

河北省保定市中级人民法院 执行裁定书

(2015)保执字第67-12号

被执行人：刘会民，男，1963年7月23日出生，汉族，身份证号：130634196307230015，捕前住保定市朝阳北大街1178号1栋4单元2406室。

本院在执行对刘会民没收个人全部财产一案中，本院作出的(2013)保刑初字第28号刑事附带民事判决书和河北省高级人民法院作出的(2014)冀刑二终字第75号刑事附带民事判决书已发生法律效力，生效法律文书确定被执行人犯组织、领导黑社会性质组织等罪并对其及其成员聚敛的财物及收益依法追缴、没收。本院于2015年7月23日立案执行。经查，保定市人民检察院在该案侦查阶段追缴刘会民借给李明晓借款时扣押了保定市天辰房地产开发有限公司、李明晓位于涞源县恒星花园6号楼的23套房产。本院于2020年4月23日作出(2015)保执字第67-5号执行裁定书，查封了保定市天辰房地产开发有限公司名下位于涞源县恒星花园6号楼一单元2404、2604、2401、2601、2602房产。因其未履行生效法律文书所确定的义务，本院对查封的房产进行了评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖保定市天辰房地产开发有限公司名下位于涞源县恒星花园6号楼一单元2404、2604、2401、2601、2602房产。
本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原件核对无异

审判长 霍瑞杰
审判员 唐有才
审判员 李伟仲

二〇二〇年七月二十七日

书记员 李鑫

本报告依据中国资产评估准则编制

河北省保定市中级人民法院委托司法执行财产处置 参考价目的资产评估报告书

蓝天评报字〔2020〕第 013 号

评估机构名称：保定蓝天资产评估有限责任公司

报告提交日期：二〇二〇年七月三日

本报告依据中国资产评估准则编制

河北省保定市中级人民法院委托司法执行财产处置 参考价目的资产评估报告书

蓝天评报字（2020）第 013 号

评估机构名称：保定蓝天资产评估有限责任公司

报告提交日期：二〇二〇年七月三日



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： 1313080027202000014

资产评估报告名称： 河北省保定市中级人民法院委托司法执行财产处置参考目的的资产评估报告书

资产评估报告文号： 蓝天评报字（2020）第013号

资产评估机构名称： 保定蓝天资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 朱勇立(资产评估师)、孟祥兰(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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	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、价值类型及定义:	4
五、评估基准日:	4
六、评估依据:	4
七、评估方法:	4
八、评估程序实施过程 and 情况:	5
九、评估假设:	5
十、评估结论:	6
十一、特别事项说明:	6
十二、资产评估报告使用限制说明:	7
十三、资产评估报告日:	8
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章:	8
资产评估报告附件.....	9

声 明

一、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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

三、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

五、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

六、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，对评估结论的影响。

河北省保定市中级人民法院委托司法执行 财产处置参考价目的 资产评估报告摘要

蓝天评报字（2020）第 013 号

委 托 人：河北省保定市中级人民法院

受 托 方：保定蓝天资产评估有限责任公司

其他资产评估报告使用人：除委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方外按照国家法律、法规明确规定的评估报告使用者

评估目的：公允反映委估资产价值，为河北省保定市中级人民法院委托司法执行财产处置参考价目的，提供其在评估基准日的公允价值参考意见。

评估对象及范围：评估对象为刘会民等人组织、领导黑社会性质组织罪一案涉及的保定市天辰房地产开发有限公司位于涞源县恒星花园 6 号楼 1 单元 5 套房产的价格；评估范围为涞源县恒星花园 6 号楼 1 单元 2404、2604、2401、2601、2602 共 5 套房产。

价值类型及定义：本评估报告的价值类型为市场价值。

评估基准日：2020 年 6 月 5 日

评估结果：经评估，本次资产评估值总计 290.86 万元，大写人民币贰佰玖拾万零捌仟陆佰元。

——房地产 290.86 万元

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

河北省保定市中级人民法院委托司法执行 财产处置参考价目的 资产评估报告

蓝天评报字（2020）第 013 号

河北省保定市中级人民法院：

保定蓝天资产评估有限责任公司接受贵机关的委托，根据有关法律法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为确定委估资产现行价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了现场查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2020 年 6 月 5 日所表现的市场价值作出了公允反映。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：

委托人为河北省保定市中级人民法院。

（二）、其他资产评估报告使用人：

除委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方外按照国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的：

