

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：灵寿人民法院执行案件涉及的吕杰位于灵寿县时代花园4号楼1单元1201号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：灵寿人民法院

房地产估价机构：石家庄中商房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何增虎、陈勇

估价报告出具日期：2018年3月30日

估价报告编号：中商房估[2018]字第03102号

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：灵寿人民法院执行案件涉及的吕杰位于灵寿县时代花园4号楼1单元1201号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：灵寿人民法院

房地产估价机构：石家庄中商房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何增虎、陈勇

估价报告出具日期：2018年3月30日

估价报告编号：中商房估[2018]字第03102号

致估价委托人函

灵寿人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对关于张文秀与苗明芹、吕杰借款合同纠纷一案，涉及的吕杰位于灵寿县时代花园4号楼1单元1201号的住宅房地产，于估价时点2018年3月19日进行了评估，本次估价目的为确定估价对象于估价时点的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的估价方法，在估价人员进行实地勘察及认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价经验，仔细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在估价时点的评估价值。

编号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	吕杰	灵寿县时代花园4号楼1单元1201号	住宅	133.5	4543	60.65	

评估总价：60.65万元（大写：人民币陆拾万零陆仟伍佰元整）

注：本估价结论为房地产的评估价值，即包含房产占用范围内的土地价值。

特此

函告

石家庄中商房地产评估有限公司

法人代表：

2018年3月30日



目录

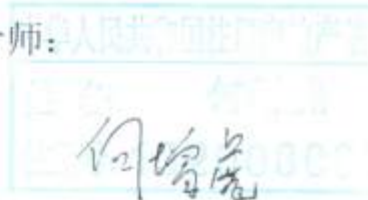
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、本估价报告基于以下假设条件:	4
二、估价报告使用限制:	5
估价结果报告.....	6
(一) 委托方.....	6
(二) 估价方.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象概况.....	6
(五) 估价时点.....	7
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业日期.....	10
(十四) 估价报告应用的限制及有效期.....	10
估价技术报告(估价机构存档)	11

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 估价师何增虎、陈勇于2018年3月19日在灵寿人民法院工作人员、有关当事人的陪同下对估价对象进行了实地勘察，由于被执行人未提供钥匙，未进入室内。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
8. 本报告对委估房地产价值做出科学估测，包含其土地价值。
9. 本次评估中的产权人、产权面积、房屋坐落等依据由委托方提供的《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》，如与实际不符，以政府相关部门出具的为准，评估结果另行调整。
10. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房屋价值均产生一定的影响，委托人在办理有关事宜时需要全面考虑，本次评估不考虑他项权对本报告的影响。
11. 本次评估交付委托方评估报告原件肆份，报告复印件无效。

中国注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

（一）一般假设

1、估价对象未取得《房屋所有权证》，手续未齐全，在公开市场上自由转让有一定影响。

2、估价委托人提供了估价对象的《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》等，我们对其进行了审慎检查，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。

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、注册房地产估价师未对委托方提供的《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》的房屋建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》相符。

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）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。

（二）背离事实假设

本次评估，无背离事实假设。

（三）不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

(四) 依据不足假设

估价师何增虎、陈勇于 2018 年 3 月 19 日只对估价对象的外观进行了勘察，因为被申请人不配合未进入室内，故设定为毛坯。如与实际不符，需重新进行查勘，评估结果做相应调整。

(五) 未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

二、估价报告使用限制：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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、本次评估未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价结果是为委托方执行案件提供参考依据而评估房地产价值。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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备查。

5、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向法院提出。

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、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

估价结果报告

(一) 委托方

委托方：灵寿人民法院

(二) 估价方

单位名称：石家庄中商房地产评估有限公司

类型：有限责任公司

住所：石家庄市桥西区民生路66号嘉鲤小区2号商住楼02单元1001

法定代表人：陈勇

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2010年01月14日

营业期限：2010年01月14日至2020年01月13日

经营范围：房地产评估、房地产信息咨询。房屋租赁代理、房屋买卖代理。（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其他部门审批的事项，待批准后，方可经营）

(三) 估价目的

确定估价对象于估价时点的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考。

(四) 估价对象概况

1、估价对象产权登记状况

根据委托方提供的《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》，登记吕杰位于灵寿县时代花园4号楼1单元1201号的住宅房地产，详细登记情况见下表。

编号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	备注
1	吕杰	灵寿县时代花园4号楼1单元1201号	住宅	133.5	12/27	

