

河北省保定市满城区人民法院 执行裁定书

(2020)冀 0607 执 766-1 号

申请执行人:保定市满城区农村信用联社股份有限公司,住所地:保定市满城区中山东路 65 号。

法定代表人:胡庆社,该公司董事长。

被执行人:保定市天坤商贸有限公司,住所地:保定市复兴中路 992 号。

法定代表人:马伟杰,该公司经理。

被执行人:保定市鑫方达房地产开发有限公司,住所地:保定市清苑区迎宾东路 268 号。

法定代表人:周慕涛,该公司董事长。

被执行人:马伟杰,男,1982 年 10 月 8 日出生,汉族,现住保定市紫河套 8 栋 5 单元 201 号。

被执行人:周慕涛,男,1979 年 6 月 19 日出生,汉族,住保定市史庄街 295 号 5 栋 2 单元 401 号。

被执行人:刘红梅,女,1979 年 2 月 18 日出生,汉族,现住保定市三丰东路 15 号 1 栋 4 单元 301 号。

被执行人:田丽霜,女,1969 年 7 月 24 日出生,汉族,现住保定市竞秀区五四西路 329 号 12 栋 3 单元 101 号。

申请执行人保定市满城区农村信用联社股份有限公司与被执行人保定市天坤商贸有限公司、保定市鑫方达房地产

开发有限公司、马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜金融借款合同纠纷一案，我院作出的（2020）冀 0607 民初 653 号民事判决书已经发生法律效力。本院于 2020 年 10 月 12 日立案执行，但被执行人保定市天坤商贸有限公司，保定市鑫方达房地产开发有限公司、马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜至今未履行生效法律文书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人保定市鑫方达房地产开发有限公司名下的 5455.8 平方米建设用地，权属证书编号：冀（2017）保定市清苑区不动产权第 000079 号。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判员 李维
二〇二〇年十一月十日
书记员 杨亚斌



保定市满城区人民法院拟核实无形资产-土地使用权

价值项目资产评估报告

恒裕评报字[2020]第 12A009 号

河北恒裕资产评估事务所有限公司

2020年12月04日



目 录

第一部分 声明.....	2
第二部分 资产评估报告摘要.....	4
第三部分 资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、产权人和保定市满城区人民法院司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	20
第四部分 资产评估报告附件.....	21

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、保定市满城区人民法院司法鉴定委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自

然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、按现行规定，资产评估报告结论的有效使用期限为一年，即自资产评估基准日 2020 年 12 月 01 日起至 2021 年 11 月 30 日止，资产评估报告使用者应当根据资产评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告的使用期限。本资产评估报告有效期内，若纳入资产评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价交易时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估值。

保定市满城区人民法院拟核实无形资产-土地使用权价值项目 资产评估报告

摘 要

恒裕评报字[2020]第 12A009 号

保定市满城区人民法院：

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、假设开发法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对核实保定市满城区人民法院资产价值项目涉及的无形资产-土地使用权在 2020 年 12 月 01 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、经济行为：根据《保定市满城区人民法院司法鉴定委托书》，保定市满城区人民法院拟核实涉案无形资产-土地使用权市场价值项目，特委托河北恒裕资产评估事务所有限公司对关于被鉴定人保定市鑫方达房地产开发有限公司因金融借款合同纠纷一案涉及的位于团结路西侧的国有土地使用权市场价值进行评估。

二、评估目的：确定关于被鉴定人保定市鑫方达房地产开发有限公司因金融借款合同纠纷一案涉及的位于团结路西侧的国有土地使用权于评估基准日的市场价值，为保定市满城区人民法院核实涉案无形资产-土地使用权的市场价值提供价值参考意见。

