

# 房地产估价报告

估价项目名称：秦皇岛市海港区人民法院委托的位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区 C43 栋的房地产市场价值评估

估价委托人：秦皇岛市海港区人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈亚博（注册号：1320160070）

甄磊磊（注册号：1320150072）

估价报告出具日期：2020 年 8 月 14 日

估价报告编号：天诚【2020】估字第 0809 号

## 致估价委托人函

秦皇岛市海港区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区C43栋的房地产市场价格价值进行了评估。估价对象总建筑面积为835.39平方米，包括建筑物应分摊的土地。价值时点为2020年6月29日，价值类型为市场价值，估价目的是为秦皇岛市海港区人民法院受理的申请执行人张福利与被执行人董志坚民间借贷纠纷一案提供价值参考。

估价人员本着独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为RMB 1811.21万元，大写：壹仟捌佰壹拾壹万贰仟壹佰元整，房地产单价为21681元/平方米。（币种：人民币）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年8月14日起至2021年8月13日止。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司  
法定代表人：  
二〇二〇年八月十四日



## 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 估 价 师 声 明.....     | 3  |
| 估价假设和限制条件.....     | 4  |
| 一、本次估价的各项假设前提..... | 4  |
| 二、估价报告使用限制.....    | 5  |
| 估价结果报告.....        | 7  |
| 一、估价委托人.....       | 7  |
| 二、房地产估价机构.....     | 7  |
| 三、估价目的.....        | 7  |
| 四、估价对象.....        | 7  |
| 五、价值时点.....        | 8  |
| 六、价值类型.....        | 8  |
| 七、估价原则.....        | 8  |
| 八、估价依据.....        | 9  |
| 九、估价方法.....        | 10 |
| 十、估价结果.....        | 10 |
| 十一、注册房地产估价师.....   | 10 |
| 十二、实地查勘期.....      | 11 |
| 十三、估价作业日期.....     | 11 |
| 附 件.....           | 12 |



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、陈亚博、甄磊磊已于2020年8月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 注册号        | 签字（盖章）  | 日期         |
|-------|------------|---|------------|
| 陈亚博   | 1320160070 | <br>姓名：陈亚博<br>注册号：1320160070<br>有效期：至2022年3月31日 | 2020年8月14日 |
| 甄磊磊   | 1320150072 | <br>姓名：甄磊磊<br>注册号：1320150072<br>有效期：至2021年5月10日 | 2020年8月14日 |

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价所依据的资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《证明》记载相符。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

本次评估，在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次评估不考虑估价对象已被查封因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

1、根据《司法评估委托书》要求，价值时点为2020年6月29日，完成实地查勘日期为2020年8月10日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2、根据《证明》记载，房屋建筑面积为835.39平方米；根据《商品



房买卖合同》记载，商品房建筑面积为 560.49 平方米，地下室建筑面积为 280.29 平方米，建筑面积合计为 840.78 平方米，二者建筑面积记载不一致，本次估价对象建筑面积依据《证明》记载确定，并以《证明》记载建筑面积与实际相符为假设前提。

#### （五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象设定抵押、租赁等他项权利的证明材料，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，亦未能调查到估价对象抵押、租赁等他项权利设定情况资料，故本次评估以估价对象不存在抵押、租赁等他项权利设定为假设前提。

#### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本次估价目的是为秦皇岛市海港区人民法院受理的申请执行人张福利与被执行人董志坚民间借贷纠纷一案提供价值参考。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、根据秦皇岛正元房地产开发有限公司于 2020 年 4 月 15 日出具的《证明》记载，御墅龙湾 C43 栋别墅由秦皇岛正元房地产开发有限公司开发，董志坚（身份证号 140226196208047012）于 2008 年 10 月 11 日购买该套房屋，并未在秦皇岛正元房地产开发有限公司办理产权手续。本次评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为权属认定的依据，不承担权属争议引发的法律后果。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料

均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向秦皇岛市海港区人民法院提出。

8、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，请通知本公司进行更正。

9、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位：秦皇岛市海港区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址：石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 902 室