2、估价对象利用现状及装饰装修状况

本次评估的吕杰位于灵寿县时代花园 4 号楼 1 单元 1201 号的住宅房地产，设计用途为住宅，钢混结构，所在层 12 层，两梯三户、入户防盗门，由于被执行人未提供钥匙，未进入室内，故设定为毛坯。如与实际不符，需重新查勘现场，评估结果做相应调整。

3、估价对象周边状况

本次评估的房地产位于灵寿县时代花园，人民东路新开街交口西北角，地理位置优越，通达度较好，繁华度较好，有百富花城、诚信住宅小区，居住集聚性好；灵寿县初级中学、灵寿县灵寿镇大东关小学、蓝天幼儿园等教育机构；有中国银行、中国农业银行等金融机构；附近有超市、饭店、门诊等配套设施。

4、区域因素

灵寿县隶属于河北省中西部，西依太行山，东临大平原。灵寿县距省会 40 公里，距京广铁路、京深高速公路、石家庄正定国际机场 20 公里。2012 年，灵寿县总人口为 33 万人，土地面积为 1069 平方公里。

（五）估价时点

本报告的估价时点为：2018 年 3 月 19 日。

（六）价值定义

1. 价值内含：本次评估的价值为吕杰位于灵寿县时代花园 4 号楼 1 单元 1201 号的住宅房地产在估价目的下于估价时点最可能形成的价值。
2. 本次所估价格估价时点为 2018 年 3 月 19 日。
3. 估价对象实际用途为住宅用途，得到最有效利用。

（七）估价原则

本估价报告在遵守客观、公正、科学、合理的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价值。

4. 替代原则：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。

5. 最高最佳利用原则：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。

（八）估价依据

（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）《中华人民共和国担保法》；

（4）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

（5）《河北省建筑工程预算综合基价》；

（6）委托方提供的河北省灵寿人民法院司法鉴定委托书（2018）冀0216委评001号；《时代花园住宅预订房合同》、《国有土地使用证》复印件等相关资料；

（7）本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

（九）估价方法

根据房地产估价规范，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用市场法、收益法、成本法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象房地产作为住宅用途，周围区域有大量同类建筑物交易实例可供参考，宜采用市场比较法；估价对象配套设施还未完善，不具备对外出租使用条件，故不采用收益法进行评估。

市场比较法是将估价对象在与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估

价对象的客观合理价值的方法。

(十) 估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在估价时点的市场价值。

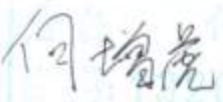
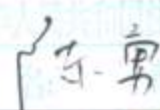
评估总价：60.65 万元（大写：人民币陆拾万零陆仟伍佰元整）

编号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	吕杰	灵寿县时代花园 4 号楼 1 单元 1201 号	住宅	133.5	4543	60.65	

注：本估价结论为房地产的评估价值，即包含房地产占用范围内的土地价值。

(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
何增虎	1320080090		2018 年 3 月 30 日
陈勇	6520020007		2018 年 3 月 30 日

(十二) 实地查勘期

2018年3月19日

(十三) 估价作业日期

2018年3月19日至2018年3月30日

(十四) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自2018年3月30日至2019年3月29日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

石家庄中商房地产评估有限公司

二〇一八年三月三十日



估价技术报告（估价机构存档）

附件

- (1) 河北省灵寿县人民法院司法鉴定委托书复印件
- (2) 委估房地产位置图
- (3) 委估房地产实地拍摄照片
- (4) 委估房地产《时代花园住宅预订房合同》复印件
- (5) 委估房地产《国有土地使用证》复印件
- (6) 房地产估价机构营业执照复印件
- (7) 房地产估价机构资质证书复印件
- (8) 房地产估价师资格证书复印件

河北省灵寿县人民法院
司法鉴定委托书

(2018)冀 0126 委评 001 号

石家庄中商房地产评估有限公司:

关于张文秀与苗明芹、吕杰借款合同纠纷一案,根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的相关规定,现委托你公司对吕杰位于灵寿县时代花园4号楼一单元1201房产一套进行评估鉴定(基准日为2018年1月2日),并于2018年3月19日上午10时进行现场勘验。现将有关材料移送你公司,请指派有关专业人员在三十日内(特殊情况应及时报告,待批准后方可延期)提交书面报告,评估报告应由勘查现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名(盖章)并注明异议期,提交被告时请将送去的有关材料一并退还我院。



联系人: 王晓平

联系电话: 18531159217

现场照片



时代花园住宅预订房合同

甲方：河北仁安房地产开发有限公司

乙方：王杰



经甲、乙双方友好协商，就乙方预定选购灵寿县人民路“时代花园”商品房事宜达成如下协议：

第一条 乙方所预定商品房的基本情况

乙方所预定的商品房位于灵寿县人民路时代花园 4 号楼 1 单元 1201 号，房屋用途为住宅。

该商品房建筑面积 1335 平方米（房管局测绘面积为准，多退少补）。

第二条 价款、付款方式及优惠：

甲、乙双方约定，以建筑面积计算房款，该商品房优惠后建筑面积单价为 $\text{¥} 310007$ 元/ m^2 ，总房款为 $\text{¥} 413860$ 元（大写：肆拾壹万叁仟捌佰陆拾元整）。

乙方采用以下第 ② 种方式缴纳房款（已付定金可直接充抵房款）：

1) 一次性付款，享受 元/ m^2 优惠；

2) 首付 50%，贷款享受 60 元/ m^2 优惠；

3) 一次性付款转按揭享受 元/ m^2 优惠（在签订合同时一次性付清房款，项目具备贷款条件后，客户申请按揭贷款放款后，可以退回多交的购房款）。

签订本合同时缴纳总房款的 51.67 % 的首付款，首付款为 $\text{¥} 213860$ 元，（大写）贰拾壹万叁仟捌佰陆拾元，剩余房款以银行按揭形式支付给甲方，

乙方办理个人银行按揭贷款金额为（大写）贰拾万 元。若因银行政策原因或乙方原因导致乙方无法获得银行按揭贷款，在甲方正式通

知乙方30日内，需由乙方一次性补足余款，否则甲方扣除乙方总房款20%作为违约金后，剩余房款退给乙方，双方权利义务解除。

第三条 商品房交付特别约定

1、甲方在具备正式购房合同时，甲乙双方应该积极地签订正式《商品房买卖合同》，乙方在接到甲方正式通知签订《商品房买卖合同》后七日内，前来签订《商品房买卖合同》，否则甲方有权利将该商品房转让给第三方，扣除乙方总房款20%作为违约金后，剩余房款退给乙方，双方权利义务解除。

