

河北省容城县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0629执64号之十

申请执行人：河北蓝领服饰有限公司，住所地容城县北环路，组织机构代码91130629715837461M。

法定代表人：赵红泽，该公司经理。

委托代理人黄永斌，河北虹天律师事务所律师。

被执行人：郭彦鹏，男，1980年4月10日出生，汉族，住山西省吉县古贤村031号，身份证号码142630198004102312。

被执行人：郭彦俊，男，1989年7月2日出生，汉族，住山西省吉县古贤村124号，身份证号码14263019890702233X。

被执行人：郭彦龙，男，1986年4月17日出生，汉族，住山西省吉县古贤村098号，身份证号码142630198604172314。

被执行人：甄敏敏，女，1982年1月22日出生，汉族，住山西省吉县古贤村031号，身份证号码370827198201220020。

被执行人：北京九年储服装服饰有限公司，住所地北京市朝阳区西坝河南路甲1号1层B302，组织机构代码09308727-1。

法定代表人：郭彦鹏，该公司经理。

被执行人：九年储（北京）信息科技有限责任公司，住所地北京市朝阳区西坝河南路甲1号1幢一层BD104，组织机构代码59066469-0。

法定代表人：李诚龙，该公司经理。

被执行人：北京广辉德商贸有限公司，住所地北京市朝阳区西坝河南路甲1号1幢三层B310，组织机构代码91110105061259251Y。

法定代表人：熊晶，该公司经理。

被执行人：北京驿马恩整合营销顾问有限公司，住所地北京市朝阳区西坝河南路甲1号1幢三层B313，组织机构代码91110105061259251Y。

法定代表人：张勇，该公司经理。

本院在执行河北蓝领服饰有限公司（以下简称蓝领公司）与郭彦鹏、郭彦俊、郭彦龙、甄敏敏、九年储（北京）信息科技有限责任公司（以下简称九年储公司）、北京九年储服装服饰有限公司（以下简称九年储服装公司）、北京驿马恩整合营销顾问有限公司（以下简称驿马恩公司）、北京广辉德商贸有限公司（以下简称广辉德公司）合同纠纷一案中，责令执行人履行生效法律文书确定的内容，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院查封了郭彦鹏购买的位于山西省吉县物资小区3单元402室房产一套。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：

拍卖被执行人郭彦鹏购买的位于山西省吉县物资小区3单元402室房产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长	张新庄
审 判 员	高泽明
审 判 员	张宝林

本件与原本核对无异



书 记 员 杨淳皓

房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2019]字第1-4号

估价项目名称：河北省容城县人民法院拟执行司法案件所涉及的
位于山西省吉县物资小区3单元402室房产市场
价值估价报告

估价委托人：河北省容城县人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘立军 (1320060037)

刘晓东 (1320150039)

估价报告出具日期：2019年2月19日

致估价委托人函

河北省容城县人民法院：

受贵方的委托，我对贵院执行司法案件所涉及的位于山西省吉县物资小区3单元402室房产进行价格评估。

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件所涉及的房产提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为位于山西省吉县物资小区3单元402室房产，包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值，其中房产建筑面积83.35平方米，规划及实际用途均为住宅。

三、价值时点：2018年12月4日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点2018年12月4日的估价结果为：

单价：3240元/m²；

总价：27.01万元（取整至百位）。

金额大写：贰拾柒万零壹佰元整（单位：人民币）。

七、特别提示：

1. 实地查勘日双方当事人均未到现场，现场由法院人员对估价对象进行指认，室内无法进入，经估价人员尽职调查，对估价对象的外部状况、区位状况进行了勘察，本次设定估价对象内部装修为简单装修。

2、本次估价未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。

3、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。

4、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起10日内提出重新评估或补充评估。

5、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

法人代表：



保定市天鸿房地产评估有限公司

2019年2月19日



目 录

一、估价师声明

二、估价的假设和限制条件

三、估价结果报告

1、估价委托人

2、房地产估价机构

3、估价目的

4、估价对象

5、价值时点

6、价值类型

7、估价原则

8、估价依据

9、估价方法

10、估价结果

11、注册房地产估价师

12、实地查勘期

13、估价作业期

四、估价技术报告（评估机构存档）

五、附件

1、估价委托书复印件

2、估价对象照片复印件

3、估价对象相关权属资料复印件

4、估价对象位置示意图

5、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件

6、注册房地产估价师估价资格证书复印件

一、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估价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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对评估对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，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评估。

6、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为刘晓东、谷丰。

二、估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

1、一般假设

1.1 本次估价是以估价对象持续使用。维持现状使用为假设前提，估价对象权属清楚，所有人拥有合法处分权，不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

1.2 本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象权属无纠纷。估价人员对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需重新估价。

1.3 本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允价值，不考虑特殊交易方，亦未考虑国家宏观经济政策发生的变化以及遇到自然力和其他不可抗力对评估标的物的影响。

1.4 本估价结果只适用于本次评估目的，即只对房地产于价值时点的价值进行估算，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

1.5 假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。因为勘察时只能对委估房产外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

1.6 本次评估未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。

2、未定事项假设

2.1 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，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

2.2 本次估价对象由委托方现场指认，若与实际不符，应重新估价。

3. 依据不足假设

实地查勘日双方当事人均未到现场，现场由法院人员对估价对象进行指认，室内无法进入，经估价人员尽职调查，对估价对象的外部状况、区位状况进行了勘察，本次设定估价对象内部装修为简单装修。

二、估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期或价值时点之后，有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

4、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起10日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件伍份，复印件无效。

三、估价结果报告

一、价委托人：河北省容城县人民法院

二、地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

法人代表人：刘立军

住 所：保定市朝阳北大街 658 号

资格 等级：贰级

证书 编号：冀建房估（保）38 号

联系 电话：3075906

三、估价目的：为估价委托人执行司法案件所涉及的房产提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于山西省吉县物资小区3单元402室房产，包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值，其中房产建筑面积83.35平方米，规划及实际用途均为住宅。

（二）估价对象基本状况

1、名称及坐落：估价对象为山西省吉县物资小区3单元402室房产。

2、交通：估价对象东临新华街，出行状况便利。

3、区域环境：估价对象周边主要为住宅及商业用地，周边分布有多个小型生活便利店；据吉县中医院550米。

4、配套设施：区域内达到上水、下水、路、电、讯、天然气、

暖气“七通”，周边配套设施较完善。

5、权益状况

房产权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权转移登记审批表》复印件载明：

证号：吉房权证新华街字第20140039号；

坐落：物资小区3单元402室；

建筑面积：83.35平方米；

受让人：郭彦鹏。

6、实物状况

估价对象为位于山西省吉县物资小区3单元402室的房产，所在建筑物为一幢砖混结构楼房，总层数4层，估价对象位于第4层，建筑面积83.35平方米，朝向南，单元内配套有一部步行梯，每层2户。委估房产入户防盗门，室内未能进入，本次设定内部为简单装修。

五、价值时点

考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，注册房地产估价师根据专业经验提供建议，估价委托人确定以实地查勘日2018年12月4日作为价值时点。

六、价值类型

房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公开市场条件下的价值。

七、估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《最高人民法院关于司法解释》(法释[2018]15号)；
- 8、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 9、《中华人民共和国民法通则》；
- 10、河北省容城县人民法院司法评估委托书(2018)冀0629委评字第21号；
- 11、估价委托方提供的《房屋所有权转移登记审批表》复印件；
- 12、估价人员现场勘察搜集到的资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息，估价对象所在区域内类似住宅建筑物较多，交易案例比较丰富，故对估价对象采用比较法进行估价。

比较法是在求取一宗委估房产价格时，依据替代原理，将估价对象与类似房产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出估价对象在价值时点的价格。

基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——估价对象价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为：

相关结果 \ 估价方法		比较法
测算结果	总价(万元)	27.01
	单价(元/m ²)	3240
评估价值	总价(万元)	27.01
	单价(元/m ²)	3240

金额大写：贰拾柒万零壹佰元整；

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立军	1320060037	刘立军	2019.2.19
刘晓东	1320150039	刘晓东	2019.2.19

十二、实地查勘期

2018年12月4日。

十三、估价作业期

2018年12月4日至2019年2月19日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2019年2月19日

河北省容城县人民法院

评估委托书

(2018)冀 0629 委评字第 21 号

保定市天鸿房地产评估有限公司:

本院执行的申请执行人河北蓝领服饰有限公司与被执行人郭彦鹏、郭彦俊、郭彦龙、甄敏敏、北京九年储服装服饰有限公司、九年储(北京)信息科技有限公司、北京光辉德商贸有限公司、北京驿马恩整合营销顾问有限公司定作合同纠纷一案,因你们拒不履行生效判决确定的法律义务,决定对被执行人郭彦俊购买的位于香河县规划 N7 路南侧潮白半岛小区第 0012 号楼 02 单元 1702 号房屋一套、被执行人郭彦鹏名下位于山西省吉县物资小区 3 单元 402 房屋一套(吉县房权证新华街字第 20140039 号)进行评估。依据《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)和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的规定,现委托你单位对此进行评估。现将有关材料送去,请指派有关专业人员进行评估,由评估部门和评估人提出书面评估结论,评估人需在评估书上签名或盖章,并加盖单位公章。评估结束后请将送去的材料一并退还。

二〇一八年十二月四日

联系人:石美玲

联系电话:0312-5608730

房屋所有权转移登记审批表

房屋权证号: 新字第14003号

申请人	姓名	证件号	户籍所在地	共有情况	共有比例
	身份证号		公证书号		
业权名称	证件号	户籍所在地	共有情况	共有比例	
业权名称	证件号	户籍所在地	共有情况	共有比例	
	身份证号		公证书号		
业权名称		证件号	户籍所在地	共有情况	共有比例
业权名称		证件号	户籍所在地	共有情况	共有比例
业权名称	所在楼层	建筑面积	共有面积	权属来源	取得时间
业权名称	所在楼层	建筑面积	共有面积	权属来源	取得时间

业权名称	取得方式	用途	用途变更	使用期限	分摊面积	分摊比例

业权名称	取得方式	用途	用途变更	使用期限	分摊面积	分摊比例

2017.8.21
该房在我中心无查封记录

房屋所有权转移登记审批表

地点: 大板桥路33号
申请人: 李XX

经办人:

一、询问转让人:

- 1. 申请登记事项是否是申请人的真实意思表示? ☒ 是
- 2. 转让的房屋是否存在申请人之外的共有人? ☒ 否
- 3. 转让的房屋是否设有抵押权登记? ☒ 否
- 4. 转让的房屋是否设有地役权登记? ☒ 否
- 5. 转让的房屋是否设有预告登记? ☒ 否
- 6. 转让的房屋是否出租? ☒ 否
- 7. 转让的房屋是否存在其他限制处分的情形? ☒ 否

转让人是否同意办理此次登记?
回答: 是, 是否愿意承担法律责任?
回答: 是, 申请事项是否还有需要说明的问题?
回答: 无, 是否愿意承担法律责任?

经办人: 李XX
日期: 2016年6月
审核人: 李XX
日期: 2016年6月

调查人:

调查人:

