

房地产价值估价报告

豫郑德鑫评字【2022】SF080154A 号

项目名称：河南省长垣市蒲西区长城德邻城一期8幢2单元2902
号住宅房地产市场价值评估

委托估价方：封丘县人民法院

受托估价方：河南德鑫房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘帅帅 李凤君

报告出具日期：二〇二二年八月十二日



一、致委托方函

封丘县人民法院：

承蒙委托，我对位于河南省长垣市蒲西区长城德邻城一期 8 幢 2 单元 2902 号进行了市场价值评估。

估价对象：

本次估价范围为：坐落于河南省长垣市蒲西区长城德邻城一期 8 幢 2 单元 2902 号的建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）以及其分摊的土地使用权价值，不含其他可移动物品价值、其债权债务等。

估价对象所在建筑物为钢混结构住宅楼，外立面刷真石漆，竣工时间 2020 年，估价对象位于第 9 层，共 26 层，南朝向，单面临街，房屋建筑面积为 134.18 平方米。户型为三室二厅一厨二卫，装修情况：厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆、石膏板饰顶；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴瓷片，毛顶。配有水、电、天然气、地暖、宽带、有线、消防、电梯等设施。现场勘察综合成新率为 97%，估价对象所在的长城德邻城一期物业管理完善，绿化较好。

依据委托方提供的《个人房屋信息查询情况表》、《商品房预（销）售卡（预（销）售证号：20190007）》：可知权利人张松山，赵春紫，权证号：20190001525，用途：住宅。权利限制：抵押预告，已查封，利用现状：空置。

依据委托方提供的《长垣县预购商品房抵押合同》：可知估价对象于 2019 年 1 月 31 日签订了抵押贷款合同，抵押权人：中国银行股份有限公司长垣支行，借款期限共计 60 月，款额为叁拾万元。

价值时点：二〇二二年八月九日（确定为估价对象实地查勘日）。

估价目的：为委托方确定处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场

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估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的价值如下： 币种：人民币

价值类型	总价值(万元)	单价(元/m ²)	大 写
市场价值	98.77	7361	玖拾捌万柒仟柒佰元整
建议快速变现 损失比例	20%	—	—
建议快速变现 值	79.02	—	柒拾玖万零贰佰元整

报告使用提示：

1、本次评估中为委托方提供房地产市场价值及建议快速变现价值。

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。

建议快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行适当营销情况下的价值，往往因要在短时间内将其卖出，降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

2、本次估价结果不包含原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包含原有的租赁权和用益物权。

3、估价对象估价对象于2019年1月31日签订了抵押贷款合同，抵押权人：中国银行股份有限公司长垣支行，借款期限共计60月，款额为叁拾万元，特提醒相关利益人关注。

房地产价值评估报告书

4、估价对象权利人为张松山，赵春紫，特提醒相关利益人关注。

5、估价对象于价值时点时尚未办理不动产权证书，特提醒相关利益人关注办理证书时面积是否在商品房买卖合同中面积误差约定范围内，是否需补交差价款等。

6、估价对象于价值时点尚未办理不动产权证书，特提醒相关利益人关注经拍卖购得房屋时需要缴纳的税费及相关的费用。

7、本次估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

8、根据2016年2月17日财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）及最新的契税政策，本次估价中税费为双方各自承担。

9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的法律责任。

10、本次估价结果不应作为价格实现的保证，成交价格受处置方式、宣传力度和权利人对估价对象的了解和对房地产的判断有关，现实交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使交易价格往往和估价结果不够一致，特提醒告知。

11、本报告使用期限自二〇二二年八月十二日起，壹年内有效。

河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：

申路
印

二〇二二年八月十二日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、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	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	9
(十) 房地产估价报告使用提示	11
(十一) 估价结果	12
(十二) 注册房地产估价师	13
(十三) 实地查勘日期	13
(十四) 估价作业日期	13
四、附件	

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陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人、估价利害关系人没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司注册房地产估价师刘帅帅、专业人员岳健于价值时点：二〇二二年八月九日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但注册房地产估价师对估价对象的现场勘察仅限于对评估标的物的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价机构不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对基础工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

