

# 河北省高碑店市人民法院 执行裁定书

(2019)冀0684执恢156号

申请执行人袁建华，男，1951年12月16日出生，汉族，住所地容城县八于乡大张堡永安街14号，证件号码13062919511216071X。

申请执行人辛素匣，女，1929年12月14日出生，汉族，住所地容城县八于乡大张堡永安街14号，证件号码130629192912140721。

申请执行人袁二祥，男，1932年10月26日出生，汉族，住所地容城县八于乡大张堡永安街14号，证件号码130629193210260715。

申请执行人袁坤，男，1989年12月30日出生，汉族，住所地高碑店市付庄小区8号楼2单元304室，证件号码130684198912300037。

申请执行人李鲜，女，1962年10月30日出生，汉族，住所地高碑店市付庄小区8号楼2单元304室，证件号码132435196210300029。

被执行人宋鹏，地址高碑店市诺林湾小区三期1-3-501。

本院依据已经发生法律效力高碑店市人民法院于2017年12月26日作出的(2017)冀0684民初1257号民事判决书，于2019年12月4日向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行义务，但被执行人未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人宋鹏所有的位于高碑店市81号院11号楼1单元702室房屋。

本裁定送达后即发生法律效力。

判决书

审判员 张俊元

人民陪审员 李志伟

人民陪审员 李玲

二〇一二年十二月六日

书记员 刘锁成

本件与原本核对无异



# 资产评估报告书

保博评报字[2019]第 056 号

项目名称：李鲜因机动车交通事故责任纠纷评估项目

委托方：高碑店市人民法院

评估机构：保定博友资产评估有限公司



# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313070007201900004

资产评估报告名称： 李鲜因机动车交通事故责任纠纷评估项目

资产评估报告文号： 保博评报字（2019）第056号

资产评估机构名称： 保定博友资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李明(资产评估师)、毕福金(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 注册资产评估师声明

我们郑重声明:

1、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和《资产评估准则》的规定，并承担相应的责任。

2、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

3、我们对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算，形成意见和结论，并撰写本评估报告，为高碑店市人民法院拟处置的申请人李鲜因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产提供市场价值参考意见。

4、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中的假设和限制条件的限制。

5、本报告评估对象是由委托方提供的，我们已对本评估报告中的评估对象进行了合理抽查、核实，资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏，评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠，影响评估价值的因素考虑周全，评估工作未受任何干预并独立进行。

6、本评估报告所依据的有关评估对象资料包括委估明细表均为委托方提供，由委托方对其真实性、合法性、完整性负责。

7、我们与本报告中的评估对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。

注册资产评估师签名（盖章）:



注册资产评估师签名（盖章）:



# 资 产 评 估 报 告 书

## 摘 要

保博评报字[2019]第 056 号

保定博友资产评估有限公司接受委托，对高碑店市人民法院关于申请人李鲜因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产进行了评估。评估目的：为委托方关于申请人李鲜因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产提供价值参考依据；评估基准日为 2019 年 9 月 16 日。根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照法定的资产评估程序和公认的资产评估方法，对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证、评定估算等工作。采用市场法测算评估值。

经评定估算涉案资产在 2019 年 9 月 16 日所表现的市场价值为人民币（大写）陆拾捌万贰仟陆佰元整（¥682600）。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估资产的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书全文。



# 资产评估报告书

保博评报字[2019]第 056 号

高碑店市人民法院:

保定博友资产评估有限公司接受贵院的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的评估方法对贵院关于申请人李鲜因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产进行了评估。我公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产进行了现场勘查、评估资料的收集整理和市场价格调查与询证,对委估资产在 2019 年 9 月 16 日的市场价值做出公允反映。现将评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

委托方为高碑店市人民法院。

2、产权持有者

宋鹏。

3、委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为涉及此事项的其他相关当事方。

二、评估目的

本次评估目的:仅为委托方因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产提供市场价值参考依据。该经济行为由委托方提出申请。

三、评估对象和评估范围

本次评估范围为高碑店市人民法院委托评估的因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的部分资产。

本次评估对象:高碑店市人民法院委托评估的因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的房屋,建筑面积 86.73 平方米,坐落于高碑店市光华

