

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：刘海丰与中国建设银行股份有限公司承德县支行借款合同纠纷一案涉及的刘海丰所有的位于承德县下板城镇朝阳路北侧富豪国际 27 幢 2 单元 1001 号房地产价值评估报告

估价委托人：承德县人民法院

估价机构：承德永兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张明伟（1320170134）

杜莹莹（1320180108）

王忠旺（1320210115）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 1 日

估价报告编号：承永兴房估字[2022]第 146 号

# 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 目 录 .....        | 1  |
| 致估价委托人函 .....    | 2  |
| 估价师声明 .....      | 5  |
| 估价的假设和限制条件 ..... | 6  |
| 估价结果报告 .....     | 9  |
| 一、估价委托人 .....    | 9  |
| 二、房地产估价机构 .....  | 9  |
| 三、估价目的 .....     | 9  |
| 四、估价对象 .....     | 9  |
| 五、价值时点 .....     | 10 |
| 六、价值类型 .....     | 10 |
| 七、估价原则 .....     | 10 |
| 八、估价依据 .....     | 12 |
| 九、估价方法 .....     | 13 |
| 十、估价结果 .....     | 14 |
| 十二、实地查勘期 .....   | 14 |
| 十三、估价作业期 .....   | 14 |
| 附 件 .....        | 15 |



## 致估价委托人函

承德县人民法院：

受贵院委托，我公司注册房地产估价师对委估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产估价报告。

注册房地产估价师在遵照相关法律法规和技术要求，遵循独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的评估方法进行了分析和测算，对估价对象的市场价值进行了评估，为贵院提供价值参考依据。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

**估价对象：**依据委托人提供的商品房买卖合同，该估价对象买受人为刘海丰，房屋建筑面积 108.43 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，该楼房屋总层数 12 层，地上 11 层，地下 1 层，所在层数为第 10 层。

**价值时点：**2022 年 10 月 25 日（以现场查勘之日确定）。

**价值类型：**市场价值

### 1、价值类型

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 2、价值内涵

估价对象在维持现状继续使用、现状成新率及法定用途的前提下，于价值时点 2022 年 10 月 25 日市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象（建筑面积：108.43 m<sup>2</sup>）于价值时点 2022 年 10 月 25 日的评估价值如下：

评估单价：5096.00 元/平方米（取整至元）

评估总价：55.26 万元（取整至佰元）

大写（人民币）：伍拾伍万贰仟陆佰元整

特别提示：

- 1、 上述报告摘自承永兴房估字[2022]第 146 号估价报告，应用时应阅读本报告全文；
- 2、 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 3、 估价结果仅为人民法院确定房地产市场价格提供参考，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；
- 4、 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；
- 5、 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可向人民法院提出书面异议；
- 6、 本报告估价结果没有考虑将来特殊的处置方式可能对估价结果的

影响，同时报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对房地产状况及价值的影响；

7、 估价后房屋受到意外损害，人为破坏装饰装修的，可能会影响估价对象价值，如影响较大，需要适当调整或重新评估；

8、 拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消失，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，委托人应当依法将其除去后进行拍卖；

9、 按揭贷款购房的房屋，拍卖处置时要优先支付尚欠银行的贷款余额；

10、 无偿取得的房地产再转让，需要缴纳不菲的个人所得税；

11、 估价对象交易税费按照法律法规规定，由买卖双方各自负担；

12、 本评估报告只对评估价值发表意见，权属状况以委托人提供资料为准。

特此函告！



承德永兴房地产评估有限公司

2022年11月1日

# 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、误导性的申述和重大遗漏。

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、注册房地产估价师已对本估价对象进行了实地查勘,并对估价对象现状与相关权属证明材料上记载的内容逐一进行对照,全面、细致地了解了估价对象。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师将熟练地运用专业技术,仔细、勤奋地编制估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师为:

| 姓名  | 注册号        | 签名   |
|-----|------------|--|
| 张明伟 | 1320170134 |  |
| 杜莹莹 | 1320180108 |  |
| 王忠旺 | 1320210115 |  |

承德永兴房地产评估有限公司

2022年11月1日

## 估价的假设和限制条件

本估价报告结论是我们经过公正的专业分析、测算和判断形成的结论，但受以下已说明的假设和限制条件的限制。

### 一、估价假设

#### （一）一般性假设

1、 估价委托人提供了商品房买卖合同、不动产登记证明，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、完整的。委托人对其所提供资料的真实性负责，由于委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

2、 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。

3、 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与商品房买卖合同记载建筑面积大体相当。按委托人提供的商品房买卖合同载明的建筑面积为计算依据。

4、 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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

- 5、 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权,其分摊的土地使用权在评估范围内为前提。
- 6、 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- 7、 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用,本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## （二）特殊类假设

### 1、 未定事项假设

委托人提供的商品房买卖合同中未明确估价对象房屋的建设年份,经注册房地产估价师实地调查,房屋竣工验收日期为 2019 年 11 月 30 日,本次估价房屋建设年份以竣工验收日为准。

### 2、 背离事实假设

在价值时点,估价对象已被法院查封,根据估价目的,本次估价不考虑估价对象已被查封因素对其价值的影响。

### 3、 不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告不存在不相一致假设。

### 4、 依据不足假设

本估价项目不存在依据不足事项,故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

- 1、 估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



- 2、 估价报告估价结果,按照既定目的提供给估价委托人使用,他用无效。若改变估价目的及使用条件,需向我公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
- 3、 报告中估价结果为估价对象在 2022 年 10 月 25 日的市场价值。
- 4、 估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 5、 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。
- 6、 未经估价机构及注册房地产估价师书面同意,估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。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。凡因委托人使用本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。
- 7、 本估价报告书一式五份,委托人四份,本机构存档一份。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：承德县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：承德永兴房地产评估有限公司

联系人：王忠旺

电话：（0314）2062510

证书号码：冀建房估（承）22 号

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）区位状况

估价对象为位于承德县下板城镇朝阳路北侧富豪国际 27 幢 2 单元 1001 号，位置状况较好，小区紧邻北环路，交通条件便捷，估价对象附近有商场、超市、银行等，公共设施状况较好，房屋总层数 12 层，地上 11 层，地下 1 层，所在第 10 层，朝向为南北，聚集度较好，周边环境较好。

### （二）实物状况

估价对象商品房买卖合同记载建筑面积为 108.43 平方米，估价对象为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 12 层。该楼外墙涂料饰面，局部贴砖，单元防盗楼宇门，有电梯，一梯两户，楼道内有步行梯通达各层。估价对象为 27 幢 2 单元 1001 号，三室两厅一厨一卫，毛坯房，防盗门入室。地基有足够承载力，未出现不均匀沉降现象，承重墙外观未见裂缝，维护及使用情况良好。

### （三）权益状况

此次估价依据委托人提供的商品房买卖合同，买受人为刘海丰，买受人购买的商品房所占土地用途为商业、住宅，土地使用权终止日期为 2084 年 12 月 1 日，房屋预售许可证号为（承县）房预售证第 2019002 号，该商品房位于 27 幢 02 单元 1001 号，建筑面积 108.43 平方米，其中套内建筑面积 88.50 平方米，分摊共有建筑面积 19.93 平方米。

委托人提供的不动产登记证明记载：证号为冀（2019）承德县不动产证明第 0001823 号，证明权利或事项为预告登记，权利人（申请人）为中国建设银行股份有限公司承德县支行，义务人为刘海丰，坐落于下板城镇朝阳路北富豪国际 27 幢 2 单元 1001 号，不动产单元号为 130821100205GB00001F00250041。

## 五、价值时点

价值时点：2022 年 10 月 25 日（以现场查勘之日确定）。

## 六、价值类型

市场价值

### 1、价值定义

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 2、价值内涵

估价对象在维持现状继续使用、现状成新率及法定用途的前提下，于价值时点 2022 年 10 月 25 日市场价值。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）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估价利害

关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因注册房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## （二）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。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法抵押、合法交易、合法处分等为前提进行估价。循序合法原则，第一、要求在估计时必须确定估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

## （三）价值时点原则

价值时点原则要求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。

在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时委估房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

#### （四）替代原则

要求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应在合理范围内。

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。

#### （五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

### 八、估价依据

#### 1、国家法律、法规

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国资产评估法》；

《城市房地产转让管理规定》；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国拍卖法》；

其他法律法规、政策文件等。

#### 2、技术性规范

《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；



《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；

《人民法院委托评估工作规范》；

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

### 3、委托人提供的资料

承德县人民法院（2022）冀 0821 执委评 107 号委托书

商品房买卖合同、不动产登记证明复印件；

委托人提供的其他资料。

### 4、房地产估价机构搜集的有关资料

现场勘查资料及照片；

房地产市场情况调查资料等。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本报告估价目的是为确定房地产市场价格提供参考依据，考虑估价对象的用途，根据估价目的及估价对象的实际状况，鉴于估价对象所在地区房地产存在足够的市场交易案例，且房地产租赁市场比较成熟，宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种测算方法的结果综合分析后，确定估价对象的评估价值。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。收益法：预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求

取估价对象价值的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 25 日的评估价值如下：

评估单价：5096.00 元/平方米（取整至元）

评估总价：55.26 万元（取整至佰元）

大写（人民币）：伍拾伍万贰仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师及专业人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

| 姓名  | 注册号        | 签名   |
|-----|------------|--|
| 张明伟 | 1320170134 |  |
| 杜莹莹 | 1320180108 |  |
| 王忠旺 | 1320210115 |  |

参加本次评估的助理人员：王阳阳

十二、实地查勘期

自 2022 年 10 月 25 日至 2022 年 10 月 25 日

十三、估价作业期

自 2022 年 10 月 25 日至 2022 年 11 月 1 日

## 附 件

- 1、 承德县人民法院委托书
- 2、 委托人提供的商品房买卖合同、不动产登记证明复印件
- 3、 现场照片
- 4、 房地产估价机构营业执照复印件
- 5、 房地产估价机构资格证复印件
- 6、 房地产估价师资格证书复印件





河北省承德市承德县人民法院

委托书

(2022)冀0821委鉴107号

承德永兴房地产评估有限公司：

我院执行局移送的刘海丰与中国建设银行股份有限公司承德县支行借款合同纠纷一案，需要进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十九条及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》有关的规定，特委托你单位对：刘海丰所有的位于承德县下板城镇朝阳路北侧富豪国际27幢2单元1001号房屋进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员作出书面鉴定意见，在鉴定书上签名或盖章，并加盖单位公章，证明鉴定人身份。所送材料一并退回。

附件：（详见登记表）

承德县人民法院技术辅助室

二〇二二年九月二十三日



GF—2014—0171

合同编号:



# 商品房买卖合同

## (预售)

出卖人: 承德富豪房地产开发有限公司

买受人: 刘海丰

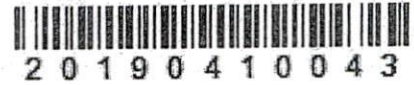


中华人民共和国住房和城乡建设部  
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

# 商品房买卖合同

## (预售)



出卖人向买受人出售其开发的房屋, 双方当事人应当在自愿、平等、公平及 诚实信用的基础上, 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定, 就商品房买卖相关内容协商达成一致意见, 签订本商品房买卖合同。

### 第一章 合同当事人

出卖人: 承德富豪房地产开发有限公司

通讯地址: 承德县下板城镇朝梁子村口(承德富豪制衣有限公司三楼)

邮政编码: X

营业执照注册号: 91130821050995405Y

企业资质证书号: 冀建房开承字第452号

法人代表人: 张玉平 联系电话: 3263888

委托代理人: X 联系电话: X

委托销售经纪机构: X

通讯地址: X

邮政编码: X

营业执照注册号: X

经纪机构备案证明号: X

法定代表人: X 联系电话: X

买受人: 刘海丰

【法定代表人】【负责人】姓名: X

【国籍】【户籍所在地】: 中国

证件类型: 【居民身份证】【护照】【营业执照】【X】:

130821198102053631

X

出生日期: 1981年 2月 5日 性别: 男

通讯地址: 河北省承德市承德县石灰窑乡小范杖子村二组63号

邮政编码: X 联系电话: 13345963684

【委托代理人】 【法定代理人】 X

【国籍】 【户籍所在地】: X

证件类型: 【居民身份证】 【护照】 【营业执照】 【X】:

X

出生日期: X年 X月 X日 性别: X

通讯地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

(买受人为多人时, 可相应增加)

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

1、出卖人以【出让】【划拨】【X】方式取得坐落于承德县下板城镇朝阳路北侧编号为C130821201400016地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【X】为承县国用(2014)第0571号 土地使用权面积为12468.3平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为商业, 住宅, 土地使用权终止日期为2084年12月1日。

2、出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为富豪国际商业广场四期建设项目, 建设工程规划许可证号为建字第130821201801033号, 建筑工程施工许可证号为130821201810150201

### 第二条 预售依据

该商品房已由承德县住房和城乡建设局批准预售, 预售许可证号为(承县)房预售证第2019002号。

### 第三条 商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【X】。

2、商品房所在建筑物的主体结构为钢混, 建筑总层数为12层, 其中地上11层, 地下1层。

3、该商品房为第一条规定项目中的27【幢】【座】【X】02单元10层1001号。房屋竣工后, 如房号发生改变, 不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为承德县测绘服务中心, 其【预测】【实测】建筑面积共108.43平方米, 其中套内建筑面积88.50平方米, 分摊共有建筑面积19.93平方米。该商品房土地部位见附件一

该商品房层高为2.90米, 有1个阳台, 其中1个阳台为封闭式, 0个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】 【未抵押】。

抵押类型: X, 抵押人: X,

抵押权人: X, 抵押登记机构: X,

抵押登记日期: X, 债务履行期限: X。

抵押类型: X, 抵押人: X,

抵押权人: X, 抵押登记机构: X,

抵押登记日期: X, 债务履行期限: X。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

#### 第五条 房屋权利状况承诺

- 1、出卖人对该商品房享有合法权利;
- 2、该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
- 3、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;
- 4、X
- 5、X

如该商品房权利状况与上述情况不符, 导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照X% (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人支付【已付房价款一倍】 【买受人全部损失】的赔偿金。