2、所预定商品房交付时间为2014年10月31日。如因不可抗力或政府因素导致延期交房，甲方可据实予以延期交付。

第四条 双方就以下事项约定

1、该住宅所在楼宇的屋面使用权、外墙面使用权属于全体业主共有，由物业公司统一管理；

2、该住宅所在楼宇的命名权属于甲方；

3、社区公建产权归属按照相关政府部门规定执行；

4、办理房屋所有权证应缴税费按政府规定各自承担；

5、在签订《商品房买卖合同》时，如因房屋户型、面积、结构及房号位置等发生变更时，一切以政府批准文件为准，乙方不予追究甲方责任。

6、如乙方联系方式变更，应及时通知甲方，否则，造成甲方不能及时与乙方联系所产生的后果由乙方承担。

7、乙方已获知甲方土地、规划、开工建设、预售手续等正在办理之中，最终结果一切以政府批准文件为准，乙方不予追究甲方责任。

第五条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向该预定房屋所在地人民法院起诉。

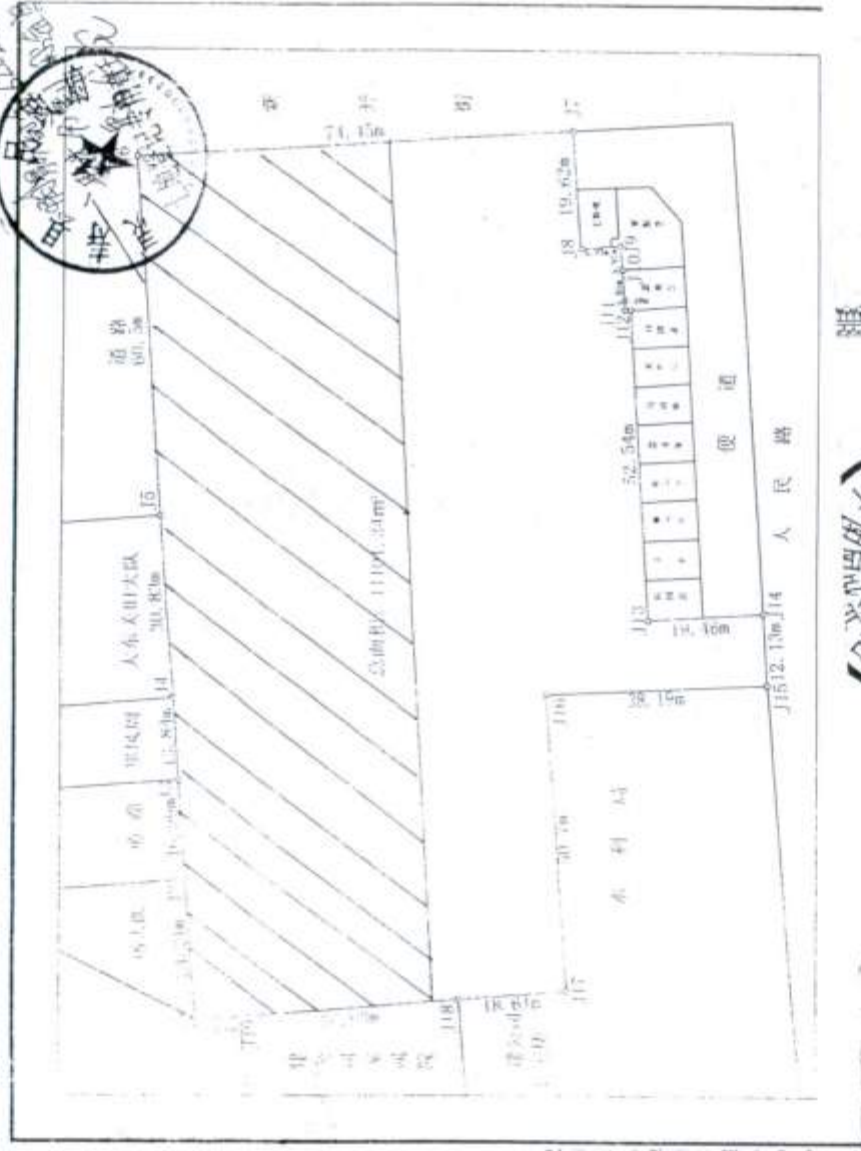
灵 国用 (2012) 第 023 号

土地使用权人	河北仁安房地产开发有限公司		
座落	人民路北側		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商服	出让	终止日期
使用权类型	出让		2051年2月21日
使用权面积	11101.34 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

灵 寿 县 人 民 政 府 (章)
 二〇一二年 月 日 再 用 章 白

河北仁安房地产开发有限公司占地勘测界定界图

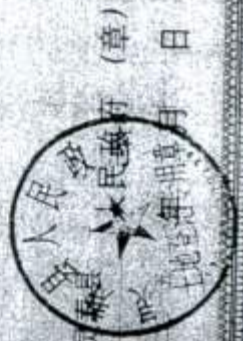
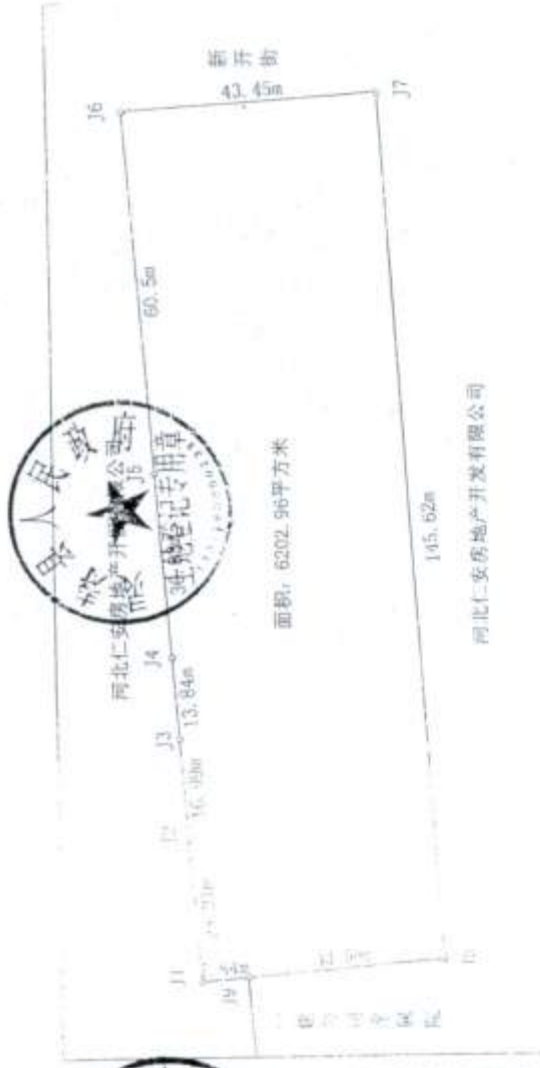