房地产估价资质级别：壹级

资质证书号：冀建房估（石）18 号

法人代表：刘庆国

联系人：安秀其

联系电话：0311-87258353

### 三、估价目的

秦皇岛市海港区人民法院受理的申请执行人张福利与被执行人董志坚民间借贷纠纷一案提供价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区 C43 栋的房地产。估价对象总建筑面积为 835.39 平方米，包括建筑物应分摊的土地。

#### 2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《证明》记载，御墅龙湾 C43 栋别墅，面积：835.39 平方米，由秦皇岛正元房地产开发有限公司开发，董志坚（身份证号 140226196208047012）于 2008 年 10 月 11 日购买该套房屋，并未在秦皇岛正元房地产开发有限公司办理产权手续。该证明出具单位为秦皇岛正元房地产开发有限公司，出具时间为 2020 年 4 月 15 日。

根据《商品房买卖合同》记载，出卖人为秦皇岛正元房地产开发有限公司，买受人为董志坚，出卖人以出让方式取得北戴河东经路北侧的土地使用权，土地规划用途为居住，使用期限自 2003 年 4 月 24 日至 2073 年 4



月 23 日，该项目已办理《建设工程规划许可证》、《施工许可证》、《商品房预售许可证》。第 C43 幢商品房用途为居住，框架结构，地上三层、地下一层。商品房建筑面积 560.49 平方米，地下室面积 280.29 平方米。买受人为一次性付款。

估价对象已被查封。

### 3、估价对象实物状况

估价对象位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾 C43 栋，所在楼为独栋别墅，框架结构，总层数为 4 层，地上三层，地下一层，外墙大理石贴面，局部刷涂料。一层双车库，卷闸门。入户防盗门，门廊石艺护栏，大理石台阶。室内现为毛坯状态，铝合金窗，一层局部挑空，设有水、电、天然气等接口。临小区内部道路，带平台、花园。

### 4、估价对象区域状况

估价对象位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区 C43 栋，区域内有东经路、安四路、红石路等主次干道，道路通达性较好。通 15 路公交车，交通较便捷。周边有等多个度假村、疗养院。区域内有小学、中学、银行、超市、医院、汽车站、月季园、奥林匹克公园、北戴河南海水浴场、六座楼园、老虎石海上公园等，公共服务设施齐全。区域内达到“六通”，基础配套设施齐全。区域内绿化好，景观多，自然环境好，人文环境好。

### 五、价值时点

依据《司法评估委托书》要求，价值时点为 2020 年 6 月 29 日。

### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及技术规范、约束性文件：

- 1、《中华人民共和国拍卖法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》。

### （二）估价委托人提供的资料

- 1、河北省秦皇岛市海港区人民法院司法评估委托书；
- 2、《证明》复印件；
- 3、《商品房买卖合同》复印件；
- 4、《协助执行通知书》复印件；
- 5、《民事调解书》复印件；
- 6、《执行裁定书》复印件。

### （三）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及照片；



2、房地产市场情况。

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员认真分析了估价委托人提供的资料及我公司所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：

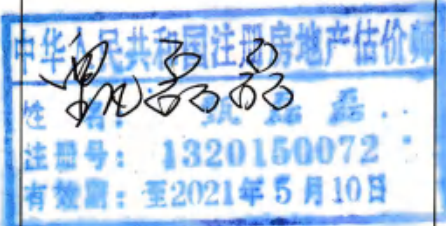
本次评估，估价对象用途为住宅，由于估价对象在价值时点近期有较多类似房地产的交易，对选取的可比实例的各项因素进行比较修正后得出的市场价格，客观地反映了该区域同类型房地产市场的价格水平，故本次选用比较法进行评估。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 29 日的市场价值为 RMB1811.21 万元，大写：人民币壹仟捌佰壹拾壹万贰仟壹佰元整，房地产单价为 21681 元/平方米。（币种：人民币）

