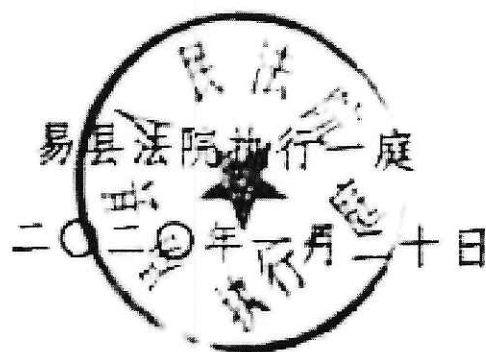


证明

我院在执行申请人李志国与被执行人史雪松买卖合同纠纷一案中，依据史雪松与易县景安房地产开发有限公司签订的回迁协议，查封史雪松位于易县燕都名苑小区二期6号楼2单元903室，面积109.83平方米，但因开发商规划变更，导致实际回迁房屋为燕都名苑二期6号楼1单元903室，面积为94.27平方米。

该房产评估时，也是依据拆迁协议，故评估报告单价为7410元/平方米，总价813840元，现在确定该房屋实际面积为94.27平方米，单价7410元/平方米，总价为698540.7元。



河北省易县人民法院
执行裁定书

(2019)冀0633执恢57号

申请执行人：李志国，男，1966年11月24日出生，汉族，易县易州镇，身份证号码13242119661124025X。

被执行人：史雪松，男，1975年12月5日出生，汉族，易县长安路，身份证号码132421197512050076。

本院在执行李志国与史雪松买卖合同纠纷一案中，被执行人史雪松至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2019年5月22日以(2019)冀0633执恢57号执行裁定查封继续查封了被执行人所有的位于易县燕都名苑二期六号楼一单元903室房产一处。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人史雪松所有的位于易县燕都名苑二期六号楼一单元903室房产一处，建筑面积109.83 m²。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 丁茂喜

二〇一九年十月十五日

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燕都名苑二期6号楼1单元903室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201909A132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。

成境内主体交通网。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脸及多个住宅小区，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燕都名苑二期6号楼1单元903室，该小区东为泰元北大街，北为金台东路。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。

估价对象房地产为史雪松所有，依据估价委托人提供房屋产权信

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

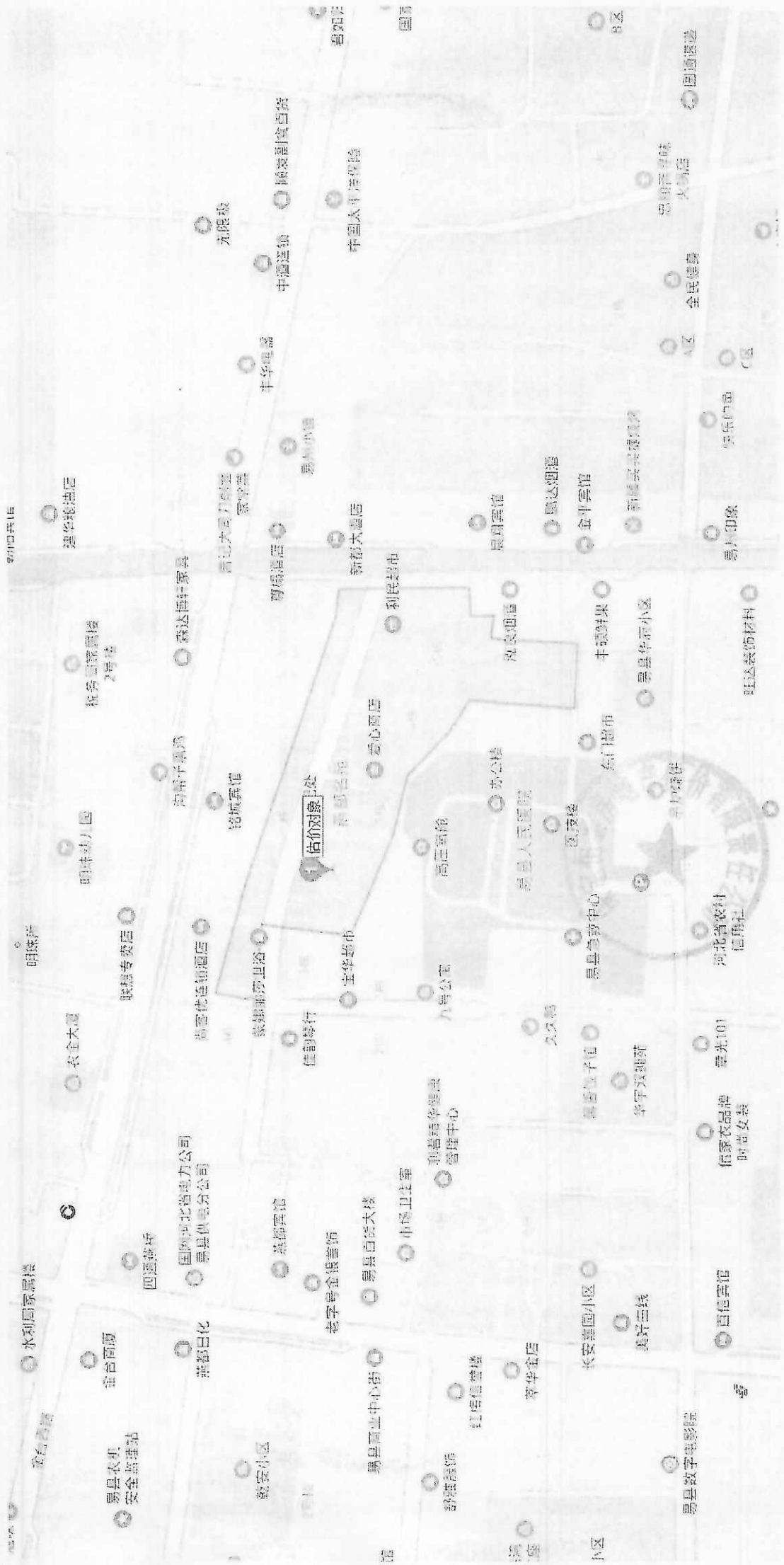
(2018)冀0633委评57号

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李志国与被告史雪松民间借贷纠纷一案，委托贵公司对查封的史雪松所有的位于易县燕都名苑二期6号楼1单元903室房产一套（建筑面积为109.83平方米）进行委托评估。评估基准日依据现场勘验当日为准。

易县人民法院对外委托办公室

二〇一八年六月二十三日



新华书店

建华书店

税务副楼
2号楼

明珠园

联想专卖店

衣全大厦

水利国家局楼

丰台商厦

燕都日化

国网河北省电力公司
易县供电公司

四通菜场

燕都宾馆

燕都宾馆

老字号金源百货

易县百货大楼

市场卫生室

易县新华书店
管理中心

红信信管楼

萃华书店

长安小区

美汗三线

百信宾馆

信家衣品牌
时尚女装

星光101

河北省农村
信用社

景县教育中心

医技楼

景县人民医院

办公楼

高庄新馆

西部名地

爱心商店

新都大酒店

利民超市

润泰烟酒

金平宾馆

新隆宾馆

易县印象

旺达装饰材料

易县华新小区

牛顺鲜果

中酒连锁

中华烟酒

九院板

中国太平洋保险

顺发副食百货

全民健康

易县高品味
大酒店

B区

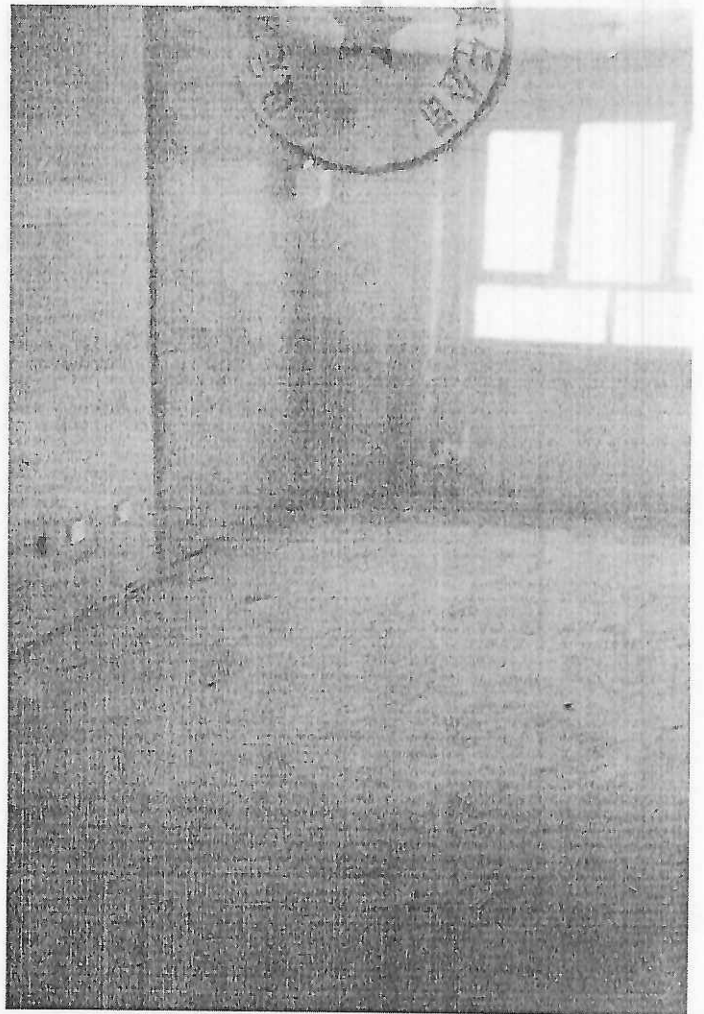
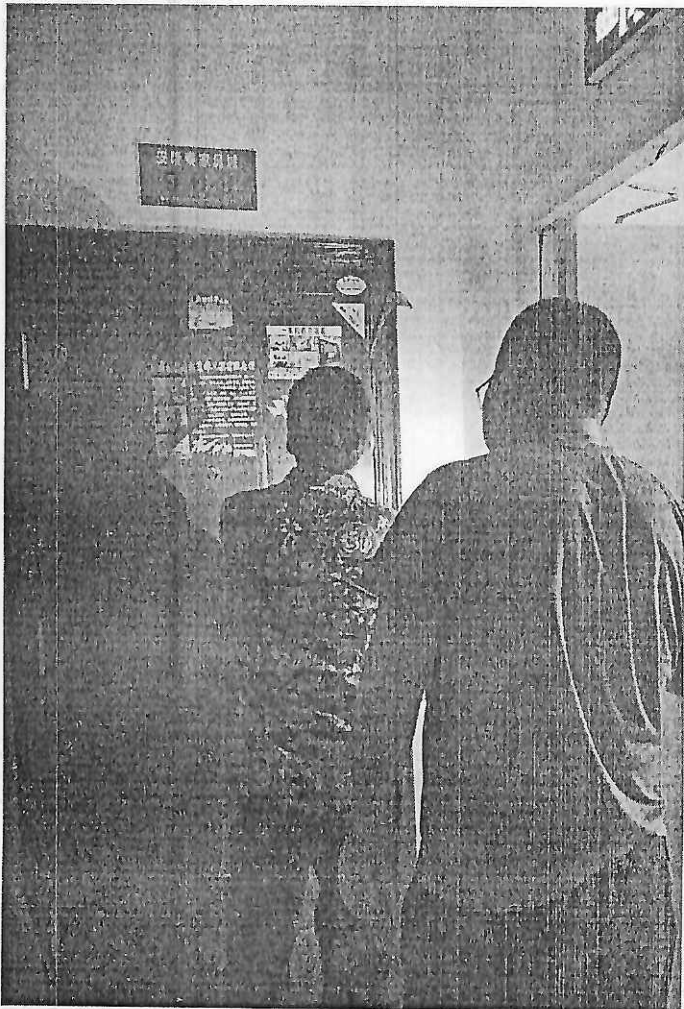
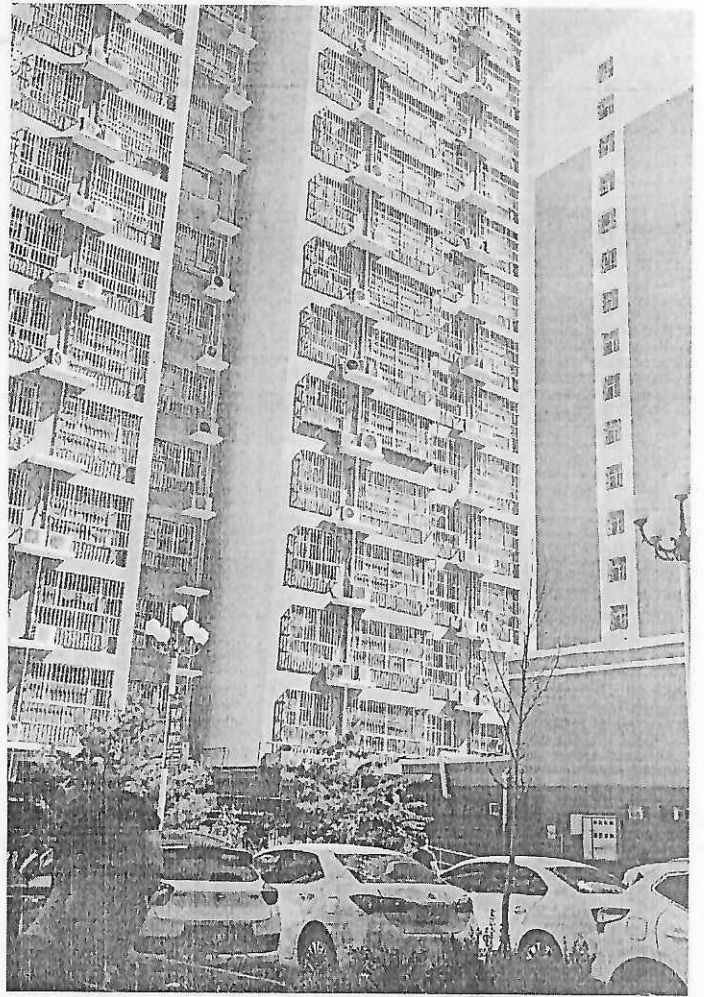
国道桥

A区

C区

快乐门岛

估价对象



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	李亚霞 李朝晖					产权人	史青松		
坐落	昂县燕都名苑二期6单元903室					产权证号			
面积	结构	厅室	朝向	梯户	装修	所在层	总层数	竣工年限	
109.83	钢混	两室一厅	南北通透	一梯两户	毛坯	9	25	2016年	
外墙面装修		防水涂料							
部分	地面	墙面	墙裙	顶棚	其它				
客厅					毛坯房				
卧室1									
卧室2	木地板, 墙顶水尾刷漆抹面								
卧室3									
厨房									
卫生间									
阳台									
配套设施	门窗	密封门窗							
	给水	排水	电	暖气	天然气	地下室	小房	车棚	
	✓	✓	✓	地暖	✓			✓	
	其它								
备注	两部电梯, 一部客梯								
共同查勘人:	李朝晖 李亚霞 史青松 张宝 史青松 韩伟英 2019.8.23 丁芳芳 23/8								

张明敏

张明敏

张明敏

张明敏

张明敏

张明敏

2. 燕都名苑拆迁补偿协议书

张明敏

区域编号第03号

拆迁人 (简称甲方): 河北景安房地产开发有限公司

被拆迁人 (简称乙方): 史俊杰 (史雪松)

为维护拆迁当事人的合法权益, 保障开发建设项目顺利进行, 根据国务院、省、市、县有关拆迁法律、法规的规定, 甲乙双方就拆迁补偿安置事宜达成协议如下:

一、甲方拆除乙方座落在拆迁范围内住宅土地 288.02 m², 建筑面积 m², 地下室 m².

二、甲方拆除乙方住宅, 乙方要求货币补偿安置的, 经甲乙双方同意, 聘请有评估资质的评估所评估后给予货币补偿。

三、甲方安置的回迁房设计、使用功能需符合国家规定标准并经质检部门验收合格方可安置回迁。乙方要求房屋置换甲方应安置乙方住宅楼建筑面积 288.02 m², 乙方要求回迁 B-6# 号楼 二 单元 九 层 107.87 号。

四、乙方置换经营用房的, 甲方应安置乙方经营用房 m² 位置 差价款 元。

五、回迁楼面积以房管局实测面积结算。实际安置面积超出应安置面积乙方按开盘时市场售价补齐差价, 实际安置面积小于应安置面积甲方按开盘时售价扣除税费后退款。

六、双方签订协议之日起 日内乙方自行搬清交房。经甲方验收合格后收回房屋所有权证和土地使用证, 一次性发放乙

方搬迁补助费_____元；临时安置补助费每月_____元，每半年领取一次，到甲方通知乙方回迁之日止。甲方保证在多层18个月、高层24个月内安置。因甲方原因逾期不能回迁，按省、市、县拆迁规定增加临时安置补助费。因乙方原因一个月内不能回迁以甲方文字通知为准。甲方有权处置_____被置换的楼房，按甲方处置的房价扣除税费后给予乙方货币补偿安置。

七、乙方所签订协议产权不得与他人有任何纠纷，否则乙方自行负责。

八、未尽事宜双方协商以书面形式签订补充协议并与本协议具有同等法律效力。

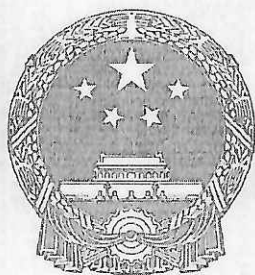
九、本协议一式三份，甲乙双方各执一份，报拆迁办备案一份。双方签字盖章后生效，如有违约，按相关法律条款处理。

注：



乙方（盖章）
 法人代表：
 委托代理人：

2011年0月7日



营业执照

副本编号: 1411

(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.hbbscpf.tyxx.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。

发证机关(公章)



2017年12月6日

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	截至2020年12月5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



