

冀哲房估[2021]字第 HF21022 号



房地产估价报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司

中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com



房地产估价报告

估价项目名称：董秀花所有位于涑水县涑水镇迳城街 170 号的房地产市场价格评估（涑水县）

估价委托人：涑水县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李娜（注册号：1320040003）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2021 年 05 月 21 日

估价报告编号：冀哲房估[2021]字第 HF21022 号

致估价委托人函

涑水县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对董秀花所有，位于涑水县涑水镇迺城街170号的房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为董秀花所属商住用途房地产。据估价委托人提供的《房地产档案》等相关产权资料及估价人员现场查勘估价对象建筑物建筑面积共计381.32平方米(其中产权登记建筑面积288.91平方米，其余92.41平方米建筑物未办理产权登记)；国有土地使用权面积274.13平方米。估价对象包含建筑物室内装饰装修，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2021年04月30日

价值类型：市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，对于土地部分采用基准地价系数修正法和市场比较法进行综合评估，对于建筑物部分采用比较法和成本法进行综合评估。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象建筑物的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值总价取整为人民币272.48万元，大写：人民币贰佰柒拾贰万肆仟捌佰元整（详见估价结果一览表）。

估价结果一览表

项目	幢号	结构	总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
已办理产权登记的建筑物	1	混合	2	1-2	商住	288.91	7296	210.79
未办理产权登记的建筑物	2	混合	1	1	住宅	92.41	2013	18.60
建筑物合计						381.32		229.39
项目	名称		土地证号		面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	
土地	国有土地使用权		涿国用(2012)第37号		274.13	1572	43.09	
房地产总计							272.48	

特别提示:

1、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。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件,致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份,报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司(盖章)

法定代表人:



签名(盖章)

2021年05月21日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5-7
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	8-13
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、附件.....	14
(一) 涞水县人民法院评估委托书	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

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、本估价报告中的分析、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，但受到本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）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李娜已于2021年04月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

部分当事人（代理人）一同查勘，并已在查勘记录表上签字

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2021.5.21
徐小静	1320140015	徐小静	2021.5.21
刘威	1320170057	刘威	2021.5.21

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了由涞水县不动产登记中心出具的估价对象《房地产档案》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，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或价格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、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《房地产档案》中记载房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《房地产档案》复印件，本次估价假定《房地产档案》复印件与原件相符，真实、完整、合法、有效。

(六) 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、估价结果为房地产市场价格，是经适当营销后，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。
- 3、估价结果含建筑物室内装饰装修价值，不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告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，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2021年05月21日）算起。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，估价委托人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。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价结果报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。估价报告书附件为报告的有机组成部分。
- 7、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。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、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。
- 10、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向涞水县人民法院提出。

(七) 需要特殊说明的其它事项

- 1、本次估价，估价对象范围内未办理产权登记的建筑物的建筑面积由估价人员现场测量、并经领勘法官签字确认。该建筑面积只可做

为本次评估的依据，不得作为确权依据，特此说明，提请报告使用人注意。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、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，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4、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。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：涑水县人民法院

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为董秀花所属商住用途房地产。据估价委托人提供的《房地产档案》等相关产权资料及估价人员现场查勘估价对象建筑物建筑面积共计 381.32 平方米（其中产权登记建筑面积 288.91 平方米，其余 92.41 平方米建筑物未办理产权登记）；国有土地使用权面积 274.13 平方米。估价对象包含建筑物室内装饰装修，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于涑水县涑水镇迳城街 170 号，北临迳城街，西行百米为德成路，交通便利。估价对象区域内分布有超慧时欣园住宅小区、富强小区、顺天成小区、涑水县第二中学、祖冲之中学、涑水小学、航达宾馆、凯鸿商务酒店及餐厅、烟酒城等众多小型商业门店，商服繁华度较高，基础设施及公共服务设施较完善。

3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《房地产档案》及其他相关资料，本次估价对象为董秀花所属房地产。估价对象房屋共两幢，其中幢号 1 已办理产

