

河北省昌黎县人民法院  
执行裁定书

(2019)冀0322执恢174号之一

申请执行人张宏，男，1963年9月7日生，汉族，农民，住昌黎县安山镇东毛各庄村，公民身份证号码：130322196309070412。

被执行人齐景军，男，1965年5月27日生，汉族，农民，住址昌黎县十里铺乡耿庄村117号，公民身份证号码：130322196505275212。

被执行人魏玉娟，女，1966年12月7日生，汉族，农民，住址昌黎县十里铺乡耿庄村117号，公民身份证号码：13032219661207482X。

本院依据已经发生法律效力昌黎县人民法院(2018)冀0322民初2025号民事判决书，责令被执行人限期履行法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。本院于2018年12月29日以(2018)冀0322执1340号之六号执行裁定书查封被执行人齐景军所有的在昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条和《最高人民法院关于人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人齐景军所有的在昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室的房产。

本裁定送达后立即生效。

审判长 程玉贵  
审判员 马艳雪  
审判员 卢山

二〇一九年八月二十七日

书记员 邵振南

河北省昌黎县人民法院确定涉案房地产  
(昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室)  
市场价值为司法拍卖提供价值参考依据的估价项目

## 房地产估价报告

# 房 地 产 估 价 报 告

[2019]秦正源房估字第 026 号

估价项目名称：河北省昌黎县人民法院确定涉案房地产（昌黎县滨海国际小区 3 区 10 号楼 1 单元 1401 室）市场价值  
为司法拍卖提供价值参考依据的估价项目

估价委托人：河北省昌黎县人民法院

房地产估价机构：秦皇岛正源房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：邱慧波（注册号 1320040045）

苏宏博（注册号 1320180050）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 15 日

## 致估价委托人函

河北省昌黎县人民法院：

承蒙贵单位的委托，我公司对齐景军名下的位于昌黎县滨海国际小区 3 区 10 号楼 1 单元 1401 室（房屋建筑面积为 112.76 平方米、下房面积为 10.39 平方米）在现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，权属状态设定为完整产权的房地产公开市场价值进行了分析、测算和判定。价值时点为 2019 年 9 月 30 日，估价目的：确定涉案房地产市场价值为司法拍卖提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照一定的估价工作程序，运用市场法，在认真分析现有资料的基础上，经现场勘查和周密准确的测算，并详细考虑影响房地产价值的各项因素，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，确定委估房地产在价值时点 2019 年 9 月 30 日的房地产市场价值为人民币：691,219.00 元。

委估房地产评估单价为人民币：6130 元/平方米

大写（人民币）：每平方米陆仟壹佰叁拾元整

委估房地产评估总价为人民币：691,219.00 元

大写（人民币）：陆拾玖万壹仟贰佰壹拾玖元整

特别事项说明：本次估价报告对委估涉案房地产的权属不发表意见，由估价委托人按法律程序核实认定。

特此

奉达

法定代表人：（签章） 秦皇岛正源房地产评估有限责任公司

2019 年 10 月 15 日

## 目 录

一、估价师声明	3-4
二、估价的假设及限制条件	5-6
三、估价结果报告	7-14
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、 实地勘查期	
13、 估价作业期	
四、附件	15
五、房地产估价技术报告	存档

## 估价师声明

1、 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、 注册房地产估价师是按照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准进行估价工作，对估价对象进行分析、测算并形成估价意见和结论后撰写估价报告。

5、 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和调查确认相关权益的责任；也不承担对其他被覆盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任；不承担对建筑物结构质量进行检查的责任。

6、 没有人对本估价报告提供重要的帮助。

7、 本估价报告中注册房地产估价师认为估价委托人提供的所有估价资料是真实、可靠的，并以此作为估价的重要依据之一，若因估价委托人提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

8、 估价对象房地产的性质及建筑面积以房屋权属证书及权属档案记载为准。

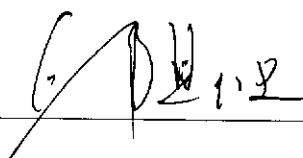
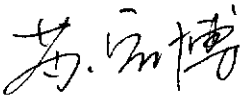
9、 估价结果包含房产所有权应分摊的国有土地使用权价值。

10、 本估价报告仅是在报告中设定的估价假设和限定条件下对估价对象房地产的市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关的权属部门认定为准。

11、 本报告的全部或部分内容未经本估价机构同意，不得发表于任何公开媒体上，本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任，报告解释权为本估价机构所有。

12、 本估价报告之结果自报告完成之日起有效期限为壹年，超过壹年应重新进行估价。随着时间推移，估价对象房地产自身状况和房地产市场状况可能会对房地产价值产生影响，估价委托人、报告的其他使用者及相关各方应定期或者在房地产市场价格变化较快及时对房地产价值进行重新估价。

13、 参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
邱慧波	1320040045		2019 年 10 月 15 日
苏宏博	1320180050		2019 年 10 月 15 日

## 估价的假设和限制条件

- 1、 本次估价报告是以估价对象能够持续使用为假设前提。
- 2、 本次估价是以估价对象房屋所有权不存在抵押权及共有权人为假设前提。
- 3、 本次估价是以估价对象不存在未设定租赁期限的租约为假设前提。
- 4、 本次估价报告之结果为评估范围内房地产整体市场价格，房地产不能按建筑面积分割使用。
- 5、 本估价报告是以估价对象可上市交易为假设前提。
- 6、 本估价机构注册房地产估价师仅对估价对象房地产进行一般性勘察，未对其内在质量进行测试，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准，并足以维持其正常使用为前提。
- 7、 报告中估价结果为估价对象在2019年9月30日的公开市场价格，即在价值时点其能够成交的最好价格，其依据的假设如下：
  - (1) 公开市场；
  - (2) 交易对象具备市场性，该物业可以在公开市场上自由转让；
  - (3) 存在众多的自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
  - (4) 买卖双方进出市场不受任何压力，完全出于自愿；
  - (5) 买卖双方的经济行为理性且自私，而且交易行为都是各自精明和谨慎的；
  - (6) 买者和卖者都具有完全的信息；
  - (7) 在价值时点前，相对物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；



(8) 在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(9) 不考虑特殊买家的附加出价。

8、 本估价报告估价结果为估价对象在 2019 年 9 月 30 日的市场价格，本估价结果的有效期自 2019 年 10 月 15 日至 2020 年 10 月 14 日，随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告评估完成日相差一年以上，本估价机构对此结果造成的损失不负任何责任。

# 估价结果报告

## 一、委托估价人：

估价委托人名称：河北省昌黎县人民法院

## 二、房地产估价机构：

单位名称：秦皇岛正源房地产评估有限责任公司

法定代表人：邱慧波

单位地址：秦皇岛经济技术开发区天台山路6号1201-1202室

房地产评估资格证书号：冀建房估（秦）13号

资格等级：贰级

## 三、估价目的：

河北省昌黎县人民法院确定涉案房地产（昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室）市场价值为司法拍卖提供价值参考依据。

## 四、估价对象：

### 1、估价对象状况

#### (1)、房屋建筑物状况

估价对象房屋建筑物名称：住宅一套，房屋坐落于昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室。房地产总楼层共17层（含地下一层），委估房屋所在14层、附属物下房所在地下1层，房屋建筑面积为112.76平方米、附属物下房面积为10.39平方米；装修情况：内墙贴壁纸，屋面石膏板回型吊顶及实木线装饰、刷乳胶漆，

一间卧室地面铺实木复合地板，其他区域为瓷砖地面。设施设备情况：水电暖卫设施齐全，单元内两部电梯，平面布置：南北通透，三室两厅、一厨一卫；工程质量：钢筋混凝土结构，符合国家规定的的质量要求，能够满足正常使用的质量要求，建成于 2013 年，维护、保养情况良好，公共配套设施较完备。

本次估价包含房屋内装修，但不包含产权人可移走的电器及家居用品等。

## （2）、土地状况

土地位于：昌黎县碣阳大街南侧，形状较规则，北临碣阳大街，南临朝阳街，东临学院路，西临滨海国际四区，周围环境：居住环境良好，附近有 2 条公交线路，交通便利，基础设施完备，委估房产所在宗地已经达到通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯以及场地平整的使用条件。

## 2、权属状况

根据估价委托人提供的滨海国际房屋拆迁产权调换方式安置协议书显示：被安置人为齐景军，名下房屋坐落：昌黎县滨海国际小区 3 区 10 号楼 1 单元 1401 室，建筑面积 112.76 平方米，附属物下房面积为 10.39 平方米。

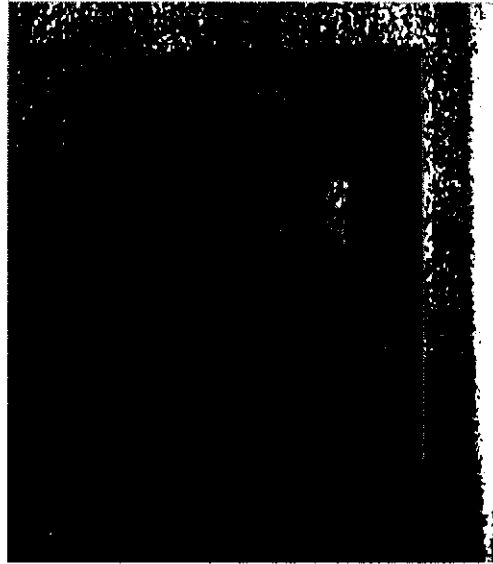
本估价报告是以估价对象可上市交易为前提。

本次估价报告对委估涉案房地产的权属不发表意见，由估价委托人按法律程序核实认定。委估房屋建筑面积如与产权部门登记不一致，评估结果需做相应修改。

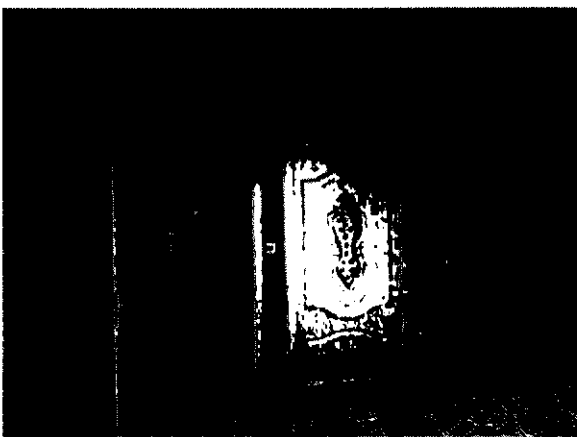
## 3、委估房地产现场勘查照片



滨海国际 10 号楼



委估对象入户门



室内勘查照片

## 五、价值时点：

2019年9月30日。

## 六、 价值类型：

满足全部假设和限制条件下于价值时点估价对象房屋所有权的房地产公开市场价值。

## 七、 估价原则：

本次估价遵循下列估价原则

### 1、独立、客观、公正的基本原则

房地产估价师在进行估价业务时，应当不受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；并且不带有自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映实物的本来面目；同时，应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方；只有做到这些，才能使得估价结果具有社会公信力。

### 2、合法原则

房地产价值实质上是房地产权益的价值，房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。国家及地方的现行有关房地产政策、法律法规、规定、城市规划等均为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用为前提。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在房地产估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用必须满足：法律上许可、技术上可能、经济上可行，价值最大化。因为在实现房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图使其房地产取得最大的经济利益，因此，

房地产估价应以最高最佳使用为前提。

#### 4、替代原则

房地产估价结果不得在同等条件下与类似房地产的正常价格偏离太多，在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当接近。即在估价一宗房地产价格时，若估价对象附近地区或类似区域有若干效用相近的类似房地产价格存在，则可以依据“替代原则”推断出估价对象房地产的价格。

#### 5、价值时点原则

房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。随着时间的流逝，由于房地产的市场状况以及房地产本身的状况都可能发生变化，因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值，即房地产估价特别强调时间的相关性和时效性，故本次估价遵循此原则。

### 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、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》；
- 7、滨海国际房屋拆迁产权调换方式安置协议书；
- 8、秦皇岛市昌黎县近期房地产市场调查资料；
- 9、估价委托人及相关当事人提供的与本次估价有关的资料；

10、注册房地产估价师掌握的有关技术资料及现场勘察资料。

## 九、 估价方法：

注册房地产估价师通过对估价对象区域内房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，充分考虑估价对象现状，由于在价值时点近期有许多类似房地产的可比交易实例存在，因此，决定采用市场比较法作为本次估价的方法。

计算公式如下：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况修正系数

## 十、 估价结果：

注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，针对秦皇岛市及估价对象所在区域的房地产市场状况，在对估价对象进行详细勘察、并认真分析现有资料的基础上，采用市场法确定房地产价格，经数据分析、测算及综合评定确定上述估价对象在满足全部假设和限制条件下以 2019 年 9 月 30 日为价值时点的房地产市场价值为人民币：691,219.00 元。

委估房地产评估单价为人民币：6130 元/平方米

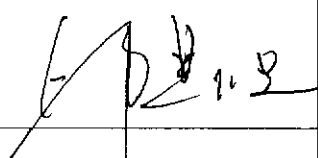
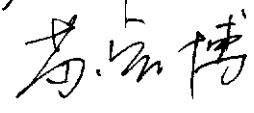
大写（人民币）：每平方米陆仟壹佰叁拾元整

委估房地产评估总价为人民币：691,219.00 元

大写（人民币）：陆拾玖万壹仟贰佰壹拾玖元整

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邱慧波	1320040045		2019 年 10 月 15 日
苏宏博	1320180050		2019 年 10 月 15 日

十二、实地勘察期：

2019 年 9 月 30 日。

十三、估价作业日期：

2019 年 9 月 29 日-2019 年 10 月 15 日。

法定代表人：

秦皇岛正源房地产评估有限责任公司

2019 年 10 月 15 日



## 附 件

- 附件一：河北省昌黎县人民法院对外委托函复印件
- 附件二：河北省昌黎县人民法院执行裁定书复印件
- 附件三：滨海国际房屋拆迁产权调换方式安置协议书复印件
- 附件四：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件五：房地产估价机构资质证书复印件
- 附件六：注册房地产估价师执业资格证书复印件
- 附件七：估价对象位置图

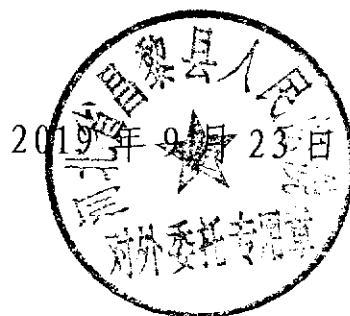
# 河北省昌黎县人民法院

## 对外委托函

(2019)昌委鉴字第447号

受委托单位：秦皇岛正源房地产评估有限公司

委托事项：本院审理的张宏与齐景军、魏玉娟借款合同纠纷一案。请贵中心对被执行人齐景军所有的房产（昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室）进行评估。



申请人：张宏 13603352390

对方当事人：魏玉娟、齐景军 13503232968

# 河北省昌黎县人民法院

## 执行裁定书

(2019)冀0322执恢174号之一

申请执行人张宏，男，1963年9月7日生，汉族，农民，住昌黎县安山镇东毛各庄村，公民身份证号码：130322196309070412。

被执行人齐景军，男，1965年5月27日生，汉族，农民，住址昌黎县十里铺乡耿庄村117号，公民身份证号码：130322196505275212。

被执行人魏玉娟，女，1966年12月7日生，汉族，农民，住址昌黎县十里铺乡耿庄村117号，公民身份证号码：13032219661207482X。

本院依据已经发生法律效力昌黎县人民法院(2018)冀0322民初2025号民事判决书，责令被执行人限期履行法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。本院于2018年12月29日以(2018)冀0322执1340号之六号执行裁定书查封被执行人齐景军所有的在昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条和《最高人民法院关于人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人齐景军所有的在昌黎县滨海国际小区3区10号楼1单元1401室的房产。

本裁定送达后立即生效。

审判长 程玉贵

审判员 马艳雪

审判员 卢山

二〇一九年八月二十七日

书记员 邵振南

# 滨海国际房屋拆迁产权调换方式安置协议书

评估编号:

合同编号:

期

安置人: 秦皇岛海昌房地产开发有限公司 (简称甲方)

被安置人: 蒋桂军 解桂胜 齐景军 韩胜云 (简称乙方)

蒋桂军 170221197710214417

解桂胜 130322197302033218

齐景军 130322196505275212

韩胜云 130322197006214823

为维护拆迁当事人的合法权益, 根据《昌黎县老旧片区改造实施意见》、《昌黎县城三街朝阳片(滨海国际)拆迁实施方案》结合该拆迁范围内的实际情况, 双方共同达成如下协议条款:

## 一、乙方被拆迁的房屋及土地面积

乙方被拆迁的房屋座落\_\_\_\_\_ , 门牌号\_\_\_\_\_ , 房屋性质\_\_\_\_\_ , 房屋层次\_\_\_\_\_ , 房屋结构\_\_\_\_\_ , 产权证号\_\_\_\_\_ , 建筑面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 其中: 商铺\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 住宅\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 厢房(倒座)\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ; 土地使用权证号\_\_\_\_\_ , 院内空地\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 其中: 临街院内空地\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 院内住宅空地\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> .

## 二、甲方应支付乙方的费用

1、被拆迁房屋室内装饰、附属物补偿\_\_\_\_\_ 元。

2、搬迁补助费\_\_\_\_\_ 元 (按产权登记面积分两次计发, 即: 搬出、搬进各发 15 元/m<sup>2</sup>) .

3、过渡补助费\_\_\_\_\_ 元 (住宅: 按产权登记面积每月 10 元/m<sup>2</sup> , 首次计发 3 个月, 其后, 以实际过渡时间季末发放; 商铺: 按营业执照登记人数每人给予一次性停业补助费 500 元, 并以税务部门提供的上年度月平均税后利润, 计发三个月停产、停业损失费, 用于实际安置面积与应安置面积扎差找、补, 剩余部分发放) .

以上三项甲方应支付乙方的总费用为\_\_\_\_\_ 元。

## 三、安置房屋标准、面积及位置

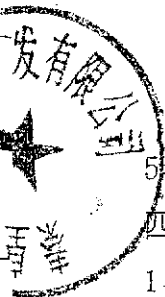
1、安置标准: 商铺: 砖混结构 1: 1, 砖木结构 1: 0.98; 住宅: 砖混结构正房 1: 1.3, 厢房(倒座) 1: 1.1; 砖木结构正房 1: 1.2, 厢房(倒座) 1: 1; 单元式住宅 1: 1.05; 空白地: 临街 1: 0.8, 非临街 1: 0.4; 住宅搬迁奖励 1: 0.1.

2、安置面积: 乙方应安置房建筑面积合计为 413.33 m<sup>2</sup> . 其中, 商业用房\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 住宅房 413.33 m<sup>2</sup> .

3、安置位置: 安置的商业房位于紧临碣阳大道以南的\_\_\_\_\_ 区\_\_\_\_\_ 号楼\_\_\_\_\_ 层\_\_\_\_\_ 号, 面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 二层\_\_\_\_\_ 号, 面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> . 安置住宅房位于 三 区 7 栋 2 单元 401 室 98.17 m<sup>2</sup> , 三 区 10 栋 1 单元 1301 室 112.76 m<sup>2</sup> , (三 区 10 栋 1 单元 1401 室 112.76 m<sup>2</sup> ) , 总建筑面积\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> . (以上安置面积均以房屋建成后的实际测量面积为准) .

4、乙方实际安置房面积比应安置面积差: 商业面积 (多于、小于) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 住宅面积 (多于、小于) \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> , 计人民币\_\_\_\_\_ 元。

4区5#-2-302室 面积 89.64 m<sup>2</sup> 下房 10.19 平米  
11401 下房 10.39 平米 1301 下房 10.39 平米 401 下房 10 平米 合计下房 40.97 平米



5. 储藏室编号：\_\_\_；\_\_\_ m<sup>2</sup> (按 1700 元/m<sup>2</sup>)，计人民币\_\_\_元。

#### 四、交房标准及房价结算

1、商业房交房标准：框架结构，卷闸门，地面水泥抹光，内墙水泥砂浆粉刷，水通、电通、弱电（电话、电视、宽带）预埋线管不穿线；住宅房交房标准：框架结构，电梯房，外墙为高档漆、内墙水泥砂浆粉刷，房顶为平坡屋顶，厨房、卫生间只作防水处置，入户防盗门，水通、电通、暖通、弱电（电话、电视、宽带）预埋线管不穿线，外窗、封闭式阳台为塑钢，内门、窗为哑口，其地面、卫生洁具、厨柜、内门、内窗等均由乙方自理。

2、乙方应向甲方补交实际安置面积与应安置面积差额价款为\_\_\_元，其中商铺\_\_\_元，住宅\_\_\_元，储藏室\_\_\_元；或甲方应向乙方支付实际安置面积与应安置面积差额价款为\_\_\_元，其中商铺\_\_\_元，住宅\_\_\_元，抵减储藏室\_\_\_元。与三项补偿\_\_\_相抵（或相加）\_\_\_方向\_\_\_方，支付人民币\_\_\_。  
*差价找补在另份协议*

3、甲方安置乙方房屋建筑面积与产权登记面积不符时多退少补。  
*反映*

#### 五、双方其它事项约定

1、安置房须在 18 个月内交付乙方使用，该期限自拆迁范围内最后一户搬出日开始计算。超过期限还房的过渡费按《秦皇岛市城市房屋拆迁管理实施办法》有关条款执行。

2、甲方须保证用于安置房的房屋符合国家城镇规划、建筑和安全质量标准。

3、安置房交付使用后，甲方须及时提供各种资料，协助乙方办理房屋产权证手续，其办证费用按国家有关规定执行。

4、出租经营的商铺本协议签署后，其租赁合同自行终止，租金由出、承租双方自行解决，不得影响整体拆迁。

#### 六、双方未尽事宜约定：

1、按被拆迁人签订协议先后顺序，优先选择安置楼层楼号或商业用房位置。

2、乙方自签订协议之日起三日内搬空房屋交甲方拆除，持本协议到\_\_\_领取拆迁补偿费。

七、以上协议条款，双方应严格执行，若有争议或违约，申请昌黎县仲裁委员会仲裁或上诉昌黎县人民法院处理。

八、本协议一式四份，甲方两份、乙方一份、拆迁办备案一份。

甲方单位：

代表人：*蒋桂军 解桂胜*

乙方代表人：

联系电话：*蒋桂军 解桂胜*

2010 年 4 月 30 日