三、评估对象：关于被鉴定人保定市鑫方达房地产开发有限公司因金融借款合同纠纷一案涉及的位于团结路西侧的国有土地使用权，估价对象南临迎宾街、东临团结路，国有土地使用权权利人为保定市鑫方达房地产开发有限公司，估价对象总面积为 5455.80 平方米（其中城镇住宅用地面积为 4685.8 平方米，使用年限 2017 年 4 月 4 日起至 2087 年 4 月 4 日；其他商服用地面积为 770 平方米，使用年限 2017 年 4 月 4 日起至 2057 年 4 月 4 日）。

四、评估范围：关于被鉴定人保定市鑫方达房地产开发有限公司因金融借款合同纠纷一案涉及的位于团结路西侧的国有土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：评估基准日为 2020 年 12 月 01 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法、假设开发法及基准地价系数修正法。

本次评估采用市场法、假设开发法及基准地价系数修正法进行评估。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以市场法、假设开发法及基准地价系数修正法的评估值作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，经评定估算，保定市满城区人民法院委估的国有土地使用权价值为 2747.31 万元，人民币大写金额：贰仟柒佰肆拾柒万叁仟壹佰元整。评估结果详见后附评估明细表。

九、特别事项：

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的相关资料及数据由保定市满城区人民法院提供，未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

保定市满城区人民法院纳入评估范围的国有土地使用权已办理《不动产权证书》（证号：冀（2017）保定市清苑区不动产权第 0000079 号），未提供《不动产权证书》证书原件，仅以委托方提供的复印件为准；委估国有土地使用权产权归保定市鑫方达房地产开发有限公司，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由保定市满城区人民法院及相关人员承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估中提供了相关产权证书。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据保定市满城区人民法院的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未

决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据保定市满城区人民法院提供的资料,确定纳入评估范围的资产因借款合同产生纠纷,不存在租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据保定市满城区人民法院的承诺,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据保定市满城区人民法院的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九)本次评估中,资产的评估结论是在假定保定市满城区人民法院提供的有关资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

十、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即从2020年12月01日起至2021年11月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,保定市满城区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日:本评估报告正式提出日期为2020年12月04日,为评估结论形成的日期。

本摘要内容摘自资产评估报告,是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

保定市满城区人民法院拟核实无形资产-土地使用权价值项目 资产评估报告正文

恒裕评报字[2020]第 12A009 号

保定市满城区人民法院：

河北恒裕资产评估事务所有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、假设开发法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对核实保定市满城区人民法院资产价值项目涉及的无形资产——国有土地使用权在2020年12月01日的市场价值进行了评估。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托人、产权人和保定市满城区人民法院司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 本次评估业务的委托人、产权人

委托人：保定市满城区人民法院

产权人：保定市鑫方达房地产开发有限公司

(二) 其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

本项目的评估目的是为保定市满城区人民法院核实国有土地使用权价值提供参考依据，所涉及的资产为位于位于团结路西侧的国有土地使用权。

三、 评估对象和评估范围

本次资产评估对象：于评估基准日保定市满城区人民法院委托评估的国有土地使用权（位于团结路西侧）。国有建设用地使用权人为保定市鑫方达房地产开发有限公司，土地证记载面积5455.80平方米，其中城镇住宅用地截止估价期日土地剩余使用年限为66.34年；其他商服用地截止估价期日土地剩余使用年限为36.34年。

估价对象概况

1、土地登记状况

(1) 估价对象的来源及历史沿革：保定市鑫方达房地产开发有限公司以出让方式取

得土地使用权，并于2017年05月18日办理了不动产权证书，不动产权证书号“冀(2017)保定市清苑区不动产权第0000079号”。

(2) 土地使用权人：保定市鑫方达房地产开发有限公司。

(3) 估价对象的地理位置：团结路西侧。

(4) 土地用途：城镇住宅用地/其他商服用地。

(5) 四至：东至团结路，南至南大冉三村村委会、迎宾街，西至保定乾达电气有限公司、保定东城变压器厂，北至保定市新苑房地产开发有限公司。

(6) 土地证登记面积：5455.80平方米（城镇住宅用地面积为4685.8平方米，其他商服用地面积为770平方米）。

(7) 土地级别：土地登记用途为城镇住宅用地/其他商服用地，使用权类型为出让。土地证未登记土地级别；根据清苑区城区土地定级与基准地价相关资料，估价对象的土地级别为一级用地。

