法院核实资产项目
资产评估报告书

保诚评报字（2019-01D25）号

保定诚信资产评估有限责任公司

二〇一九年一月十四日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程 and 情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	10
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	10
附件.....	11

声 明

1. 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
6. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

安国市人民法院核实资产项目

资产评估报告摘要

保诚评报字（2019-01D25）号

保定诚信资产评估有限责任公司接受安国市人民法院的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对安国市人民法院申报的资产进行评估。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，采用了与本次评估目的相匹配的市场价值类型和市场法进行评估。对委估资产在 2019 年 1 月 4 日所表现的市场价值作出了公允的反映。资产评估结果如下：

经评估，安国市人民法院申报的房地产评估值为 659700 元（大写：陆拾伍万玖仟柒佰元整）

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

评估基准日后，报告有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本报告仅供安国市人民法院核实资产事宜确定其资产市场价值提供参考依据，不得用于其它目的。

本报告使用的有效期为一年，即自 2019 年 1 月 4 日至 2020 年 1 月 3 日止有效。

本资产评估报告书提出日期为 2019 年 1 月 14 日。

以上内容摘自资产评估报告书，但未包括特别事项说明，在单独使用本摘要时，使用人应特别关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

安国市人民法院核实资产项目 资产评估报告书

保诚评报字（2019-01D25）号

保定诚信资产评估有限责任公司接受安国市人民法院委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对安国市人民法院申报的资产进行评估工作。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序，包括资产清查、产权核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算，对委估资产在 2019 年 1 月 4 日所表现的市场价值作出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人为安国市人民法院。

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估目的是为安国市人民法院核实资产提供价值参考依据，所以报告使用者除委托人外无其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估是根据我公司与安国市人民法院签订的《安国市人民法院司法鉴定委托书》，本报告仅供安国市人民法院核实资产事宜确定其资产市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：

本次评估对象是委托方所委估房地产在评估基准日的市场价值。

2. 评估范围：

委托方于评估基准日申报的部分资产，主要为房地产。房地产位于安国市药都北大街保康路保民胡同4号，建筑面积为87.96m²，用途：住宅，房权证号：安国市房权证药都北大街字第0300354号；宅基面积为210m²。

3. 纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。

四、价值类型

1. 根据本次评估项目的具体状况，确定本次评估价值基础为市场价值。
2. 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，某项资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1. 本次资产评估基准日是 2019 年 1 月 4 日。
2. 评估中所采用的价格标准是评估基准日的有效标准。
3. 评估基准日的确定是由评估机构根据经济行为的性质与委托方及产权所有者协商确立的。本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

本次评估所采用的依据在评估基准日均是有效的，包括：

（一）行为依据

- 1、《安国市人民法院司法鉴定委托书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- （一）《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》；
- （二）《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—资产评估程序》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》、《资产评估执业准则—资产评估档案》、《房地产估价规范》、《资产评估执业准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估对象法律权属指导意见》；

（三）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

（四）权属依据

- 1、委托方提供的房权证复印件；
- 2、委托方填报的资产清查评估明细表；

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员通过市场调查获得的有关资产现行价格和交易资料；
- 3、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 4、其他与评估有关的取价资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

根据本次评估资产的特点及评估目的，被评估资产具有充分发育的、活跃的、公平的资产交易市场，且被评估资产的市场参照物及其相比较的指标技术参数等资料可以搜集，故采用的主要评估方法是市场法。

市场比较法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。实行中将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

$$\text{案例修正价格} = \text{案例价格} \times a \times b \times c \times d \times e$$

$$a = [(\text{交易日期修正}) / 100]$$

$$b = [100 / (\text{交易情况修正})]$$

$$c = [100 / (\text{区域因数修正})]$$

$$d = [100 / (\text{个别因数修正})]$$

$$e = \text{使用年期修正系数}$$

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

1) 选取交易实例

在委估房地产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：①参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房地产；②参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；③参照物的交易属于

正常交易或可修正为正常交易；④参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；⑤参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

2) 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，因此需修正交易时间的差异其对价格的影响。

3) 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

4) 进行区域因素修正

修正参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

5) 进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

6) 确定委估房地产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房地产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房地产个别因素值/参照物个别因素值)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，本评估公司已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按委托方提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和询证。本次评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 本阶段的主要工作是接受委托方的委托后就本次评估的目的、评估基准日、评估范围和对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划；

2. 评估人员配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估清查明细表等工作，评

估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二） 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托方及产权持有者有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产的技术状态等情况；
2. 对委托方及产权持有者提供的资产清查评估明细表进行审核、鉴别，并对有关数据进行核对，对发现的问题协同做出调整；
3. 根据资产清查评估明细表，按评估规范的要求，对资产进行了清查核实；
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

（三） 评估汇总阶段

本阶段的主要工作是对涉及的资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四） 提交报告阶段

本阶段的主要工作是在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设下的：

（一） 一般性假设

- 1、遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
- 2、现行的市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变；
- 3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
- 4、假设委托评估对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；

5、产权持有单位对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷；

6、产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化；

(二) 特殊性假设和限制条件

1、委托方提供的文件资料真实、合法、完整；

2、评估明细表所列资产真实、完整，不存在重复和遗漏，资产权属不存在争议或任何瑕疵。

十、评估结论

经实施上述资产评估程序后，在资产评估基准日 2019 年 1 月 4 日，安国市人民法院申报的房地产评估值为 659700 元（大写：陆拾伍万玖仟柒佰元整）

资产评估详细情况见资产清查评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本评估公司及参加评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系。

(二) 本报告提出的评估结果是在委托方提供必要的资料基础上形成的，本评估公司对委托方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方负责并承担相应的责任。

(三) 本评估结果是对 2019 年 1 月 4 日这一评估基准日报评资产价值的客观公允反映，本评估公司对这一基准日以后的资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

(四) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的被评估单位报评资产的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑将来可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(五) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。本评估公司对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时本评估公司也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

(六) 本评估公司已对本评估报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但本评估公司对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。由于评估对象为涉案资产，当事人不完全配合现场勘查，故本公司只对房地产外部进行了勘察。

(七) 本评估结论仅供委托方本次评估目的服务，不得用于其它经济行为，评估机构对报告使用者依据本评估结论进行的其它任何经济行为不承担法律责任。

(八) 根据《资产评估基本准则》，资产评估师执行资产评估业务，应当关注评估对象的法律权属。资产评估师不得对评估对象的法律权属提供保证。

(九) 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

以上事项提请评估报告使用者特别注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 除国家法律、法规规定外，未经本评估公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本评估公司不承担任何法律责任。

(四) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本结论是本评估公司出具的，仅代表本评估公司的专业意见，受本评估公司评估人员的职业水平和能力的影响。

(六) 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(七) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日 2019 年 1 月 4 日至 2020 年 1 月 3 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(八) 自报告送达 15 日内, 如果委托方无异议, 报口口口

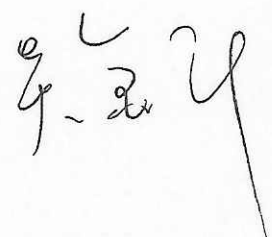
十三、资产评估报告日

评估报告日是资产评估师专业意见形成日, 本资产评估报告书提出日期为 2019 年 1 月 14 日。


十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估项目负责人  资产评估师



评估报告复核人  资产评估师



 评估报告防伪标识
河北省注册资产评估师协会监制

编号: 1413673



保定诚信资产评估有限责任公司

二〇一九年一月十四日

地址: 保定市朝阳中路 10 号时代商厦南路西

电话: 5938569

附件

- 1、权属证明相关文件
- 2、委托方及产权所有者相关资料复印件
- 3、评估机构资格证书、营业执照、评估人员资格证书复印件
- 4、司法鉴定委托书
- 5、清查评估明细表
- 6、其他相关资料

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



安国市 房权证药都北大街第 0300354 号

房屋所有权人		王开道		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		药都北大街保康路保长胡同4号		
登记时间		2012.7.3		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	87.96		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

号

4号

至
止

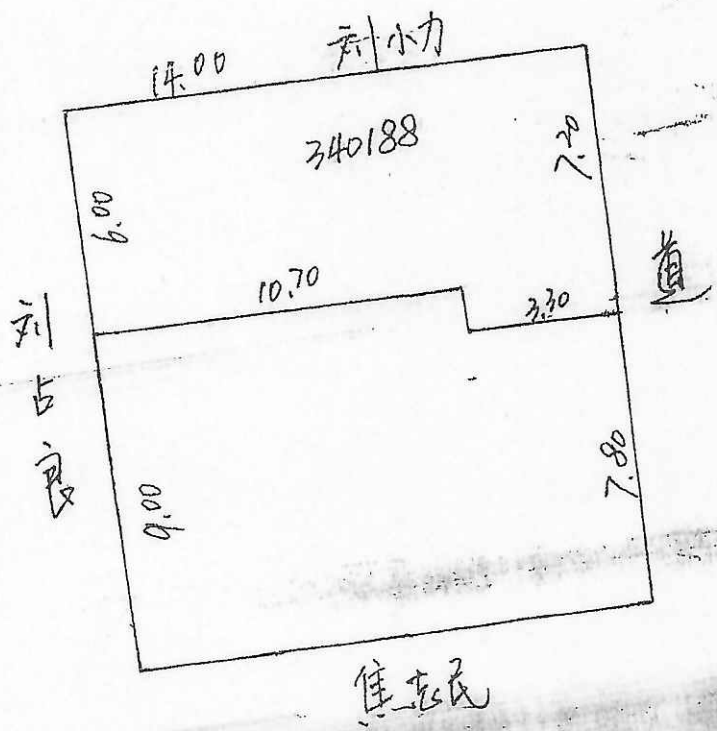
附 记

备注：丢失补证





附



刘占良

比例 1:100

登记机构代

的，除有证据证

记载为准。

不得在本证上注

可，可申请补发。

编号:

00010886

北京中地华天测绘有限公司

持证人王开道



登记日期 2010年08月13日

结婚证字号冀安结字111002286

备注 补办。

姓名 王开道

性别男

国籍 中国

出生日期1963年11月18日

身份证件号132440196311181613

姓名 张红

性别女

国籍 中国

出生日期1976年05月04日

身份证件号 132440197605048046

关于王开道名下房地产的土地 情况说明

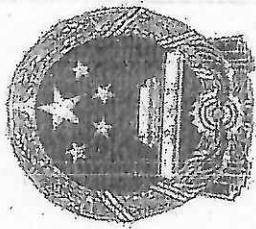
尊敬的人民法院

药都北大街保康路保民胡同4号房产及土地属王开道所有。该房产系王开道2000年前于他人处购得，当时双方签署买卖协议，支付了款项。王开道于2012年7月3日申请办理房产证，因其本人认为办理房产证即可，未曾办理土地过户手续，造成该房产仅有房产证，而土地手续仅为当时王开道与原房主的买卖协议，因王开道拒绝配合法院拍卖，拒不提供当时土地买卖协议。望法院依法对王开道名下房产评估、拍卖。

特此声明

安国市汇通农业技术服务农民专业合作社

2018年12月14日



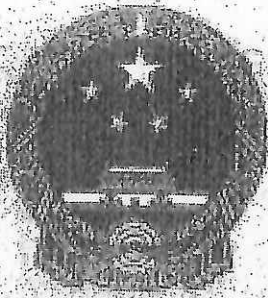
资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 13020037
批准机关: 河北省财政厅
发证日期: 1999年12月30日

序列号: 00001454

机构名称	保定诚信资产评估有限公司
办公地址	保定市朝阳中路10号
首席合伙人 (法定代表人)	朱克鸿
批准文号	冀财评[1999]137号
资产评估范围:	整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产资产评估等。



营业执照

(副本) 本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306021081638053

名称 保定诚信资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 保定市朝阳中路110号

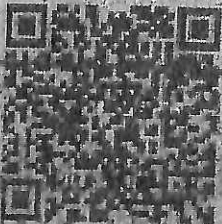
法定代表人 朱克鸿

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1993年02月12日

营业期限

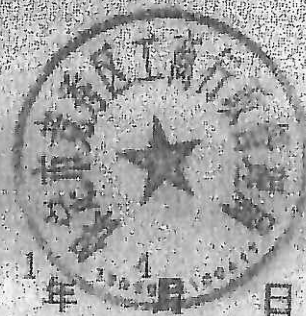
经营范围 整体资产评估、单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



扫描二维码, 进入企业信用信息公示系统, 了解更多企业信息、年报、公示信息。

登记机关

2018 1 4 日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱克鸿

性别：男

登记编号：13000470

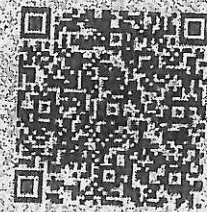
单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司



初次登记时间：1998-04-01

年检信息：通过 (2018-03-23)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年3月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.eas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴金年

性别：男

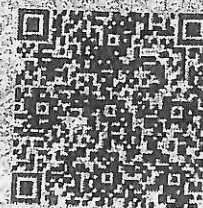
登记编号：13050027

单位名称：保定诚信资产评估有限
责任公司



初次登记时间：2005-03-03

年检信息：通过 (2018-03-23)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴金年

本人印鉴：



打印时间：2018年3月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

河北省安国市人民法院 司法鉴定委托书

(2018)安法评字第53号

保定诚信资产评估有限责任公司：

我院受理的安国市汇通农业技术服务农民专业合作社申请执行王开道、张红为借款合同纠纷一案，需对被执行人王开道所有的房产（安国市房权证药都北大街字第0300354号）进行价格评估。依照《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，我院决定2019年1月4日上午10时准时到安国市药都北大街保康路保民胡同4号参加本案勘验事宜。现委托贵单位对此进行司法鉴定。现将有关材料送去，请派有关专业人员进行鉴定，鉴定人需在鉴定书上签名或盖章并加盖公章。

二〇一八年十二月二十五日