权登记，根据《房屋所有权证》（产权证编号：011642）记载，房屋所有权人为董秀花，房屋坐落于涑水县涑水镇迳城街 170 号，混合结构，房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，建筑面积为 288.91 平方米，设计用途为商住。该房屋南侧有一幢平房，未办理产权登记，据估价人员现场测量，建筑面积为 92.41 平方米。

据《国有土地使用证》（涑国用 2012 第 37 号）记载，估价对象土地使用权人为董秀花，座落于涑水县涑水镇迳城街 170 号，使用权类型为出让，用途为其他商服用地，使用权面积为 274.13 平方米，终止日期至 2038 年，宗地四至为东至刘淑萍，南至空地，西至隗秀功，北至迳城街。

据委托方提供的《不动产登记证明》（冀（2018）涑水县不动产证明第 0001764 号），估价对象房地产设有抵押权，权利人为河北银行股份有限公司保定涑水支行。至价值时点，抵押权未注销。

估价对象产权明晰，来源合法。至价值时点，估价对象已被涑水县人民法院查封。

4、估价对象实体状况

本次评估估价对象房地产坐落于涑水县涑水镇迳城街 170 号，权利人为董秀花；本次评估建筑物建筑面积共计 381.32 平方米，土地使用权面积为 274.13 平方米。

据委托方提供的《国有土地使用证》（涑国用 2012 第 37 号），估价对象土地使用权人为董秀花；座落于涑水县涑水镇迳城街 170 号；使用权类型为出让，用途为其他商服用地，使用权面积为 274.13 平方米，终止日期至 2038 年，则至价值时点剩余使用年期为 17 年，宗地四至为东至刘淑萍，南至空地，西至隗秀功，北至迳城街。至价值时点，宗地实际开发程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），红线内“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及场地平整），地上建有两幢建筑物。

依据委托人提供的《房屋所有权证》（涑水县房权证石亭镇字第 011478 号）及其他相关资料，本次评估估价对象房屋所有权人为董秀花，房屋坐落于涑水县涑水镇迳城街 170 号；建筑面积共计 381.32 平方米，现状用途为艾丽坊保健服务部经营用房及住宅。估价对象建筑物具体情况详见下表。

估价对象建筑物情况一览表

项目	幢号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	规划用途	备注
已办理产权登记的建筑物	1	混合	2	1-2	288.91	商住	首层入户设落地玻璃门, 外设卷帘门, 室内瓷砖地面, 部分房间内墙贴壁纸, 部分房间内墙罩白, 石膏板吊顶, 卫生间瓷砖地面, 内墙贴墙砖到顶, 顶棚为PVC吊顶。室内楼梯, 铁扶手。第二层室内部分房间地面铺设木地板, 内墙贴壁纸, 纸面石膏板吊顶; 部分房间室内瓷砖地面, 内墙罩白。卫生间瓷砖地面, 内墙贴墙砖到顶, 顶棚为PVC吊顶。现状用途为艾丽坊保健服务部经营用房。
未办理产权登记的建筑物	2	混合	1	1	92.41	住宅	正立面贴条形外墙砖, 室内瓷砖地面, 内墙罩白, 铝合金门窗。厨房及卫生间瓷砖地面, 内墙贴墙砖到顶, 顶棚为PVC吊顶。现状用途为住宅。
合计					381.32		

估价对象建筑物内水、电、暖设施齐全。至价值时点, 估价对象处于正常使用状态, 维护保养状况较好。

(五) 价值时点: 本次估价的时点为 2021 年 04 月 30 日 (现场勘查日期)。

(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 2021 年 04 月 30 日的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值, 未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价对象市场价值为在其公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况, 本次估价过程中, 我们遵循的主要原则有:

1、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，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (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) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。
- (10) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (11) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- (12) 《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017；

2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象产权证明资料复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料；

(3) 河北省涞水县人民法院评估委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。对于建筑物部分，按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析。