北大街西侧八十一号院 11 号楼 1 单元 702 室。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

##### 1、价值类型

根据委托方的要求及评估目的需要，本次评估选用的价值类型为市场价值。

##### 2、价值类型定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

市场价值以外的价值类型是指资产所有者在某种压力下，或经协商，或以拍卖方式将其资产被强制在公开市场上出售。

##### 3、选择价值类型的理由

根据本次评估目的，选择市场价值以外的价值类型-清算价值作为本次评估的价值类型。

选择市场价值以外的价值类型-清算价值的理由是市场价值以外的价值类型-清算价值与其他价值类型相比更能使评估结论满足或达到本次评估目的之要求。

#### 五、评估基准日

本次评估基准日为 2019 年 9 月 16 日，该评估基准日由委托方根据评估目的确定。本次资产评估范围的界定、评估价格、评估参数的选取均以该基准日委托方提供的资料和外部经济环境及市场情况确定。

#### 六、评估依据

##### 1、行为依据：

高碑店市人民法院司法鉴定委托书案号 2019 高法评字第 85 号。

##### 2、法规依据及准则依据：

(1) 中华人民共和国资产评估法；



(2)、《资产评估基本准则》。

3、产权依据

委托方提供的商品房买卖合同编号 0000996 号。

4、取价依据

- (1) 《资产评估常用方法与参数手册》;
- (2) 委托方申报材料及其他资料;
- (3) 评估人员现场勘查搜集的相关资料;
- (4) 有关询价、市场调查资料和参数资料。

七、评估方法

考虑到本次评估的以下特点:

1. 为委托方因机动车交通事故责任纠纷一案涉及的资产提供价值参考依据。

2. 评估目的实现后, 委估资产仍将保持原状态不变。

依据《资产评估准则》的规定并结合本次资产特点、评估目的和评估人员所收集的资料, 由于案件及委估资产的特殊性, 评估对象为住宅用房, 由于目前房屋租赁市场的租售比相差较大, 不能如实反映资产市场价值; 采用成本法测算偏离市场较大, 不适宜采用收益法及成本法。但房地产市场交易较为活跃, 可寻得交易案例宜采用市场法, 故采用市场法进行评估。

所谓市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同, 并将类似资产的市场价值进行调整, 从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后, 选派资产评估人员, 组成专门的资产评估小组, 于 2019 年 9 月 16 日深入现场, 开始评估工作的资料收集等相关工作, 2019 年 9 月 29 日出具资产评估报告书。

评估过程如下:

1、明确评估业务基本事项, 了解委托方、产权持有者和委托方以

外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围等重要事项，与委托方商定评估基准日。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

2、组成项目评估小组，选派项目负责人，编制评估计划，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作。

### 3、现场调查

根据评估业务具体情况对委估资产进行现场调查，对委托方提供的申报资料，现场实物进行勘查，清查、核实，形成现场勘查工作记录。

### 4、收集评估资料

注册资产评估师要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方所提供的资料进行审核；通过实地询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的相关资料，收集市场相关信息，包括直接从互联网市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

### 5、评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估目的、评估对象的特点、评估资料等进行分析（职业）判断，选择市场价值类型，采用市场法，选取相应的公式和参数计算评估值，形成初步评估结论，对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## 九、评估假设

1、本报告以公开市场为假设前提并在快速变现条件下成立。

2、本评估结果是评估对象完全产权下的价值，假设评估对象评估前未抵押、未担保、未诉讼。

3、本评估结果是在假设估价对象保持现用途不变情况下得出的，若以上假设发生变化则本评估结论失效。本评估报告书假设委托方提供

的资料具有真实性、合法性、完整性。

4、本评估报告采用的资料真实性的假设如下：

本评估报告书中对被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按照《资产评估准则》的要求进行了一般性的调查，在其提供的资料真实、可信的假设条件下成立。

