

# 房地产估价报告

Real Estate Estimate Report

估价项目名称：孙中库与共有人武俊冉名下位于衡水市安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室的司法评估

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院

房地产估价机构：石家庄石房房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：贾智慧 1320060032

刘非非 1320170095

估价报告出具日期：2020 年 1 月 13 日

估价报告编号：石房 [2020]估字第 2020030 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，我公司对孙中库与共有人武俊冉名下位于安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。根据冀（安平县 2019）0510000041《不动产登记资料查询结果证明》载明，估价对象不动产权利人为孙中库与共有人武俊冉，总建筑面积为 160.82 平方米。经过实地查勘和市场调查，我公司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，依据各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选择比较法和收益法分析、测算估价对象以 2019 年 12 月 18 日为价值时点的市场价值。其目的是：为安平县人民法院审理的申请执行人韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考。

注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，在本次估价假设和限制条件的前提下，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 71.31 万元，大写人民币：柒拾壹万叁仟壹佰元整。详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋坐落	所在层/ 总层数	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
孙中库 武俊冉	安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室	3/7	住宅	145.50	4743	69.01
	18-3-13#	-1	储藏室	15.32	1500	2.30
合计	——	——	——	160.82	-	71.31

（估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

特别提示：

1. 本估价结果仅为安平县人民法院审理的申请执行人韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考，用于其他目的估价报告无效。
  2. 本报告交付委托人估价报告原件一式五份，报告复印件无效。
  3. 估价对象储藏室部分未提供权属文件，且未在《不动产登记资料查询结果证明》与《商品房买卖合同》中载明。是否可办理产权转移登记，提请报告使用者注意。
- 特此函告。

石家庄石房房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

2020 年 1 月 13 日



# 目 录

一、估价师声明 .....	2
二、估价假设和限制条件 .....	3
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 .....	6
(六) 价值类型 .....	6
(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（估价机构存档） .....	12
五、附 件 .....	12

## 一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

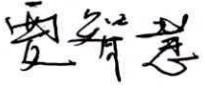

5. 我公司于 2019 年 12 月 18 日派注册房地产估价师刘非非、贾智慧对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师承诺在按委托人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。

8. 当事人收到本报告之日起 5 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
贾智慧	1320060032		2020 年 1 月 13 日
刘非非	1320170095		2020 年 1 月 13 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。交易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，不考虑特殊买家的附加出价。
3. 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。
4. 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。
5. 本次估价中估价对象权属来源于委托人提供的《商品房买卖合同》，委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，假定委托人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。若与实际不符，应据实调整评估值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封，据估价目的，本次估价不考虑查封因素的存在对估价结果造成的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

估价对象储藏室部分未提供权属文件，且未在《不动产登记资料查询结果证明》与《商品房买卖合同》中载明。估价对象所处位置根据估价人员物业处登记确定。本次估价假设此部分估价对象权属完善。未考虑权属情况对评估值造成的影响。是否可办理产权转移登记，提请报告使用者注意。

### （六）估价报告使用限制条件

1. 本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告结论自估价报告出具之日起至2021年1月12日前有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、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，委托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。

3. 未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4. 本报告由石家庄石房房地产评估事务所有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

姓名：河北省衡水市中级人民法院

联系人：赵杰

联系电话：15303189990

#### (二) 房地产估价机构

名称：石家庄石房房地产评估事务有限公司

统一社会信用代码：91130102601215373M

法定代表人（执行事务合伙人）：冯二喜

住所：石家庄长安区平安北大街 49 号

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）10 号

有效期限：截至 2021 年 6 月 28 日

联系人：刘非非

联系电话：0311-89278677

#### (三) 估价目的

本次估价仅为安平县人民法院审理的申请执行人韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围：

《不动产登记资料查询结果证明》复印件中载明的孙中库与共有人武俊冉位于衡水市安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室的住宅用途房地产及附属储藏室，总建筑面积为 160.82 平方米，其中住宅部分建筑面积为 145.50 平方米，储藏室建筑面积为 15.32 平方米。

##### 2. 估价对象基本状况：

- (1) 名称：凯旋城；
- (2) 坐落：安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室；
- (3) 规模：住宅建筑面积 145.50m<sup>2</sup>；储藏室建筑面积为 15.32 平方米；
- (4) 用途：实际用途住宅/储藏室；

(5) 权属：不动产权利人为孙中库与共有人武俊冉。

### 3. 土地基本状况：

(1) 名称：安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室所分摊的土地；

(2) 土地所有权/土地使用权：国家所有/孙中库与共有人武俊冉；

(3) 用途：城镇住宅用地；

(4) 形状：形状规则；

(5) 地形地势：平坦；

(6) 开发程度：“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通讯、通天然气）及场地平整。

### 4. 建筑物基本状况：

(1) 名称：凯旋城；

(2) 坐落：安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室；

(3) 规模：住宅建筑面积 145.50m<sup>2</sup>；储藏室建筑面积为 15.32 平方米；

(4) 用途：住宅/储藏室；

(5) 层数：总层数 7，估价对象位于 3 层；

(6) 建筑结构：混合；

(7) 设施设备：建筑物内有电梯、步行梯、供水、供电、供暖、通天然气等设施  
设备；

(8) 装饰装修：楼体外墙刷涂料，楼道内地水泥地面，白灰墙面。入室防盗门，室内套装门，客厅电视墙贴墙纸，石膏板灯池吊顶。客厅卧室地面贴瓷砖，墙面刷涂料。卫生间安装坐便器，地面、墙面贴瓷砖，集成吊顶。厨房安装橱柜、灶具、抽油烟机，地面、墙面贴瓷砖，集成吊顶；

(9) 空间布局：三室两厅两卫一厨房单元布局（带储藏室），一层两户；

(10) 使用及维护状况：至价值时点自用，维护状况较好；

(11) 完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，可正常使用。

### （五）价值时点

经与河北省衡水市中级人民法院协商确定实地查勘之日为价值时点，即价值时点为 2019 年 12 月 18 日。

### （六）价值类型

本次评估房地产市场价格。



市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

(1) 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

#### （七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

##### 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、经济上可行并使价值最大的

合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### （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》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- （2）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- （5）《河北省土地管理条例》（2014 年 9 月 26 日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正）；
- （6）《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- （7）《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；
- （8）《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发[2010]35 号）；
- （9）《河北省人民政府关于修改〈河北省地方教育附加征收使用管理规定〉的决定》（河北省人民政府令〔2012〕第 13 号）；
- （10）《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布）；
- （11）《关于增值税小规模纳税人有关税收政策的通知》（冀财税〔2019〕6 号）；
- （12）《司法鉴定程序通则》；
- （13）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- （14）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；
- （15）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；
- （16）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干问题》（法释

(2011) 21号)；

(17) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》  
(2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)；

(18) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发  
(2007) 5号)；

(19) 《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》(法释  
(2004) 16号。

## 2、技术规范依据：

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## 3、估价委托人提供的资料：

- (1) 衡水市中级人民法院评估委托书；
- (2) 河北省安平县人民法院民事裁定书；
- (3) 不动产登记资料查询结果证明。

## 4、其他依据：

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料；
- (2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

## (九) 估价方法

### 1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

根据委托人提供的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，此次评估采用了比较法、收益法确定该房地产的市场价值，主要出于以下考虑：一是估价对象周边的同类型房地产交易实例较多，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，能够客观地反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估；二是估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

未选用方法的理由：

成本法：估价对象为住宅用途房地产，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，

房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值。且估价对象同类房地产交易较多，租赁市场活跃，不符合成本法的适用条件，故不适宜采用成本法作为评估方法。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。最后，将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象的房地产单价和总价。

## 2、估价方法定义：

### (1) 比较法

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。

### (2) 收益法

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

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，通过实地查勘和调研，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，综合评定在假设限制条件及市场条件下，估价对象房地产评估总价 71.31 万元，大写柒拾壹万叁仟壹佰元整。评估结果详见下表。

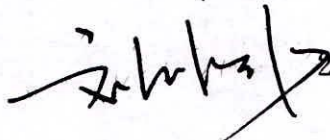
估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋坐落	所在层/总层数	用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
孙中库 武俊冉	安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室	3/7	住宅	145.50	4743	69.01
	18-3-13#	-1	储藏室	15.32	1500	2.30
合计	——	——	——	160.82	-	71.31

(估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	日 期
贾智慧	1320060032		2020 年 1 月 13 日
刘非非	1320170095		2020 年 1 月 13 日

(十二) 实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2019 年 12 月 18 日。

(十三) 估价作业期

2019 年 12 月 18 日至 2020 年 1 月 13 日。

## 四、估价技术报告（估价机构存档）

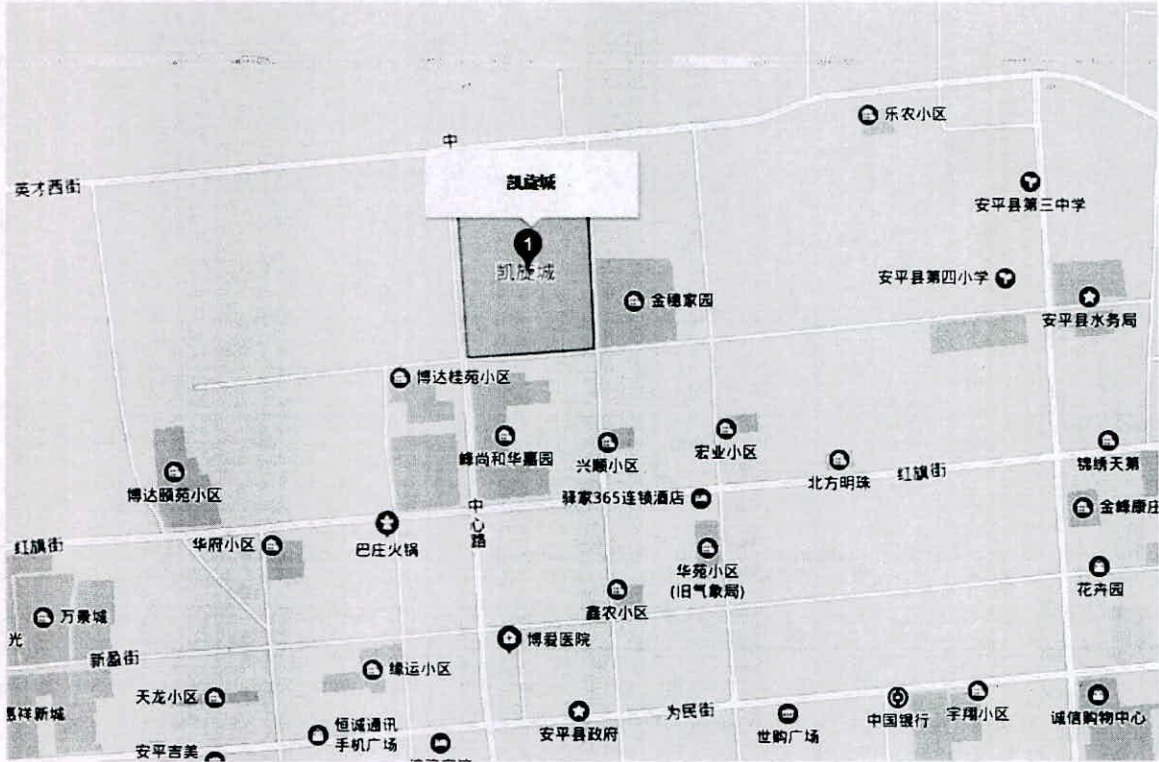
### 五、附件

- (1) 估价对象现场勘查照片；
- (2) 估价对象所处位置示意图；
- (3) 河北省衡水市中级人民法院评估委托书；
- (4) 河北省安平县人民法院民事裁定书；
- (5) 不动产登记资料查询结果证明；
- (6) 估价机构营业执照复印件；
- (7) 估价机构备案证书复印件；
- (8) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象现场勘查照片



估价对象所处位置示意图





# 衡水市中级人民法院

## 评估委托书

(2019)衡委评字第 347 号

石家庄石房房地产评估事务有限公司：

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韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案中，需对被执行人孙中库与妻子武俊冉共同共有的位于安平县长安街凯旋城 18 号楼 3 单元 302 室房产一套（不动产权证号：安房权证安平县字第 001504 号）及附属储藏室一间进行评估。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。

二〇一九年十二月六日



# 河北省安平县人民法院

## 执行裁定书

(2019)冀 1125 执 287 号之二

申请执行人：韩敬斋，女，1963年8月8日出生，汉族，住安平县为民东街爱民巷1号德政小区D栋2单元101室。

被执行人：孙中库，男，1962年11月16日出生，汉族，住安平县育才北路17号德邦小区C栋2单元402室。

本院在执行申请执行人韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案中，于2018年9月10日以(2018)冀1125执保216号民事裁定书查封了被执行人孙中库与妻子武俊冉共同共有的位于安平县凯旋城小区18号楼3单元302室房产一套，经查，该房产有附属储藏室一间。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人查封了被执行人孙中库与妻子武俊冉共同共有的位于安平县凯旋城小区18号楼3单元302室房产的附属储藏室一间，期限为三年。

二、被执行人负责保管被查封的财产。在查封期间内，被执行人可以使用被查封财产；但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、申请人申请续行财产保全的，应当在保全期限届满七日前向人民法院提出；逾期申请或者不申请的，自行承担不能续行保全的法律后果。

本裁定立即执行。

审判员 孟庆建



本件与原件核对无异

# 商品房买卖合同

(合同编号: 502 )

合同双方当事人:

出卖人: 安平县新峰房地产有限公司

联系电话: 0318-7569955

地址: 安平县长安街北侧、中心路北头东侧

买受人:

[本人]姓名: 孙中辉 国籍: 中国

身份证: 13302819621116081X

地址: 安平县育才北路133号邦尔小区C栋东2单元402室

邮政编码: 053600 联系电话: 13833811350 7526511

[委托代理人]姓名 X 国籍: 中国

身份证: X

地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

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 项目建设依据及商品房销售依据。

出卖人以 出让 方式取得该地块的土地使用权, 编号为 安平县国用(2007)第 00049 号 的地块使用权, 该土地面积为 45.73 亩, 规划用途为 住宅。

出卖人经批准,在上述地块建设商品房,暂定名凯旋城。建设工程规划许可证号为2007-16,施工许可证号为2007-17。

预售商品房批准机关为安平县房管局房地产开发综合管理办公室,商品房预售许可证号:(安)房预售证第015号

## 第二条 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,房号以附件一上标示为准)为本合同第一条规定项目中的。

第18号楼3单元302房号。

该商品房的用途为住宅。属砖混结构,该商品房阳台是封闭式。

该商品房合同约定建筑面积1455平方米。(其中建筑面积129.3平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积16.2平方米)。

## 第三条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第1种方式计算该商品房价款

1、按建筑面积计算,该商品房单价为人民币每平方米1400元,金额为(人民币)14千0百0拾0万0千0百0拾0元整。

2、按套(单元)计算,该商品房总价款为(人民币)14千0百0拾0万0千0百0拾0元整。

## 第四条 面积确认及面积差异处理

本合同均以建筑面积(本合同中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以实际建筑面积为准。(含公摊面积)

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方根据实际建筑面积结算, 多退少补。

因设计变更造成面积差异, 双方据实结算, 多退少补。

### 第五条 付款方式及期限

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式按期付款:

- 1、一次性付款: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- 2、分期付款: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- 3、银行按揭: 于2008年3月19日付定金贰万元整, 2008年3月27日付款贰万元整, 4月后已整余款壹拾肆万元整办理银行按揭贷款。

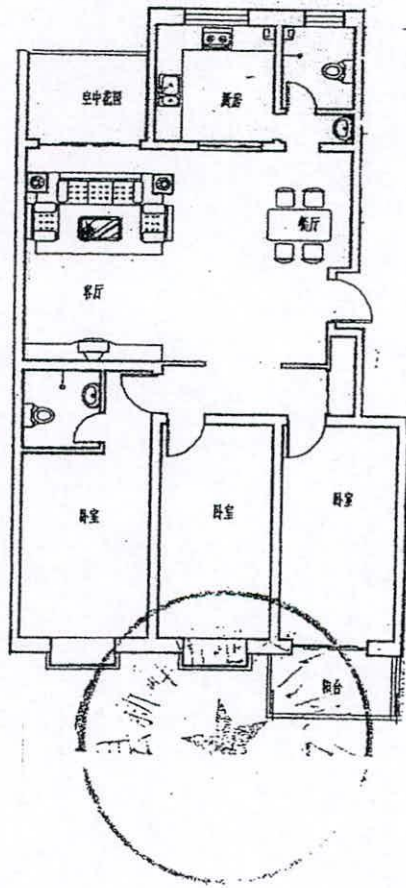
买受人在签定本合同时提交办理按揭手续所需文件, 并承诺"若买受人未按时按约偿还贷款, 银行要求出卖人承担责任时, 出卖人有权单方面解除合同, 买受人将其所购房屋交出卖人所有, 且买受人已交付的首期款及向银行缴纳的还款本息按违约金处理, 归出卖人所有; 若该违约金不足以弥补给出卖人造成的经济损失, 买受人还应承担损失"。

因买受人的原因未能办理银行按揭, 买受人须在 15 日内选择一次性付款或分期付款方式, 本合同亦做相应变更。

选择分期付款的须在规定时间内将购房款如数交纳, 买受人如不按时交纳房款出卖方有权解除合同, 并且不退还买受人以前所付房款。

附件一：房屋平面图

- 1、18 号楼 3 单元 302 室
- 2、如与平面图不同以实物为准
- 3、此房屋平面图盖章有效



## 房屋所有权产籍资料

安房权证安字第0-2237号

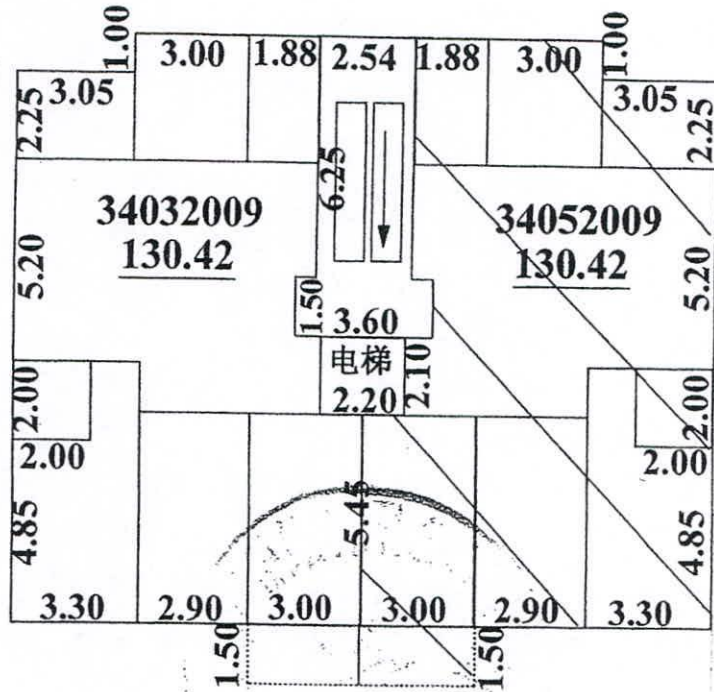
房屋所有权人		孙中库					
房屋座落		卧龙地城 18-3-302					
丘号		D-2			产别		私有
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面积(平方米)
	1	西	混合	8	3	2009	145.50
其中	套内建筑面积			共有分摊建筑面积			
	130.42			15.08			
四至	东 共有	西 共有	南 共有	北 共有			
邻居签章	东邻 _____ 西邻 _____ 南邻 _____ 北邻 _____						
备注							



# 房地产平面图

图幅号 12-2-1

## 房屋平面图

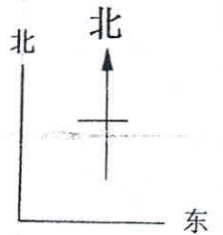


18号楼3单元

分摊面积为 15.08 平方米

比例尺: 1:200

比例尺 1:



绘图人:

年 月 日

# 河北省安平县人民法院

## 执行裁定书

(2019)冀 1125 执 287 号

申请执行人：韩敬斋，女，1963年8月8日出生，汉族，住安平县为民东街爱民巷1号德政小区D栋2单元101室。

被执行人：孙中库，男，1962年11月16日出生，汉族，住安平县育才北路17号德邦小区C栋2单元402室。

本院在执行申请执行人韩敬斋与被执行人孙中库民间借贷纠纷一案中，责令被执行人孙中库偿还申请执行人韩敬斋借款30万元及利息（以借款本金为基数，按月利率8%，自2018年7月26日起计算至借款全部清偿之日止）。但被执行人孙中库至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2018年9月10日以(2018)冀1125执保216号民事裁定书，保全查封了被执行人孙中库与妻子武俊冉共同共有的位于安平县长安街凯旋城18号楼3单元302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、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人孙中库与妻子武俊冉共同共有的位于安平县长安街凯旋城18号楼3单元302室房产一套（不动产权证号：安房权证安平县字第001504号）及附属储藏室一间。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 张福林  
审 判 员 孟庆建  
审 判 员 周彦宗

二〇一九年十月十四日

书 记 员 冯红玉

本件与原件核对无异



孙中辉与武俊冉共同所有的位于凯旋城小区18号楼3单元302室在物业处登记  
 自配套储藏间位于18-3-13#

存	毛	18-3-302	145.5	1400	218714	06.3.26	58714	03.3.26
	小房	18-3-13#	15.32	980				02.7.8 2010.3.15 2010.5.21
	车库	预定(地下)	18#					



# 营业执照

统一社会信用代码  
91130102601215373M

(副本) 副本编号: 1-1



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。

名称 石家庄石房房地产评估事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

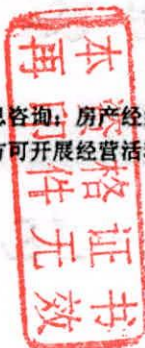
成立日期 2001年01月11日

法定代表人 冯二喜

营业期限 2001年01月11日至 2025年01月10日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产信息咨询; 房地产经纪服务。(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)

住所 石家庄长安区平安北大街49号



登记机关



2019年8月1日

# 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: 石家庄石房房地产评估事务所有限公司

法定代表人: 冯二喜  
(执行事务合伙人)

住 所: 石家庄长安区平安北大街49号

统一社会信用代码: 91130102601215373M

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)10号

有效期限: 截至2021年6月28日



发证机关(公章)



2018年6月29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. 00174435

姓名 / Full name

贾智慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132433197601297623

注册号 / Registration No.

1320060032

执业机构 / Employer

石家庄石房房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

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. 00137412

姓名 / Full name

刘非非

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

131127198810285231

注册号 / Registration No.

1320170095

执业机构 / Employer

石家庄石房房地产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