幢号 1 建筑物实际用途为商业，在同一供求圈内类似房地产交易实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将比较法作为本次估价的一种方法；估价对象用途为商业，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前涞水县房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前商业用途房地产市场价格，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。对于平房，因其未办理产权登记，本次评估采用成本法进行评估。

比较法是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。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于土地使用权部分，根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 基准地价系数修正法：待估宗地位于涞水县涞水镇道城街 170 号，设定用途为商业用地，处于涞水县商业用途基准地价覆盖范围内。涞水县现行基准地价估价基准日是 2016 年 01 月 01 日，通过期日修正可以使用；且修正体系完整可用，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

待估宗地所在区域土地市场比较活跃，近期类似交易案例易于收集，且真实有效，因此可以采用市场比较法进行评估。

基准地价是某一级别或均质区域内分用途的土地使用权平均价格；基准地价系数修正法是依估价对象所处土地级别的基准地价，结合区域因素、个别因素等修正系数的调整，得到估价对象土地价格的一种方法。

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价值取整为人民币 272.48 万元，大写：人民币贰佰柒拾贰万肆仟捌佰元整（详见估价结果一览表）。

(十一) 实地查勘期

2021 年 04 月 30 日

(十二) 估价作业日期

2021 年 04 月 30 日至 2021 年 05 月 21 日

(十三) 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一年内有效，即自 2021 年 05 月 21 日至 2022 年 05 月 20 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。

(十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2021.5.21
徐小静	1320140015	徐小静	2021.5.21
刘威	1320170057	刘威	2021.5.21

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2021 年 05 月 21 日

四、估价技术报告

(由估价机构存档)

五、附件

- 1、涞水县人民法院评估委托书复印件
- 2、估价对象产权证明材料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 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
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

涑水县人民法院 评估委托书

河北哲人房地产行评估有限公司：

我院执行的申请执行人河北银行股份有限公司保定涑水支行与被执行人张丽业、高山、董秀华金融借款合同纠纷一案中，现需对被执行人董秀花名下位于涑水县涑水镇道城街 170 号（涑水房权证涑水镇字第 011642 号）予以评估，现将有关材料送上，请指派有专业职称的技术人员给予评估，评估后请做出结论报告。

涑水县人民法院

二〇二〇年四月三十日



仅限于办理~~其他~~使用
再次复印无效 021年2月3日

全宗		室卷	
目录	011642	馆卷	

涑水县房产管理局



类别

补证

涑水县 区 地址 涑水镇通城街 姓名 董香芸

备注

自 2012 年 7 月至 年 月	保管期限
卷内共 14 件 14 页	归档号

卷内资料目录

顺序号	题名	原件数	复印件数	备注
1	存根	1		
2	房屋所有权初始登记申请书	1		
3	房屋初始登记询问记录	1		
4	身份证		1	
5	土地证		1	
6	建设用地规划许可证		1	
7	个人具结保证书	1		
8	公告	1		
9	涇水县房管局公章使用审批表	1		
10	遗失产权证申请表	1		
11	房屋登记勘察、档案查询表	1		
12	平面图		1	
13	受理凭证		1	
14	审批表		1	

保定市房屋所有权初始登记申请书

所 有 人	董秀花										证件名称	身份证		
											证件号码	130429196411161822		
共 有 情 况											房屋取得方式	购买		
房 屋 坐 落	清县清河县道成街										产 别	私有		
受 托 委 人	电 话										证件名称			
											证件号码			
房 屋 状 况	幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层次	建 面	积	套内建 筑面积	分摊共 有面积	专有部 分面积	规划 用途	基本单 元数	其他	
	1		混合	2	1-2	280.9	m ²				商住			
建筑物区分所有业主共有部分房屋										所有权人				
房 屋 状 况	幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层次	建 面	积	套内建 筑面积	分摊共 有面积	专有部 分面积	规划 用途	基本单 元数	其他	
土 地 状 况	地号	土地性质		土地证号			国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)				土地使用年限			
		商住		清国用012号			出让				2012年7月23日至 2038年 月 日止			
备 注														