#### 十、评估结论

评估结论由以上评估工作得出。经评定估算委托评估的涉案资产在2019年9月16日所表现的市场价值为人民币（大写）陆拾捌万贰仟陆佰元整（¥682600）。

#### 十一、特别事项说明

1、本次评估只对委估资产的价值发表意见，不对产权发表意见。  
2、委托方对申报材料负完全法律责任，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3、在评估过程中已发现可能影响评估结论、但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项：由于我公司接受委托后，本次勘察现场时未能进入室内勘查，评估人员依据委托方提供的资产产权证明及现场类似房产实物进行评估，如果资产发生变化或当事双方对评估结果有异议，可在收到报告后10日内申请复议；

4、本评估结论是对委托方纳入评估范围的资产在评估基准日的市场价值的客观反映，对报告提交日以后委估资产发生重大变化本所不承担责任。

5、附件与正文配套使用方为有效。

#### 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估结果只适用于本次评估目的，如作他用需另行评估。  
2、评估结果是根据本次评估目的确定的市场价值，没有考虑将来可能出现的不可预见事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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因素对其估价的影响。当前述评估目的与条件以及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、对委托方存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在委托时

未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估报告由本评估机构出具，受本机构评估人员的执业能力水平影响。

5、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

6、本评估报告仅供委托方和经济事项相关部门使用。未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

### 十三、评估报告日

1、本评估结论有效期为一年即 2019 年 9 月 16 日至 2020 年 9 月 15 日

2、本评估报告于 2019 年 9 月 29 日提交委托方。评估报告日为专业意见形成日。

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



保定博友资产评估有限公司

二〇一九年九月二十九日

## 附 件

- 1、高碑店市人民法院司法鉴定委托书案号 2019 高法评字第 85 号;
- 2、委托方提供的商品房买卖合同编号 0000996 号;
- 3、评估机构评估师承诺函;
- 4、评估机构资格证书营业执照;
- 5、评估师执业资格证书;
- 6、参加人员名单。

# 高碑店市人民法院

## 司法鉴定委托书

案号2019高法鉴定第15号

保定博友资产评估有限公司：

根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，关于申请人李鲜因拆迁补偿款纠纷一案，根据案情特委托贵处对涉案房产予以评估鉴定。



二〇一九年九月十日

附：

11-1-202

宋鹏

合同编号: \_\_\_\_\_

0000996

# 商品房买卖合同

出卖人: 高碑店市筑鹏房地产开发有限公司

买受人: 宋鹏

# 商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 高碑店市筑鹏房地产开发有限公司

注册地址: 高碑店市北环路 21 号

营业执照注册号: 130684000015134

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: 曹李余 联系电话: 2826000 2829000

邮政编码: 074000

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_ 电子邮箱: \_\_\_\_\_

委托代理机构: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

买受人: 宋鹏

【本人】【法定代表人】姓名: 宋鹏 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 \_\_\_\_\_ 】

130683199210290311

地址: 高碑店市诺林湾 3 期 1-3-501

邮政编码: 074000 联系电话: 13784287150 15965729033 电子邮箱: \_\_\_\_\_

【委托代理人】【 \_\_\_\_\_ 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_ 电子邮箱: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、





该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 86.73 平方米，其中，套内建筑面积 66.88 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 19.85 平方米。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 3383 元，总金额（人民币） 4 千 0 百 2 拾 9 万 3 千 肆 百 零 拾 捌 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 × 元，总金额（人民币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（人民币） × 千 × 百 × 拾 × 万 × 千 × 百 × 拾 × 元整。

4. ×  
×  
×

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 依据产权登记面积据实结算，并根据合同计价方式多退少补

×；

(2) ×

## 资产评估机构及注册资产评估师承诺函

高碑店市人民法院：

我公司接受委托，对贵单位委托评估的资产按照公认的评估方法进行了评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对评估涉及的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

注册资产评估师签字（章）：



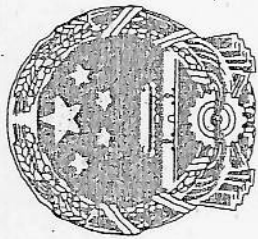
注册资产评估师签字（章）：



保定博友资产评估有限公司

二〇〇九年九月二十九日





# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

130790004

批准机关:

