

房地产司法鉴定估价报告

项目名称：黄振波位于邢台市高开区中兴东大街以南、东
外环以西盛世春天 11#楼 14 层 2 单元 1403 室的
住宅用途房地产市场价值咨询评估

委 托 方：河北省平乡县人民法院

房地产估价机构：河北鑫诚房地产估价有限公司

注册房地产估价师：国青菊（注册号：1320070067）

贾瑞静（注册号：1320140068）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 7 日

估价报告编号：河北鑫诚[2019]司鉴字 PF0226 号

致委托方函

河北省平乡县人民法院：

受贵单位委托，2019年2月26日我公司对黄振波位于邢台市高开区中兴东大街以南、东外环以西盛世春天11#楼14层2单元1403室进行了实地查看和有关资料的收集工作。依据贵单位提供的《商品房买卖合同》部分节选、《房屋查询信息情况表》复印件，本次估价范围涉及住宅建筑面积为123.08平方米。本公司本着客观、公正、独立的原则，对其进行了评估，出具了评估报告，价值时点为2019年2月26日，估价目的是为委托方了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场单价为5792元/平方米，房地产市场价值为71.29万元，人民币大写柒拾壹万贰仟玖佰元整。

说明：

1.价值时点估价对象尚未办理《不动产权证书》，委托方只提供了《商品房买卖合同》部分节选、《房屋查询信息情况表》，本次假设合同记载的商品房建筑面积与将来办理《不动产权证书》测绘面积一致并可以办理合法产权情况为前提。

2.本次估价结果不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

3.估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

4.现实房地产交易中，成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格与估价结果不一致，成

交价格为卖方实得价，同时买方要考虑转让过程需缴纳的相关税费。

5.估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

6.处置成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水、电、燃气费等。

7.当事人或者其他利害人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

本估价报告自 2019 年 3 月 7 日盖章生效起至 2020 年 3 月 6 日止失效，有效期为壹年，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限不超过半年。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

本报告仅作司法鉴定使用，复印件无效。

河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月七日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
(一) 委托方	4
(二) 估价方	4
(三) 估价对象	4
(四) 估价目的	6
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价依据	7
(八) 估价原则	7
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业时间	9
(十四) 变现能力分析	9
四、附件	11
(估价技术报告由估价机构存档)	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

3、我们与本次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、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。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、参加本次估价的注册房地产估价师：

国青菊 注册号：1320070067 签字：

贾瑞静 注册号：1320140068 签字：

二、估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1)估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》部分节选、《房屋查询信息情况表》，我们对该部分能说明估价对象权属、面积、用途等的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性前提下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(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，本次假定记载估价对象的建筑面积与实际情况相符。

(4)经估价人员现场查勘，估价对象为整体建筑物的一部分，假设估价对象的正常使用享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5)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交易双方有较充实的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的特殊加价。

2、未定事项假设

(1)《商品房买卖合同》部分节选第二部分内容显示，估价对象涉及贷款，本次估价结果不受抵押、租赁、查封等因素的影响。

(2)估价人员通过网络、电话咨询中介及卖家，咨询了解到目前该小区房产均未办理《不动产权证书》，原开发商破产，转盘给新开发商，存在一定的产权瑕疵，本次估价是以当前与估价对象所在区域类似房地产现状交易案例为前提比较修正并综合分析判断出具的市场价值。

3、背离事实假设

(1)估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考,估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、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实,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果一般亦会发生变化。

(2)估价结果为假设估价对象当前房产状况能够持续,而估价结果未考虑因使用人使用不当或其他人为因素损坏等对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

价值时点估价对象尚未办理《不动产权证书》,委托方只提供了《商品房买卖合同》部分节选、《房屋查询信息情况表》,本次假设合同记载的商品房建筑面积与将来办理《不动产权证书》测绘面积一致并可以办理合法产权情况为前提。

6、估价报告使用限制

(1)本报告专为委托人所使用,未经本公司同意,不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(2)本估价报告的估价结果仅为委托人在本估价目的下使用,不得做其它用途,即本次评估仅作为委托方了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见,不作为其他目的的价值依据,凡因委托人使用报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担任何责任。

(3)估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日原则上规定为一年,当市场变化较大时,报告的有效期不超过半年。