### 第三章 商品房价款

#### 第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款:

1、按照套内建筑面积计算, 该商品房单价为( 人民币 币种) 每平方米 X 元, 总价款为( 人民币 币种) X 元 ( 大写¥ 元整) 。

2、按照建筑面积计算, 该商品房单价为( 人民币 币种) 每平方米

元), 总价款为( 人民币 币种) 639254 元 ( 陆拾叁万玖仟贰佰伍拾肆元零角零分 元整), 其中装修费用0.00元整 ( 大写¥ 元整)。

3、按照套计算, 该商品房总价款为( 人民币 币种 ) X 元 ( 大写¥ 元整)。

4、按照X计算, 该商品房总价款为( 人民币 币种 ) X 元 ( 大写¥ 元整)。

## 第七条 付款方式及期限。

(一) 签订本合同前, 买受人已向出卖人支付定金 人民币 (币种)0 元 (大写), 该定金于按【 本合同签订】【 交付首付款】【 X】时【 抵作】【 X】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第 3 种方式付款:

1、一次性付款。买受人应当在 X 年 X 月 X 日前支付该商品房全部价款。

2、分期付款。买受人应当在 X 年 X 月 X 日前分 X 期支付该商品房全部价款, 首期房价款 人民币 (币种) 0 元 (大写: 大写¥ 元整), 应当于 X 年 X 月 X 日前支付。

X  
3、贷款方式付款: 【 公积金贷款】【 银行按揭】【 X】。买受人应当于 2019 年 4 月 10 日前支付首期房价款 人民币 (币种) 199254 元 (大写: 壹拾玖万玖仟贰佰伍拾肆元零角零分 元整), 占全部房价款的 30%。

余款 人民币 (币种) 440000 元 (大写: 肆拾肆万元零角零分 元整), 向 X (贷款机构) 申请贷款支付。

4、其他方式: X

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户, 用于本工程建设。该商品房的预售资金监管机构为 承德县住房和城乡建设局, 预售资金监管账户名称为 承德富豪房地产开发有限公司, 账号为 5552320000001069389。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

## 第八条 逾期付款责任。

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第 1 种方式处理:

1 按照逾期时间, 分别处理 ( (1) 和 (2) 不作累加)。

者协会等相关机构调解;或按照下列第 1 种方式解决:

- 1、依法向房屋所在地人民法院起诉。
- 2、提交  仲裁委员会仲裁。

### 第二十八条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容,双方可根据具体情况签订书面补充协议(补充协议见附件十一)。补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任,或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的,仍以本合同为准。

### 第二十九条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。本合同及附件共 28 页,一式 5 份,其中:

出卖人 2 份,买受人 1份,【承德县住房和城乡建设局】 1份,【银行】 1份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):



买受人(签字或盖章):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

签订时间: 2019年4月 10日

签订时间: 2019年4 月10日

签订地点: 富豪国际售楼处

签订地点: 富豪国际售楼处



(2019) 承德县

不动产证明第001823

号

# 不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



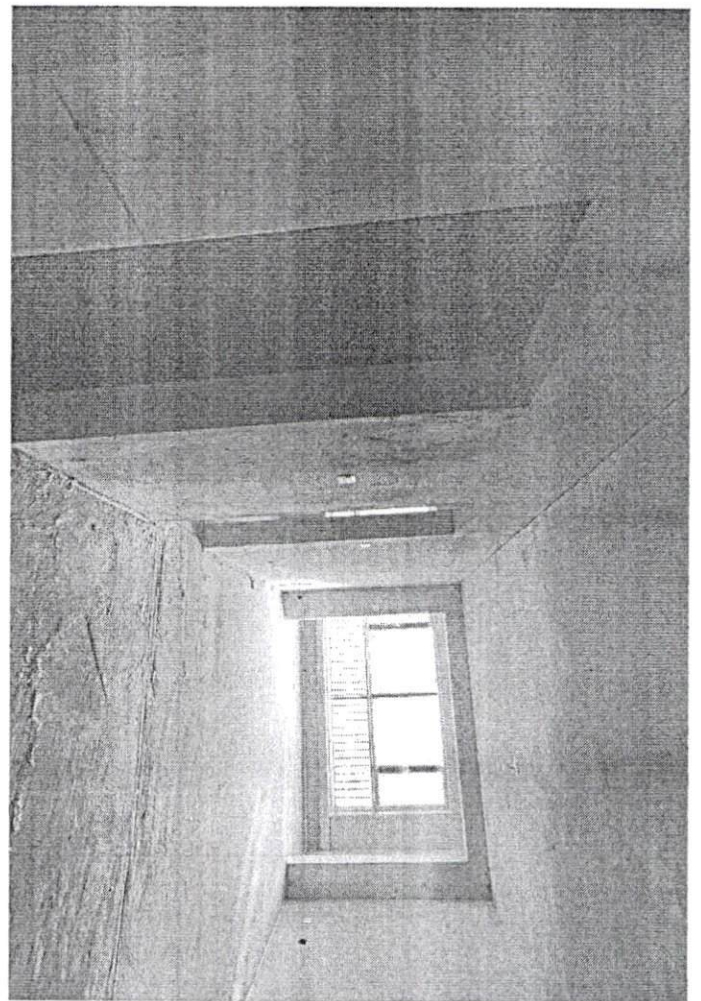
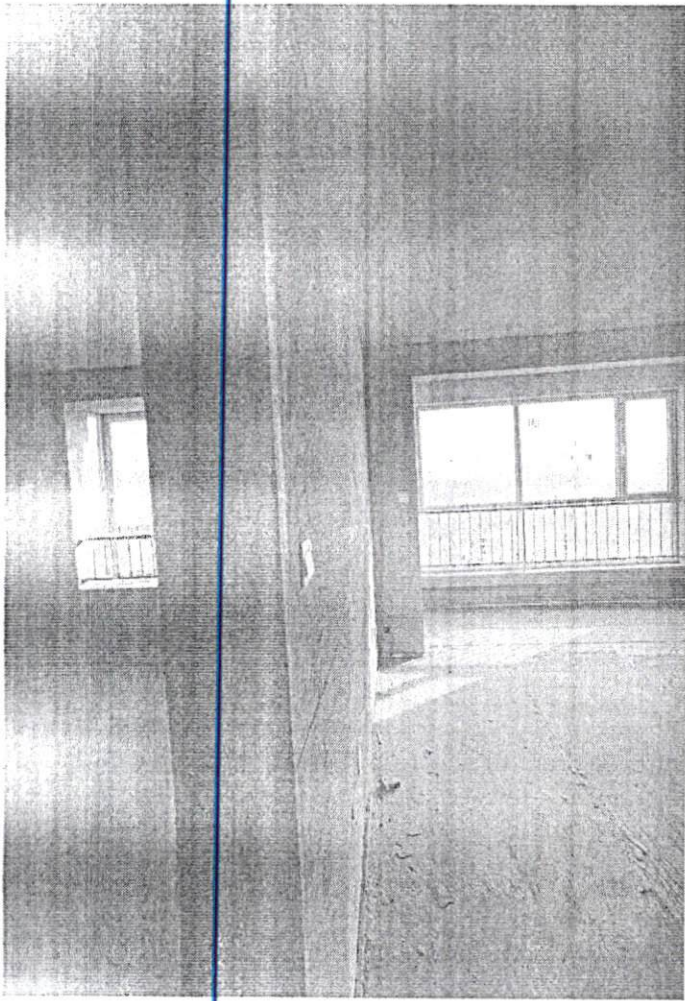
2019