河北省财政厅

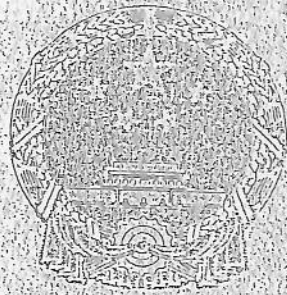
发证日期:

2007年7月26日

序列号: 00007235



机构名称	保定博友资产评估有限公司
办公地址	涿州市开发区金穗商贸大厦
首席合伙人 (法定代表人)	臧秀萍
批准文号	冀财企(2007)90号
<b>资产评估范围:</b> 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估	



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码: 91130681665288221W

名称: 保定博友资产评估有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 涿州市范阳中路金穗商贸大厦

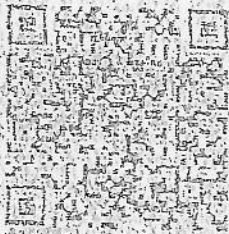
法定代表人: 臧秀萍

注册资本: 伍拾万元整

成立日期: 2007年07月31日

营业期限: 2007年07月31日至2027年07月31日

经营范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其它资产评估或者项目评估(其中包括房地产资产评估)



登记机关



2017年7月26日

每年1月1日至6月30日  
网上填报年度报告  
网站: 河北省市场主体信用信息公示系统



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：毕福金

性别：男

登记编号：13000506

单位名称：保定博友资产评估有限  
公司



初次登记时间：2001-09-14

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：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月3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>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李明

性别：女

登记编号：13030075

单位名称：保定博友资产评估有限  
公司



初次登记时间：2003-07-08

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：

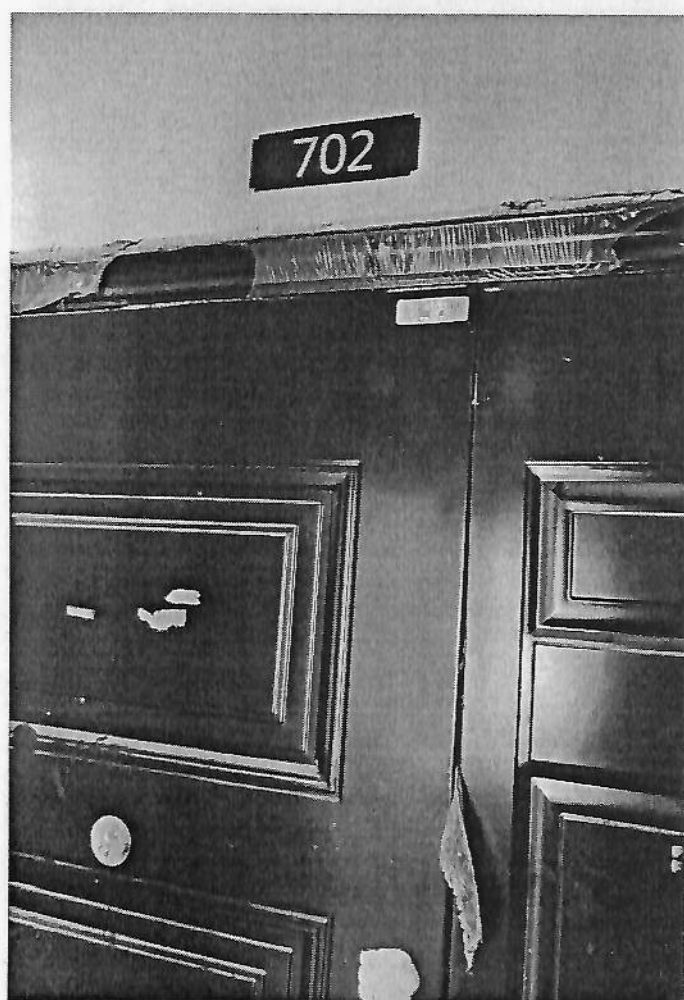
本人印鉴：



打印时间：2018年5月3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>





## 参加资产评估人员名单

序号	姓名	职 称	备 注
1	毕福金	注册资产评估师	
2	李 明	注册资产评估师	
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

保定博友资产评估有限公司