三、估价结果报告

(一) 委托方

委托方：河北省平乡县人民法院

(二) 估价方

估价机构：河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：国青菊

地址：邢台市桥东区泉南东大街 29 号三义庙生活区 2#楼三层 1 号、2 号写字间南面西侧

估价资质等级：贰级

估价资质证书编号：冀建房估（邢）19 号

联系电话：0319-3293239

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况

(1)位置现状描述

①座落：邢台市高开区中兴东大街以南、东外环以西盛世春天 11#楼 14 层 2 单元 1403 室。

②方位：该小区北临中兴东大街、东距东外环较近。

③与主要设施距离：距东方明珠华美双语幼儿园约 200 米、邢台市农村商业银行 1200 米、家乐园超市 1400 米、开发区政府广场约 700 米、交通银行约 1400 米，服务半径适中。

④临街状况：估价对象小区入口北距中兴东大街约 100 米。

⑤朝向：南北朝向。

⑥楼层：楼房总层数为 16 层，估价对象住宅位于第 14 层。

(2)交通现状描述

①道路状况：区域内有中兴大街、东环路，道路通达度高。

②出入可利用的交通工具：小区北侧东方明珠站设有 11 路，西侧河工大科技园站设有 111 路等公交站点，交通便捷。

③交通管制情况：无交通管制措施。

④停车方便程度：小区外设有临时停车位，小区内设有地下停车位，停车方便程度较好。

(3)周围环境和景观状况

①自然环境：现周边建有商住楼，自然环境已城市化，自然环境较好。

②人文环境：周边主要为临街商铺、住宅小区，人文环境较好

③景观：估价对象小区内绿化率较低，部分地面施工，景观一般。

(4)外部配套设施状况描述

①基础设施：估价对象所在区域供水、排水、供电、通信、燃气、集中供暖、有线电视和宽带与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。

②公共服务设施：估价对象附近有学校、商场、公园等市政配套设施，公共服务设施完善。

2、估价对象实物状况

(1)名称及坐落：邢台市高开区中兴东大街以南、东外环以西盛世春天 11#楼 14 层 2 单元 1403 室。

(2)规模：住宅建筑面积为 123.08 平方米。

(3)房屋用途：住宅。

(4)建筑结构及层数：剪力墙结构，地上层数为 16 层，估价对象位于第 14 层。

(5)设备设施：楼宇单元配套 2 部电梯、一部走梯、电子楼宇防盗门、电子通话系统，出入方便，设施设备完善。

(6)装饰装修：估价对象外墙喷漆，室内精装修，入户防盗门，三室两厅两卫，两卧位于阳面，客厅为入户中厅，一次卧、餐厅、厨房位于阴面。客厅、卧室内墙面贴天然纤维液体壁纸，套装门、塑钢窗，瓷砖地面，天花板为石膏吊顶；厨房内墙贴砖，瓷砖地面，整体厨房，天花板为集成吊顶；阳台内墙面贴砖，瓷砖地面，天花板为集成吊顶，钛镁合金推拉门、塑钢窗；卫生间为瓷砖地面，内墙面贴砖，集成吊顶。

(7)空间布局：三室两厅两卫，两卧位于阳面，客厅为入户中厅，一次卧、餐厅、厨房位于阴面。

(8)建成时间：实地查看楼体外墙悬挂铭牌显示：开竣工日期为：2009年3月-2012年8月。

(9)使用及维护：维护状况正常。

(10)完损状态：属完好房，直观评定九五成新。

3、估价对象权益状况

价值时点估价对象尚未办理《不动产权证书》，委托方仅提供了《房屋查询信息情况表》及《商品房买卖合同》部分节选。

《房屋查询信息情况表》（部分节选）

查询部门：邢台市房屋交易与产权管理中心

编号：G2019000003

序号	姓名	身份证号	房屋座落	权属证书（明） 或合同编号	建筑 面积	登记时间	备注
3	黄振波	130532199205250037	高开区邢台市中兴东大街 以南、东外环以西盛世春 天11#楼14层2单元1403	YS2011019053	123.08	2011-12-30	期房备案信 息，查封

《商品房买卖合同》部分节选第二部分内容显示，估价对象涉及贷款，本次估价结果不受抵押、租赁、查封等因素的影响

（四）估价目的

为委托方了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

（五）价值时点

以委托方委托评估确定的价值时点2019年2月26日作为本次估价对象的价值时点。

（六）价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2019年2月26日的市场价值。

（七）估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (7) 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）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》。

2、委托方提供的资料

- (1) 《河北省平乡县人民法院价格评估委托书》；
- (2) 《河北省平乡县人民法院民事裁定书》复印件；
- (3) 《河北省平乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- (4) 《房屋查询信息情况表》、《商品房买卖合同》（部分节选）复印件；

(5) 委托方提供的与本次估价相关的其它资料。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘查资料及照片；
- (2) 房地产市场交易资料及技术参数。

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则应以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

遵循合法原则应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则

遵循替代原则要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

遵循价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

6、谨慎原则

谨慎原则是以在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必须的谨慎，未来可能发生的风险和损失。

（九）估价方法

依据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。据《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。

比较法：将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，且周边的有同类型房地产交易实例，故适宜采用比较法进行评估。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象用途为住宅，由于现行房地产市场租售比背离，租金普遍偏低，以租金收益还原评估不能客观反映房屋的市场价值，故此次评估不适宜采用收益法。

成本法：求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。近几年房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映估价对象的客观市场价值，故本次估价不适宜采用成本法。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象用途为住宅，成新度较高，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取比较法作为估价方法。

(十) 估价结果

注册房地产估价师在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场单价为 5792 元/平方米，房地产市场价值为 71.29 万元，人民币大写柒拾壹万贰仟玖佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
国青菊	1320070067	国青菊	2019年3月7日
贾瑞静	1320140068	贾瑞静	2019年3月7日

(十二) 实地查勘期

2019年2月26日

(十三) 估价作业时间

2019年2月26日-2019年3月7日

(十四) 变现能力分析

变现能力是指将房地产转换为现金的可能性。

1. 估价对象通用性、独立使用性或者可分割转让性分析详见下表:

序号	影响因素	变现能力分析
1	通用性	估价对象用途为住宅，所处区位周边住宅小区较多，钢混结构、开发程度完善，面积、价值量较大，且尚未办理《不动产权证书》，通用性一般。
2	独立使用性	由于估价对象产权情况明晰，目前尚无影响其独立使用的因素存在，独立使用性较好。
3	可分割转让性	估价对象为单元式住宅楼，各部分功能需要整体使用，房地产可分割转让性较差。

2. 价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，大约为市场价值的 70%~90%，与评估的市场价值的差异程度大约在 10%~30%。

3. 经估价师的调查，住宅类物业的处置期限一般为 1~3 个月。估价对象为住宅，直观评定九五成新，保养维护较好，且由于估价对象临中兴东大街，基础设施配套完善，地理位置与交通便捷度较好，周边医院、学校等配套设施齐全，宜居住，面积、价值量较大，涉及原开发商破产，转盘给新开发商，且尚未办理《不动产权证书》，处置难易度一般。在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为 3 个月。

4. 估价对象最终变现价款一般还须优先支付以下交易费用与交易税费:

- (1) 交易佣金;
- (2) 增值税;
- (3) 拍卖费;
- (4) 其它相关费用: 如房地产评估费、法律服务费、诉讼费等。

四、附件

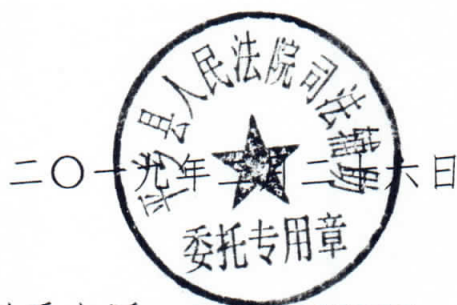
1. 《河北省平乡县人民法院价格评估委托书》复印件；
2. 《河北省平乡县人民法院民事裁定书》复印件；
3. 《河北省平乡县人民法院执行裁定书》复印件；
4. 《房屋查询信息情况表》、《商品房买卖合同》部分节选复印件；
5. 估价对象区域位置图；
6. 估价对象现场勘查照片；
7. 估价机构营业执照复印件；
8. 估价机构资格证明复印件；
9. 《企业名称变更核准通知书》复印件；
10. 估价人员资格证明复印件。

河北省平乡县人民法院 价格评估委托书

(2018)冀0532执220号

河北鑫诚房地产估价有限公司：

本院在执行张洋申请执行黄振波借贷合同纠纷一案中，需对黄振波名下位于邢台市高开区中兴东大街以南，东外环以西盛世春天11#楼14层2单元1403房产（合同编号为YS2011019053）进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你单位对附件清单所列财产进行价格评估，并将书面评估报告一式三份及时报送我院。



联系人：刘建华

联系电话：17703398239

本院地址：平乡县建设南大街 邮编：054500

河北省平乡县人民法院
民事裁定书

(2017)冀0532民初669号

申请人张洋，男，1987年8月18日出生，汉族，大专文化，个体工商户，住石家庄市长安区瑞国花园3号楼5单元301室，身份证号130528198708188416。

委托代理人王力、郑倩，北京市盈科（石家庄）律师事务所律师。

被申请人黄振波，男，1992年5月25日出生，汉族，住平乡县平乡镇南门村160号，身份证号130532199205250037。

委托代理人朱鹏霄，河北冀凯律师事务所律师。

本院在审理申请人张洋诉被申请人黄振波民间借贷纠纷一案中，申请人张洋于2017年5月10日向本院提出财产保全的申请，请求对被申请人黄振波20万元财产予以保全，且提供被申请人房产情况，并予以担保。

本院认为，申请人张洋申请的财产保全的申请符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条第一款、三款的规定，裁定如下：

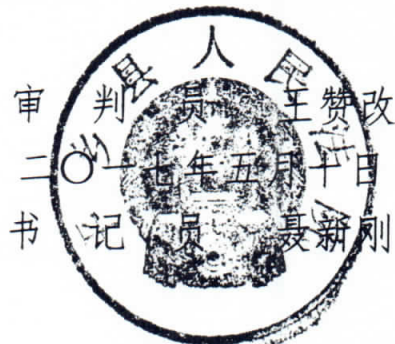
将被申请人黄振波位于邢台市中兴大街盛世春天11号楼2单元1403室房产予以查封。

本案案件保全费1520元，由申请人张洋负担。

本裁定送达后立即执行。

如不服本裁定，可以向本院申请复议一次，复议期间不停止裁定的执行。

本件与原件核对无异



河北省平乡县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0532执220号之一

申请执行人张洋，男，汉族，1987年8月18日出生，住石家庄市和平东路瑞国花园3号楼5单元301室，身份证号130528198708188416。

被执行人黄振波，男，汉族，1992年5月25日出生，住河北省邢台市平乡县平乡镇南门村160号，身份证号130532199205250037。

关于张洋与黄振波民间借贷纠纷一案，河北省平乡县人民法院作出的(2017)冀0532民初669号民事调解书已发生法律效力，但被执行人黄振波至今未履行法律文书确定的义务。本院于2017年5月10日，以(2017)冀0532民初669号民事裁定书查封了黄振波名下位于邢台市高开区中兴东大街盛世春天14号住宅楼02单元1403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：

拍卖被执行人黄振波名下位于邢台市高开区中兴东大街以南，东外环以西盛世春天11号楼14层2单元1403房产（合同编号为YS2011019053）一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 李万坤
审 判 员 刘建华
人 民 陪 审 员 刘永泽
二〇一九年一月十七日
书 记 员 霍胜洲

本件与原件核对无异

房屋查询信息情况表

查询部门： 邢台市房屋交易与产权管理中心

编号： G2019000003

序号	姓名	身份证号	房屋坐落	权属证书(明)或合同编号	共有姓名	建筑面积	登记时间	备注
1	赵艳莉	130523198808131263	桥西区泉北大街以北,莲池大街以南,冶金路西侧南大汪旧村改造项目B区B12号楼19层2单元1902	YS2015012789		87.58	2015-11-18	期房备案信息,查封
2	郝侃	130582198602090013	桥西区桥西区钢铁路、永康街、北二环、爱民路围合地块8号楼19层11903	YS2012003418		114.66	2012-06-26	期房备案信息,查封
3	黄振波	130532199205250037	高开区邢台中兴东大街以南,东外环以西盛世春天11#楼14层2单元1403	YS2011019053		123.08	2011-12-30	期房备案信息,查封

填表说明：1、我单位负责提供邢台市市区范围内的房屋信息。2、我单位早期房屋档案中无身份证件资料，因重名无法确定是否为被查询人房产的未填入此表。3、查询结果为邢台市房屋交易产权管理信息系统记载信息和邢台市房屋交易与产权管理中心搭建的中间数据库中提取的共享登记信息。



查询时点： 2019年1月4日10时53分12秒

20.1 本合同生效后，经协商一致，可变更本合同约定，并另行签订变更协议，本合同另有约定的除外。

20.2 借款人变更借款期限、还款方式、借款利率种类、保证人、抵押物、还款账号等借款要素的，需提前十个工作日提出书面申请；经贷款人同意，并按贷款人规定标准支付相应项目的手续费后办理变更手续。

20.3 贷款人依照法律规定或者合同约定行使合同解除权的，借款人、担保人的异议期间为七个工作日，自贷款人以书面、口头或者其他形式通知相关当事人之日起计算。

第二十一条 争议解决

21.1 本合同履行中发生争议，各方可协商解决，协商不成的按本合同第四十条约定的方式解决。

21.2 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第二十二条 其他事项

22.1 本合同所称“期限届满”或“到期”包括本合同项下债务履行期限届满，以及贷款人依照国家法律法规规定或本合同的约定宣布本合同项下债务提前到期的情形。

22.2 本合同所称重大不利情形包括但不限于以下情形：借款人已全部或部分丧失还款能力；保证人财务状况恶化或因其他原因导致担保能力明显下降；抵押物价值减少、毁损、灭失、被征用、被征收或担保物出现权属纠纷等影响贷款人实现抵押权的。

22.3 本合同项下的担保人指向对象包括保证人、抵押人。本合同未尽事宜或涉及业务术语的，各方同意依照贷款人有关业务规定和金融惯例办理。

22.4 借款人对如下事项表示认可：贷款人有权根据借款人在本合同项下借款额度使用情况、在其他金融机构的授信或信用额度以及借款人的财务状况、经营成果、现金流量等因素，重新核定借款人在本合同项下的借款额度，贷款人如根据该核定结果需调减借款人尚未使用的本合同项下借款额度或取消本合同项下全部借款额度的，应提前七日向借款人发出书面通知。

22.5 贷款人有权依据相关法律法规或金融监管机构的要求和自身管理规定，实施贷款风险分类级次调整，将与本合同有关的信息（包括但不限于贷款形态分类及其调整、贷款逾期信息等）和借款人、担保人的其他相关信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库和其他依法设立的信用信息数据库，供适格的机构或个人查询、使用。任何适格第三方因信赖或使用上述信息对借款人、担保人造成不利影响或损失的，贷款人不因此承担任何形式的责任。

22.6 在本合同有效期内，如果任何法律法规、国家政策或监管规定的颁布或修改，导致贷款人无法继续履行本合同或本合同部分条款的，贷款人有权取消尚未发放的借款，并根据上述相关规定采取贷款人认为必要的其他措施。

22.7 借款人和担保人申请借款时应留存真实有效的名称、通信地址、联系方式等信息。贷款人按借款人和担保人留存的通信地址寄出挂号信或快递后三日即视为送达。

22.8 其他约定见本合同四十一条。

第二十三条 合同的生效及份数

本合同经各方签字或盖章之日起生效，合同份数见本合同第四十二条。

第三十一条 还款

本合同的还款方式为 等额本息还款法 / 等额递减还款法 / _____。还款周期为 壹 (大写) 个月, 还款日为 每期末月的20日 (每期末月的借款发放日对应日, 借款人的还款账户账号/卡号 6228481252171285212。

第三十二条 提前还款

借贷双方对提前还款的特别约定为 _____。

第三十三条 借款担保

本合同项下借款采用以下 (3) 所列担保方式:

- (1) 保证。由 _____ (保证人全称) 按10.1约定提供保证担保。
- (2) 抵押。由在本合同签章的抵押人按10.2约定提供抵押担保。
- (3) 阶段性保证+抵押。由阶段性保证人 邢台市盛捷房地产开发有限公司 (保证人全称) 按10.1和10.3约定提供保证担保, 由在本合同签章的抵押人按10.2和10.3约定提供抵押担保。

第三十四条 抵押

抵押物清单			
房屋地址	<u>邢台市开发区中兴东大街以南, 东外环以西, 路</u> 号 <u>"盛世春天"</u> 小区 <u>11</u> 号楼 <u>2</u> 单元 <u>1403</u> 室		
购房合同编号	<u>YS2011019053</u>	购房总价	<u>¥41.7980</u> 万元
建筑面积	<u>123.08</u> 平方米	房产类型	<input checked="" type="checkbox"/> 住房 <input type="checkbox"/> 商用房
权属证书情况	<input checked="" type="checkbox"/> 未办妥 / <input type="checkbox"/> 已办妥	房地产权属证书编号	
房产出租情况	<input checked="" type="checkbox"/> 未出租 / <input type="checkbox"/> 已出租	房产评估价值	<u>¥41.7980</u> 万元
当事人承诺: 房产评估价值并非贷款人行使抵押权时的估价依据, 不对贷款人行使抵押权构成任何限制。			

第三十五条 抵押(预告)登记

抵押人应协助配合贷款人按以下第(2)项的约定办妥抵押(预告)登记:

- (1) 自本合同签订之日起 日内办妥抵押预告登记, 本合同签订之日起 日内办妥抵押登记。
- (2) 自本合同签订之日起 日内办妥抵押预告登记; 自本合同第二十六条所述房屋满足借款人与售房人约定交付条件之日起 日内办妥房地产权属证书, 自房地产权属证书办妥之日起 一个月内向房地产登记管理机构申请办理抵押登记。

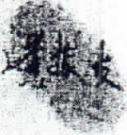
第三十六条 房屋拆迁

对借款人、抵押人的违约行为, 按本合同项下借款本金数额的百分之伍 (大写) 收取违约金。

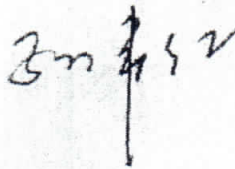
第二十七条 阶段性保证担保+抵押

(签字页, 本页无正文)

借款人、担保人声明: 贷款人已依法向我方提示了本合同相关条款 (特别是黑体字条款), 应我方要求对相关条款的概念、内容及法律效果做了说明, 我方已经知悉并理解上述条款。

借款人(签字) 

贷款人(抵押权人)(签章)
负责人或授权代理人





保证人(签章)
法定代表人或授权代理人