	姓名	证号	签章
中国注册房地产 估价师	刘帅帅	4120180063	 <p>中国注册房地产估价师 注册号: 4120180063 刘帅帅 执业专用章 41010361019</p>
中国注册房地产 估价师	李凤君	4120060055	 <p>中国注册房地产估价师 注册号: 4120060055 李凤君 执业专用章 41010361050</p>

二、估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

（一）、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《个人房屋信息查询情况表》及《商品房预（销）售卡（预（销）售证号：20190007）》、《长垣县预购商品房抵押合同》复印件、《封丘县人民法院司法鉴定委托书》原件，我们对其上记载的面积、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. 估价对象于报告作业期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

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，经注册房地产估价师现场勘查，未发现估价对象存在房屋安全及环境污染等问题，故假定估价对象能正常安全使用。

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）交易双方自愿的进行交易；
- （2）交易双方处于利己且理性的进行交易；
- （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）、未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

该房地产为法院查封拟处置房地产，但根据估价目的，估价结果不考虑查封、抵押等因素的影响。除此之外，本次估价无其他背离事实假设。

（四）、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

（五）、估价依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件：

- 1、本估价报告结论为满足以上全部假设前提条件下的价值。
- 2、本报告为法院确定标的物的处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。
- 3、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。
- 4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

5、本报告由河南德鑫房地产评估有限公司负责解释。

6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

一、委托方

委托人：封丘县人民法院

二、估价方

估价机构全称：河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：路绪伸

估价机构地址：郑州市金水区黄河路 129 号 10 层 1008 号

备案等级：一级

备案证书编号：B41010361

三、估价目的：为委托方确定处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

本次估价范围为：坐落于河南省长垣市蒲西区长城德邻城一期 8 幢 2 单元 2902 号的建筑物价值（包含不可分割的装饰装修）以及其分摊的土地使用权价值，不含其他可移动物品价值、其债权债务等。

1、估价对象实体状况：

估价对象所在建筑物为钢混结构住宅楼，外立面刷真石漆，竣工时间 2020 年，估价对象位于第 9 层，共 26 层，南朝向，单面临街，房屋建筑面积为 134.18 平方米。户型为三室二厅一厨二卫，装修情况：厅、卧室地面铺地板砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆、石膏板饰顶；厨房、卫生间地面铺防滑地板砖，内墙面贴瓷片，毛顶。配有水、电、天然气、地暖、宽带、有线、消防、电梯等设施。现场勘察综合成新率为 97%，估价对象所在的长城德邻城一期物业管理完善，绿化较好。

2、估价对象权益状况：

依据委托方提供的《个人房屋信息查询情况表》、《商品房预（销）

售卡（预（销）售证号：20190007）》：可知权利人张松山，赵春紫，权证号：20190001525，用途：住宅。权利限制：抵押预告，已查封，利用现状：空置。

依据委托方提供的《长垣县预购商品房抵押合同》：可知估价对象于 2019 年 1 月 31 日签订了抵押贷款合同，抵押权人：中国银行股份有限公司长垣支行，借款期限共计 60 月，款额为叁拾万元。

3、估价对象区域因素分析：

估价对象位于卫华大道与笃信路交汇处东南侧，区域建筑物密度较大，人流量较大；附近有长垣 7 路、长垣 6 路等多路公交车通过，交通便利；周边有蒲西第一幼儿园、蒲西小学、蒲西中学、长垣中西医结合医院、河南宏力医院、宏力广场、蒲西派出所、亿隆荣华园、特区贰号、尚上人家、亿龙健康小镇芳华园等物业小区分布周围，环境因素和市政基础设施完善，社区成熟度较高。

具体位置如下图：



五、价值时点：二〇二二年八月九日（确定为估价对象实地查勘日）。

六、价值类型：了解市场价值，就是了解在公开市场上最可能形成的价格。估价对象在完全产权状态下，在正常使用条件下的公开市场价值，包括估价对象应分摊的土地使用权价值和房屋建筑物价值。

七、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）

3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

（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/T 50291-2015《房地产估价规范》

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、河南省房地产估价师与经纪人协会修订发布的《河南省房地产估价技术指引》