十一、注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 注册号        | 签字（盖章）  | 日期         |
|-------|------------|---|------------|
| 陈亚博   | 1320160070 | <br>姓名：陈亚博<br>注册号：1320160070<br>有效期：至2022年3月31日 | 2020年8月14日 |
| 甄磊磊   | 1320150072 | <br>姓名：甄磊磊<br>注册号：1320150072<br>有效期：至2021年5月10日 | 2020年8月14日 |



十二、实地查勘期

估价人员于2020年8月10日开始并当日完成估价对象实地查勘工作。

十三、估价作业日期

2020年7月21日至2020年8月14日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月十四日



“资

## 附 件

- 附件一 河北省秦皇岛市海港区人民法院司法评估委托书
- 附件二 估价对象位置示意图
- 附件三 估价对象现状照片
- 附件四 《证明》复印件
- 附件五 《商品房买卖合同》复印件
- 附件六 《协助执行通知书》复印件
- 附件七 《民事调解书》复印件
- 附件八 《执行裁定书》复印件
- 附件九 估价机构营业执照复印件
- 附件十 估价机构资质证书复印件
- 附件十一 房地产估价师资格证复印件

“资

# 河北省秦皇岛市海港区人民法院 司法评估委托书

(2020)冀0302委评12-1号

河北天诚房地产资产评估有限公司：

我院受理的申请执行人张福利与被执行人董志坚民间借贷纠纷一案，需对被执行人董志坚所有的坐落于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区C43栋不动产一套（该房屋为无人居住状态）进行评估。现委托你单位对上述事项按照法定程序及期限予以评估，书面评估意见加盖公章后，寄送我院。

评估基准日：2020年6月29日

附：

1. 位于秦皇岛市北戴河区御墅龙湾小区C43栋不动产证明（秦皇岛正元房地产开发有限公司出具的）复印件一份1页）；
2. 商品房买卖合同原件一份5页；
3. （2018）冀0302民初7861号民事调解书复印件一份2页；
4. （2020）冀0302执849号执行裁定书原件一份1页；
5. （2018）冀0302民初7861号协助执行通知书复印件一份1页。

注：评估申请人应当在七日内直接向评估机构支付评估费用。逾期未支付评估费用的，评估机构应当在七日内函告我院，并退还相关材料。

执行局 张立臣（徐爱春）7412146

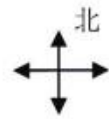
技术室 李强 3552100

二〇二〇年六月三十日





▲ 表示估价对象坐落位置



估价对象现状照片





## 证明

御墅龙湾 C43 栋别墅，面积：835.39 平米，由秦皇岛正元房地产开发有限公司开发。

董志坚（身份证号：140226196208047012）于 2008 年 10 月 11 日 购买该套房屋，并未在秦皇岛正元房地产开发有限公司办理产权手续。

秦皇岛正元房地产开发有限公司

2020年4月15日





# 商品房买卖合同

(示范文本)

合同编号：\_\_\_\_\_

合同双方当事人：

出卖人：\_\_\_\_\_ 秦皇岛正元房地产开发有限公司

注册地址：\_\_\_\_\_ 秦皇岛市北戴河区联益路209号

营业执照注册号：\_\_\_\_\_ 1303042000248

企业资质证书号：\_\_\_\_\_ 冀建房开字第281号

法定代表人：\_\_\_\_\_ 杨化 联系电话：\_\_\_\_\_ 4049888/8517777

邮政编码：\_\_\_\_\_ 066100

委托代理人：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_ 董志望

【本人】【法定代表人】姓名：\_\_\_\_\_ 董志望 国籍：\_\_\_\_\_ 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】\_\_\_\_\_ 140226196208047012

地址：\_\_\_\_\_ 北京金融街威斯汀公寓2658

邮政编码：\_\_\_\_\_ 100032 联系电话：\_\_\_\_\_ 13391909089 1380342158

【委托代理人】【姓名：\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

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、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

## 第一条 项目建设依据

出卖人以 \_\_\_\_\_ 方式取得位于 \_\_\_\_\_ 北戴河东经路北戴，  
编号为 \_\_\_\_\_ 488-2-3-424 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】