公允反映委估资产价值，为河北省保定市中级人民法院委托司法执行财产处置参考价目的，提供其在评估基准日的公允价值参考意见。

三、评估对象和评估范围：

评估对象为刘会民等人组织、领导黑社会性质组织罪一案涉及的保定市北辰房地产开发有限公司位于涞源县恒星花园 6 号楼 1 单元 5 套房产的

价格；评估范围为涞源县恒星花园 6 号楼 1 单元 2404、2604、2401、2601、2602 共 5 套房产。

四、价值类型及定义：

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额，亦称市场价值。

五、评估基准日：

本项目资产评估基准日为 2020 年 6 月 5 日，评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现。

六、评估依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》十二届全国人大常委会第二十一次会议；
- 2、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 3、《资产评估准则基本准则》（财政部财资[2017]43 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号楼）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 6、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8、河北省保定市中级人民法院委托书；
- 9、评估人员收集的有关询价资料及产权持有者提供的其他资料。

七、评估方法：

（一）、评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，单项资产的评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法指通过对评估对象预期收益折现以确定评估对象

价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法是指在合理评估资产价值基础上确定评估对象价值的评估思路。

评估对象为申报的房地产，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用市场法进行评估。

(二)、评估方法

对房地产采用市场法进行评估。

根据本次评估项目的评估目的及委估资产的特点，我们采用现行市价法进行评估，即在房地产交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的二手房交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

八、评估程序实施过程和情况：

- (一)、听取有关人员介绍委托评估的基本情况；
- (二)、明确评估目的、评估对象及范围。签订资产评估委托合同；
- (三)、编制评估计划、拟订评估方案，确定评估基准日；
- (四)、搜集、分析、核实及验证委托人提供的资料；
- (五)、对委估资产进行现场踏勘，验证、核实并鉴定资产；
- (六)、归纳整理评估资料，确定评估参数的选取，计算、分析、判断计算公式、评估模型的适用性，整理评估工作底稿，修正评估值；
- (七)、撰写评估报告书，进行内部三级复核制度；
- (八)、提交资产评估报告。

九、评估假设：

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)、一般假设

- 1、交易假设
- 2、公开市场假设
- 3、持续经营假设

(二)、特殊假设

1、国家现行的宏观经济政策不发生重大变化。

2、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

4、评估工作是以委托人及被评估企业提供的资料的真实合法为前提。

5、当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

6、无法进入房屋，评估对象价值按毛坯房状态评估。

十、评估结论：

经评估，委托评估的资产在评估基准日 2020 年 6 月 5 日的评估值总计 290.86 万元，大写人民币贰佰玖拾万零捌仟陆佰元。

——房地产 290.86 万元

十一、特别事项说明：

(一)、本评估结论是根据评估依据、前提、方法和程序得出的，只有在评估依据、前提、方法和程序不变的条件下成立。

(二)、本评估结论用于本次评估目的，不得用于其他目的。

(三)、本评估结论是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场为前提确定的现行公允价值，没有考虑所评资产已经承担的抵押、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值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(四)、评估报告评估基准日期后重大事项：

1、据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前没有重大事项披露。

2、在评估基准日后、有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按以下原则处理：（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。（2）当资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。（3）对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）、因无法进入评估房屋，评估对象价值按毛坯房状态评估，如房屋状况与假设不一致，按实际调整。

（六）、评估明细项依据原告提供清单及现场勘查结果确定。

（七）、与报告有关各方如对本报告结论有异议，可于接到本项目报告书之日起 10 日内通过委托单位向我公司提出补充评估或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明：

（一）、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）、本评估结果的使用有效期为壹年。

（三）、除委托人、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；未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）、本评估报告书需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

（五）、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（六）、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日:

本资产评估报告报告日为 2020 年 7 月 3 日,该日期为资产评估师出具评估报告的专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章:

法定代表人:




资产评估师:



13090086

资产评估师:



13000520

评估机构

保定蓝天资产评估

有限责任公司



2020 年 7 月 3 日

资产评估报告附件

- 1、资产评估汇总表及评估明细表
- 2、河北省保定市中级人民法院委托书复印件
- 3、评估机构营业执照及资格证书备案公告复印件
- 4、资产评估师资格证书复印件