(8) 土地权属性质及权属变更：待估宗地为保定市鑫方达房地产开发有限公司通过出让方式取得的出让土地并于2017年05月18日办理了估价对象土地登记，取得出让土地使用权。

(9) 土地登记证书号：无。

(10) 不动产权证书编号：冀(2017)保定市清苑区不动产权第0000079号。

(11) 登记时间：2017年05月18日。

(12) 终止日期：城镇住宅用地2017年4月4日起至2087年4月4日止；其他商服用地2017年4月4日起至2057年4月4日止。

土地利用状况

至评估基准日，待估宗地上无建筑物，根据《国有建设用地使用权出让合同》得知建筑容积率为2.5。

本次资产评估范围：保定市满城区人民法院拟核实资产价值所涉及的涉案国有土地使用权（位于团结路西侧）。评估范围和对象的真实性、合法性、完整性由资产占有方负责，并承担一切与之相关的法律责任。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，且符合国家有关法律法規的规定，其真实性与准确性由委托人负责。

四、 价值类型

(一) 价值类型

本次评估采用公开市场前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

(二) 价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、 评估基准日

(一) 根据保定市满城区人民法院司法鉴定委托书之约定，本项目资产评估基准日为2020年12月01日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况择定的：

1. 该评估基准日现场查勘日一致。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料 and 劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

六、 评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规，评估准则和指导意见以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）经济行为依据

1、保定市满城区人民法院出具的《保定市满城区人民法院司法鉴定委托书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

10. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017] 43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017] 30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托书》(中评协[2017] 33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017] 38号);

(四) 取价依据

本次评估中,评估人员选取的确定资产评估价值的技术标准及参考资料主要包括:

- 1、产权人填报的《资产清查评估明细表》;
- 2、评估人员现场勘察取得的相关资料;
- 3、评估人员经市场调查获得的相关资料;
- 4、中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》;
- 5、评估基准日银行存贷款基准利率;
- 6、国家宏观、行业统计分析资料: 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日)
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2019年8月26日)
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)
- 9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- 10、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)
- 11、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,2007年10月28日)
- 12、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)

- 13、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 511 号）
- 14、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发[2007]112 号）
- 15、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308 号）
- 16、《招标拍卖协议出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）
- 17、《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）
- 18、河北省人民政府、保定市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 19、省、市国土资源管理部门制定的有关规定、文件等；
- 20、《保定市土地利用总体规划》；
- 21、《保定市统计年鉴》；
- 22、《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
- 23、《清苑区城区、高铁新区土地级别与基准地价更新报告》（2018 年）
- 24、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/18508-2014）
- 25、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
- 26、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
- 27、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）
- 28、《国有建设用地出让地价评估技术规范》国土资厅发〔2018〕4 号

（五）权属依据

- 1、《不动产权证书》复印件；

（六）其他参考依据

1. 委托人出具的《保定市满城区人民法院司法鉴定委托书》；
2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的数据，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

3. 委托方提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一）基本的评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动

2、收益法

收益法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。评估时收益法适用的前提条件：

- （1）具有持续的盈利能力；
- （2）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币计量；
- （4）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购置成本，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）评估方法的选用

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），宗地地价的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价估价法等多种方法，估价方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场状况，并结合估价对象的特点，选取适宜的方法。

根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，本次我们采用市场法、假设开发法及基准

地价系数修正法作为主要的评估方法。

城镇住宅用地评估

1) 采用的方法

A、市场比较法适用于土地交易市场发达活跃，有充分的具有替代性的交易案例的区域。由于经土地估价师调查，能选择到待估宗地所在区域与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，故此次评估选用市场比较法进行评估。

