

柏乡县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:张佳伟名下的位于柏乡县汉庭悦城小区7号楼1单元501室的
住宅用途房地产价值评估

估价委托方:柏县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:陈怀坤(注册号:1320190146)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2020年8月31日

估价报告编号:冀泽估[2020]字第III-08025号

致估价委托方函

柏县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对张佳伟名下的坐落于柏乡县汉庭悦城小区7号楼1单元501室的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象建筑面积为129.38平方米，以2020年8月26日为价值时点，对该估价对象在强制处置目的下的市场价值进行了评估，为贵院处置该处房地产提供价值参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象的房地产价值为60.07万元（大写：人民币陆拾万零柒佰元整）。

特别提示：当事人或其他利害关系人对本估价报告有异议的可以在收到本估价报告后五日内以书面形式向柏县人民法院提出。

特此函告

单位负责人签章：

河北泽丰房地产评估有限公司

2020年8月31日

钢王
印成

目 录

| | |
|------------------|---|
| 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..... | 5 |
| 四、附 件..... | 9 |

一、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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、由于房门未打开，估价人员未能进入室内查勘，对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供或由估价人员从房地产权管理部门调档取得，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(2) 估价对象房地产的建筑面积、平面布局及权属状况等依据《商品房买卖合同》确定，住宅建筑面积为 129.38 平方米。

(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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(4) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

(6) 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。

2. 未定事项假设

本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用的限制

(1) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 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。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内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变化，对估价结果产生明显影响时，委托方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) 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) 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，亦不得以其他方式公开发表。

(5) 本估价报告用途为委托方处置该处房地产提供价值参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(6) 本估价报告之结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

(7) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(8) 估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期不超过半年。

三、估价结果报告

(一)、估价委托方：柏县人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证号：冀建房估（邢）11号

法定代表人：王成钢

地址：邢台市桥西区中兴西大街9号

（三）、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于柏乡县汉庭悦城小区，该小区北临北环路，西临汉牡丹大街，临路状况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内教育性场所有柏乡县第二中学、北街小学、柏乡县县直幼儿园等；医疗机构有柏乡县中心医院；商业性服务场所有汉庭购物广场、汉庭国际影都、临街门市、超市、饭店等。

区域内有汉庭悦城（本小区）、中湖·熙公馆、荣华锦城、满庭芳家苑等住宅小区。

周边基础服务设施、配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》记载，商品房买受人为张佳伟，住宅位于第7幢1单元501号房，该商品房的用途为住宅，属剪力墙结构，层高为3米，建筑层数地上9层，地下1层。

该商品房建筑面积共129.38平方米。

国有土地使用权类型为出让，规划用途为住宅，土地使用年限自2015年8月9日至2085年8月9日。

特殊说明：该房地产为按揭购买。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为剪力墙结构，总层数为地上9层，一层设计为车库、储藏室、二-九层设计为住宅，楼房约建成于2018年，直观评定十成新。

楼房外墙面粉涂料，楼宇对讲门，估价对象住宅处于住宅层第5层，电梯一部，一梯两户（东户），入户防盗门。通过防盗门猫眼观察，内部未装修。

水、电、暖、天然气齐全。

（四）、估价目的：

为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

（五）、价值时点：2020年8月26日（现场查勘日）

（六）、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

（七）、估价依据：

- 1、（2020）冀0524委评9号《河北省柏县人民法院评估委托书》；
- 2、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、估价对象现场查勘记录；
- 5、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 6、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（八）、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。



(九)、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法求取公开市场价值。

(十)、估价结果：

估价对象建筑面积为 129.38 平方米，综合确定估价对象在本次估价目的下房地产价值为 60.07 万元（大写：人民币陆拾万零柒佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-----------------|
| 陈怀坤 | 1320190146 |  | 2020 年 8 月 31 日 |
| 李云峰 | 1319970031 |  | 2020 年 8 月 31 日 |

(十二)、实地查勘期：2020 年 8 月 26 日

(十三)、估价作业期：2020 年 8 月 26 日-31 日

四、附件

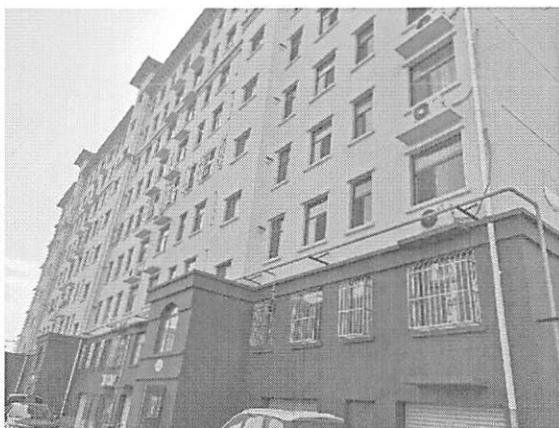
- 1、估价对象照片；
- 2、（2020）冀 0524 委评 9 号《河北省柏县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资格证明复印件；
- 6、估价人员资格证明复印件；

估价对象照片

小区门口



楼外观



单元口



5层



河北省柏乡县人民法院

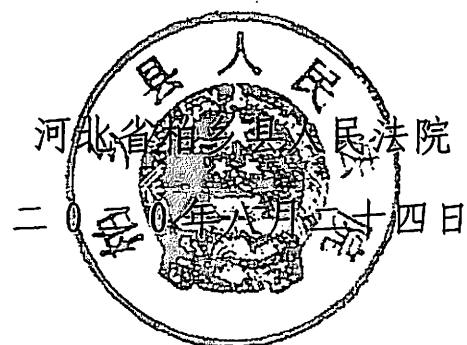
评估委托书

(2020)冀 0524 委评 9 号

河北泽丰房地产评估有限公司:

我院受理的申请执行人陈玉平与被执行人张佳伟民间借贷纠纷一案，柏县人民法院作出(2020)冀 0524 执恢 66 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人张佳伟名下位于邢台市信都区邢州路以南、钢铁路以东、永康街以北万峰大酒店综合开发项目四期工程 19 号楼 12 层 1 单元 1202 室【权属证书编号：YS2019009488】以及位于柏乡县汉庭悦城小区 7 号楼 1 单元 501 室房产共两套。我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述财产进行评估。经法院抽签确定评估机构为你公司，现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估并提供书面评估结论，并在 30 个工作日内将评估报告回传我院。

附件：(2020)冀 0524 执恢 66 号执行裁定书复印件一份。



19/10/16

编号: GF-2000-0171

汉庭

商品房买卖合同

7-1-501
张任伟



建 设 部 制 定
国家工商行政管理局

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 邢台铭泉房地产开发有限公司

注册地址: 邢台市邢台县会宁镇北良舍村

营业执照注册号: 130500000036599

企业资质证书号: 冀建房开邢第 974 号

法定代表人: 秦桂英 联系电话: 7751111 7756777

邮政编码: 055450

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: 张佳伟

【本人】【法定代表人】姓名: 张佳伟 国籍 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【130524】199308060519

地址: 河北省邢台市柏乡县柏乡镇北关村78号

邮政编码: 055450 联系电话: 15717695671

【委托代理人】[] 姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 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 中兴路南侧
汉庭悦城 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 1305242015500。

该地块土地面积为 28081.53、规划用途为 住宅用地,
土地使用年限自 2015 年 8 月 9 日至 2035 年 8 月 9 日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】
【暂定名】汉庭悦城。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 柏乡县房地产交易所,
商品房预售许可证号为 柏房预售证第2016001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 7 幢 1 座 1 单元 501 号房。

该商品房的用途为 住宅、剪力墙 结构，层高为 3 米，建筑层数地上 9 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 129.38 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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壹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 2640 元，总金额（人民币） 2 千 X 百 叁拾肆 万 壹千伍百陆拾叁 元整。

2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为 (X 币) 每平方米 X 元, 总金额 (X 币) X 千 X 百 X 拾万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

3. 按套(单元)计算, 该商品房总价款为 (X 币) 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

4. _____

合计总价款为套拾肆万叁仟伍佰陆拾叁元整(341563元)。

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, 本条规定以【 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 壹 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) 面积差异处理最终以具有资质公司的实测面积为准, 多退少补, 双方据实结算;

(2) _____ X

_____ X ;

| | |
|-----|---|
| (3) | ✓ |
| | ✗ |
| (4) | ✗ |
| | ✗ |

2. 双方同意按以下原则处理:

(1) 面积误差比绝对值在 3% 以内 (含 3%) 的, 据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 _____ 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3% 部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3% 以内 (含 3%) 部分的房价款由出卖人退还买受人; 绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 _____ 种方式按期付款:

1. 一次性付款
2. 分期付款
3. 其他方式

买受人以银行贷款方式付款

总付款为壹拾壹万零仟伍佰陆拾元陆角(115630.60)元整

其中 233 银行贷款

第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第壹种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期在30日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之1的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过30日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的5%向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之1（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

- 2. _____ X
- _____ X
- _____ X
- _____ X
- _____ X

第八条 交付期限。

出卖人应当在_____年_____月_____日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第1种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

- 1. 该商品房经验收合格。
- 2. 该商品房经综合验收合格。
- 3. 该商品房经分期综合验收合格。
- 4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。
- 5. _____ X

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

- 1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的；
- 2. 遇到出卖人不可控因素及国家、省、市、县政府政策调整造成的；

- 3. _____ X
- _____ X

第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规

定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第壹种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1)逾期不超过30日；自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之1的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起60天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的1%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之1（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

2. _____

X

X

X

X

X

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1)该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) _____

X

- (3) _____ X _____;
- (4) _____ X _____;
- (5) _____ X _____;
- (6) _____ X _____;
- (7) _____ X _____。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起 60 天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期活期存款利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

- _____ X _____
- _____ X _____
- _____ X _____
- _____ X _____。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交

担，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

出卖人同意代为保管，保管期限为 30 天，逾期甲方有权向乙方收取 100 元 / 日的保管费，超过 60 天，甲方有权另行出售。

第十二条 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

_____ X
_____ X
_____ X。

第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。

出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定（附件三）的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2 种方式处理：

1. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

2. 出卖人赔偿装饰、设备差价。

3. _____ X
_____ X。

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、

公共配套设施按以下日期达到使用条件：

1. 水、电房屋入住时达到使用条件；
2. 电话、有线电视入住时暗槽入室；
3. 天然气按天然气公司规定为准，达到条件方可送气；
4. 小区路面硬化；
5. _____ X _____。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. _____ X _____；
2. _____ X _____；
3. _____ X _____。

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 180 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列 3 项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 60 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 0.01% 赔偿买受人损失。
2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 0.01% 向买受人支付违约金；
3. 由于办证部门及买受人原因未能及时取得产权证的，出卖人不承担任何责任。

第十六条 保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由买受人承担。

_____ X
_____ X

第十七条 双方可以就下列事项约定：

1. 该商品房所在楼宇的屋面使用权归该楼宇产权人共有；
2. 该商品房所在楼宇的外墙面使用权归该楼宇产权人共有；
3. 该商品房所在楼宇的命名权归出卖人；
4. 该商品房所在小区的命名权归出卖人；
5. _____ X _____；
6. _____ X _____。

第十八条 买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本

合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人擅自改动建筑主体结构造成的一切后果由买受人自行承担。

第十九条 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，按下述第1种方式解决：

1. 提交邢台仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

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18页，一式肆份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份，银行信壹份，建设局备案壹份。

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，由出卖人向柏乡县住房和城乡建设局申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章): 张作伟

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

[]:

(签章)

____年____月____日
签于_____

2016年3月28日
签于_____

附件二：公共部分与公用房屋分摊建筑面积构成说明

第一部分：电梯井；楼道间；公共走廊

第二部分：主体外墙；房屋间隔墙

附件三：装饰、设备标准

- 1、外墙：涂料饰面。
- 2、内墙：房间为混合砂浆，地下室为仿瓷涂料；厨房、卫生间为毛墙面。
- 3、顶棚：石膏刮顶。
- 4、地面：房间、厨房、卫生间为毛地面；地下室为水泥砂浆面层抹光。
- 5、门窗：入户门为防盗门，不装室内各门，单元门为楼宇可视对讲门，外墙窗为断桥铝中空玻璃窗。
- 6、阳台：南阳台全封闭，采用断桥铝中空玻璃窗，南阳台设置上下水管道。
- 7、电梯间：地面花岗岩，墙面仿瓷涂料，花岗岩门套。
- 8、楼梯间：地面花岗岩踏步，不锈钢扶手，墙面仿瓷涂料。
- 9、其它：水、电、燃气，单独立户，一户一表；有线电视、电话、宽带预留接口，开通费用自理。

附件四：合同补充协议

一、银行贷款（公积金贷款）

乙方自愿在签订《商品房买卖合同》时将首付款 111513 元交清，余款 233 元为银行按揭贷款或公积金贷款，乙方须在签订《商品房买卖合同》五天内提供规定的贷款所需收入证明等个人资料，三十日内将按揭手续办理完毕，如乙方未按甲方要求时间办理，导致贷款不能如期到达甲方帐号，视为乙方逾期付款（见合同第七条）。如由于买受人原因，银行未给买受人提供该房屋按揭贷款，买受人应自行筹款并按《商品房买卖合同》第七条(1)款的约定付清所有购房款，否则按《商品房买卖合同》第七条(1)款约定承担违约责任。

二、买受人在接到出卖人通知后十日内提供办理产权证书所需的资料并支付相关费用，买受人逾期提交资料及支付费用的，出卖人将不负责办理产权书，由买受人自行办理，总房款中不含公共维修基金及《房屋所有权证》办理发生的税费。

三、条款解释

本《商品房买卖合同》第九条第一款逾期交付违约金，已交付房价款指买受人交付的首付款部分，不含银行按揭房款。

四、《商品房买卖合同》合同约定的由出卖人履行的通知义务的通知方式为电话通知，即通过电话联系方式联系买受人预留的手机、固定电话的方式通知买受人。因买受人预留联系号码错误、拒接、接不通、接通后未按合同约定行使权利，履行义务的，出卖人已经公证（公证部门或见证律师见证）的特快专递的方式按买受人预留的地址通知买受人（全部费用由买受人承担），买受人拒绝接受函件，因预留地址错误无法递达，视为出卖人已通知买受人。

五、本补充协议属《商品房买卖合同》的补充协议，与《商品房买卖合同》具有同等效力。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911305037681066978



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 河北泽丰房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王成钢

经营范围 房产、土地评估；房地产综合评估、经纪咨询（按房地产价格
评估机构资质等级证书核准等级经营）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年10月15日

营业期限 2004年10月15日 至 2034年10月15日

住所 河北省邢台市桥西区中兴西大街9号



登记机关

2019年3月8日

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 | 河北泽丰房地产评估有限公司 |
| 法定代表人 (执行事务合伙人) | 王成钢 |
| 住 所 | 河北省邢台市桥西区中兴西大街9号 |
| 邮 政 编 码 | 054000 |
| 联 系 电 话 | 18932970688 |
| 统一社会信用代码 | 911305037681066978 |
| 组 织 形 式 | 有限责任公司 |
| 成 立 日 期 | 2004.10.15 |
| 注 册 资 本 (出资数额) | 壹佰万圆整 |
| 备 案 等 级 | 贰级 |
| 证 书 编 号 | 冀建房估(邢) 11号 |
| 有 效 期 限 | 截至2020年11月9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. 00203231

姓名 / Full name

李云峰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130502197003180336

注册号 / Registration No.

1319970031

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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.



No. 00184212

姓名 / Full name

陈怀坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502198811120010

注册号 / Registration No.

1320190146

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