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月5日

委托方：保定市中级人民法院

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率%	
				D=(B-A)/A×100%	备 注
流动资产					
其他长期资产					
长期投资					
固定资产		290.86			
其中： 建筑物		290.86			
机器设备					
在建工程					
无形资产					
其中：土地使用权					
资产总计		290.86			
流动负债					
长期负债					
负债总计					
净 资 产					



固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年6月5日

委托方：保定市中级人民法院

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积 或体积m³	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
							原值	净值	原值	成新率%			
1		涞源县恒星花园6号楼1单元2404	钢混	2014年	m²	114.13				617,300		无法进入房屋, 按毛坯房状态评估	
2		涞源县恒星花园6号楼1单元2604	钢混	2014年	m²	114.13				611,500			
3		涞源县恒星花园6号楼1单元2401	钢混	2014年	m²	114.13				617,300			
4		涞源县恒星花园6号楼1单元2601	钢混	2014年	m²	114.13				611,500			
5		涞源县恒星花园6号楼1单元2602	钢混	2014年	m²	83.88				451,000			
							本页小计				2,908,600		
							合计				2,908,600		

评估人员：朱勇立、胡建辉

河北省保定市中级人民法院 委托补充评估通知书

(2016)冀06委评字第15-1号

保定蓝天资产评估有限责任公司：

刘会民等人组织、领导黑社会性质组织罪一案，本院委托你公司对保定市天辰房地产开发有限公司位于涞源县恒星花园6号楼1单元2004、2104、2204、2304、2404、2504、2604、2001、2101、2201、2401、2601、2002、2003、2102、2103、2202、2203、2302、2303、2402、2502、2602的涉案房产进行了评估，因情况复杂，保定市天辰房地产开发有限公司和李明晓对上述财产中18套房产进行了非法处置，现原评估报告已超过使用期限，请你公司对保定市天辰房地产开发有限公司位于涞源县恒星花园6号楼1单元2404、2604、2401、2601、2602的房产进行补充报告。



本院地址：保定市天鹅中路1号
联系电话：0312-3103133

联系人：王运川
手机：17731200870



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码: 91130605679936592X

名称 保定蓝天资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 保定市复兴西路77号福堡秀域商务楼A座29层

法定代表人 孟祥兰

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2008年09月28日

营业期限

经营范围 从事各类单项资产评估、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(经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目,应当依法经过批准后方可经营)



自2018年6月30日起,通过企业信用信息公示系统向工商管理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个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关



2018年 月 日

河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕36号

河北省财政厅 关于原取得资产评估资格证书机构的备案 公告（2018年第四批）

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，原取得资产评估资格证书的下列资产评估机构，符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、河北中业资产评估有限公司

- 2、河北恒德资产评估有限公司
- 3、河北中联光大资产评估有限公司
- 4、唐山衡信资产评估有限公司
- 5、河北康龙德维信资产评估有限公司
- 6、张家口轩辕资产评估事务所（普通合伙）
- 7、河北华通资产评估有限公司
- 8、邢台正源资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 9、衡水正财资产评估有限公司
- 10、河北宏大资产评估有限公司
- 11、河北嘉德资产评估有限公司
- 12、承德广泰资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 13、秦皇岛至诚资产评估有限公司
- 14、承德玉峰资产评估事务所（普通合伙）
- 15、承德方圣资产评估有限公司
- 16、邯郸市正大资产评估事务所
- 17、邯郸市中信资产评估事务所
- 18、保定蓝天资产评估有限责任公司
- 19、河北中宇华资产评估有限公司
- 20、唐山正源资产评估有限公司
- 21、邢台友信资产评估有限责任公司

- 22、邯郸市长恒资产评估有限公司
- 23、邢台嘉诺资产评估有限责任公司
- 24、河北华友资产评估有限公司
- 25、张家口张垣资产评估有限责任公司
- 26、张家口兴业资产评估有限公司
- 27、邢台金华资产评估有限责任公司
- 28、石家庄兴地资产评估事务所
- 29、河北昭实资产评估有限公司
- 30、三河诚成资产评估事务所（普通合伙）
- 31、保定诚信资产评估有限责任公司
- 32、河北天方资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2018年2月27日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孟祥兰

性别：女

登记编号：13000520

单位名称：保定蓝天资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：1998-04-01

年检信息：通过 (2019-08-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-06-18



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.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：朱勇立

性别：男

登记编号：13090086

单位名称：保定蓝天资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：2009-09-09

年检信息：通过 (2019-08-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-06-18



13033012813

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>