现据实申请登记上述房屋，如有不符，登记申请人负法律责任。

申请人(单位)签章

董秀花

2012年 7 月 30 日

日期： 年 月 日

收件人：

申请房屋初始登记询问笔录

时间：2012年7月30日 地点：

询问人：

被询问人基本情况	姓名	董秀花		性别	女	出生年月	1964.11.
	单位						
	住址	济南市槐荫区经二路131号					
	联系方式						
询问内容	问：提交的申请登记材料是否真实、合法、有效？						
	答：是						
	问：房屋产权有无共有人？具体包括哪些共有人？共有的比例、份额？						
	答：无						
	问：所建房屋为：(1) 商品房 (2) 单位自管产 (3) 私有房产？						
	答：无						
	问：所申请登记房屋有无限制？产权有无争议？						
	答：无						
	问：有无公用设施、物业服务用房、公共场所？具体包括哪些建筑物？						
	答：无						
问：有无人防工程？具体包括哪些建筑物？							
答：无							
问：申请的基本单元是如何确定的？							
答：按幢申请							
问：申请人承诺以上询问内容真实、合法，否则由申请人承担法律责任？							
答：是							
问：有无其它须补充的？							
答：无							
其他询问事项：							

被询问人签章：董秀花

受托人：

姓名 董秀花

性别 女 民族 汉

出生 1964年11月16日

住址 河北省保定市涑水县涑水镇泰宁路泰宁西街39号



公民身份号码 132429196411161822



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 涑水县公安局

有效期限 2006.05.17-2026.05.17

个人具结保证书

涑水县住房保障和房产管理局：

本人申请登记的座落于 涑水县涑水镇通成天街17号 的房产，系我个人投资□建设□购买，产权归我个人所有。因此发生的经济纠纷及法律责任由本人自行承担，请贵局予以登记。

特此证明

保证人：董秀花

2012年7月30日

存档

2011.8.26

公 告

董秀花座落于涑水县泰宁西街 39 号的房屋，房屋所有权证（07643 号）丢失，已声明作废，我局已受理其补发新证申请。相关利害关系人如有异议可于公告登报之日起 1 个月内向我局提交书面材料，逾期我局将按有关规定为其补发新证。

涑水县住房保障和房产管理局

2011 年 8 月 26 日

每映证
280076号委
于高碑店市
的产权证
失作废。
于涿州市义
村的宅基本
作废。
涿州市东城
宅基使用证
作废。
于涿州市开
的房权证
作废。

蔡商贸有限公司
证副本冀保
州字
230号丢失

公告
孙庄村西独
监护人持有
564169
杨各庄村，
法安置。
29日

注销声明

博野县恒达物资销售
有限公司经股东会决议办
理注销登记，注册号：
130637000004659，请债权人
自声明之日起45日内向清
算组申报债权。

特此声明

博野县恒达物资销售有限公司
2011年8月29日

公告

董秀花座落于涿水县泰
宁西街39号的房屋，房屋所
有产权证(07643号)丢失，已
声明作废，我局已受理其补
发新证申请。相关利害关系
人如有异议可于公告登报之
日起1个月内向我局提交书
面材料，逾期我局将按有关
规定为其补发新证。

涿水县住房保障和房产管理局
2011年8月26日

教育培训

中国农业大学 专科 本科

国家学历 电子注册 本科可授学位
专业：园林 动物医学 食品质量与安全 土地资源管理 水利水电工程 土木工程 经济管理 金融学 会计学 法学 电气工程及其自动化 计算机科学与技术等

截止日期：2011年9月10日
地址：电大招生办(七一东路999号)
电话：5976386

自考 本科招生

国家承认学历 电子注册 网上可查
●一年半至两年毕业 保证及时取证
●取得第一个自考本科学位后，可
通过培训选送到重点院校进行两年
本科二学位学习，获得全日制本科
毕业证和学位证。

报考资格：按校、中专、大专
在校生及高中毕业生
电话：5950105

大连叉车

大连叉车有限责任公司
原生产1-45吨叉车、装载机、蓄
电池叉车、牵引车及正铲装载机全系列
运输机械的专业化生产企业。
河北办事处经理：李成龙 13889642169