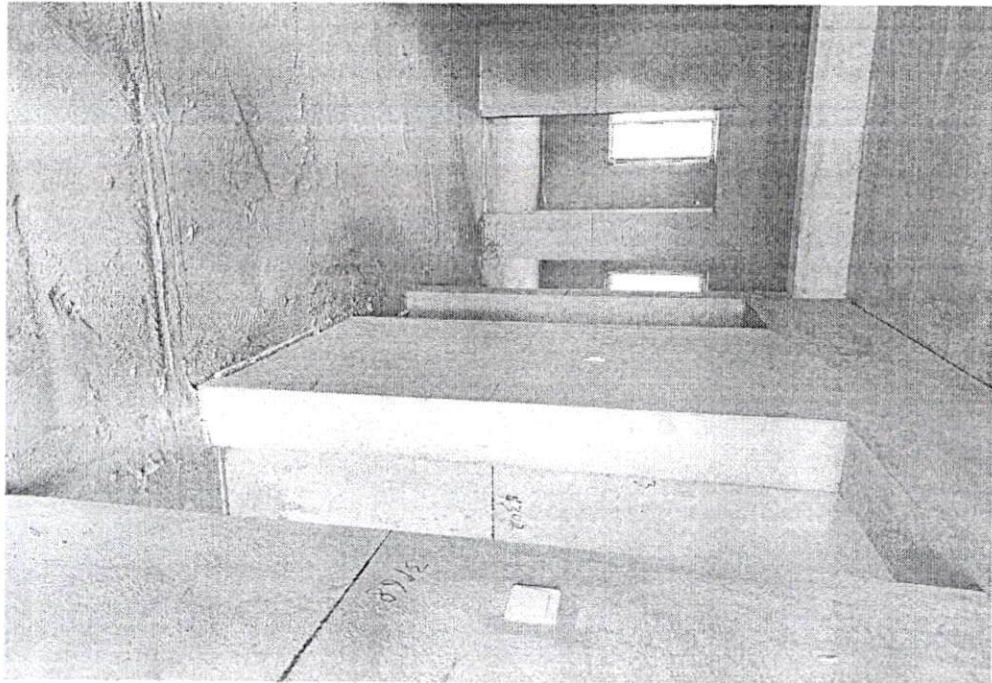
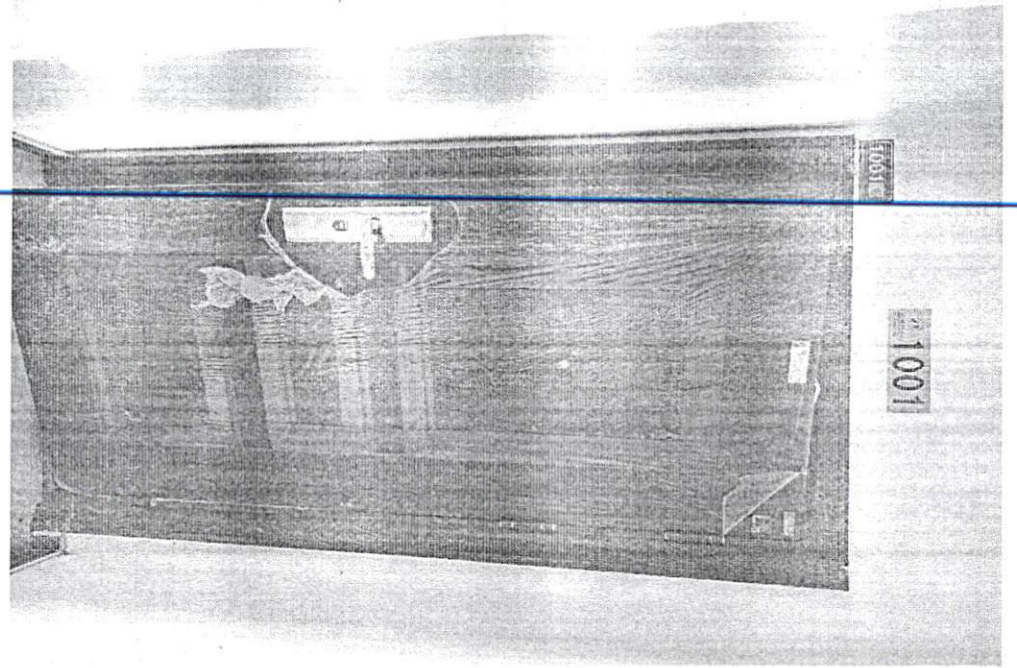
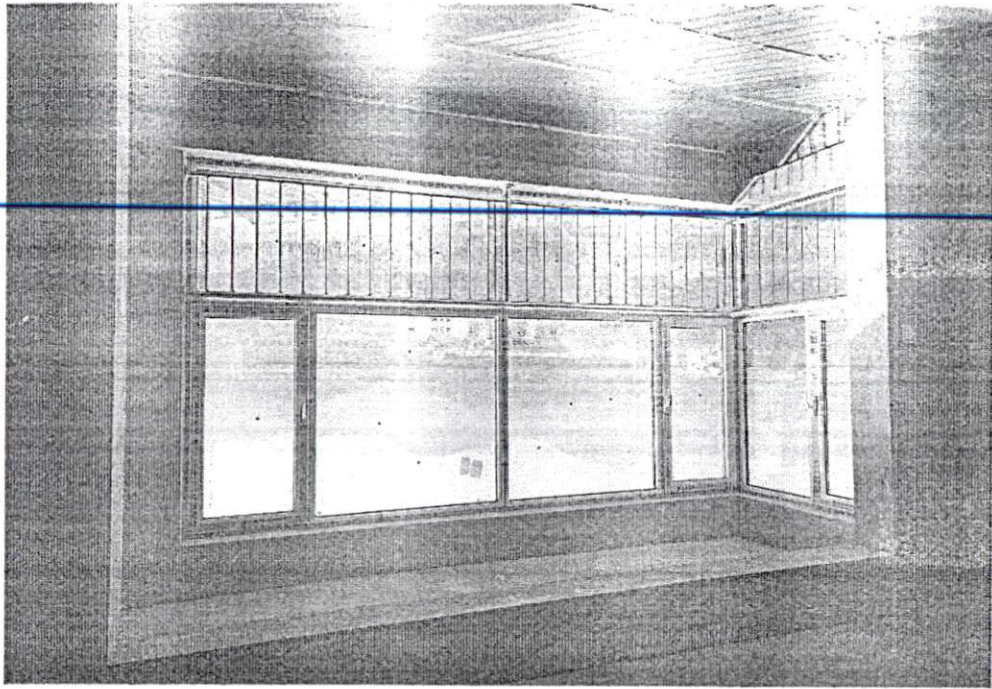
承德县  
登记机构(章)  
2019年04月16日