灵 国用2015) 第 00005 号

土地使用权人	河北仁安房地产开发有限公司		
座落	人民路北例		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅	终止日期	2085年1月14日
使用权类型	出让		
使用权面积	6202.96 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

河北仁安房地产开发有限公司家地图



(章)

日

月

年

灵 国用(2014)第 061 号

土地使用权人	河北仁安房地产开发有限公司		
座 落	灵寿县人民东路以北		
地 号	图 号	取得价格	
地类(用途)	其他用途或用途	终止日期 2084年12月12日	
使用权类型	出 让	其 中	独用面积
使用权面积	10009.54 M ²		M ²
			分摊面积
			M ²



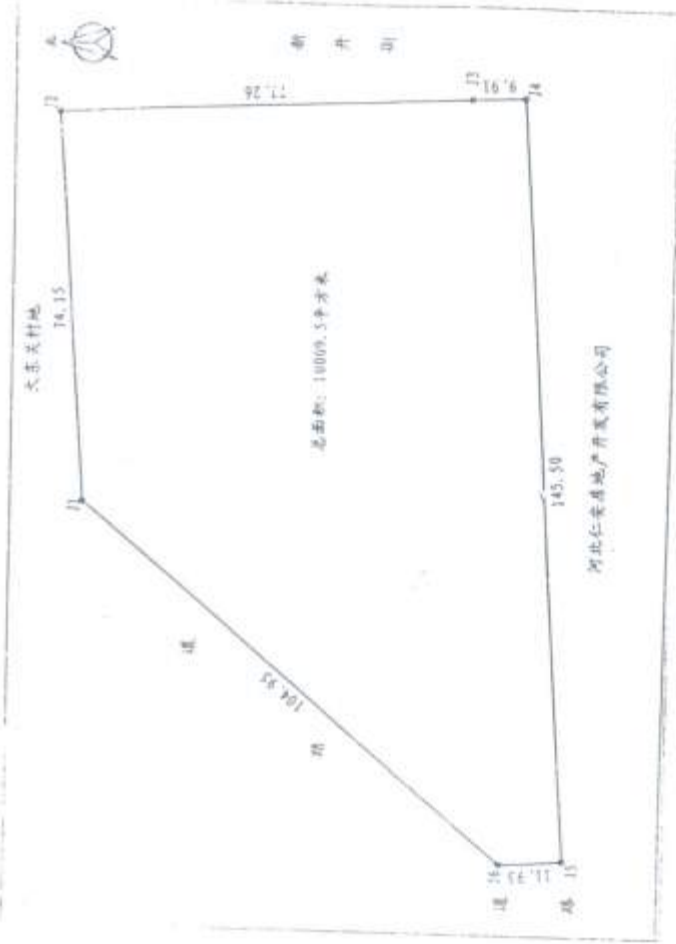
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



灵寿县

2014

河北仁安房地产开发有限公司宗地图



1:1000

河北仁安房地产开发有限公司



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130100689242459L

名称	石家庄中商房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	石家庄市桥西区民生路66号嘉鲤小区2号商住楼02单元1001
法定代表人	陈勇
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2010年01月14日
营业期限	2010年01月14日至2020年01月14日
经营范围	房地产评估、房地产信息咨询、房屋租赁代理、房屋买卖代理。(法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项,不得经营;需其它部门审批的事项,待批准后,方可经营)



登记机关

2015年12月22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：石家庄中商房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行合伙人)

陈勇

住所：石家庄市桥西区民生路66号天益嘉峰小区2号商住楼02单元1001

营业执照注册号：

131000002281637

资质等级：

贰级

行政许可决定书号：

HEBJSJ许可[2017]第810号

证书编号：

冀建房估(石)51号

有效期限：

截至二〇二〇年七月十九日



1227
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. 00059507

姓名 / Full name

陈勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650108198812140012

注册号 / Registration No.

6520020007

执业机构 / Employer

石家庄中商房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-22

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. 00092827

姓名 / Full name

何增虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130702196797020337

注册号 / Registration No.

1320080090

执业机构 / Employer

石家庄中商房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-4-14

持证人签名 / Bearer's signature