中国地质大学<北京>

专科 专升本 专本连读

在职招生
• 资源勘查工程 • 土木工程
• 安全工程 • 土地资源管理
• 电气工程及其自动化
• 宝石商贸与营销 • 会计学
• 工商管理 • 市场营销
• 本科层次、同等学力学士学位
地址：保定市南二环路1056号保定学习中心
电话：0796005 http://www.cugbonline.cn
定州报名处：刀枪街启航职业学校 电话2312872

寻尸启事

2011年8月25日06时许，在涿州西水村发现
无名尸体，经现场初步勘察因交通事故致死亡，
死者为男性，年龄约五六十岁左右，身高1.60cm，体重
2-3cm 灰白短发，白胡茬长1cm，脸部长圆形，上身着
紫色棉袄，内穿紫色毛衣(圆领)2件，蓝色保暖衣，黑
色秋衣，蓝色毛衣，蓝白格子毛衣，下身着蓝色裤子3
条，内穿蓝色毛裤，脚穿蓝色鞋，足跟处有纹痕。经尸
检分析疑似自行车，如有知情者请与涿州县公安局
大队事故科联系。
联系人：魏警官 13833084111 赵警官 15194970500
联系电话：0312-7225084

涿州县公安局大队
2011年8月25日

122平	产权96年	65万	0843155	果品宿舍3层80.5平	产权96年	40万	西苑店	13831285836	18713295324
141平	合同10年95	88万	1058454	文澜阁20层94平	合同11年	52万	东风店	5090043	13663329125
89.13平	合同13年	51.5万	1705355	嘉森理想城22层123.2平	合同12年55	44万	高开区	3120765	15932185253
93.43平	合同13年	53.5万	1714583	华冠庄园8层205平	产权09年	82万	南关店	2117521	13653220915
126平	合同13年	69.3万	1117354	化纤西区5层46.6平	产权96年	26.3万	阳光店	3128765	15227042336
92.58平	产权05年	58.5万	0838318	地建宿舍4层82平	产权99年	50.5万	中华店	2066837	15930747357
145平	产权05年	72.5万	1151428	世纪华庭4层144平	合同12年	79.2万	北唐店	5887132	13731203199
19层172平	产权02年	108万	1006187	大慈阁4层41平	产权02年	27.8万	西关店	2019916	13403126681
17层96.7平	合同09年	60万	1641042	新一代C区五期1层330平	合同11年	495万	向阳店	3218528	15713322923
75平	产权84年	31万	0935527	地税局5层137平	老本02年	76万	五一九	7531933	13082313869
29层91.8平	产权11年	58万	1118285	任达佳苑15层55.09平	村产13年	23万	雅典城	3191171	15831215992
5平	产权05年	18.6万	1126084	维多利亚11层55.8平	合同13年31	97万	总店网店	5912225	5912215
4.41平	产权07年	125万	1752011	京南一品12层109.93平	合同12年	64万	百花店	3035556	15803222022
3平	产权98年	50万	1705355	嘉森理想城22层123.2平	合同12年55	44万			
59平	产权99年	35万	1050567	企业局宿舍5层92平	产权97年	52万			

任就是让您吃上最放心的菜

路鑫和花园小区西侧 订餐电话：3229888

医院



保定同济男科医院



健康热线：5059999 地址：保定市裕华东路559号
网址：www.5059999.com

涑水县房管局公章使用审批表

使用单位	档案室 办公室	经办人		时间	2011. 8. 26
事由	<p style="text-align: center;">董杏花本人因房屋所有权证保管不慎丢失 座落于泰宁路39号房屋(07643号) 办理公告登 报</p>				
股室单位负责人意见	<p>张智军 2011年 8月 26日</p>				
主管副局长意见	<p>张智军 2011年 8月 26日</p>				
局长意见	<p>年 月 日</p>				
备注					

遗失产权证(单位)个人申请表

(表一)

申请人 (单位)	董秀花	产权人	董秀花
房屋座落	秦宁西街39号		
间数		面积	28.21m ²
遗失产权证原因	不慎丢失		
	申请人(章) 董秀花 2011年8月19日		
备			
注			
			

补证审批表

表三

产权人	董秀花		
房屋座落	新街39号		
遗失原因	不慎丢失		
查档情况	有档案		
登报日期	2011年8月19日		
审批意见			
原产权证号	07643	新产权证号	
备注			



经办人 郭海成 2011年8月19日
 2011年8月19日

涑水县房屋登记勘察、档案查询表

申请人(单位)		董秀花				联系电话	
房屋坐落		涑水县涑水镇通城街170号					
四 至 界 限	墙体归属		邻户姓名	有无争议		注：四至界限填写如有不实 申请人愿负法律责任。 签字：董秀花 2012年7月30日	
	东	墙中心	卢金刚				
	南	院墙侧皮	卢金				
	西	墙中心	董秀花				
	北	院墙侧皮	卢金刚				
幢号	间数	结构	总层数	所在层	建成年份	用途	构筑物
1		混分	2	1-2	1998	居住	
现场 勘 查 情 况	<p style="text-align: right;">勘察人：张程清 2012年7月30日</p>						
查 档 情 况	<p>应产权材料要求对董秀花原档案进行查询，经我科查 询，此处房屋于2011年8月20日对原产权证(01643号)声明作废。 原房屋座落为泰宁西街39号，现此址收买为通城街170号， 面积为287.24㎡。其他无异议。</p> <p style="text-align: right;">查档人：张程清 2012年7月30日</p>						

房屋所有权人		董秀化									
房屋坐落		涑水县涑水镇迳城街170号									
丘(地)号		产别		私有房产							
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
1		混合	2	1-2	288.91	商住					
房屋状况											
共有权人		等 人 共有权证号自 至									
土地证号		土地使用情况摘要									
权属性质		涑国用2012第37号		使用面积(平方米)							
		国家所有		使用年限		2012年07月28日至2038年07月22日					
		设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

附 记

补证

张

房权证

字第

建房注册号: 011642

产权本编号: 011642

领证人: 张朝生

校对日期: 2012.8.6

领证日期: 2012.8.6

校对日期: 2012.8.6

填发日期: 2012 07 31

年 月 日

房屋分户平面图

所有权单位(人)	董秀花		产别	私有	
房屋座落	涑水县涑水镇迳城街170号		结构	混合	
建筑面积 (m ²)	288.91	建成年份	1998	总层数	2

北
↑



董秀花

卢金刚

涑水县鼎盛房产测绘有限责任公司

比例: 1:100 测量人员:

制图人: 靳森

蓝图专用章, 图纸无效

2012年07月30日

保定市房屋登记受理凭证

收件日期: 2012年7月30日

申请人	董秀花		
房屋坐落	涿州市涿州镇通城街1702		
	证 件 名 称	原 件 数	复 印 件 数
	身份证		/
	国有土地证		/
	个人购房协议书	1	
	公告	1	
	遗失产权证单位补办申请表	1	
	补证审批表	1	
	作废产权证声明	1	
	平面图	2	
	房屋所有权初始登记申请书	1	
	询问笔录	1	
	建设用地图规划许可证		/
<p>注意事项: 申请人提交的材料已受理, 经审核准予登记的, 申请人持此凭证和身份证明原件领取权属证书或登记证明。 对登记机关产登记行为有异议的, 自领证之日起3个月内提起行政诉讼。</p>			
收件科室: 产二科		经办人:	
领证人: 董秀花		领证时间:	

保定市房屋登记审批表

审 批 事 项	申请人	董香花
	房屋坐落	涿州 涿州市 范阳西路 11 号
	申请事项	房屋所有权初始登记 (补办)
初 审	<p>初审意见: 身份证, 国有土地证, 房屋所有权证, 公告, 遗失补证申请表, 房屋所有权初始登记申请表, 询问笔录, 建设工程规划许可证 (规划手续齐全, 未用套手续, 详见补证申请表 0151, 07643 号文件材料).</p> <p>收件人: 张雅清</p> <p style="text-align: right;">审核人: 宋岩岩 2012 年 7 月 31 日</p>	
复 审	<p>复审意见:</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">批 同 意</p> <p style="text-align: right;">审核人: 宋岩岩 2012 年 7 月 31 日</p>	
审 批	<p>审批意见:</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">同 意</p> <p style="text-align: right;">审批人: 邹凤龙 2012 年 7 月 31 日</p>	

卷内备考表

本卷情况说明



立卷人

年

月

日

检查人

年

月

日

瑕疵说明

我院执行的申请执行人河北银行股份有限公司保定涑水支行与被执行人张丽业、高山、董秀花金融借款合同纠纷一案中，被执行人董秀花名下位于涑水县涑水镇道城街170号房产一处[房屋建筑面积 288.91 平方米，土地使用面积 274.13 平方米，不动产权证号：涑水房权证涑水镇字第 011642 号、涑匡用（2012）第 37 号]。另在该楼南侧涑匡用（2012）第 37 号土地证载明范围内建有平房，在产权证内没有登记，按实际评估测量面积予以评估。

特此说明

2021年4月20日

涑县人民
执行局

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事项，经审核实，准予登记，此证明。



证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	河北银行股份有限公司保定涞水支行
坐落	涞水县涞水镇道城街170号
不动产单元号	130623 107204 GB00031 F00010001
其他	不动产权证号:涞水房权证涞水镇字第011642号/涞国用(2012)第37号 抵押方式:最高额抵押 被担保主债权数额:150万元; 履行债务期限:2018年11月15日起2021年15日止 抵押面积:房屋建筑面积288.91平方米 地使用权面积274.13平方米
附记	