B、由于待估宗地为城镇住宅用地，地上尚未开始建设，属于可新投资开发的工程，且待估宗地所处区域有与待估宗地地上建筑物用途相同的市场交易案例，故此次评估选用假设开发法进行评估。

2) 不采用的方法

A、由于待估宗地地上尚未开始建设，所处区域难以选择到与待估宗地地上建筑物相类似的房地产租金交易案例，难以通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，不适宜采用收益还原法评估。

B、由于待估宗地为城镇住宅用地，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来代替住宅用地的价格水平，不适宜选择成本逼近法评估。

其他商服用地评估

1) 采用的方法

A、由于待估宗地为其他商服用地，地上尚未开始建设，属于可新投资开发的工程，且待估宗地所处区域有与待估宗地地上建筑物用途相同的市场交易案例，故此次评估选用假设开发法进行评估。

B、待估宗地位于团结路西侧，土地用途为其他商服用地，根据清苑区城区、高铁新区土地级别与基准地价更新报告相关资料，该地块属于清苑区城区基准地价商业用地一级区域覆盖范围内，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

2) 不采用的方法

不采用的方法的原因：待估宗地所处区域同类的商业用地出租、经营案例极少，无法确定经营的费用与成本以及收益，不宜选用收益还原法；估价对象属于其他商服用地，不

宜采用成本累加方式得出的积算价格来代替商业用地的价格水平,故此次评估不选用成本逼近法;市场比较法适用于土地交易市场发达活跃,有充分的具有替代性的交易案例的区域。由于经土地估价师调查,没有选择到待估宗地所在区域与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例,故此次评估不选用市场比较法进行评估。

(三) 评估方法的介绍

A、市场比较法是指根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产,参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较,并对类似地产的成交价格适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

其计算公式为:

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中:

P—估价对象价格;

PB—比较实例价格;

A—估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况地价指数;

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数;

E—估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

B、假设开发法是指估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

假设开发法公式计算为:

总地价=房地产总价-建造成本-管理费-契税-投资利息-销售税金-销售费用-开发商利润

C、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于2020年12月04日出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估范围和评估对象、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价，同意接受委托；
- 3、委托方出具委托书；
- 4、制定评估工作计划；
- 5、项目组人员进行业务培训。

（二）现场调查、收集评估资料

根据委托方提供的保定市满城区人民医院司法鉴定委托书中确定的评估范围，通过对有关的材料的审查核实，对其权属予以必要的关注；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，评估人员通过现场勘察了解委估资产的情况。

（三）整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真的过程。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，将评估资料进行归纳整理。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成最终评估结论；
2. 撰写评估报告；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托方。

九、 评估假设

由于企业和资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须

建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。(市场价值类型适用此假设)

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权人所有的待估资产造成重大不利影响。

4. 数据真实假设：是假定产权人和委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整；

5. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

6. 评估范围仅以委托方提供的《保定市满城区人民法院司法鉴定委托书》为准，未考虑委托书以外可能存在的。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

(一) 经实施评估程序后，于评估基准日，经评定估算，无形资产-土地使用权的价值为 2747.31 万元，人民币大写金额：贰仟柒佰肆拾柒万叁仟壹佰元整。评估结果详见后



附评估明细表。

（二）评估结论的分析与确定

评估人员分析认为：采用市场法、假设开发法及基准地价系数修正法得出的评估结论，比较真实客观地反映出沧县公安局纳入评估范围内所有资产的真实状况，评估结论与资产的实际状况相符。因此，本次评估选用市场法、假设开发法及基准地价系数修正法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于此次业务所委托的评估目的。

通过上述分析，评估师确定保定市满城区人民法院的委估资产的价值为人民币 2747.31 万元，人民币大写金额：贰仟柒佰肆拾柒万叁仟壹佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的相关资料及数据由保定市满城区人民法院提供，未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

