

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于衡水市安平县为民街尊贵世家1号四单元502室住宅用途房地产市场价格估价项目

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李昭亮(注册号：1320170056)

庄明霞(注册号：1320170051)

估价报告出具日期：2019年11月22日

估价报告编号：德信行【2019】估字第201911079号

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于衡水市安平县为民街尊贵世家 1 号四单元 502 室住宅用途房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李昭亮(注册号：1320170056)

庄明霞(注册号：1320170051)

估价报告出具日期：2019 年 11 月 22 日

估价报告编号：德信行【2019】估字第 201911079 号

致估价委托人函

河北省衡水市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于衡水市安平县为民街尊贵世家1号楼四单元502室，地上建筑面积106.02平方米的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考依据
- 2、**价值时点：**2019年11月13日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**比较法、收益法。
- 4、**价值类型：**市场价值
- 5、**估价结果：**房地产评估总价42.73万元，人民币大写肆拾贰万柒仟叁佰元整，

详细结果如下表：

房号	所在层数	设计用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/㎡)	房地产市场价值(万元)	备注
1-4-502	6	住宅	106.02	4030	42.73	
合计			106.02		42.73	

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式肆份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2019年11月22日

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(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) 估价人员.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附 件.....	11
(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片；.....	11
(二) 估价对象所处位置示意图；.....	11
(三) 河北省衡水市中级人民法院价格评估委托书（（2019）衡委评字第292号）；.....	11
(四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件；.....	11
(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；.....	11
(六)、评估机构准予变更登记通知书；.....	11
(六) 估价人员资格证书复印件；.....	11
(七) 估价机构备案证书复印件；.....	11
(八) 估价机构营业执照复印件。.....	11

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

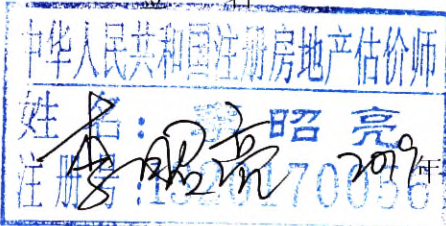

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2019年11月13日派注册房地产估价师李昭亮、庄明霞对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘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，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

7、当事人如对本报告有异议，请收到本报告之日起十日内，以书面形式向河北省衡水市中级人民法院提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
李昭亮	1320170056	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：李昭亮 注册号：1320170056	2019年11月22日
庄明霞	1320170051	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：庄明霞 注册号：1320170051	年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一)、估价报告结论成立的假设前提:

1. 一般假设

1.1 本次估价房地产建筑面积以估价委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件中载明的建筑面积为依据;估价时假定估价委托人提供的资料真实有效,且不存在产权纠纷,无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题,可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2. 未定事项假设

2.1 估价委托人仅提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件,未提供《国有土地使用证》,本次估价假设其建筑物占用范围内的土地用途为住宅用地,使用权类型为国有出让用地。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项,故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项,故本报告无依据不足假设。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,在报告使用有效期内如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告估价结果是估价对象在2019年11月13日的公开市场价值基础上形成的,所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格,这些假设条件主要有:

- ①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。
- ②市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- ③交易双方无任何利害关系,其交易行为是理性的,同时双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识。
- ④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8、根据相关法律及规范,本次估价以估价对象现状为最高最佳使用,未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

9、估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场

价值的影响；交易方式为正常交易方式，未考虑强制处分、快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

（二）、估价报告使用的限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价日和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》交付估价委托人使用，《估价技术报告》由估价机构存档，仅供有关部门审查使用，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本报告中的估价结果均盖有“河北德信行房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

8、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本报告的解释权属于河北德信行房地产资产评估有限公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院
地 址：衡水市桃城区胜利西路589号

(二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司
法定代表人：程永坤
注册地址：石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室
备案等级：壹级
备案证书编号：冀建房估（石）40号
联系人：韦军平
联系电话：0311-87888655

(三) 估价目的

河北省衡水市中级人民法院在执行杨彦行与崔凯买卖合同纠纷一案时需了解涉案房地产市场价格，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为估价委托人了解涉案房地产客观市场价格提供价格参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为《不动产登记资料查询结果证明》复印件中载明的坐落于衡水市安平县为民街尊贵世家1号楼四单元502室的住宅用途房地产，地上建筑面积106.02平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于衡水市安平县为民街尊贵世家1号楼四单元502室的住宅用途房地产，坐落于为民街北侧，北新大道西侧。

3、估价对象权益状况描述

至价值时点，据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，权利人为崔凯、徐思思。其中权利人崔凯的不动产权证号为安房权证安平县字第009397号，权利人徐思思的不动产权证号为安房权证安平县字第009398号，房屋坐

落于衡水市安平县为民街尊贵世家1号楼四单元502室，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，总层数为6层，所在层为6层，建筑面积为106.02平方米。

4、估价对象实物状况

土地状况：估价对象所属宗地占地面积适中，南临财源路，北临中兴路，东临规划路。土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）。

小区状况：估价对象所在小区规模适中。小区内景观以自然景观为主，有公共活动区域，小区内地上停车便利度良好，物业管理水平良好。

建筑物状况：根据现场查看，估价对象产权证明文件载明位置与实际位置一致。估价对象所在楼宇为混合结构住宅楼，总层数为+6层，估价对象位于6层，一梯一户。单元楼外墙面刷涂料，楼宇对讲门，入户防盗门。估价对象所在楼道公共空间内墙和顶棚普通粉刷涂料，水泥地面。估价对象室内客厅地砖地面，墙面刷乳胶漆，顶棚灯池吊顶；卧室地砖地面，墙面刷乳胶漆，顶棚石膏顶角线，厨房和卫生间地砖地面，墙面贴砖，顶棚吊顶。室内单元楼水、电、暖、燃气设施齐全，保障率较高。楼宇维护状况较好，成新度较高。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》《衡水市中级人民法院价格评估委托书》确定价值时点为委托方约定的评估基准日为2019年11月13日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2019年11月13日的房地产市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、独立、客观、公正原则 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的

价值或价格；

2、合法原则 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；

3、价值时点原则 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则 评估价值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；

5、最高最佳利用原则 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

(1)、《中华人民共和国资产评估法》；

(2)、《中华人民共和国物权法》；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》；

(3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4)、《中华人民共和国民事诉讼法》；

(5)、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；

(6)、《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

(7)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(8)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

(9)、《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；

(10)、《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、技术规范依据：

(1)、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(2)、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的资料：

(1)、河北省衡水市中级人民法院价格评估委托书（（2019）衡委评字第292号）；

(2)、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

4、估价方搜集的有关资料

- (1)、现场查看资料及现场拍摄照片；
- (2)、安平县存量房房地产市场情况；

(九) 估价方法

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《房地产抵押估价指导意见》的要求，根据安平县房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象现状为住宅用途房地产，其亦可以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

2、估价方法定义及公式：

比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

(1) 收益法基本原理：

收益法是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。

(2) 收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V—收益价值(元，元/m²)；
 A_i—期间收益(元，元/m²)；
 V_t—期末转售收益(元，元/m²)
 Y_i—未来第 i 年的报酬率(%)；
 Y_t—期末报酬率(%)
 t—持有期(年)。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房地产市场价值为 42.73 万元，人民币大写肆拾贰万柒仟叁佰元整，详细结果如下表：

房号	所在层数	设计用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/m ²)	房地产市场价值(万元)	备注
1-4-502	6	住宅	106.02	4030	42.73	
合计			106.02		42.73	

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 估价人员

姓名 注册号 签名 签名日期
 李昭亮 1320170056  2019年11月22日

庄明霞 1320170051  年 月 日

(十二) 实地查勘期

自 2019 年 11 月 13 日至 2019 年 11 月 13 日

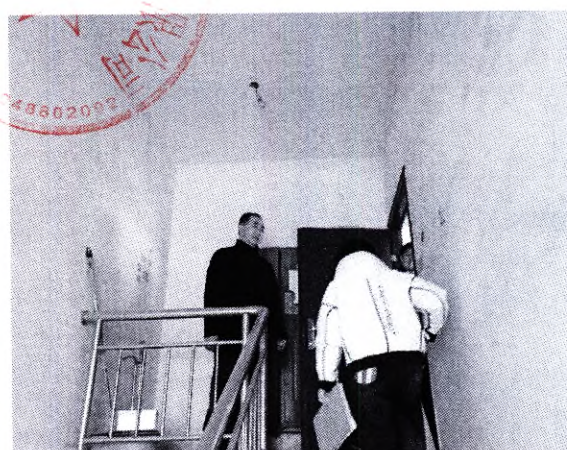
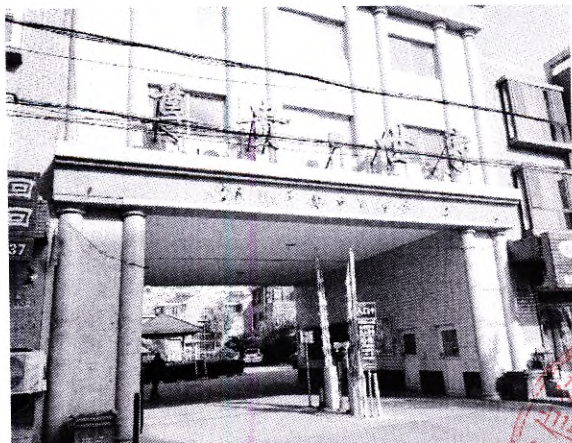
(十三) 估价作业期

自 2019 年 11 月 13 日至 2019 年 11 月 22 日

四、附件

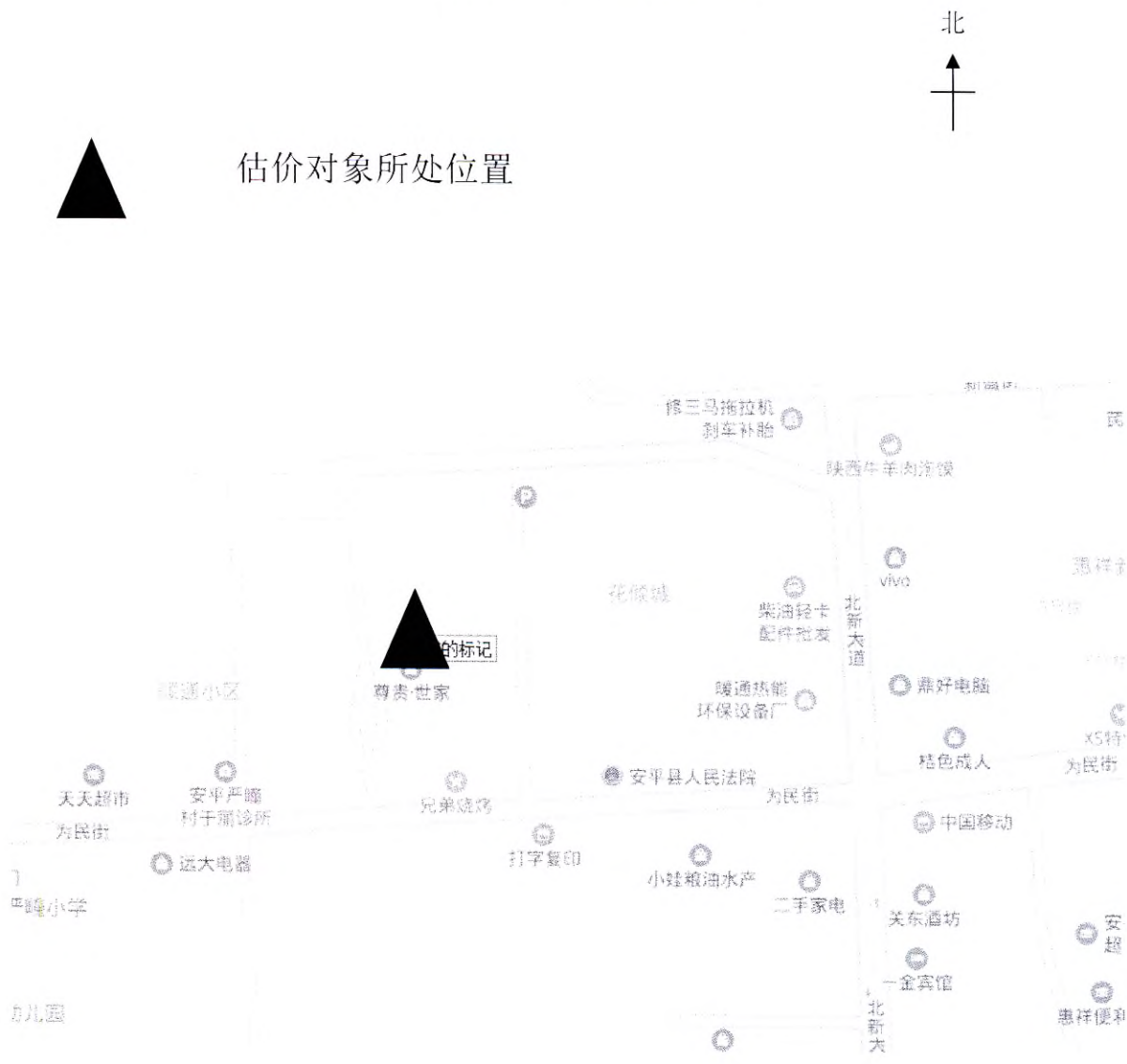
- (一) 估价对象实地查勘情况和相关照片;
- (二) 估价对象所处位置示意图;
- (三) 河北省衡水市中级人民法院价格评估委托书((2019)衡委评字第 292 号);
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- (五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助;
- (六)、评估机构准予变更登记通知书;
- (六) 估价人员资格证书复印件;
- (七) 估价机构备案证书复印件;
- (八) 估价机构营业执照复印件。

估价对象实地查勘情况和现场照片



注册房地产估价师李昭亮、庄明霞于2019年11月13日对估价对象进行了实地查勘

估价对象位置示意图



河北德信行房地产资产评估有限公司

关于公司名称变更的说明

因行业发展和公司发展需要，我公司于二〇一九年元月三十一日经石家庄市长安区行政审批局批准，将公司名称由石家庄德信行房地产评估有限公司变更为河北德信行房地产资产评估有限公司，公司其它信息未变更，详见附件《准予变更登记通知书》复印件。

特此说明

河北德信行房地产资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十三日



衡水市中级人民法院

评估委托书

(2019)衡委评字第 292 号

石家庄德信行房地产评估有限公司：

根据我辖区安平县人民法院的申请，依据河北省高级人民法院《对外委托工作实施细则》的规定，经随机抽取，由贵公司对申请执行人杨彦行与被执行人崔凯买卖合同纠纷一案中，需对被执行人崔凯与共有人徐思思位于安平县为民街尊贵世家 1 号楼 4 单元 502 室的房产一套（证号为：安房权证安平县字第 009397、009398 号）进行评估。评估标的以现场勘验为准。评估基准日为现场勘验日（评估期限 1 个月）。要求评估结论客观、公正。

二〇一九年十月二十二日



1015 手

不动产登记资料查询结果证明

编号：冀(安平县2018)1015000016

安平县人民法院(工作证)：

2018年10月15日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为冀(安平县2018)1015000016，查询目的及用途为查询崔凯不动产登记信息。

●经查询，安平县为民街尊贵·世家1号四单元502结果如下：

1、不动产权利人

权利人名称：崔凯；不动产权证号：安房权证安平县字第009397号；证件种类：身份证；证件号：13112519910301061X。

权利人名称：徐思思；不动产权证号：安房权证安平县字第009398号；证件种类：身份证；证件号：131125199204013422。

2、不动产权利内容：

建设用地使用权、宅基地使用权

房地产权(独栋、层、套、间房屋)

规划用途：住宅；房屋结构：混合结构；所在层：6；总层数(复式)：6；建筑面积：106.02平方米。

3、无不动产查封登记

4、无不动产抵押登记

备注：

登记机关：(查询印章)

2018年10月15日

特别声明：根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

领取人：安平县人民法院

领取日期：2018年10月15日

河北省安平县人民法院 民事调解书

(2018)冀1125民初1543号

原告：杨彦行，男，1972年10月29日出生，汉族，现
住河北省衡水市安平县马店镇刘口屯村四区124号。

被告：崔凯，男，1991年3月1日出生，汉族，现住河
北省衡水市安平县东黄城乡北黄城村302号。

案由：买卖合同纠纷

本院在审理原告杨彦行诉被告崔凯买卖合同纠纷一案
中，经本院主持调解，原、被告双方自愿达成如下协议：

一、被告崔凯给付原告杨彦行货款190000元。履行方
式如下：于2018年9月21日前给付原告50000元，2018年
10月21日前给付原告50000元，2018年11月21日前给付
原告50000元，2018年12月21日前给付原告剩余款项40000
元。如被告崔凯任一期未按上述约定履行，则原告杨彦行可
自逾期之日起申请执行剩余全部款项。

二、本案原告杨彦行与被告崔凯无其他争议。


案件受理费减半收取2150元，由被告崔凯负担。

上述协议，符合有关法律规定，本院予以确认。

本调解书经各方当事人签收后，即具有法律效力。

本件与原件核对无异

审 判 员 恩
二〇一八年九月二十一日
书 记 员 魏 婷



河北省安平县人民法院

执行裁定书

(2018)冀 1125 执 1005 号

申请执行人杨彦行，男，1972年10月29日出生，汉族，住安平县马店镇刘口屯村四区124号。

被执行人崔凯，男，汉族，1991年3月1日出生，住安平县东黄城乡北黄城村302号。

本院在执行杨彦行与崔凯买卖合同纠纷一案中，经查，被执行人崔凯与共有人徐思思有房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人崔凯与共有人徐思思位于安平县为民街尊贵世家1号四单元502室。

二、被执行人负责保管被查封的财产，在查封期间内，因被执行人的过错造成被查封财产损失的，应由自己承担责任，在查封期间内，被执行人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

三、查封期限三年。

本裁定立即执行。

执行员 李垂



书记员 刘佳豪

本件与原件核对无异

河北省安平县人民法院
执行裁定书

(2018)冀 1125 执 1005 号之一

申请执行人杨彦行，男，1972 年 10 月 29 日出生，汉族，住安平县马店镇刘口屯村四区 124 号。

被执行人崔凯，男，汉族，1991 年 3 月 1 日出生，住安平县东黄城乡北黄城村 302 号。

本院在执行杨彦行与崔凯买卖合同纠纷一案中，责令被执行人崔凯给付申请人杨彦行货款 190000 元，负担本案执行费 2750 元，但被执行人崔凯至今未履行生效法律文书所确定的义务。本院于 2018 年 10 月 22 日以 (2018) 冀 1125 执 1005 号执行裁定书查封了被执行人崔凯与共有人徐思思位于安平县为民街尊贵世家 1 号四单元 502 室房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高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：

拍卖被执行人崔凯与共有人徐思思位于安平县为民街尊贵世家 1 号四单元 502 室的房产一套(证号为：安房权证安平县字第 009397、009398 号)。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原件核对无异

审判人孟建

二〇一八年十月

书记员 刘佳豪



李
第
三
号
编号:GF-2003-0171

商品房买卖合同

安平县房地产综合开发管理办公室统一印制

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 河北中金诚信房地产开发有限公司

注册地址: 安平县红旗大街44号

营业执照注册号: 13112500007499

企业资质证书号: 冀建房开字第075号

法定代表人: 王锋 联系电话: 7588888

邮政编码: 053600

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: 崔凯

【本人】【法定代表人】姓名: 崔凯 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 13112519910301061X

地址: 安平县东黄城乡北黄城村302号

邮政编码: 053600 联系电话: _____

15127827666

【委托代理人】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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 出让 方式取得位于 为民街北保德路西、编号为 安平县团用(2004)第00110号 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】 为 _____。

该地块土地面积为 46013.333m² 规划用途为 商住，土地使用年限自 2004年5月26日 至 2054年5月24日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】 尊贵世家。建设工程规划许可证号为 _____,施工许可证号为 _____。

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】。预售商品房批准机关为 安平县房产管理局,商品房预售许可证号为 (安)房预售证第06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,其房屋平面图见本合同附件一,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 1号 【幢】【座】 4 【单元】【层】 502 号房。

该商品房的用途为 住宅,属 砖混 结构,层数为 5+1,建筑层数地上 6 层,地下 1 层。

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 106.02 平方米,其中,套内建筑面积 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积 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 3 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(币)每平方米 元，总金额(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

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(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(人民 币) / 千 / 百 壹拾肆 万 零 千 零 百 零 拾 零 元整。

4、

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，本条规定为【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 种方式进行处理：

1、双方自行约定：

(1) ;

(2) ;

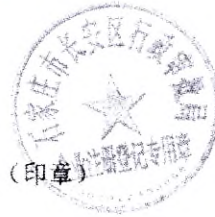
(3) ;

准予变更登记通知书

(石市长) 登记内变核字 (2019) 第 2818 号

河北德信行房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称 石家庄德信行房地产评估有限公司，变更后名称 河北德信行房地产资产评估有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于 5 个工作日内通知你单位换领营业执照。



2019 年 1 月 31 日

（本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明）

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. 00171565

姓名 / Full name

李昭亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130183199002012619

注册号 / Registration No.

1320170056

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

李昭亮



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. 00171826

姓名 / Full name

庄明霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131128198806015745

注册号 / Registration No.

1320170051

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