【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】

该地块土地面积为 1111.55 平方米，规划用途为 居住，土地年限自 2003 年 4 月 24 日至 2073 年 4 月 23 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】 【暂定名】 御墅湾。建设工程规划许可证号为 北2006(015)，施工许可证号为 12004307001-02-03-01

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】 【预售商品房】。预售商品房批准文件为 秦皇岛市房产管理局，商品房预售许可证号 72005号

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 43 【幢】【座】 1 【单元】【层】 1 号房。

该商品房的用途为 居住，属 框架 结构，层数 3.02-3.6米 建筑层数地上 三 层，地下 一 层。

下房      间      号房，面积      平方米      元（      币）

车库      间      号房，面积      平方米      元（      币）

地下室 间      号房，面积 280.29 平方米      元（      币）。

该商品房阳台是【封闭式】 【非封闭式】。

该商品房【合同约定】 【产权登记】 建筑面积共 460.49 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）

### 第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1.4 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 ( 12 币 ) 每平方米 1 元, 总金额为 ( 12 币 ) 壹千零百零拾肆万叁千零百零拾零 元整。(含地价)

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

4. 该商品房总价款(即商品房、下房、车库、车位)合计人民币 10043000元

5. 总金额包括该商品房价款及下房、车库等的价款。

#### 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) 根据产权登记面积按原单价调整房屋价款总金额, 多退少补, 互不计息。

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内(含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时, 买受人有权退房。



买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买  
已付房价款退还给买受人, 并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误  
在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3% 部分的  
款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面  
面积误差比绝对值在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由出卖人返还  
人; 绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补  
议。

请注意: 房屋面积的变化有可能单纯由公摊面积的增减而产生。

#### 第六条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 种方式按期付款。

1. 一次性付款 10043000

2. 分期付款

3. 其他方式 3245

出卖人预售商品住房或现售配套设施未全部竣工验收交付使用的  
住房, 收取买受人的购房款最多不超过其总额的 90%, 其余的 10%, 待  
设施全部竣工、经有买受人代表参加的验收并确认合格后, 方予收取。

#### 第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 1, 2 种方  
理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 10 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第  
至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期  
万分之 0.5 的违约金, 合同继续履行;

第二十二條 本合同連同附件共 14 頁，一式 2 份，出賣人 1 份，買受人 1 份，各執一份，均具有同等法律效力。

第二十三條 本合同自雙方簽訂之日起生效。

第二十四條 本合同自生效之日起 三十日 內由出賣人向 \_\_\_\_\_ 登記備案。

第二十五條 本合同及其附件和補充協議中未規定的事項按《中華人民共和國合同法》《中華人民共和國城市房地產管理法》及有關法律法規執行。

出賣人(簽章)   
【法定代表人】：  
【委託代理人】：

(簽章)



2008 年 10 月 11 日

簽于 \_\_\_\_\_

鑒證機關意見：

經辦人：

鑒證機關登記第

買受人(簽章)： 董志昌

【法定代表人】：

【委託代理人】：

【 \_\_\_\_\_ 】：

(簽章)

2008 年 10 月 11 日

簽于 \_\_\_\_\_

鑒證機關(章)

號

年 月 日

当事人及委托代理人名称及联系电话

申请执行人：张福利 地址 秦皇岛市海港区建兴里  
41-3-401号 电话 13633555855

被执行人 董志坚 地址 深圳市罗湖区南沿河路慧州酒店  
1119间 电话 18898656699



# 秦皇岛市海港区人民法院 协助执行通知书

(2018<sup>第</sup>海法<sup>0302</sup>字第7861号)

秦翱正元房地产开发有限公司

我院对 刘福刚 诉 董志坚  
一案的 判决书 已发生法律效力，根据《中华人民共和国民事诉讼法》  
第 条的规定，

请协助执行下列项目：

- 一、查封董志坚购买位于北戴河御墅龙湾小区C43栋、
- 二、查封期限三年(自2018.7.17至2021.7.16)

“质”

附判决书 壹份

2018年 7月 17日

# 河北省秦皇岛市海港区人民法院

## 民事调解书

(2018)冀0302民初7861号

原告张福利，男，1965年8月3日出生，汉族，现住秦皇岛市海港区建兴里41栋3-401号，公民身份号码130324196508030010。

被告董志坚，男，1962年8月4日出生，汉族，现住山西省大同市城区教场街19号，公民身份号码140226196208047012。

原告张福利与被告董志坚民间借贷纠纷一案，本院于2018年7月5日立案后，依法适用简易程序公开进行了审理。

原告张福利向本院提出诉讼请求：1、请求法院判令被告偿还原告借款本金1000万元整；2、请求法院判令被告支付自2014年2月28日起至实际还款日的约定利息；3、请求法院判令被告承担本案诉讼费用。在诉讼过程中原告变更利息请求内容为：主张利息自2012年11月1日起算。事实与理由：原告与被告于2012年10月27日签订《借款协议》。双方约定借款金额为1000万元整，借款期限6个月（2012年10月29日至2013年4月28日）。原告于2012年11月1日将借款支付给被告，被告出具收条。《借款协议》期限届满后，被告未按照合同约定还本付息，经原告多次催要被告一拖再拖仍未按合同约定履行还本付息义务。为了维护法律的尊严，保护原告合法权益，特向贵院提起诉讼，请求法院依法判决。

被告辩称，同意于今年年底前偿还借款本息，自借款之日起计算利息按约定的利率，案件受理费由我们承担，诉讼保全费要求原告承担。

本案审理过程中，经本院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

被告董志坚于 2018 年 12 月 31 日前偿还原告张福利借款本金 1000 万元并支付自 2012 年 11 月 1 日起至实际给付之日止按年利率 24% 计算的利息，双方债权债务两清。

上述协议，不违反法律规定，本院予以确认。

案件受理费减半收取 40900 元，由被告董志坚负担，于 2018 年 12 月 31 日前给付原告张福利；保全费 5000 元由原告自愿负担。

本调解协议经各方当事人在笔录上签名，本院予以确认后即具有法律效力。

审 判 员 刘艳红

本件与原件核对

二〇一八年九月十三日

书 记 员 靳悦

“质”



河北省秦皇岛市海港区人民法院  
执行裁定书

(2020)冀0302执849号

申请执行人张福利，男，1965年8月3日出生，汉族，现住秦皇岛市海港区建兴里41栋3-401号，公民身份号码：130324196508030010。

被执行人董志坚，男，1962年8月4日出生，汉族，现住山西省大同市城区教场街19号，公民身份号码：140226196208047012。

本院依据已经发生法律效力的(2018)冀0302民初7861号民事调解书，于2020年3月25日向被执行人发出执行通知书，责令被执行人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》第一百五十四条第一款第(十一)项、第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第36条之规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人董志坚的银行存款人民币10118341元，并加倍支付迟延履行期间的债务利息。

二、采取上述措施后仍不足以履行生效法律文书确定的义务，则依法查封、扣押被执行人董志坚应当履行义务部分的其他财产，或扣留、提取被执行人董志坚的等值收入。

本裁定立即执行。

审判员 张立臣

二〇二〇年三月二十五日

本件与原本核对无异

书记员 徐爱春



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130102758931714Y



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

副本编号：1-1

名称 河北天诚房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘庆国

经营范围 房地产价格评估；编制项目建议书；编制项目可行性研究报告；工程项目管理；土地价格评估；土地整理；各类单项资产评估；企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2004年03月05日

营业期限 2004年03月05日至 2024年03月04日

住所 河北省石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座902室



登记机关

2019年11月1日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司  
法定代表人：刘庆国  
(执行事务合伙人)  
住所：河北省石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座902室  
统一社会信用代码：91130102758931714Y  
备案等级：壹级  
证书编号：冀建房估(石)18号  
有效期限：截至2021年12月19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. 00173884

姓名 / Full name

陈亚博

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130181198308153644

注册号 / Registration No.

1320160070

执业机构 / Employer

河北天诚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

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. 00167414

姓名 / Full name

甄磊磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130627198503214819

注册号 / Registration No.

1320150072

执业机构 / Employer

河北天诚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

