

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

河北省衡水市中级人民法院拟评估河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行与马艳辉借款合同纠纷一案涉及的马艳辉名下位于深州市黄河西路南  
房地产【深州市房权证深房证字第 13298-20-241 号、  
深国用（98）字第 05-2-026 号】价值项目

## 资产评估报告

衡正誉评报字（2022）第 080 号

衡水正誉资产评估有限公司

二〇二二年九月二十一日

# 目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2-3
资产评估报告（正文）	4
绪言	4
一、委托方及其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	8-9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	12
十四、报告签章	12
附 件	13

## 声 明

1、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认定为对评估对象可实现价格的保证，同时，对评估报告中或存在的技术瑕疵或差错，在相对不重大的前提下，不影响本次评估结论的合理性和评估报告的使用。

3、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。

4、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签字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。

本资产评估报告是根据河北省衡水市中级人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

5、本资产评估机构和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。

6、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的资产进行了现场调查，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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

7、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，资产评估报告中的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。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项和期后重大事项，委托方、被评估方及相关当事方未做特殊说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，本评估机构及资产评估师不承担相应责任。

## 摘 要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

衡水正誉资产评估有限公司接受河北省衡水市中级人民法院的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，根据河北省衡水市中级人民法院拟确定财产处置参考价之目的，对委托评估的河北省衡水市中级人民法院申报的河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行与马艳辉借款合同纠纷一案涉及的马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第 13298-20-241 号、深国用（98）字第 05-2-026 号】进行了实地勘察与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对河北省衡水市中级人民法院申报的资产在评估基准日的市场价值采用市场法、成本法及基准地价法进行了评估，为河北省衡水市中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。目前我们的资产评估工作已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

本次委托评估的对象为委托方申报的权属于马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产，具体状况：

#### 1、房屋建筑物

深州市房权证深房证字第13298-20-241号，房屋所有权人：马艳辉；为二层临街门店；砖混结构；证载建筑面积：357.00平方米。后院无证西房32.65平方米，后院无证东房32.16平方米，院内彩钢顶棚149.85平方米，地面硬化85.13平方米。

## 2、土地使用权

深国用（98）字第05-2-026号，土地使用者：马艳辉；座落：深州市黄河东路南侧；用途：门市部诊所；使用权类型：出让；终止日期：2038年9月8日；证载使用权面积：330平方米，扣除二层门店占地面积后土地使用权面积153平方米。

经评估，截止评估基准日2022年9月6日，委估资产的市场价值为2,925,441.84元，大写：人民币贰佰玖拾贰万伍仟肆佰肆拾壹元捌角肆分。

本报告只能用于载明的评估目的和用途，且只能由载明的评估报告使用者使用。未征得本评估机构同意，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。

本报告评估结论的有效期为一年，即从评估基准日2022年9月6日到2023年9月5日止。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告日：2022年9月21日。

河北省衡水市中级人民法院拟评估河北深州农村商业银行股份  
有限公司唐奉支行与马艳辉借款合同纠纷一案涉及的马艳辉名下  
位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第  
13298-20-241号、深国用（98）字第05-2-026号】价值项目  
资产评估报告

衡正誉评报字（2022）第080号

河北省衡水市中级人民法院：

衡水正誉资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公认的资产评估方法，为满足河北省衡水市中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考之需要，对委估资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估的资产实施了实地勘察、市场调查，并对委估资产在2022年9月6日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人概况

委 托 方：河北省衡水市中级人民法院

产权持有者：马艳辉

其他资产评估报告使用人：

1、案件受理法院：河北省深州市人民法院

2、申请执行人：河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行

3、被申请人：马艳辉

4、法律法规规定的报告使用者；

5、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不得由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

河北省衡水市中级人民法院辖区深州市人民法院办理的申请执行人河北深州

农村商业银行股份有限公司唐奉支行与被执行人马艳辉借款合同纠纷一案，需要对被执行人马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第13298-20-241号、深国用（98）字第05-2-026号】价值进行评估，为河北省衡水市中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为委托方申报的资产-房地产，评估范围：

#### （一）房屋建筑物

深州市房权证深房证字第13298-20-241号，房屋所有权人：马艳辉；房屋坐落：深州市黄河西路南；产别：私有房产；结构：砖混；房屋总层数：2层；证载建筑面积：357.00平方米（二层临街门店357平方米，实测面积356.69平方米），其中西侧部分门店出租使用，东侧闲置，套装木门，首层水磨石地面，二层木地板、地砖，天棚造型；

后院西房，砖混结构，无证，实测面积32.65平方米，铺设地砖；

后院东房，砖混结构，无证，实测面积32.16平方米，铺设地砖；

东房南侧部分为门洞，木大门；后院院落水泥地面；

彩钢顶棚149.85平方米；

地面硬化85.13平方米。

#### （二）土地使用权

深国用（98）字第05-2-026号，土地使用者：马艳辉；座落：深州市黄河东路南侧；用途：门市部诊所；使用权类型：出让；终止日期：2038年9月8日；证载使用权面积：330平方米，扣除二层门店占地面积后土地使用权面积153平方米。

以上房地产现处查封状态。

### 四、价值类型及其定义

本项目资产评估价值类型为市场价值。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。

### 五、评估基准日

根据委托方要求，本项目资产评估基准日确定为2022年9月6日。

资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取，均以该日经济环境及市场情况确定。

## 六、评估依据

### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《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》（2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
- 3、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合颁发的关于印发《人民法院委托评估工作的通知》（法办〔2018〕273号）；
- 4、其他与评估工作相关的法律、法规等。

### （二）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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；



13、其他相关的法律、法规、通知文件等。

### (三) 行为文件

- 1、河北省衡水市中级人民法院评估委托书；
- 2、河北省深州市人民法院执行裁定书（2022）冀1182执恢258号之一。

### (四) 评估产权依据

委托方提供不动产权证书等评估所需资料。

### (五) 采用的取价标准

- 1、市场询价
- 2、深州市城区土地级别与基准地价表
- 3、其他有关法规或标准

## 七、评估方法

### 1、评估方法的定义

资产评估方法主要包括市场法、收益法、成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法定义：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法定义：收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法的定义：成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

### 2、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）规定，执行不动产评估业务，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市场法、收益法、成本法三种基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据国家资产评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对河北省衡水市中级人民法院委估的资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查看后，以委估资产原地续用为前提条件，根据评估对象的特点及实际情况选择评估方法，其中，商业门店具备商业价

值，不宜采用成本法，现市场经济下滑，租金水平逐年走低，未来收益无法合理预期，且评估对象无历史收益记录，不宜采用收益法，评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易且有关交易的必要信息可以获得，因此委估商业门店采用市场法进行评估。后院无证西房、东房及土地使用权采用成本法和基准地价法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

(一) 起止时间：2022年9月6日至2022年9月21日。

(二) 主要步骤：

1、接受委托，与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项-评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，分析独立性与专业胜任能力，拟定评估工作方案和指定评估计划，组建评估小组。

2、提供表格，委托方填报委估资产项目，搜集准备资料。

3、核实资产，查阅资料，实地查看了委估资产：

对委托方申报的资产进行现场勘察和查验核实，落实评估对象，了解委估资产的类型、坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构等情况，以此作为确定评估值的依据。

4、选择评估方法，针对具体对象进行评定估算：

评估小组对调查现场收集的资料进行了综合分析，选择评估方法，针对具体对象进行评定估算，然后进行分析、计算和汇总，得出评估结果。

5、分析确定评估结果

6、汇总并编写资产评估报告

7、内部审核检验评估结果

8、提交资产评估报告

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析评估对象的类型、坐落位置、周边环境、建造质量、建筑结构等情况，考虑宏观经济影响因素和资产现状等方面的基础上，对委托方或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设：

### （一）前提假设

#### 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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 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。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对评估对象的持续经营形成重大不利影响；

5、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

6、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （三）特殊假设

1、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2、本次评估对象视为没有查封、未设定担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，对委托方申报的资产进行了评估。

本次委估资产价值在评估基准日2022年9月6日的市场价值为2,925,441.84元，大写：人民币贰佰玖拾贰万伍仟肆佰肆拾壹元捌角肆分。

本次评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力的工作。

2、本报告是在委托方提供基础文件数据资料的基础上做出的，委托方对所提供相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2022年9月6日这一基准日所评估资产价值的客观反映，资产评估报告有效期内，若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效，我公司对这一基准日以后该资产价值及数量发生的重大变化不负任何责任。

3、本报告所涉及的有关法律权属证明文件，由委托方提供，并对其真实性、合法性和完整性承担责任，资产评估师只对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不对其法律权属做出任何形式的保证。

4、本报告评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则发生变化时，评估结论一般会失效。

5、此次评估结果中，委估房地产二层门店是对其占用土地及地上建筑物作为一个整体使用的基础上评估得出，评估值包含房屋座落地土地使用权价值，本次评估结果未考虑估价对象改变用途或分割处置等对其价格的影响，如确需土地或建筑物单独或分割处置时，则本评估结果无效。本次委估房屋建筑二层门店面

积取自不动产权证书，后院西房与东房未办理不动产权证书，建筑面积由委托方、评估人员及申请人、被申请人共同测量得出。交易时如与实际面积不符，按实际面积调整评估值。

6、本次评估未考虑无证房产能否办理房产登记及办理登记需要发生的相关费用，亦未考虑房贷偿还情况、欠缴税费情况与评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价值的影响及评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况等对评估结论的影响。

7、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响，亦未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整才可使用。

9、在评估报告有效期内，评估报告或评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

10、本资产评估报告是根据河北省衡水市中级人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

11、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五日内以书面形式向人民法院提出，本机构不承担由于相关当事方未履行报告异议程序进而使用的后果责任。

12、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分与本报告正文具有同等法律效力。

以上情况请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得本评估机构同意，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；

4、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专业人员不承担责任；

5、除委托人、资产评估委托合同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；

6、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证；

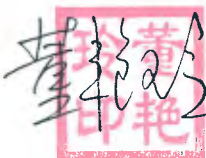
7、根据国家现行规定，资产评估报告有效期为一年。即自评估基准日2022年9月6日起至2023年9月5日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

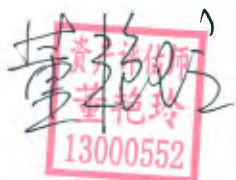
评估报告日：2022年9月21日。

### 十四、报告签章

评估机构法定代表人：



资产评估师：



## 附 件

- 1、河北省衡水市中级人民法院评估委托书
- 2、河北省深州市人民法院执行裁定书复印件
- 3、不动产权证书复印件
- 4、评估机构营业执照复印件
- 5、资产评估师资质证书复印件
- 6、资产评估明细表

# 河北省衡水市中级人民法院

## 评估委托书

(2022)衡委评字第 95 号

衡水正誉资产评估有限公司：

我辖区深州市人民法院办理的申请执行人河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行与被执行人马艳辉借款合同纠纷一案，需对被执行人马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第 13298-20-241、深国用（98）字第 05-2-026】进行评估。根据《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，经随机选取，确定委托你公司对上述标的物进行评估，基准日以现场勘验日为准。请尽快指派相关专业评估师进行作业，并在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。

注：评估报告中应注明异议期限，并由参加现场勘验的专业评估师及评估单位签名（盖章）。提交报告时，请将移送的材料一并退还我院。





# 河北省深州市人民法院 执行裁定书

(2022)冀 1182 执恢 258 号之一

申请执行人：河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行，住所地河北省衡水市深州市唐奉镇唐奉村，统一社会信用代码 911311821098776154。