同意对此登记

审核人: 李XX

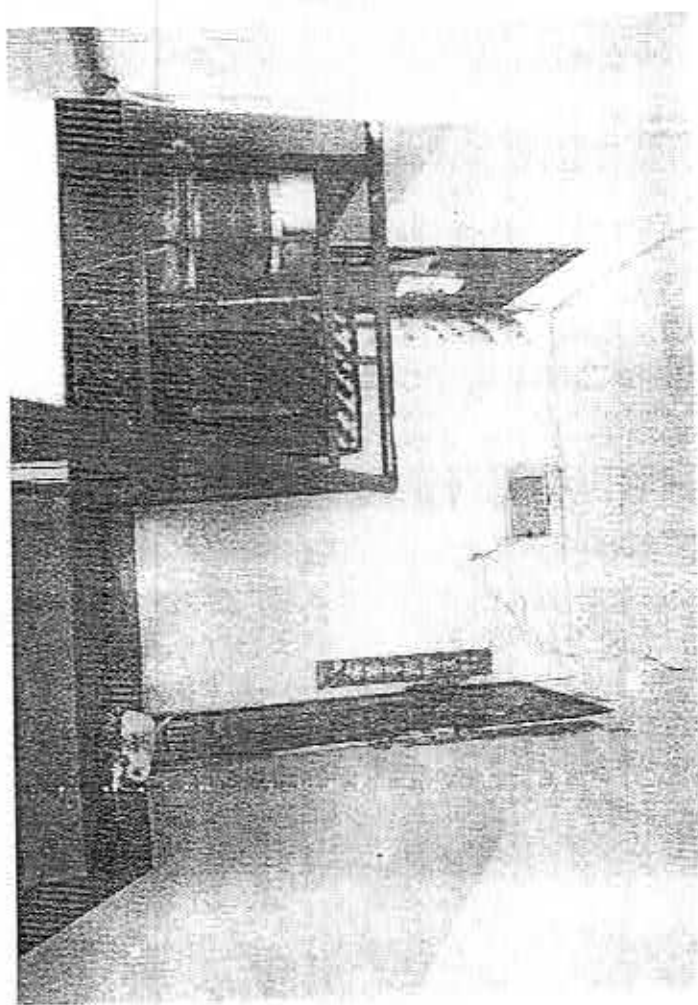
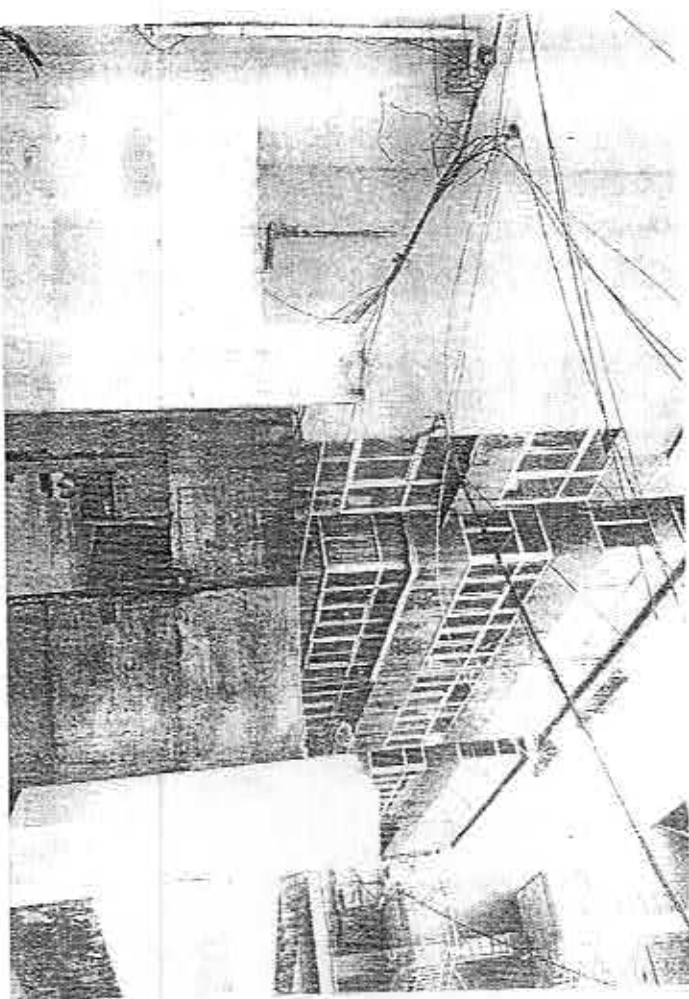
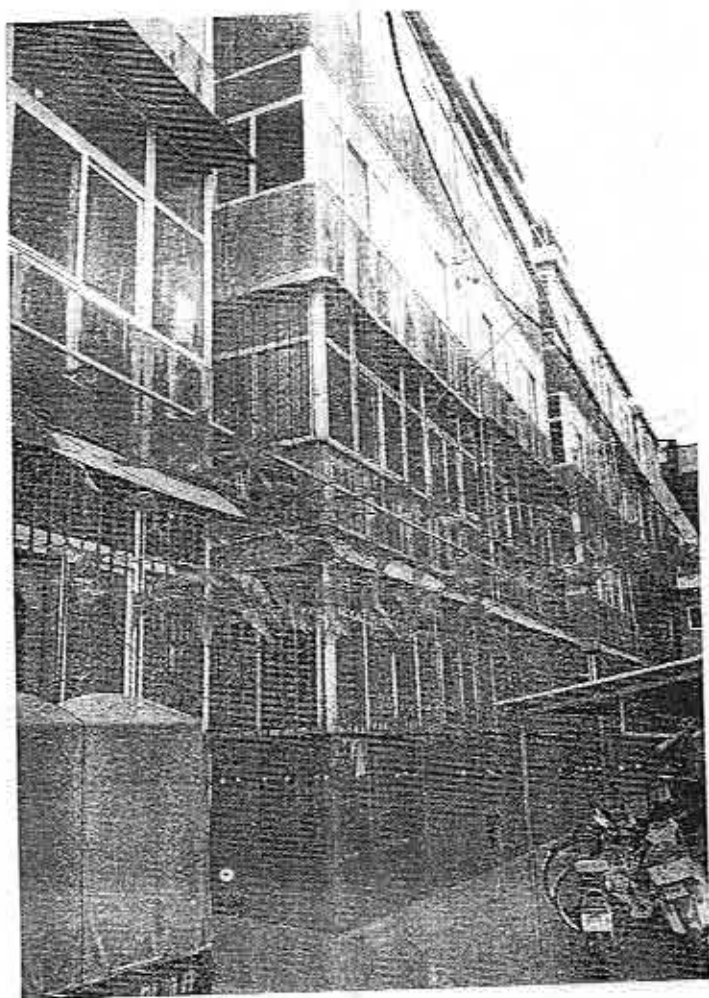
2016年6月

吉县房地产平面测绘图

东	张永修	四邻签字	
西	张永修	四邻签字	
南	张永修	四邻签字	
北	张永修	四邻签字	

阳台

阳台





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130605776176214X

名称 保定市天鸿房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 保定市朝阳北大街658号
法定代表人 刘立军
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年06月08日
营业期限
经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 房地产咨询。(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



2018

9

7

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起20个工作日内

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

机构名称：保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人：刘立军
(执行事务合伙人)

住所：保定市朝阳北大街658号

统一社会信用代码：91130605776176214x

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）38号

有效期限：截至2022年2月2日



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. 00166009

姓名 / Full name

刘立军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602197510130056

注册号 / Registration No.

1320060037

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国住房和城乡建设部
 注册房地产估价师资格证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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. 00153610

姓名 / Full name

刘晓东

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130603197501260939

注册号 / Registration No.

1320150039

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature