

河北省易县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0633执1204号

申请执行人：易县国辉林果种植农民专业合作社。

法定代表人：刘凤如，该公司经理。

被执行人：张景林，男，1955年7月1日出生，汉族，易县西环路南岔口胡同5排2号，居民。

被执行人：赵东升，男，1992年10月22日出生，满族，易县西陵镇白水港村，村民。

被执行人：赵文广，男，1969年2月7日出生，汉族，易县西陵镇白水港村，村民。

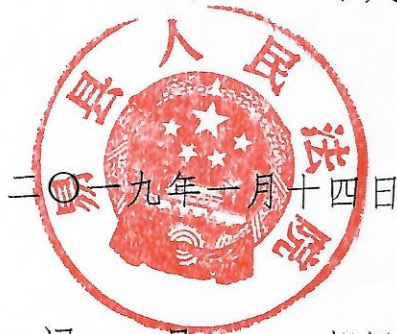
被执行人：赵玉霞，女，1972年2月5日出生，汉族易县西陵镇白水港村，村民。

本院依据已经发生法律效力易县人民法院(2018)冀0633民初1558号，于2018年12月13日向四被执行人发出执行通知书，责令四被执行人自本通知书送达之日起2日内履行向易县国辉林果种植农民专业合作社支付借款30万元及支付迟延履行期间利息，但被四被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院在审理过程中，于2018年7月24日依据申请执行人申请查封了被执行人赵东升位于易县泰元街东关新村A10-2-A1904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、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人赵东升所有的位于易县泰元街东关新村A10-2-A1904房产一套，建筑面积约116.12平方米。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 丁茂喜



书记员 郝经纬

本件与原件核对无异

保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

估价项目名称：关于易县人民法院委托坐落于易县泰元街东关新村
A10-2-A1904 的房地产市场价值的评估

估价委托人：易县人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李永霞 注册号：1320060007

李朝辉 注册号：1320070056

估价报告出具日期：2019年9月5日

估价报告编号：冀恒泰字第 201909A133 号

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 1 |
| 二、 估价的假设和限制条件 | 2 |
| 三、 估价结果报告 | 5 |
| (一) 估价委托人 | 5 |
| (二) 房地产估价机构 | 5 |
| (三) 估价目的 | 5 |
| (四) 估价对象 | 5 |
| (五) 价值时点 | 7 |
| (六) 价值类型 | 7 |
| (七) 估价原则 | 7 |
| (八) 估价依据 | 8 |
| (九) 估价方法 | 9 |
| (十) 估价结果 | 10 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 11 |
| (十二) 实地查勘期 | 11 |
| (十三) 估价作业期 | 11 |
| 四、 估价技术报告 | 12 |
| 五、 附件 | |
| (一) 《河北省易县人民法院委托书》复印件 | |
| (二) 估价对象位置图及现场查勘照片 | |
| (三) 现场查勘记录复印件 | |
| (四) 房屋产权信息资料复印件 | |
| (五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件 | |
| (六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件 | |
| (七) 注册房地产估价师资格证书复印件 | |

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 设定估价对象为全部产权，具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 本次估价以估价委托人提供《河北省易县人民法院委托书》及房屋产权信息资料为依据。估价人员仅对其提供的复印件进行了初步检查，且无法核对原件与其所提供产权资料复印件的一致性。且受房地产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点依据现场勘验当日为准，即为 2019 年 8 月 23 日。

(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，参与实地查勘的人员有李朝辉、李永霞。估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋

与估价报告出具日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。在本次评估报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结果无效。

(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。

内主体交通网。县境地处太行山区向华北平原过渡倾斜地带，十分之七为山地，与定兴县相邻的高陌乡是全县唯一平原乡，易县旅游资源丰富，神奇的大自然为易县创造了众多的秀丽河山，悠久的历史为易县留下了丰富宝贵的文化遗产，自然景观与文物古迹于县内星罗棋布。易县县城商业繁荣、经济发达，近几年得到了保定市政府的大力支持，易县政府加大了经济投入及市政设施的建设，建成了众多沿街商业门面及多个住宅小区，另外县政府加大了教育、休闲及医疗事业的投入，如易县中学、易县第一小学、易县第二小学、易县医院等众多中小学校及医院，因此，人民生活便利。另外，易县路政设施较为齐全，地下给排水管道及各种管线得到了合理有序的布置，主要街道路面宽阔且路况良好，出租车穿梭往来，交通便捷。本次估价对象房地产坐落于易县泰元街东关新村 A10-2-A1904，该小区西为泰元街，南为朝阳东路。估价对象所处区域分布众多生活小区，所处区域商业店铺、服务网点、中小学校及医院、休闲及娱乐场所分布众多，生活便利，且周围路网密度大，路面宽阔路况良好。该估价对象所处地理位置优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个理想的居住场所。

2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。

估价对象房地产为赵东升所有，依据估价委托人提供房屋产权信息资料，估价对象坐落于易县泰元街东关新村 A10-2-A1904，购房合

2、 合法原则

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

3、 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

八、 估价依据：

1、 法律、法规和政策性文件

地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法的估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，认为该房地产交易案例较多，且具有潜在收益，并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用，因此选取比较法及收益法为本次估价的方法，并结合估价人员的经验，最终确定房地产评估结果。

估价方法定义

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 8 月 23 日的估价结果如下：

四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

河北省易县人民法院

委 托 书

(2018)冀 0633 委评 58 号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

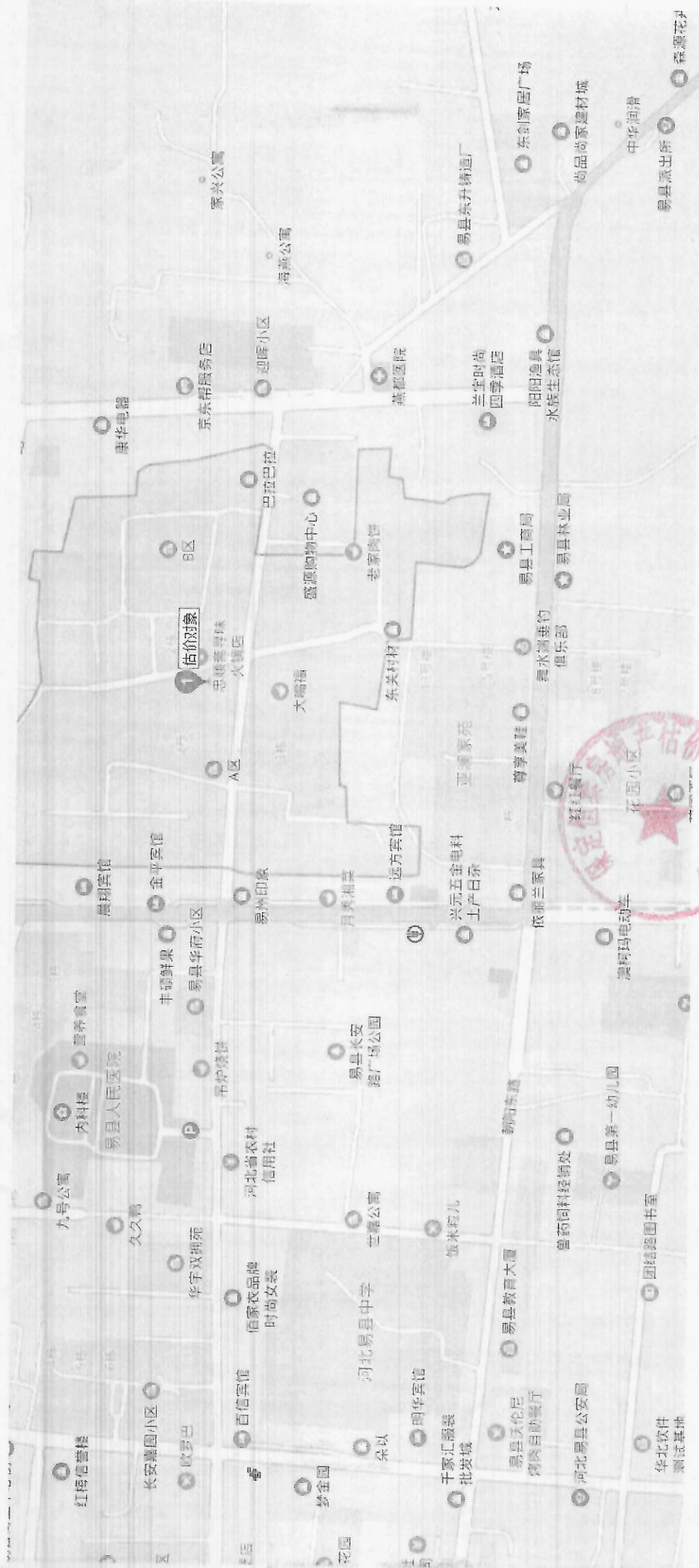
我院执行的申请执行人易县国辉林果种植农民专业合作社与被执行人赵玉霞、赵文广、张景林、赵东升民间借贷纠纷一案，现委托贵公司对被执行人赵东升所有的位于易县泰元街东关新村 A10-2-A1904 房产一套（建筑面积为 116.12 平米，购房合同编号：东关新村第 0548 号）进行委托评估。评估基准日依据现场评估当日为准。



易县人民法院对外委托办公室

二〇一九年八月二十三日





估价对象



红塔信楼

长安家园小区

欧罗巴

百信宾馆

信家衣品牌时尚女装

河北易县中学

世源公寓

五米彩儿

易县教育大厦

兽药饲料经销处

易县第一幼儿园

团结路图书室

河北易县公安局

华北软件测试基地

九号公寓

方科楼

易县人民医院

营养食堂

丰硕鲜果

易县华府小区

吊炉烧饼

易县长安锦广场公园

兴元五金电料

依那兰家具

依那兰家具

依那兰家具

依那兰家具

依那兰家具

依那兰家具

晨阳宾馆

金平宾馆

忠顺香口味火锅店

忠顺香口味火锅店

大嘴福

东关村村

老亲肉饼

易县工商局

易县林业局

易县工商局

易县工商局

易县工商局

易县工商局

易县工商局

易县工商局

康华电器

京东帮服务店

迎晖小区

海新公寓

家兴公寓

易县东升铸造厂

东创家居广场

尚品尚家建材城

中华润滑

易县派出所

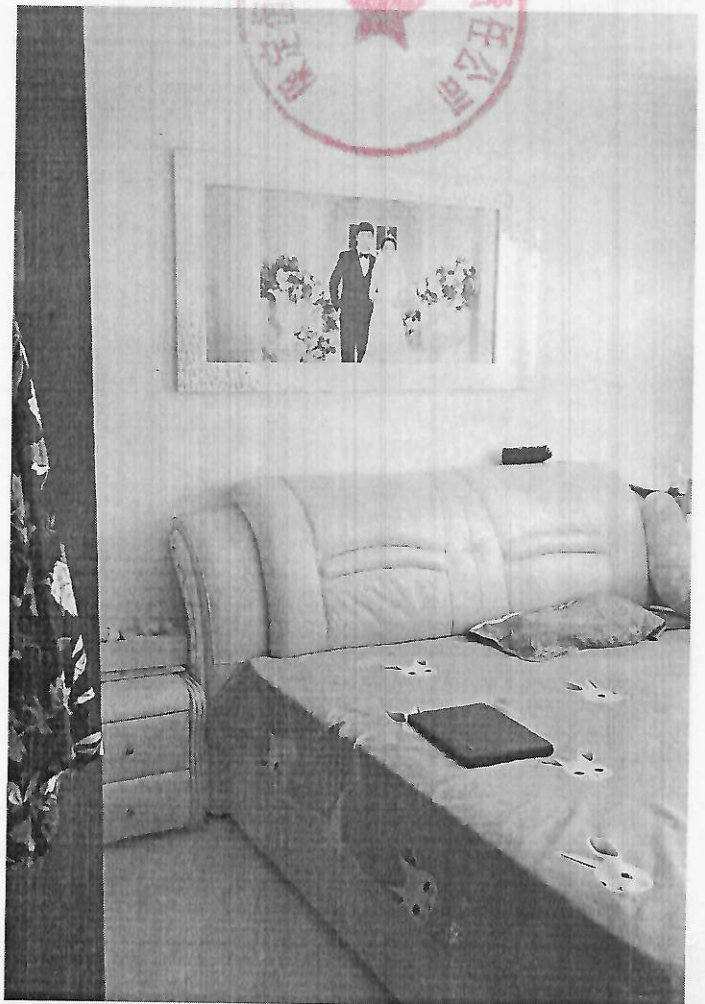
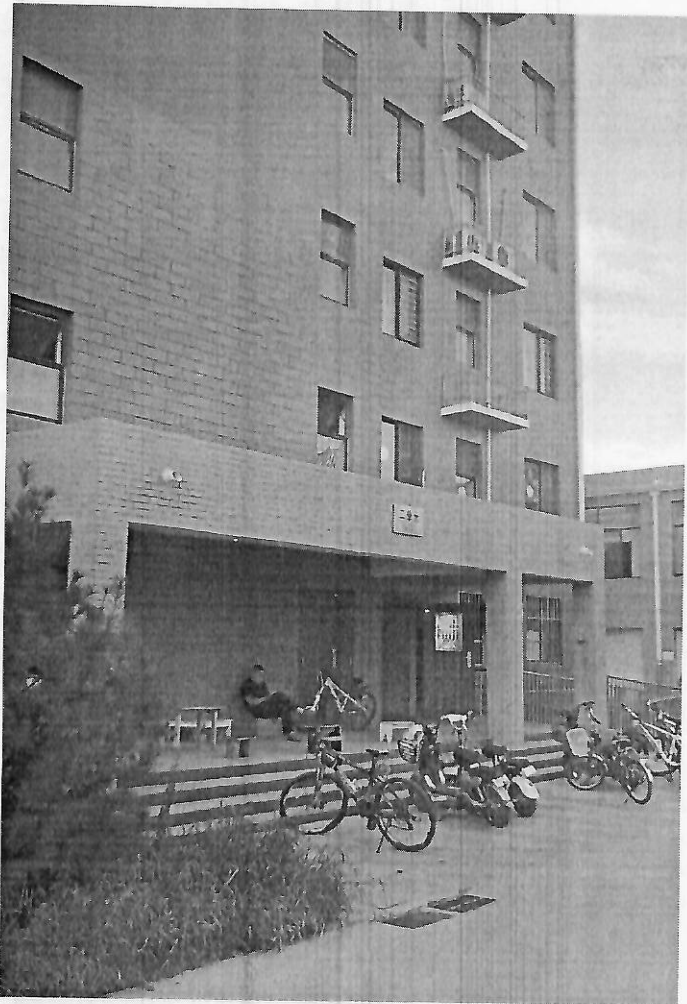
森源花园