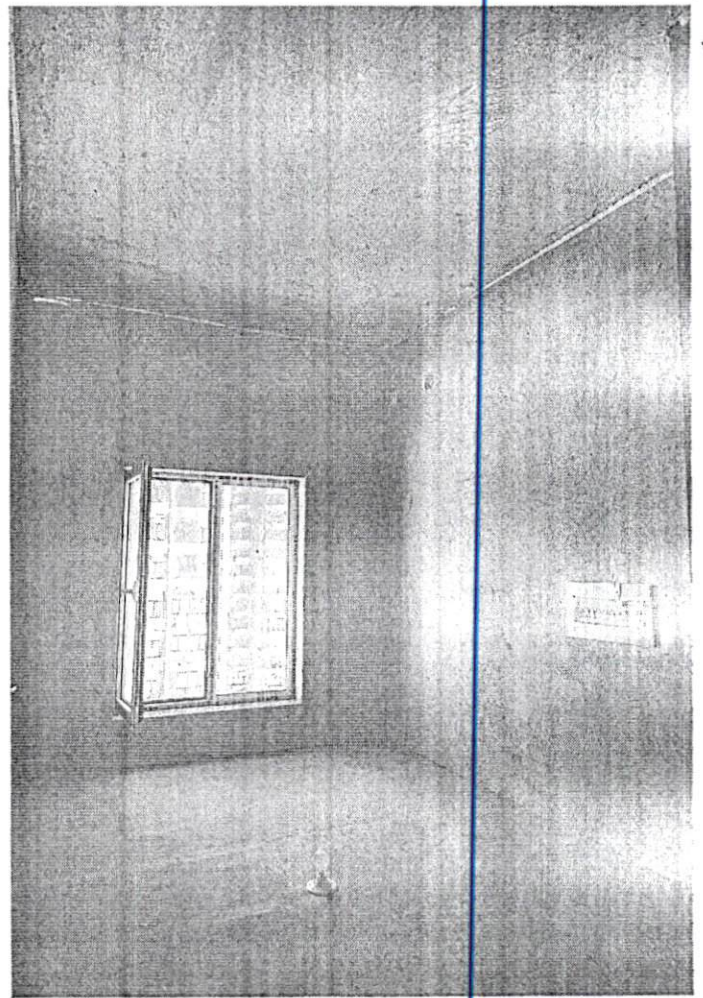
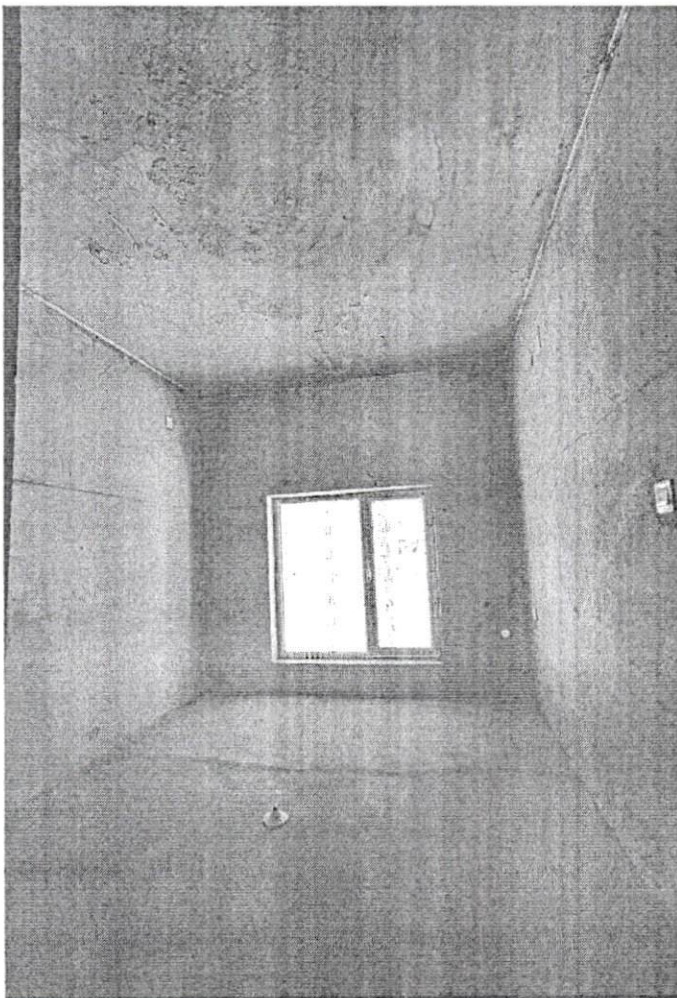
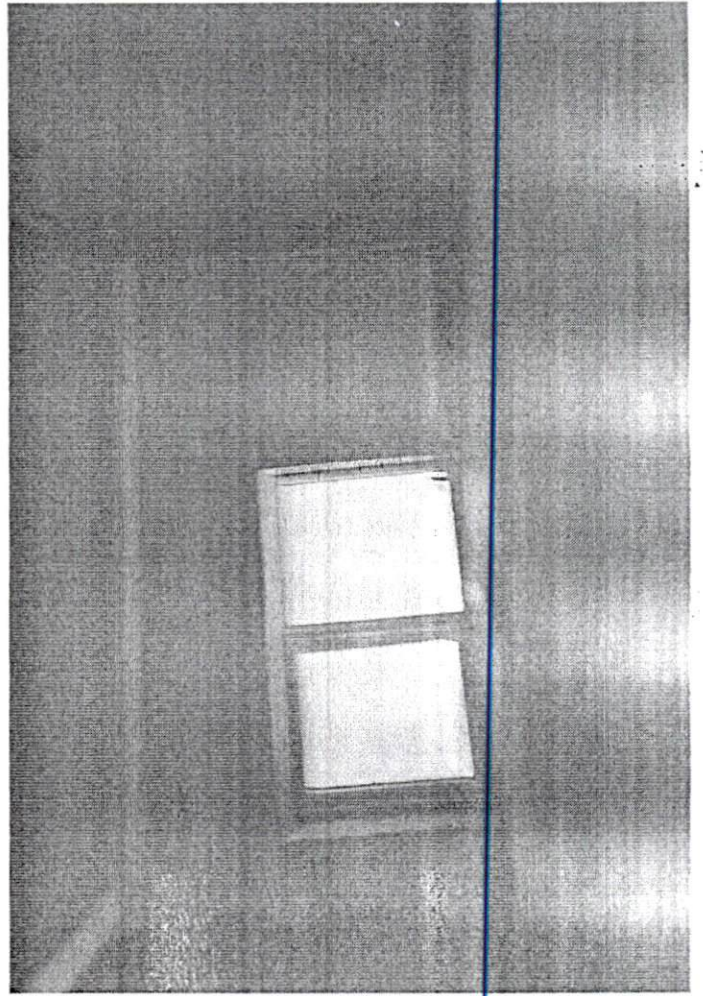
中华人民共和国国土资源部监制  
编号NO 13002869062

