



房地产司法拍卖估价报告

估价项目名称：河北省平乡县人民法院受理的赵建明申请执行贾银川民间借贷纠纷一案涉及的贾银川位于平乡县河古庙镇御华苑小区 5 号洋房 4 单元 502 室的建筑物成本价值评估（平乡县）

估价委托人：河北省平乡县人民法院

房地产估价机构：河北华丰房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）

董梅（注册号：1320110074）

估价报告出具日期：2019 年 03 月 07 日

估价报告编号：冀华丰司估字第 1903070169 号

致估价委托人函

河北省平乡县人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的赵建明申请执行贾银川民间借贷纠纷一案涉及的贾银川位于平乡县河古庙镇御华苑小区5号洋房4单元502室的建筑物成本价值进行了评估。

估价目的:为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象建筑物成本价值;

估价对象:根据委托人提供的《河北省平乡县人民法院委托书》、《河北省平乡县人民法院执行裁定书》、《御华苑认购合同》确定,房屋所有权人为贾银川,房屋坐落:平乡县河古庙镇御华苑小区5号洋房4单元502室,实际用途为住宅,房屋总层数为5层,估价对象住宅所在层为5层,建筑面积为120.00平方米,砖混结构;

价值时点:2019年01月18日,为注册房地产估价师现场勘查之日;

价值类型:为估价对象在价值时点的成本价值;

估价方法:成本法;

估价结果:我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的建筑物成本价值为**37.63万元(取整至佰位)**,大写人民币**叁拾柒万陆仟叁佰元整**,单价为**3136元/平方米**。

特别提示:

1. 本报告采用EXCEL电算化连续计算得出最后结果,最终单价受保留小数位数限制,如与总价有误差,以总价结果为准;

2. 本报告交付估价委托人估价报告原件一式四份,报告复印件无效,在此提请报告使用者注意。

3. 若对本估价结果有异议,请于本报告提交之日起10日内向我司提出书面复核申请。

4. 在对估价对象现场勘查时,因被执行人不予配合,我们无法进入房屋内部查勘,房屋装修状况参照估价对象周边住宅平均水平取值,如果估价对象室内装修状况比周边住宅平均水平明显偏高或偏低,本估价结果应予以调整。

5. 由于估价对象所占土地使用性质不明确,我们实地进行了走访调查,认真查阅了委托人提供的资料,结合估价师经验,综合判断估价对象所占土地为集体用地。此次

评估是在假设估价对象占地为集体用地且不能办理产权登记手续的基础上进行测算的，如与实际情况不符，本估价报告结果需做调整，提请报告使用者注意。

特此函告。

河北华丰房地产价格评估有限公司

2019年03月07日



目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、依据不足假设.....	5
三、背离事实假设.....	6
四、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
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
十四、估价报告应用的有效期.....	11
附件.....	12

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在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. 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经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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作, 形成意见和结论, 撰写估价报告;
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
杨占生	1320030069	杨占生
董梅	1320110074	董梅

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了《河北省平乡县人民法院委托书》、《河北省平乡县人民法院执行裁定书》、《御华苑认购合同》，我们对其中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

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. 估价时没有考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。

5. 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体各项权益和各项服务配套设施为假设前提。

6. 委托人未提供估价对象有租赁权、抵押权和地役权等用益物权的证明材料，本次估价假设估价对象没有租约限制，也没有设定担保物权和地役权等用益物权。

二、依据不足假设

1. 在对估价对象现场勘查时，因被执行人不予配合，注册房地产估价师无法进入房屋内部进行查勘，房屋装修状况参照估价对象周边住宅平均水平取值，如果估价对象室内装修状况比周边住宅平均水平明显偏高或偏低，本估价结果应予以调整。

2. 由于估价对象所占土地使用性质不明确，我们实地进行了走访调查，认真查阅了委托人提供的资料，结合估价师经验，综合判断估价对象所占土地为集体用地。此次评估是在假设估价对象占地为集体用地且不能办理产权登记手续的基础上进行测算的，如与实际不符，本估价报告结果需做调整，提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

四、估价报告使用限制

1. 本估价报告和估价结果是估价对象在现状利用条件下、满足全部假设及限制条件下的建筑物成本价值；

2. 本估价报告仅为估价委托人确定拍卖保留价提供价值参考依据，不得用于其他用途；

3. 本估价报告使用期限（估价报告应用的有效期）为壹年，即自估价报告出具之日起壹年内有效，过期需另行评估；估价委托人在本估价报告使用期限内使用本报告，本公司承担相应责任，估价委托人不当使用的除外；超过本报告使用期限使用的，本公司不承担任何责任；

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任；

5. 本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效；

6. 本估价报告未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省平乡县人民法院

住所：河北省平乡县建设大街东侧

二、房地产估价机构

名称：河北华丰房地产价格评估有限公司

住所：石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室

法定代表人：李惠民

资质等级：一级

资质证书编号：冀建房估（石）15号

三、估价目的

为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象建筑物成本价值。

四、估价对象

（一）实物状况

估价对象房屋总层数为5层，估价对象住宅所在层为5层，建筑面积为120.00平方米，砖混结构。至价值时点，估价对象实际状况与《御华苑认购合同》记载状况一致，因被执行人不予配合，注册房地产估价师无法进入房屋内部查勘，本次评估测算中，房屋装修状况参照估价对象周边房地产平均水平取值。有水、电、暖等基础配套设施；估价对象地基基础承载能力强，承重构件完好，排水设施畅通，楼地面整体面层完好，门窗开关灵活，设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

（二）区位状况

估价对象位于平乡县河古庙镇御华苑小区，紧邻恒驰西路，位于平乡县河古庙镇，交通较便利；附近区域内有中国农业银行、河古庙华星幼儿园、平乡县西河古庙小学等，该区域基础设施较完善，环境较好。

（三）权益状况

至价值时点，根据《河北省平乡县人民法院委托书》、《河北省平乡县人民法院执行裁定书》、《御华苑认购合同》，确定房屋所有权人为贾银川，实际用途为住宅。

涉案原由：申请执行人赵建明与被执行人贾银川民间借贷一案中，借款到期后被被执行人贾银川未按约定偿还本息，依法查封被执行人贾银川名下位于平乡县河古庙镇御华苑小区5号洋房4单元502室房产。

五、价值时点

2019年01月18日，为注册房地产估价师现场勘查之日。

六、价值类型

依据委托人提供的《河北省邢台市中级人民法院明传关于执行案件中缺失产权证明的房地产司法评估情况的实施意见》，此次评估的价值类型是估价对象在价值时点的建筑物重建成本减扣除折旧后得到估价对象的成本价值。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得

出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

4. 替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

(二) 本次估价采用的技术规程：

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》；

(三) 估价委托人提供的有关资料：

1. 委托人提供的《河北省平乡县人民法院委托书》原件；
2. 委托人提供的《河北省平乡县人民法院执行裁定书》复印件；
3. 委托人提供的《河北省邢台市中级人民法院明传关于执行案件中缺失产权证明的房地产司法评估情况的实施意见》复印件；
4. 委托人提供的《河北省平乡县人民法院民事判决书》复印件；
5. 委托人提供的《御华苑认购合同》复印件；
6. 估价委托人提供的其他资料；

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

由于估价对象所占土地使用性质不明确，我们实地进行了走访调查，认真查阅了委托人提供的资料，结合估价师经验，综合判断估价对象所占土地为集体用地。此次评估是在假设估价对象占地为集体用地且不能办理产权登记手续，根据委托人提供的《河北省邢台市中级人民法院明传关于执行案件中缺失产权证明的房地产司法评估情况的实施意见》（邢法明传（2018）271号）“第二条：对于违规占地、无土地使用权证明或主管部门认定而建设的房产，可以委托评估部门进行评估，但由于不具备评估市场交易条件，只能就重置成本即重建成本减扣除折旧后成本价值进行评估”，采用成本法进行估价。

成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的建筑物成本价值为**37.63万元**（取整至佰位），大写人民币**叁拾柒万陆仟叁佰元整**，单价为**3136元/平方米**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
杨占生	1320030069	杨占生
董梅	1320110074	董梅

十二、实地查勘期

2019年01月18日

十三、估价作业期

2019年01月18日-2019年03月07日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效。

附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《河北省平乡县人民法院委托书》复印件
4. 《河北省平乡县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《河北省邢台市中级人民法院明传关于执行案件中缺失产权证明的房地产司法评估情况的实施意见》复印件
6. 《河北省平乡县人民法院民事判决书》复印件
7. 《御华苑认购合同》复印件
8. 估价机构营业执照复印件
9. 估价机构资质证书复印件
10. 房地产估价师资格证书复印件

河北省平乡县人民法院 委 托 书

河北华丰房地产价格评估有限公司：

我院受理的赵建明与贾银川民间借贷纠纷一案，因执行案件需要，需对贾银川位于平乡县河古庙镇御华苑小区5号洋房4单元502室(建筑面积120平方米)的房产进行价格鉴定。根据最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的有关规定，委托你单位对此进行评估，请指派有关专业人员进行鉴定，并提出书面结论。

二〇一九年一月十八日



联系人：李瑞兵 13313391919

河北省平乡县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0532执恢21号

申请执行人：赵建明，男，1980年4月5日出生，汉族，住平乡县河古庙镇董固村，身份证号：130532198004056559。

被执行人：贾银川，男，1975年8月24日出生，汉族，住平乡县河古庙镇林儿村，身份证号：130532197508246511。

本院在执行申请执行人赵建明与被执行人贾银川民间借贷纠纷一案中，本院作出的(2017)冀0532民初640号民事判决书已经发生法律效力，责令被执行人贾银川给付申请执行人赵建明借款本金206400元及利息。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院作出的(2017)冀0532财保65号民事裁定书查封了被执行人贾银川名下的位于御华苑小区5号洋房4单元502室房屋。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：

将被执行人贾银川名下的位于御华苑小区5号洋房4单元502室房屋予以拍卖。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 李万坤

审判员 李朝国

审判员 刘建华

二〇一八年十一月六日

书记员 张伟欢

本卷与案件材料无涉

河北省邢台市中级人民法院



明 传

发往：各基层人民法院

签发人：吴章彬

等级 邢法明传(2018)271号 收方号

关于执行案件中缺失产权证明的房地产 司法评估情况的实施意见

(此实施意见于2018年7月10日经第13次审委会研究通过)

近年来，随着法院执行案件中查封、扣押的房地产缺失产权证明的增多，加大了执行的难度。涉及缺失产权证明的房地产可以分为三类情况，一是有土地使用权证，没有房屋所有权证；二是没有土地使用权证，有房屋所有权证；三是土地使用权证和房屋所有权证都没有。为了完成基本解决执行难的任务，为依法、准确地对以上产权证明缺失的房地产进行委托评估，制定以下实施意见。

1、对因历史原因形成的和可办理登记却未办理完成登记的原因形成的产权证明缺失的房地产评估，可以委托评估部门进行评估，评估报告需求部门应配合评估公司调取管理部门登记信息或提请政府有关部门对房地产性质进行认定，并出具认定意见。

承办单位：诉讼服务中心

2、对于违规占地，无土地使用权证明或主管部门认定而建设的房产，可以委托评估部门进行评估，但由于不具备评估市场交易条件，只能就重置成本即重建成本减扣除折旧后成本价值进行评估。

3、对于有土地使用权，有产权证明或主管部门认定，但建设的房产无产权证明或主管部门认定的，可以委托评估公司进行评估，对土地使用权可进行正常评估。对地上建筑物评估，只能扣除折旧后评估成本价值。评估机构应在评估报告中明确提示，提请使用人注意。在后期进行司法拍卖时，拍卖部门还应在公开文件中详细描述此瑕疵。

4、对于国有划拨土地（未办理出让手续）及地上建筑物的评估，由评估需求部门与当地政府、土管部门协调，土地由当地土管部门负责评估，建筑物委托有关机构评估，然后联合拍卖。

5、由于产权证明缺失，对此类房地产的评估可能会在价值上与实际价值有差距，也可能与房地产所有权或使用权人的预期有差距或面积数额上有差距，应由评估需求部门对当事人做好释法说理工作，避免因评估拍卖而产生信访。

6、此实施意见下发之前，因缺失产权证明而不予委托评估的案件，可由评估需求部门重新办理委托评估手续，由司法辅助部门对外委托评估。

以上意见，请中院各部门各基层法院遵照执行。



河北省平乡县人民法院 民事判决书

(2017)冀0532民初640号

原告：赵建明，男，1980年4月5日出生，汉族，农民，初中文化，平乡县河古庙镇董固村人，现住本村。身份证号码：130532198004056559。

委托代理人张立胜，河北杭天律师事务所律师。

被告：贾银川，男，1975年8月24日出生，汉族，农民，初中文化，平乡县河古庙镇林儿村人，现住本村。身份证号码：130532197508246511。

原告赵建明与被告贾银川民间借贷纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告赵建明委托代理人张立胜、被告贾银川到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告赵建明诉称，2016年5月13日，被告因业务需要向原告借款234600元，并当日签下借款合同两份，合同中写明被告于2016年12月13日前还款，并约定了借款利息。后经原告多次催要，被告以种种理由推脱，始终未偿还欠款。为维护原告合法权益，请求法院判令被告偿还借款及利息共计270110元；被告承担本案诉讼费用。

被告贾银川辩称，我欠原告本金150000元，利息不知道是多少。另一借条84600元是由原来借款250000按月息3分产生的利息，打成了借款条，约定利息过高，应按法定利息计算。

经审理查明，被告贾银川于2016年5月13日向原告赵建明借款150000元，并于当日书写借款条一份，约定利息为月息3分，还款日期为2016年12月13日。在此之前被

告曾向原告借款 250000 元，约定月息 3 分，至 2016 年 5 月 13 日，按约定共产生利息 84600 元，被告于 2016 年 5 月 13 日将该笔利息打成借款条，约定月息 1 厘，还款日期为 2016 年 12 月 13 日。约定还款日期期满后，经原告催要，被告至今未还。

上述审理事实有原、被告的陈述，原告提交的借款合同两份经当庭质证后在卷佐证。

本院认为，合法的民间借贷关系受法律保护。本案原、被告之间的借贷关系明确，原告请求被告偿还借款，事实清楚，证据确实充分，故对原告请求被告偿还本金 150000 元的诉讼请求，本院予以支持。150000 元借条的本金约定利率超过法律保护的年利率 24% 的部分，本院不予支持。关于原告主张的 84600 元借款，本院认为，借贷双方对前期借款本息结算后将利息计入后期借款本金并重新出具债权凭证，如果前期利率没有超过年利率 24%，重新出具的债权凭证载明的金额可以认定为后期借款本金。约定的利率超过年利率 24%，当事人主张超过部分的利息不能计入后期本金的，人民法院不予支持。因此，本金 84600 元本院依法支持 56400 元。根据《中华人民共和国民法通则》第九十条、《中华人民共和国合同法》第二百零六条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

一、被告贾银川于本判决生效之日起十日内给付原告赵建明借款本金 150000 元及利息，利息按照基数 150000 元的年利率 24% 计算自 2016 年 5 月 13 日起至执行完毕止。

二、被告贾银川于本判决生效之日起十日内给付原告赵建明借款本金 56400 元及利息，利息按照基数为 56400 元的年利率 1.2% 计算自 2016 年 5 月 13 日起至执行完毕止。

三、驳回原告赵建明其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期限履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案案件受理费 5350 元，由被告贾银川承担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于河北省邢台市中级人民法院。

本件与原件核对无异

审 判 长 商黎丽
审 判 人 员 柴会锋
民 庭 庭 长 赵二华
二〇一七年六月二十五日
书 记 员 陈英幸



编号 5040502

御华苑认购合同

内部认购合同

合同双方当事人：

出卖人：平乡县河古庙镇新型社区御华苑项目指挥部（以下简称甲方）

买受人：姓名：贾银川（以下简称乙方）

身份证号：130532197508246511 联系电话：13731588898

家庭住址：河北省邢台市平乡县河古庙镇林儿村080号

根据国家有关法律、法规之规定，甲方和乙方在平等、自愿、协商一致的基础上，就买卖此套房屋达成如下协议：

第一条 乙方所购房屋的基本情况

乙方自愿认购平乡县河古庙镇御华苑新型社区房屋 洋房5楼4 单元 502 号房，该房屋用途为 住宅，属于 砖混 结构，该房屋建筑面积约 120 平方米，车库/储藏室面积约 1 平方米（以上面积以办理房产证实际测量面积为准）。

乙方已对甲方出售的房屋做了充分的了解，自愿购买该房产。

第二条 计价方式与价款

1、房屋面积：120 平方米，单价：1 元/平方米，房屋价格：¥191600 元。

2、储藏间/车库为 1 号楼 1 号，建筑面积：1 平方米，单价：1 元/平方米，价格：1 元。

3、乙方购买该房产及配套车库/储藏间的总房款为：191600 元。（大写）人民币 壹拾玖万壹千陆佰零拾零 元整。

4、其他配套及相关费用

(1)、暖气配套费、天然气初装费领取钥匙时一并收取；

(2)、房产证办理的有费用由买受人负担。

第三条 付款方式及期限

甲方与乙方约定按下述第壹种方式进行付款:

1. 一次性付款:

签定本合同之日起, 一次性付清总房款¥191600元, (大写) 人民币
壹拾玖万壹仟陆佰零拾零元整。

2. 分期付款

(1)、乙方缴纳的/号楼/单元/号房, /号车库/储藏间,
人民币为: /元。(大写) 人民币: /拾/万/仟/佰/拾
元整。

(2)、乙方须在/年/月/日前交纳总房款的/人民币为: /元,
(大写) 人民币: /拾/万/仟/佰/拾/元整。

(3)、乙方应在该房屋交房前 10 日内 20/年/月/日内交清所购房屋
余款即人民币/元, (大写) 人民币: /拾/万/仟/佰/拾
元整。

第四条 房屋交付期限

甲方承诺在 2014年11月30日前将验收合格的房屋交付乙方使用。如遇
不可抗力的自然灾害, 或国家政策原因不能按期交房时, 甲方可据实予以延期,
并提前通知乙方。

第五条 违约责任

(1)、乙方未按本合同约定付款, 逾期 30 日内, 按应付金额的日息万分之
十五向甲方支付违约金, (乙方不再享有相关优惠, 需向甲方交纳实际房款)。

(2)、乙方逾期超过 30 日, 未向甲方交纳房款、违约金及合同约定的款项,
甲方有权解除本合同, 将房屋另行出售, 所付房款无息退还, 定金不退。

第六条 交接

该房屋达到交付使用条件后，甲方应通知乙方办理交接手续，乙方应在该通知规定的期限内到现场办理验收交接手续。

第七条 其它

该房屋在国家规定的保修范围和保修期内发生质量问题，甲方应当履行保修义务。本小区的配套公共设施（含车库、车位、物业用房等）在销售前所有权归甲方所有，销售后归购买方所有，销售所得归甲方。

第八条 乙方的通讯联系方式以本合同所记录的联系电话、通讯地址为准，甲方按照上述地址和联系方式履行通知义务，视为送达。乙方通讯方式变更，应当自变更之日起2日内书面通知甲方，方为有效变更，否则视为通讯方式未变更，由此引发的一切后果和损失由乙方承担。

第九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的可通过法律途径解决。

第十条 本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十条 本合同一式两份，甲方、乙方各执一份。

第十一条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：（盖章）

代理人（签字）

2014年12月5日

乙方：（盖章）

代理人（签字）

2014年12月5日

011216



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911301057468669355

名称 河北华丰房地产价格评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室
法定代表人 李惠民
注册资本 贰佰万元整
成立日期 2003年01月24日
营业期限 2003年01月24日至 2023年01月23日
经营范围 房地产价格评估, 房地产营销策划, 房地产租赁、买卖, 土地评估, 土地开发整理规划设计及预算编制, 测绘服务, 资产评估。(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)

再复印无效



登记机关



2018

年 8 月 30 日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北华丰房地产价格评估有限公司

法定代表人：李惠民
(执行合伙人)

住所：石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室

营业执照注册号：130100000142749

资质等级：壹级

行政许可决定书号：130100201601141810000019

证书编号：冀建房估(石)15号

有效期限：截至2019年3月27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. 00166903

姓名 / Full name

杨占生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132439196402070614

注册号 / Registration No.

1320030069

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-11-12

持证人签名 / Bearer's signature



再复印无效

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. 00139255

姓名 / Full name

董梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130123197804210048

注册号 / Registration No.

1320110074

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