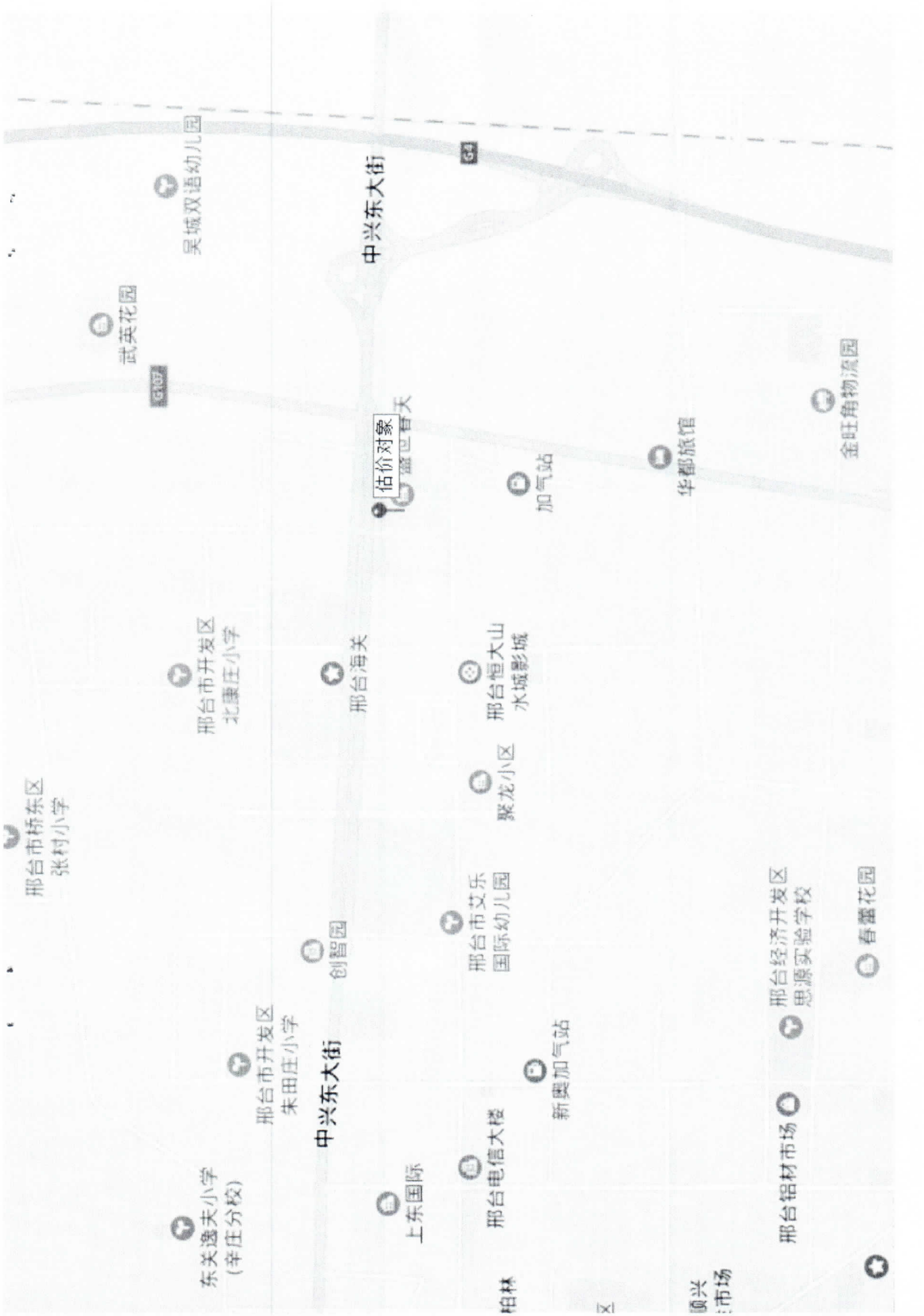
保证人(签章)
法定代表人或授权代理人

抵押人(签章)
法定代表人或授权代理人



抵押人(签章)
法定代表人或授权代理人

签约时间: 2012 年 2 月 13 日
邢台鑫都支行



邢台市桥东区
张村小学

武英花园

吴城双语幼儿园

邢台市开发区
北康庄小学

东关逸夫小学
(辛庄分校)

邢台市开发区
朱田庄小学

创智园

邢台海关

中兴东大街

上东国际

估价对象
盛世春天

邢台电信大楼

邢台市艾乐
国际幼儿园

邢台恒大山
水城影城

聚龙小区

新奥加气站

加气站

华都旅馆

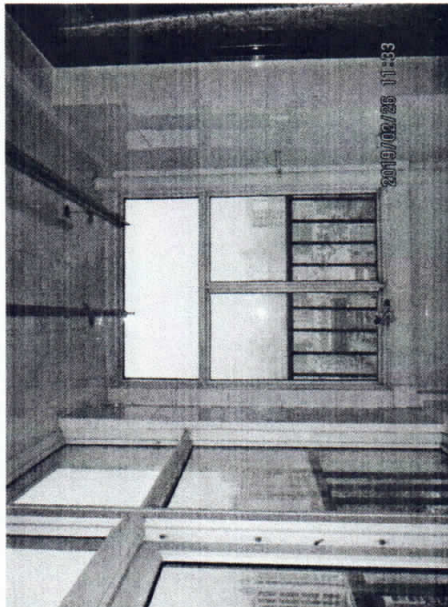
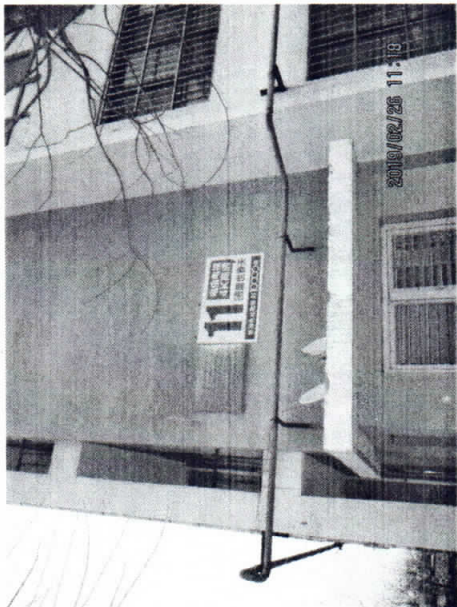
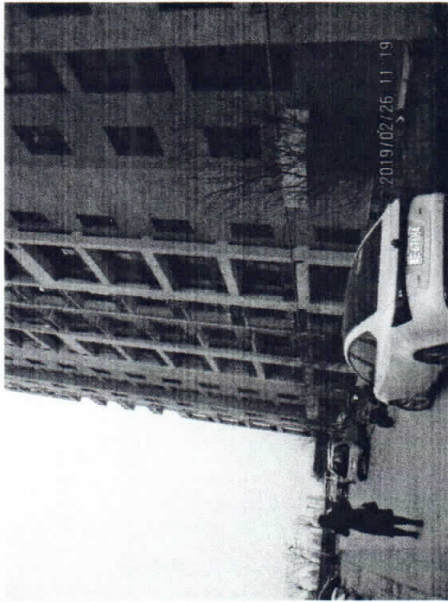
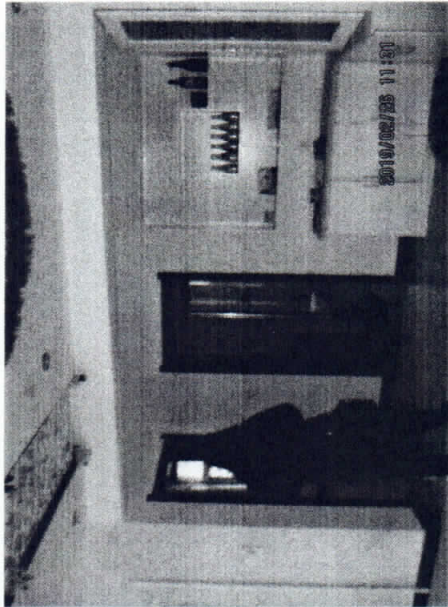
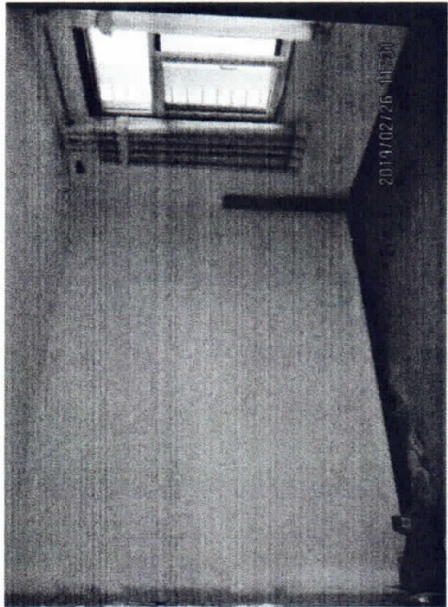
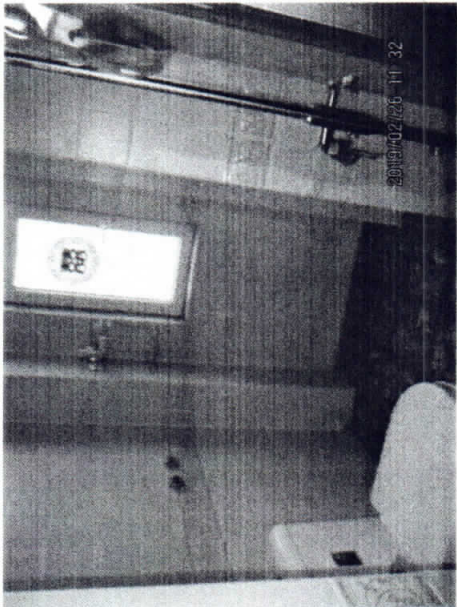
邢台经济开发区
思源实验学校

邢台铝材市场

金旺角物流园

春蕾花园

新兴
市场





营业执照

统一社会信用代码 911305026610980255

名称 河北鑫诚房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 河北省邢台市桥东区泉南东大街29号三义庙生活区2#楼三层1号、2号写字间南面西侧
法定代表人 国青菊
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2007年01月04日
营业期限
经营范围 按资质承揽房地产评估



登记机关



企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：河北鑫诚房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 国青菊

住所：邢台市桥东区泉南大街29号三义庙生活区2#楼三层1号、2号写字

统一社会信用代码：911305026610980255
间南面西侧

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(邢)19号

有效期限：截至2020年8月17日



发证机关

2018年7月4日

企业名称变更核准通知书

(冀)登记内名变核字(2018)1630号

邢台鑫诚房地产估价有限公司：

邢台鑫诚房地产估价有限公司 企业名称变更登记

材料收悉。经审核，同意核准该企业名称变更为：

河北鑫诚房地产估价有限公司

(行业：租赁和商务服务业 代码：7231 会计、审计及税务服务)。

申请的经营围：按资质承揽房地产评估

许可经营项目：

一般经营项目：

以上名称在 桥东区市场监督管理局 登记机关核准设立登记，换发营业执照后生效。



(印章)

2018年5月25日



- 注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件、企业集团登记复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件、企业集团登记复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

(1)

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. 00160589

姓名 / Full name

国青菊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219740103126X

注册号 / Registration No.

1320070067

执业机构 / Employer

河北鑫诚房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature

国青菊



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. 00160591

姓名 / Full name

贾瑞静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13052119810909076x

注册号 / Registration No.

1320140068

执业机构 / Employer

河北鑫诚房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature

贾瑞静