易县派出所

易县派出所


易县派出所

易县派出所



保定恒泰房地产估价有限责任公司查勘记录

查勘时点: 2019.8.23

| | | | | | | | | | |
|----------------------|--|-----------|------|------|--|-----------|-----|------|--|
| 查勘人 | 李朝辉 李朝辉 | | | | 产权人 | 赵东升 | | | |
| 坐落 | 易县泰云街东关村A0-2-A1904 | | | | 房屋坐落号 | 东关村第0548号 | | | |
| 面积 | 结构 | 厅室 | 朝向 | 梯户 | 装修 | 所在层 | 总层数 | 竣工年限 | |
| 116.12m ² | 彩钢 | 2/3(双) | 坐南朝北 | 一梯两户 | 中档 | 1/9 | 24 | 2014 | |
| 外墙面装修 | | 防水涂料+瓷砖 | | | | (外墙18层) | | | |
| 部分 | 地面 | 墙面 | 墙裙 | 顶棚 | 其它 | | | | |
| 客厅 | 地砖 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 石膏顶 |  2014年进行装修 拎包入住 | | | | |
| 卧室1 | 地砖 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | | | | | |
| 卧室2 | 地砖 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | | | | | |
| 卧室3 | '' | '' | '' | '' | | | | | |
| 厨房 | 地砖 | 瓷砖顶 | 集成吊顶 | 集成吊顶 | | | | | |
| 卫生间 | 地砖 | 瓷砖顶 | 集成吊顶 | 集成吊顶 | | | | | |
| 阳台 | 铺贴网架阳台, 瓷砖顶, 集成吊顶, 推拉门 | | | | | | | | |
| 配套设施 | 门窗 | 塑钢窗, 2进木门 | | | | | | | |
| | 给水 | 排水 | 电 | 暖气 | 天然气 | 地下室 | 小房 | 车棚 | |
| | 其它 | √ | √ | √ | 地暖 | √ | √ | √ | |
| 备注 | 两部电梯, 一部公共楼梯 | | | | | | | | |
| 共同查勘人: | 李朝辉 李朝辉 李朝辉 李朝辉 李朝辉 丁茂涛 2019.8.23 韩伟英 张宝 赵跟 | | | | | | | | |

GF-2000-0171

商品房买卖合同

合同编号



中华人民共和国建设部制

商品房买卖合同说明

本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询。

本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后

对修改后的文本即按文字顺序为双方同意内容。

本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

对文本【 】中选择内容，空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【 】中选择内容，以划、方为优先。特殊情况未发生或未发生前双方亦可在合同其他部分变更或补充约定。

本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

在签订本合同之前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书、证明文件。

本合同条款由中华人民共和国住房和城乡建设部和国家工商行政管理总局负责解释。



商品房买卖合同

合同编号: _____)

出卖人

买受人

买受人证件类型

受托代理人

受托代理人姓名



第一条 本合同由甲方（即：[]）与乙方（即：[]）共同签订，建设[]

第二条 乙方为甲方提供[]服务，建设[]

第三条 乙方应遵守[]规定，建设[]

第四条 本合同自签订之日起生效，建设[]

第五条 本合同一式两份，建设[]

第六条 本合同未尽事宜，建设[]

第七条 本合同解释权归乙方所有，建设[]



... (faint text) ...



... (faint text) ...

... (faint text) ...

... (faint text) ...

... (faint text) ...

... (faint text) ...

... (faint text) ...

... (faint text) ...

... 收取买受人的... 验收...

... 处理方式...

... 买受人... 买受人... 买受人... 买受人...



... 买受人... 买受人... 买受人...

... 买受人... 买受人... 买受人...

... 买受人... 买受人...

交付。除本合同另有约定外，出卖人应按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用。按下列第_____种方式处理：

1. 逾期不超过_____日，出卖人应承担违约责任，并继续履行本合同；
2. 逾期超过_____日，出卖人应承担违约责任，并按本合同约定的违约金标准，向买受人支付违约金，并继续履行合同；

3. 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同之日起_____日内将商品房退还出卖人，出卖人应将已收取的房价款退还买受人，并按本合同约定的违约金标准，向买受人支付违约金。出卖人未按前款约定交付商品房或逾期交付商品房超过_____日的，买受人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应按下列第_____种方式处理：

1. 出卖人应在_____日内将商品房交付买受人，逾期交付的，出卖人应承担违约责任，并向买受人支付违约金；
2. 出卖人应在_____日内将商品房交付买受人，逾期交付的，出卖人应承担违约责任，并向买受人支付违约金，并向买受人支付违约金；



3. 出卖人应在_____日内将商品房交付买受人，逾期交付的，出卖人应承担违约责任，并向买受人支付违约金，并向买受人支付违约金；

4. 出卖人应在_____日内将商品房交付买受人，逾期交付的，出卖人应承担违约责任，并向买受人支付违约金，并向买受人支付违约金；

... 双方在签订合同时，应进行验收
... 出卖人不出示证明文件或
... 出卖人不承担交房责任由出卖人承担。

... 出卖人不承担交房责任由出卖人承担。



... 恒成房地产估价有限公司

委托人：[Name] 受托人：[Name]

地址：[Address]

委托人：[Name] 受托人：[Name]

地址：[Address]

委托人：[Name] 受托人：[Name]

地址：[Address]



第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 8 页，一式 4 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份， 1 份， 1 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 易居地产 申请登记备案。

出卖人（签章）：
【法定代表人】
【委托代理人】
(签章)



买受人（签章）：赵东林
【法定代表人】
【委托代理人】
【 】



2013 年 12 月 2 日
签于

2013 年 12 月 2 日
签于

附件一：房屋平面图

附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三：装饰设备标准

1. 外墙：高级外墙涂料；
2. 内墙：乳胶漆
3. 顶棚：乳胶漆
4. 地面：地面砖（卫生间、厨房）
5. 门窗：入户防盗门；窗：断桥铝合金中空玻璃
6. 厨房：预留上下水接口
7. 卫生间：预留上下水接口，做防水
8. 阳台：栏杆
9. 电梯：品牌电梯
10. 其他：无

附件四：合同补充协议

买受人办理入住手续前，应当向出卖人交付首期公共设施设备维修基金。
维修基金由买受人代收，移交物业管理单位。

客户名称 链家
 贷款合同号 20409090252014 10000055
 贷款币种 人民币
 贷款期限 240
 还款执行利率 0.36
 还款方式 等额本息
 担保方式 抵押
 抵押物地址 朝阳区东三环东三环A10-2-A1904

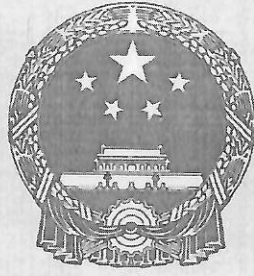
贷款账号 040909092014172721
 还款账户账号 6212260409001977720
 贷款金额 300,000.00
 贷款发放日
 还款方式 等额本息
 本金 1,000.00
 币种 RMB 人民币

| 日期 | 摘要 | 利率 | 还款金额 | 还款币种 | 还款日期 | 还款本金 | 还款利息 | 还款罚息 | 还款违约金 | 还款滞纳金 | 还款手续费 |
|------------|------|------|------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 2014-07-21 | 首期还款 | 0.36 | 257,919.98 | 人民币 | 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2014-08-21 | 首期还款 | 0.36 | 257,919.98 | 人民币 | 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2014-09-21 | 首期还款 | 0.36 | 258,102.58 | 人民币 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2014-10-21 | 首期还款 | 0.36 | 255,199.16 | 人民币 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2014-11-21 | 首期还款 | 0.36 | 254,334.12 | 人民币 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2014-12-21 | 首期还款 | 0.36 | 253,522.82 | 人民币 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2015-01-21 | 首期还款 | 0.36 | 253,127.00 | 人民币 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

共 7 页 总记录数 7



电子签约文件



营业执照

副本编号: 1 1

(副本)统一社会信用代码 911306066012937691:

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用
 法定代表人 耿朝辉
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2001年04月16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



www.hebbscyt.xyjx.gov.cn

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

| | |
|--------------------|--------------------|
| 机构名称 | 保定恒泰房地产估价有限责任公司 |
| 法定代表人 (执行事务合伙人) | 耿朝辉 |
| 住所 | 保定市恒祥南大街93号609室 |
| 邮政编码 | 071000 |
| 联系电话 | 0312-2060584 |
| 统一社会信用代码 | 911306066012937691 |
| 组织形式 | 有限责任公司 |
| 成立日期 | 2001.04.16 |
| 注册资本 (出资数额) | 叁佰万圆整 |
| 备案等级 | 贰级 |
| 证书编号 | 冀建房估(保)14号 |
| 有效期限 | 截至2020年12月5日 |



2017年12月6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.



发证机关
No. 00169130

姓名 / Full name

李永霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121198109240028

注册号 / Registration No.

1320060007

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

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.



发证机关
No. 00113236

姓名 / Full name

李朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070056

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature