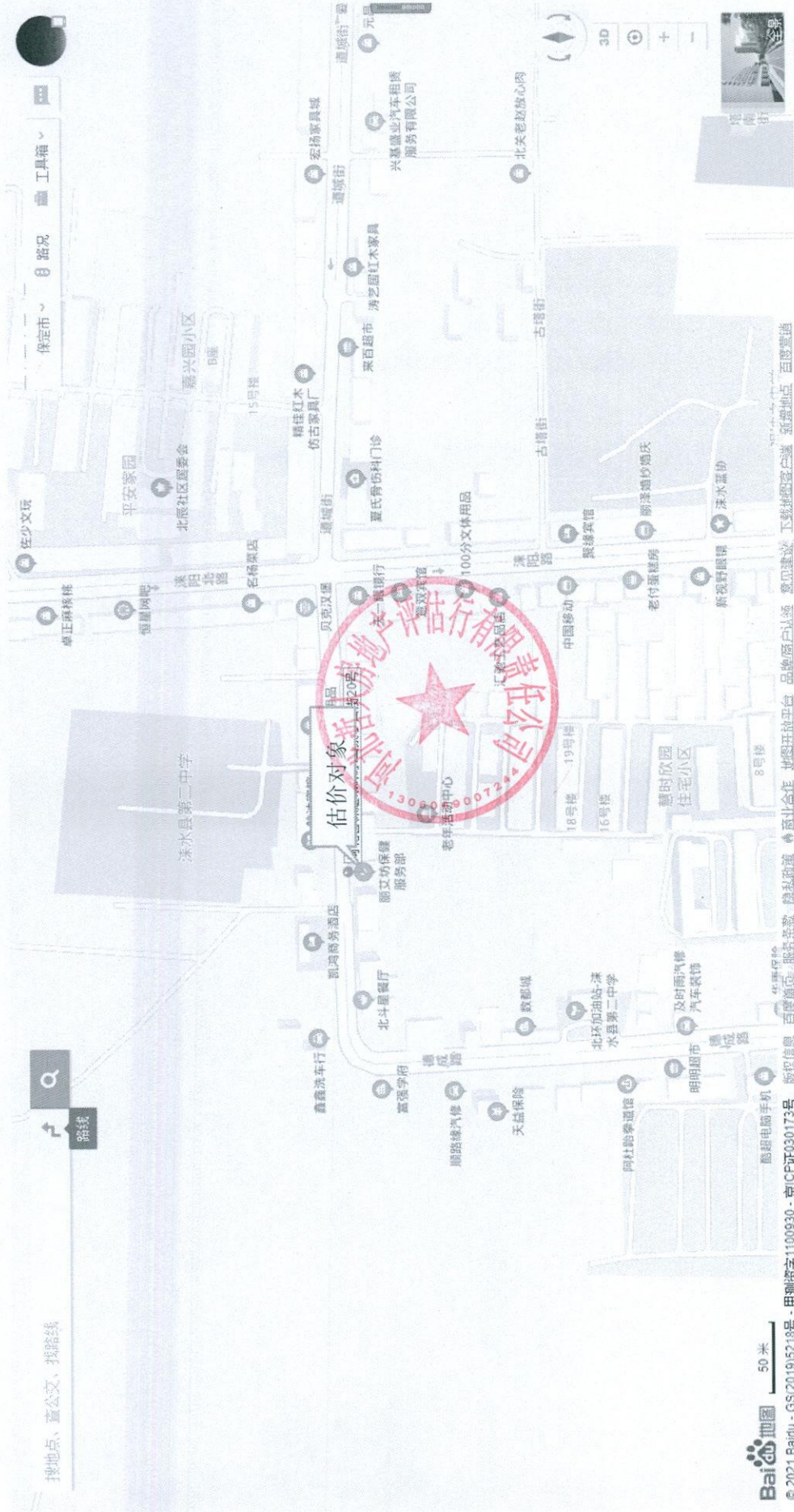


登记机构(章)

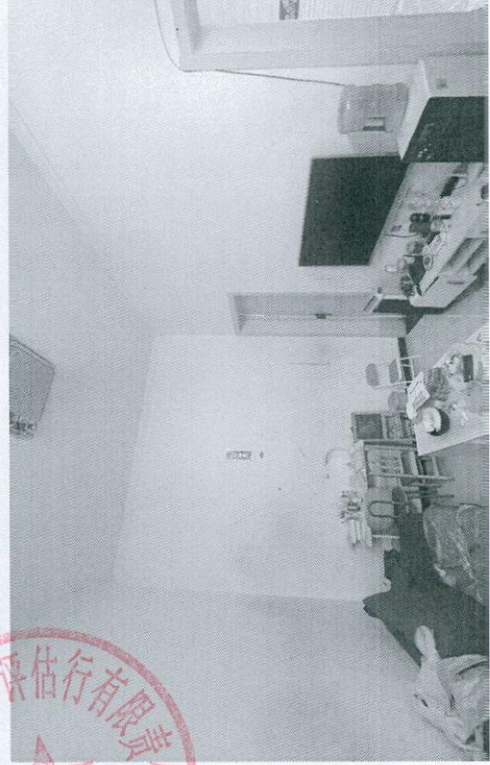
2018年11月10日



估价对象位置图



估价对象照片



资产评估有限公司
13800890072



营业执照

统一社会信用代码
911306026012257666



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。

(副本) 副本编号: 1-1

名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐小静

注册资本 肆佰肆拾万元整
成立日期 2000年11月07日
营业期限

经营范围 房地产评估服务, 土地评估服务, 房地产咨询服务, 房地产经纪服
务; 资产评估, 征地社会稳定性风险评估。(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 保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中
路307号华侨大厦8401室商用



登记机关



2021年5月6日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：徐小静
(执行事务合伙人)

住所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：911306026012257666
商用

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)11号

有效期限：截至2023年1月5日

发证机关(公章)

2020年1月6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.



发证机关

No. 00202621

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

李娜



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. 00200202

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

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.



发证机关

No. 00282292

姓名 / Full name

刘威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130622198606237819

注册号 / Registration No.

1320170057

执业机构 / Employer

河北晋人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