保定市满城区人民法院纳入评估范围的国有土地使用权已办理《不动产权证书》（证号：冀（2017）保定市清苑区不动产权第 0000079 号），未提供《不动产权证书》证书原件，仅以委托方提供的复印件为准；委估国有土地使用权产权归保定市鑫方达房地产开发有限公司，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由保定市满城区人民法院及相关人员承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估中提供了相关产权证书。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据保定市满城区人民法院的承诺,确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据保定市满城区人民法院提供的资料,确定纳入评估范围的资产因借款合同产生纠纷,不存在租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据保定市满城区人民法院的承诺,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据保定市满城区人民法院的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 本次评估中,资产的评估结论是在假定保定市满城区人民法院提供的有关资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

十二、评估报告书的使用限制说明

(一) 本评估报告只能由保定市满城区人民法院司法鉴定委托书中载明的评估报告使用人使用,且只能用于保定市满城区人民法院司法鉴定委托书中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、保定市满城区人民法院司法鉴定委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,未经评估机构审阅相关内容,评估报告的内容不得被摘抄、引用

或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本评估结论是在以2020年12月01日为评估基准日时，对保定市满城区人民法院委估资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(七) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年12月01日起至2021年11月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，保定市满城区人民法院应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告报告日为2020年12月04日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



评估助理：



资产评估机构：河北恒裕资产评估事务所有限公司

二〇二〇年十二月四日

资产评估报告附件

1. 保定市满城区人民法院司法鉴定委托书
2. 其他相关资料
3. 资产评估师承诺函
4. 评估机构营业执照复印件
5. 评估机构资格证书复印件
6. 签字资产评估师资格证书复印件
7. 评估明细表

1201P12#0607执 3-776

河北中恒裕资产评估有限公司

根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法

事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和最高人民法院《人民法

院司法鉴定工作暂行规定》之规定，关于被鉴定人 金明源会计师事务所

与金明源会计师事务所

一案，根据案情委托贵处

进行 评估涉案不动产第0000067号5455.8平米土地使用权价值评估 鉴定。

(委托鉴定专用章)

2020年11月30日

附:

原件与复印件核对一致
经办人：张继东



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保障不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的上述所列不动产，经审查符合规定，准予登记，颁发此证。



登记机关 (章)
2023年05月18日

中华人民共和国国家市场监督管理总局

编号: 30月18日

鄂(2017)鄂州不动产权第000077号

权利人	鄂州城市开发建设有限公司
共有情况	单独所有
坐落	团结路西侧
不动产单元号	130608019046GB00001W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	5455.80m ²
使用期限	城镇住宅用地 2017年4月4日起 2087年4月4日止; 其他商服用地 2017年4月4日起 2057年4月4日止
权利其他状况	



记录

调查住址地址：406
其他住址地址：406



保定市新苑房地产开发有限公司宗地图

宗地代码: 130608019046GH00001

土地权利人: 保定市新苑房地产开发有限公司

宗地座落: 50 0030024

宗地用途: 住宅用地



宗地面积 5455.8平方米
 (含8.18亩)
 宗地范围 J1 J2 J3 J4 J5

保定市新苑房地产开发有限公司

2017年12月12日
 106819 2017年02月1日
 106819 2017年04月26日

比例尺: 1:100

2017年12月12日



鄂 州 市 信 用 社 股 份 有 限 公 司

鄂州市城南区农村信用联社股份有限公司

鄂州伊通公司(非上市)

定 额 有 限 公 司

2002年01月20日

鄂 州 伊 通 有 限 公 司

鄂州伊通有限公司(非上市) 鄂州市城南区农村信用联社股份有限公司 鄂州伊通有限公司(非上市) 鄂州市城南区农村信用联社股份有限公司

鄂州市城南区农村信用联社股份有限公司 鄂州伊通有限公司(非上市) 鄂州市城南区农村信用联社股份有限公司 鄂州伊通有限公司(非上市)

遺失執照

第一號執照代理人

第一號執照代理人

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司

代理人 蘇州地產有限公司



保定市
青县

2003 冀 2507 号

原告 保定市清河村经济合作社股份合作社 住所地 保定市满城区中山东路 65 号。

法定代表人：胡庆社，该公司董事长。

委托诉讼代理人：魏世梅，该公司职工。

委托诉讼代理人：王二喜，河北德信律师事务所律师。

被告 保定市八洲房产有限公司 住所地 保定市清苑区中
路 377 号。

法定代表人：马伟杰，该公司经理。

被告 保定市鑫万达房地产开发有限公司 住所地 保定
市清苑区迎宾东路 250 号。

法定代表人：周慕涛，该公司董事长。

被告 马伟杰，男，1982 年 2 月 8 日出生，汉族，现住
保定市紫河套 3 栋 5 单元 301 号。

被告 周慕涛，男，1979 年 5 月 19 日出生，汉族，住保
定市史庄街 235 号 5 栋 2 单元 401 号。

被告 刘红梅，女，1979 年 2 月 18 日出生，汉族，现住
保定市三丰东路 15 号 1 栋 4 单元 301 号。

被告 田丽霜，女，1969 年 7 月 24 日出生，汉族，现住
保定市竞秀区五四西路 127 号 12 栋 3 单元 101 号。

委托诉讼代理人：李灵芝、王德，河北弘正律师事务所律师。

被告天坤商贸有限公司于2019年8月23日支付利息1329688.13元，自2019年8月24日至付清之日止按照罚息利率计收利息和复利。2. 请求法院依法判令被告鑫方达公司承担上述借款及利息在位于保定市清苑区团结路西侧国有土地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。3. 请求法院依法判令被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜对上述借款及利息承担连带清偿责任。4. 诉讼费由被告承担。事实与理由：2018年8月30日，原告与被告天坤商贸有限公司签订企业借款合同，借款金额1300万元，借款期限2018年8月30日至2019年8月23日，借款利率月利率7.5688%，结息方式按月结息，借款逾期后，自逾期之日起至本息全部清偿之日止按罚息利率和本合同约定的结息方式计收利息和复利。同日，原告与被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜签订保证合同，约定被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜对被告天坤商贸有限公司的借款及利息承担连带保证责任。同日，原告与被告鑫方达公司签订抵押合同，约定被告鑫方达公司对被告天坤商贸有限公司的借款及利息在位于保定市清苑区团结路西侧国有土地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。2018年8月30日，原告履行了出借义务，被告开始陆续偿还利息。2019年8月23日，被告未能偿还利息，原告遂提起诉讼。请求事项：1. 请求法院判令被告天坤商贸有限公司于2019年8月23日支付利息1329688.13元，自2019年8月24日至付清之日止按照罚息利率计收利息和复利。2. 请求法院依法判令被告鑫方达公司承担上述借款及利息在位于保定市清苑区团结路西侧国有土地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。3. 请求法院依法判令被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜对上述借款及利息承担连带清偿责任。4. 诉讼费由被告承担。事实与理由：2018年8月30日，原告与被告天坤商贸有限公司签订企业借款合同，借款金额1300万元，借款期限2018年8月30日至2019年8月23日，借款利率月利率7.5688%，结息方式按月结息，借款逾期后，自逾期之日起至本息全部清偿之日止按罚息利率和本合同约定的结息方式计收利息和复利。同日，原告与被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜签订保证合同，约定被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜对被告天坤商贸有限公司的借款及利息承担连带保证责任。同日，原告与被告鑫方达公司签订抵押合同，约定被告鑫方达公司对被告天坤商贸有限公司的借款及利息在位于保定市清苑区团结路西侧国有土地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。2018年8月30日，原告履行了出借义务，被告开始陆续偿还利息。2019年8月23日，被告未能偿还利息，原告遂提起诉讼。请求事项：1. 请求法院判令被告天坤商贸有限公司于2019年8月23日支付利息1329688.13元，自2019年8月24日至付清之日止按照罚息利率计收利息和复利。2. 请求法院依法判令被告鑫方达公司承担上述借款及利息在位于保定市清苑区团结路西侧国有土地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。3. 请求法院依法判令被告马伟杰、周慕涛、刘红梅、田丽霜对上述借款及利息承担连带清偿责任。4. 诉讼费由被告承担。

原告信用联社委托诉讼代理人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告天坤商贸有限公司法定代表人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告马伟杰，男，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告周慕涛，男，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告刘红梅，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告鑫方达公司法定代表人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。

原告信用联社委托诉讼代理人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告天坤商贸有限公司法定代表人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告马伟杰，男，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告周慕涛，男，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告刘红梅，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。被告鑫方达公司法定代表人：田丽霜，女，汉族，住保定市清苑区，身份证号：131021198208180021。联系电话：13931011111。

按实际发生额计算的至本判决生效之日止的利息及罚息。

原告保定市满城区农村信用联社股份有限公司于2016年8月30日原告信用联社与被告天坤商贸有限公司签订的借款合同因下款的逾期罚息和复利。被告天坤商贸有限公司于2017年11月20日原告信用联社与被告鑫方达公司签订的抵押合同中，被告鑫方达公司以其位于保定市清苑区西侧，权属证书编号冀（2017）保定市清苑区不动产权第0000079号5455.8平方米国有建设用地使用权抵押物范围内承担抵押担保责任。

本院认为，被告天坤商贸有限公司的诉讼请求部分，不予支持。本院判决如下：一、被告天坤商贸有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告信用联社偿还借款本金1900万元及利息（利息自2016年8月30日起至还清之日止，按照月利率7.0688%计算，扣除已还利息1329688.13元），被告鑫方达公司对上述借款本金及利息依照抵押合同承担抵押担保责任，被告马伟杰、周嘉涛、刘红梅、田丽霜对上述借款本金及利息依照保证合同承担连带清偿责任。依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第一百九十八条，《中华人民共和国担保法》第十八条、第四十六条的规定，判决如下：

一、被告保定市天坤商贸有限公司于本判决生效后10日内偿还原告保定市满城区农村信用联社股份有限公司借款本金1900万元及利息（利息自2016年8月30日起至付清之日止，按照月利率7.0688%计算，扣除已还利息1329688.13元）。

二、被告鑫方达公司承担上述债务的抵押担保责任。

三、被告马伟杰、周嘉涛、刘红梅、田丽霜承担上述债务的连带清偿责任。

案件受理费110000元，由被告天坤商贸有限公司负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于河北省保定市中级人民法院。

审判员 王 强

审判员 李 强

审判员 张 强

二〇一七年十二月二十日

书记员 王 强

一、被告天地房地产开发有限公司、被告马伟杰、被告周慕海、被告刘红梅、被告田丽霜于本判决生效之日起十日内向原告支付借款本金1000000元及逾期利息（以1000000元为基数，按年利率12%计算，自2019年12月31日起至实际清偿之日止）；

二、被告天地房地产开发有限公司、被告马伟杰、被告周慕海、被告刘红梅、被告田丽霜于本判决生效之日起十日内向原告支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费6790元，由被告保定市天地商贸有限公司、保定市鑫方达房地产开发有限公司、马伟杰、周慕海、刘红梅、田丽霜负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于河北省保定市中级人民法院。

审判员 杨占良

二〇二〇年七月二十三日

资产评估机构及资产评估师承诺函

保定市满城区人民法院：

受贵单位委托，我公司对此次核实资产价值项目涉及的无形资产-土地使用权以 2020 年 12 月 01 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

河北恒裕资产评估事务所有限公司

2020 年 12 月 04 日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王春英

性别：女

登记编号：13050025

单位名称：河北恒裕资产评估事务
所有限公司

初次执业登记日期：2005-03-03

年检信息：通过（2019-08-05）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈铁良

性别：男

登记编号：13060081



单位名称：河北恒裕资产评估事务
所有限公司



初次执业登记日期：2006-12-20

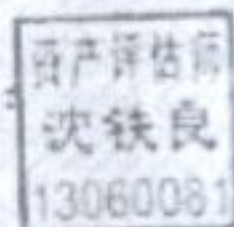
年检信息：通过 (2019-08-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-08-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cs.caa.org.cn>