4、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

（三）委托方提供的有关资料

1、《个人房屋信息查询情况表》、《商品房预（销）售卡（预（销）售证号：20190007）》、《长垣县预购商品房抵押合同》复印件

2、《封丘县人民法院司法鉴定委托书》原件

（四）估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

估价对象所在区域同一供求圈内房地产交易资料

估价对象所在区域同一供求圈内房地产租赁资料

其他政策文件

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，使之符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

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。

（五）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

1、本次评估选用的估价方法及理由：

《房地产估价规范》规定：根据估价目的及估价对象的状况，房地产估价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、假设开发法四种。比较法适用的对象是同类型、同区域的数量较多且在价值时点的近期经常发生交易的房地产；对很少发生交易、又没有经济收益或潜在收益的房地产可采用于成本法评估；收益法适用的对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，如公寓、商铺、商店、餐馆等；具有开发或再开发潜力的房地产且开发完成后的价值能用比较法、收益法测算的房地产项目适用假设开发法，比如在建工程、土地等。

估价对象用途为住宅，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》估价方法的选用，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所处区域房地产市场较活跃，市场上类似房地产交易实例比较多，可比实例极易获取，且比较法修正、调整系数完善，求取的比较价值最能反映市场的真实价值，故适用比较法。

估价对象用途为住宅，而同一区域内居住房地产的出租案例较多，客观租赁收益易于求取，市场上类似房地产多为持有有一定时间再行转售，故适宜选择收益法中持有加转售模式对估价对象收益价值进行评估。

由于估价对象为整栋建筑物中的其中一套单元房，无独立的土地使用证，土地使用面积、规划容积率等成本法所需的基本数据不易获取且无法单独开发，故本次也不宜采用成本法进行估价；根据最高最佳分析，本次以估价对象按现状持续利用为估价前提，而假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的房地产估价，故本次也不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次采用比较法、收益法进行评估。

2、本次评估选用的估价方法定义及公式：

比较法，即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。

比较法计算公式为：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

十、房地产估价报告使用提示

（一）处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额、处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。

（二）注册房地产估价师评估的价值是在广泛收集市场资料和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法进行评估的结果，是对估价对象在公开市场条件下的市场价格的反映；变现价值是在价值时点拍卖时标的物最可能实现的价格，受多种交易因素的影响，与评估的市场价值通常存在一定差异，故本次评估按照评估目的进行评估的变现价值为市场价值的 80%。

（三）本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的法律责任。

（四）本次估价结果不应作为价格实现的保证，成交价格受处置方式、宣传力度和权利人对估价对象的了解和对房地产的判断有关，现实交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使交易价格往往和估价结果不够一

致。

(五) 根据 2016 年 2 月 17 日财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号) 及最新的契税政策, 本次估价中税费为双方各自承担。

十一、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 采用比较法、收益法, 在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点的价值如下: 币种: 人民币

价值类型	总价值(万元)	单价(元/m ²)	大 写
市场价值	98.77	7361	玖拾捌万柒仟柒佰元整
建议快速变现 损失比例	20%	---	---
建议快速变现 值	79.02	---	柒拾玖万零贰佰元整

十二、注册房地产估价师：

	姓名	证号	签章
中国注册房地产 估价师	刘帅帅	4120180063	
中国注册房地产 估价师	李凤君	4120060055	

十三、实地查勘日期：二〇二二年八月九日

十四、估价作业日期：二〇二二年八月九日至二〇二二年八月十二日

河南德鑫房地产评估有限公司

二〇二二年八月十二日



附件：

1. 封丘县人民法院委托书复印件；
2. 估价对象实况照片；
3. 个人房屋信息查询情况表及商品房预（销）售卡、长垣县预购商品房抵押合同复印件；
4. 注册房地产估价师证书复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构备案证书复印件。