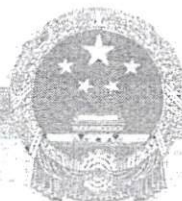
|          |   |
|----------|---|
| 证明权利或事项  | 预告登记  |
| 权利人(申请人) | 中国建设银行股份有限公司承德县支行   |
| 义务人      | 刘海丰   |
| 坐落       | 下板城镇朝阳路北富豪国际27幢2单元1001号   |
| 不动产单元号   | 130821 100205 GB00001 F00250041   |
| 其他       | 已有的不动产权证号: 冀(2019)承德县不动产证明第0001822号<br>预告登记的种类: 预售商品房抵押权预告登记<br>被担保主债权数额: 44万元<br>债务履行期限: 2019年04月12日至2044年04月12日 |
| 附记       | 复印件与原件相符<br>经办人: [Signature]<br>[Red Seal]  |











# 营业执照

统一社会信用代码  
91130802550421299H

(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 承德永兴房地产评估有限公司

注册资本 壹佰零伍万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年01月27日

法定代表人 范国智

营业期限 2010年01月27日至 2040年01月26日

经营范围 凭取得的资质等级许可证按其核定范围和有效期内从事房地产评估、土地评估(经向行政主管部门备案后从事土地评估业务)、资产评估、土地整理。(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 承德双桥区天成永兴大厦702商业

登记机关

2020年 5月 26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。

发证机关（公章）



2019年5月21日

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 机构名称               | 承德永兴房地产评估有限公司      |
| 法定代表人<br>(执行事务合伙人) | 范国智                |
| 住 所                | 承德双桥区天成永兴大厦702商业   |
| 邮 政 编 码            | 067000             |
| 联 系 电 话            | 0314-2062510       |
| 统一社会信用代码           | 91130802550421299H |
| 组 织 形 式            | 有限责任公司             |
| 成 立 日 期            | 2010.01.27         |
| 注 册 资 本<br>(出资数额)  | 壹佰零伍万圆整            |
| 备 案 等 级            | 贰级                 |
| 证 书 编 号            | 冀建房估(承)22号         |
| 有 效 期 限            | 截至2022年5月20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. 00258039

姓名 / Full name

杜莹莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130822198405051023

注册号 / Registration No.

1320180108

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-9-16

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. 00233345

姓名 / Full name

张时伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130802198301041830

注册号 / Registration No.

1320170134

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-7-28

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. 00244491

姓名 / Full name

王忠珏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

182628197106202980

注册号 / Registration No.

1820210115

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