河北省财政厅文件

冀财资〔2018〕24号

河北省财政厅 关于已交回资产评估资格证书的机构备案 的公告（2018年第二批）



根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，原取得资产评估资格证书的下列资产评估机构，符合《中华人民共和国资产评估法》第十五条规定条件，其持有的原资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、河北华昊资产评估有限责任公司

- 2、河北大信资产评估有限公司
- 3、唐山永大资产评估有限公司
- 4、唐山中惠资产评估有限公司
- 5、沧州骅源资产评估有限公司
- 6、唐山永信资产评估有限公司
- 7、任丘市佳城资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 8、河北金益德资产评估事务所
- 9、廊坊市正衡资产评估有限公司
- 10、河北昌泰资产评估事务所（普通合伙）
- 11、保定博友资产评估有限公司
- 12、廊坊市中泰诚资产评估有限公司
- 13、唐山中信德资产评估有限公司
- 14、唐山明正资产评估有限公司
- 15、唐山天勤资产评估有限公司
- 16、承德行远资产评估事务所（普通合伙）
- 17、秦皇岛星日阳资产评估有限责任公司
- 18、承德燕峰资产评估有限公司
- 19、张家口信德资产评估有限公司
- 20、河北德鸿资产评估有限公司
- 21、河北正平资产评估有限公司



- 22、河北广厚资产评估有限公司
- 23、邢台欣源资产评估有限公司
- 24、廊坊市华信达资产评估有限公司
- 25、河北卓勤资产评估有限责任公司
- 26、河北宏信资产评估有限公司
- 27、廊坊市益华资产评估事务所有限公司
- 28、邢台华欣资产评估有限责任公司
- 29、河北中鑫资产评估有限公司
- 30、河北金正资产评估有限责任公司
- 31、衡水中则资产评估事务所(特殊普通合伙)
- 32、河北中智信资产评估有限公司
- 33、河北天华资产评估有限责任公司
- 34、石家庄正元资产评估有限公司
- 35、河北中君汇资产评估有限公司
- 36、河北华宏益诚资产评估有限公司
- 37、河北大华资产评估有限公司
- 38、河北翔圣资产评估有限公司
- 39、河北中源厚德资产评估有限公司
- 40、河北财瑞资产评估有限公司
- 41、河北恒裕资产评估事务所有限公司

- 42、保定东方资产评估有限公司
- 43、廊坊市诚泰资产评估有限公司
- 44、廊坊市衡达资产评估有限公司
- 45、保定大雁资产评估有限公司
- 46、保定华鹏资产评估有限公司
- 47、衡水正誉资产评估有限公司
- 48、承德方兴资产评估有限责任公司
- 49、河北岳诚资产评估有限公司
- 50、河北世诚资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

河北省财政厅办公室

2018年2月8日印发



资产评估机构综合评价等级证书

河北恒裕资产评估事务所有限公司：

2020 年综合评价 AA 级机构



河北省注册资产评估师协会

2020 年 8 月 11 日



营业执照

统一社会信用代码

91130602694667669N



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 河北恒裕资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王春英

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2009年09月10日

营业期限

住所 保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2713室



登记机关

2020年7月20日

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年12月1日

委托方：保定市满城区人民法院

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	登记日期	用地性质	土地用途	准用年限	土地剩余使用年限	开发程度	面积(m ²)	单价	评估价值(万元)	备注	
1	冀(2017)保定市清苑区不动产权第0000079号	团结路西侧	2017年5月18日	国有出让	城镇住宅用地	2087年4月4日止	66.34	七通一平	4,685.80	5,001.00	2,343.37		
2					其他商服用地	2057年4月4日止	36.34	七通一平	770.00	5,246.00	403.94		
合 计											5,455.80	2,747.31	