封丘县人民法院

委托书

(2022)豫 0727 执恢 109 号

河南德鑫房地产评估有限公司：

我院在执行河南省佳康医疗器械有限责任公司与张松山租赁合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

河南省新乡市封丘县长垣市蒲西区长城德邻城一期8幢2单元2902号。

2022年08月08日



承办人：王金磊

联系人：孙法官

联系电话：18537309158

本院地址：封丘县东风路东段封丘县人民法院

河南省长垣市蒲西区长城德邻城一期8幢2单元2902号





个人房屋信息查询情况表



21073000376

受理编号: 21073000376

申请人	张松山	申请时间	2021年07月30日						
联系电话		查询时间	2021年07月30日 16时22分07秒						
查询对象	姓名	证件类型	证件号码						
	张松山	身份证	410728197712121015						
查询结果	本次查询一共查询到1件登记信息								
权证号	业务类型	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)	用途	套数	权利状态	权利限制
20190001525	预告登记	张松山, 赵春莹	河南省长垣市 隋西区长城德 邻城一期8幢2 单元2902号	134.18	0	住宅	1	现房	抵押预告

备注:

表注:

①权利状态: 现房 (已登簿的有效所有权)、历史 (已出让的历史所有权)

长垣市不动产登记中心
2021年07月30日

此查询内容仅限于不动产登记部门查询登记的信息

特别声明:

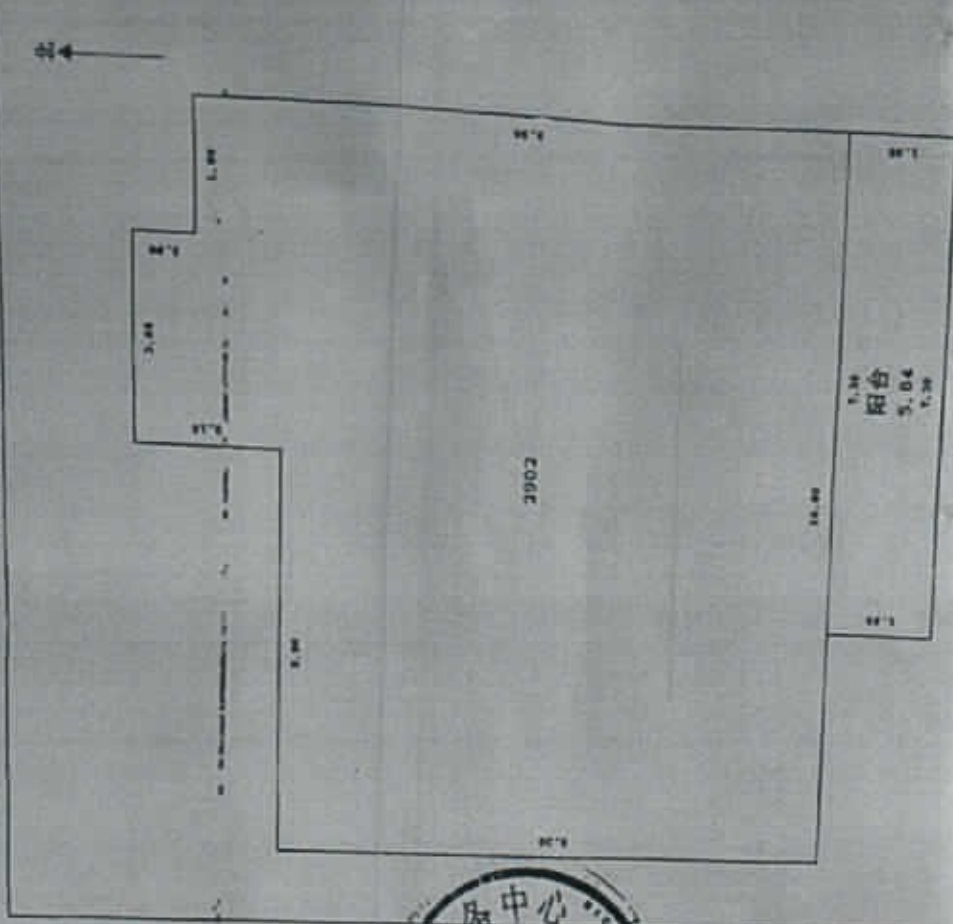
1. 以上查询结果仅供参考, 若有疑义, 请及时与我处核实;
2. 如果提供的证件号码与房屋产权产籍档案电子系统中显示的证件号码不一致或房屋产权产籍档案电子系统中未显示证件号码, 导致无法查询的不在此次查询范围内;
3. 本次查询只统计2016年5月6日以后登记的不动产登记信息。

商品房预(销)售卡

预(销)售房单位:	河南省长城房地产开发有限公司	
预(销)售证号:	20110007	
购房者(单位):	张松山 张素	
房屋坐落:	长垣县蒲西区长城德邻城一期8幢2单元2902	
房屋建筑面积:	134.18 m ²	
其中:套内面积:		
分摊面积:		
分摊系数:		
预(销)售房单位盖章		房产管理部门盖章



房屋分户平面图



长垣县房产测绘服务中心

丘号	C20180603021			幢号	8
建成年代	结构	层数	层数	套内建筑面积	104.06
设计用途	居住用房	层数	层数	共有建筑面积	30.12
比例尺	1:100	层数	层数	建筑面积	134.18
备注	濮西區五里大堤南街 马僧路东侧长城德邻城一期8幢2单元2902室				

测绘人: 检查人: 打印日期: 2018年02月11日

房产
管理
中心

长房抵（预）字第（ ）号

长 垣 县
预 购 商 品 房 抵 押 合 同

长垣县房地产交易登记中心（监制）

预购商品房抵押合同

抵押人(预购人): 张松山 电话 15560276888
抵押权人(贷款人): 中国银行股份有限公司 电话 5196385
保证人(预售人): 张松山 电话 8858888

根据中华人民共和国《物权法》、建设部《房屋登记办法》的规定,当事人本着自愿、公平和诚实信用的原则,经三方共同协商,达成协议,同意设立预购商品房、预购商品房抵押权合并预告登记,并签订本合同。

第一条:抵押人因购买商品房需要资金,同意将所属的预购商品房相关权益抵押于抵押权人,为其债务作抵押担保。

第二条:抵押权人同意抵押人所属的预购商品房作为贷款的抵押担保物。

第三条:保证人为抵押人承担连带保证责任,保证范围为本合同第七条中涉及的债务及相关费用。保证期间至抵押人办结他项权利登记为止。

第四条:抵押人所属预购商品房位于长垣县,长垣县一期8 2-2902,预购商品房预(销)售许可证号为:2019000号,合同备案号为2019-0118014号,该房建筑面积134.18平方米,总房价620990元。

预售人、预购人、贷款人三方协商一致同意,在不动产登记部门设立预购商品房、预购商品房抵押权预告登记,并在登记部门合并办理。

第五条:贷款人(抵押权人)在本合同生效后,即按借款合同之约定,向抵押人提供贷款,款额为(大写)叁拾万元。

第六条:借款期限共计60月(期),抵押期间自登记之日起至债务全部清偿为止。

2019.1.31 - 2024.1.31

第七条：抵押权人须与保证人签订保证合同，抵押人在贷款期间如不能履行还款义务，由保证人承担还款责任。即承担贷款本金、利息、实现抵押权人之费用。

第八条：在设定抵押期间，抵押物交付后可以由抵押人占用，并维护抵押物的完好，抵押权人负有监督、检查责任。

第九条：该抵押物在抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得将抵押物再抵押、出售、出租、拆除、改建或以其他方式处分抵押物。

第十条：保证人在接到抵押权人要求其承担保证责任，接到还款通知后应在预定期限内，清偿抵押人所欠之款项，并有权依法向抵押人追偿所支付的款项。

第十一条：保证人违反本合同第十条约定的，抵押权人有权将抵押人所欠款项从保证人的账户中扣除。

第十二条：保证人在清偿抵押人所欠款项后，抵押人仍未偿还保证人所支付的款项，保证人有权按第十五条规定，依法处分抵押人的抵押物。

第十三条：有下列情形之一的，抵押权人有权要求处分抵押物：

(一) 抵押人未按约定履行债务，且保证人连续三个月未履行保证责任的；

(二) 抵押人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪、被宣告破产且无人代其履行债务的；

(三) 抵押人死亡，而无继承人、继承人放弃继承、继承人不履行偿还贷款本息义务的。

第十四条：抵押权人申请中止处分的，可以中止处分抵押物。

第十五条：处分抵押物所得价款依下列顺序分配：

(一) 支付处分抵押物的费用；

(二) 支付处分抵押物应缴纳的税费；

(三) 偿还贷款人(抵押权人)的债权及相关费用;

(四) 支付保证人代抵押人支付的有关费用;

(五) 剩余价款交还抵押人。

第十六条: 本合同签订后, 抵押当事人应当及时携商品房预售合同、本抵押合同等相关材料到长垣县房地产交易登记中心办理预告登记。

第十七条: 抵押人所属房屋竣工并交付后, 应及时到长垣县房地产交易登记中心办理房屋买卖过户手续, 将预购商品房登记转商品房买卖(转移)登记, 同时将预购商品房抵押权登记转他项权登记, 领取他项权利证书, 并由抵押权人收执。

抵押人、保证人和抵押权人同意依照有关规定, 负担办理上述手续时发生的费用。

第十八条: 抵押关系中, 合同主体发生变更, 需经其他当事人同意, 并于变更之日起三十日内到登记机关办理变更登记手续。

第十九条: 抵押关系终止, 当事人应在三十日内, 到登记机关办理注销登记手续。

第二十条: 保证人保证: 上述抵押物与实际状况一致, 所签商品房买卖合同真实有效; 抵押人承诺: 申请办理预购商品房、预购商品房抵押权预告登记时, 所提供的证件准确无误, 无虚假瞒报行为; 抵押权人声明: 所提交的复印件与原件已核实无异, 各项签名, 签章真实无异。

第二十一条: 履行本合同中, 如发生争议, 由各方协商解决, 协商不成, 可直接向人民法院起诉。



第二十二条: 当事人约定的其他条款:

(一) 经当事人协商同意, 委托: 1、抵押权人(X) 2、1
证人(X) 3、抵押人(X) 向登记部门申请登记。

(二) _____

第二十三条：本合同由当事人签署之日起生效，抵押权(预)经登记部门登记后设立。

第二十四条：本合同壹式 肆 份，抵押权人、抵押人、保证人、登记监证机关各执壹份。合同及补充协议、附件具有同等法律效力。

抵押人签字： 身份证号：410728197712121015
共有人签字： 身份证号：410728197503071285

签订合同时间：2019年1月31日

抵押权人：(盖章)

法人代表签字：_____

经办人签字：_____



签订合同时间：2019年1月31日

保证人：(盖章)

法定代表人签字：_____

经办人签字：_____



签订合同时间：2019年1月31日

房地产估价师

Real Estate Appraiser



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

姓名：刘帅帅

证件号码：411423199002133566

性别：女

出生年月：1990年02月

批准日期：2017年10月15日

管理号：201799741000000000916412657



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.



发证机关
No. 00247108

姓名 / Full name

刘帅帅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411423199002133566

注册号 / Registration No.

4120180063

执业机构 / Employer

河南德鑫房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-7

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 李凤君
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 76.04
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2005年10月
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2006 年 3 月 日
Issued on

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.



发证机关
No. 00246065

姓名 / Full name

李凤君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410102197604187022

注册号 / Registration No.

4120060055

执业机构 / Employer

河南德鑫房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature



统一社会信用代码
914101057900404885

营业执照

(副本)

扫描二维码
“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 河南德鑫房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年07月12日

法定代表人 路绪伸

营业期限 长期

经营范围 房地产评估, 土地评估, 资产评估, 房产评估, 房地产中介服务, 测绘服务及咨询服务, 工程咨询, 探矿权和采矿权评估; 房地产居间代理服务。涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营(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 郑州市金水区黄河路120号10层1008号



登记机关

2021年 11月 23日

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：河南德鑫房地产评估有限公司

法定代表人：路绪伸
(执行事务合伙人)

住所：郑州市金水区黄河路129号10层1008号

统一社会信用代码：914101057906404585

备案等级：一级

证书编号：B41010361

有效期限：2021年02月05日至2024年02月04日



发证机关(公章)

二〇二四年二月五日