负责人：王建学。

被执行人：马艳辉，男，1969 年 2 月 20 日出生，汉族，现住深州市唐奉镇小马庄村，身份证号码 131182196902200210。

本院在执行河北深州农村商业银行股份有限公司唐奉支行与马艳辉借款合同纠纷一案中，本院向被执行人送达了执行通知书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人马艳辉未履行。本院于 2022 年 3 月 28 日以 (2022) 冀 1182 执 358 号执行裁定查封了被执行人马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第 13298-20-241、深国用 (98) 字第 05-2-026】。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百四十四条规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人马艳辉名下位于深州市黄河西路南房地产【深州市房权证深房证字第 13298-20-241、深国用（98）字第 05-2-026】。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王香丽  
审 判 员 李青竹  
审 判 员 尚青茹

二〇二二年八月十九日

书 记 员 宋 帅

本件与原本核对无异



深圳市房地产权证字第13298-20-241号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



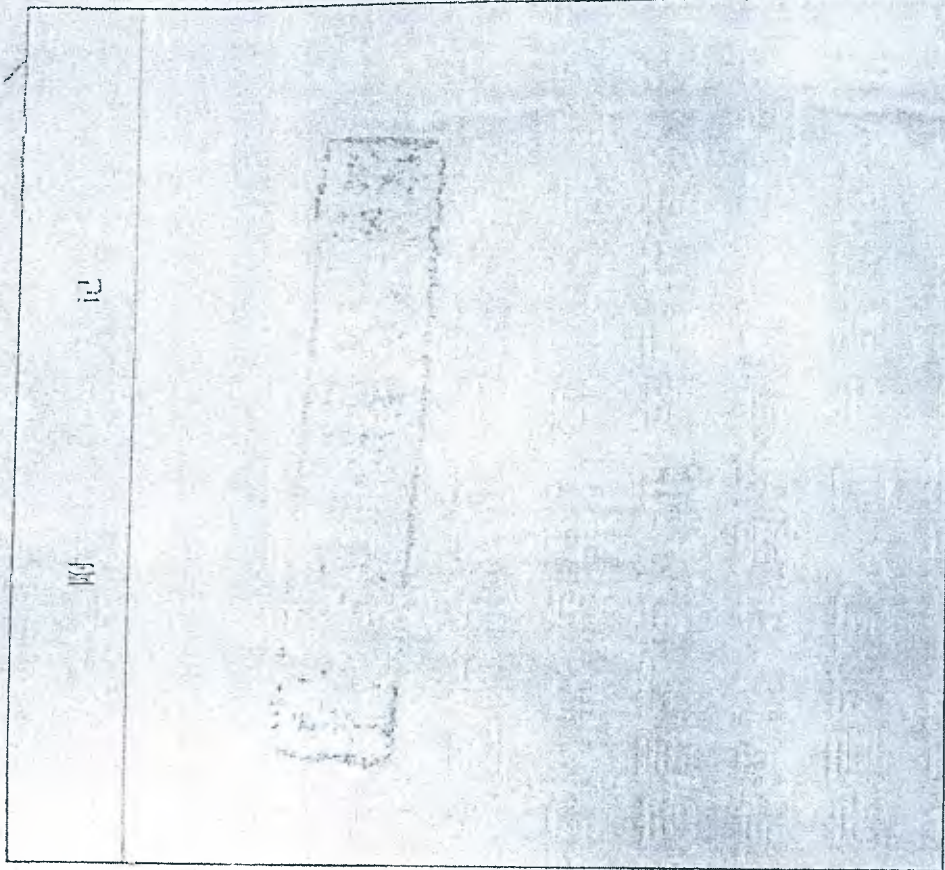
发证机关(盖章)

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 13122



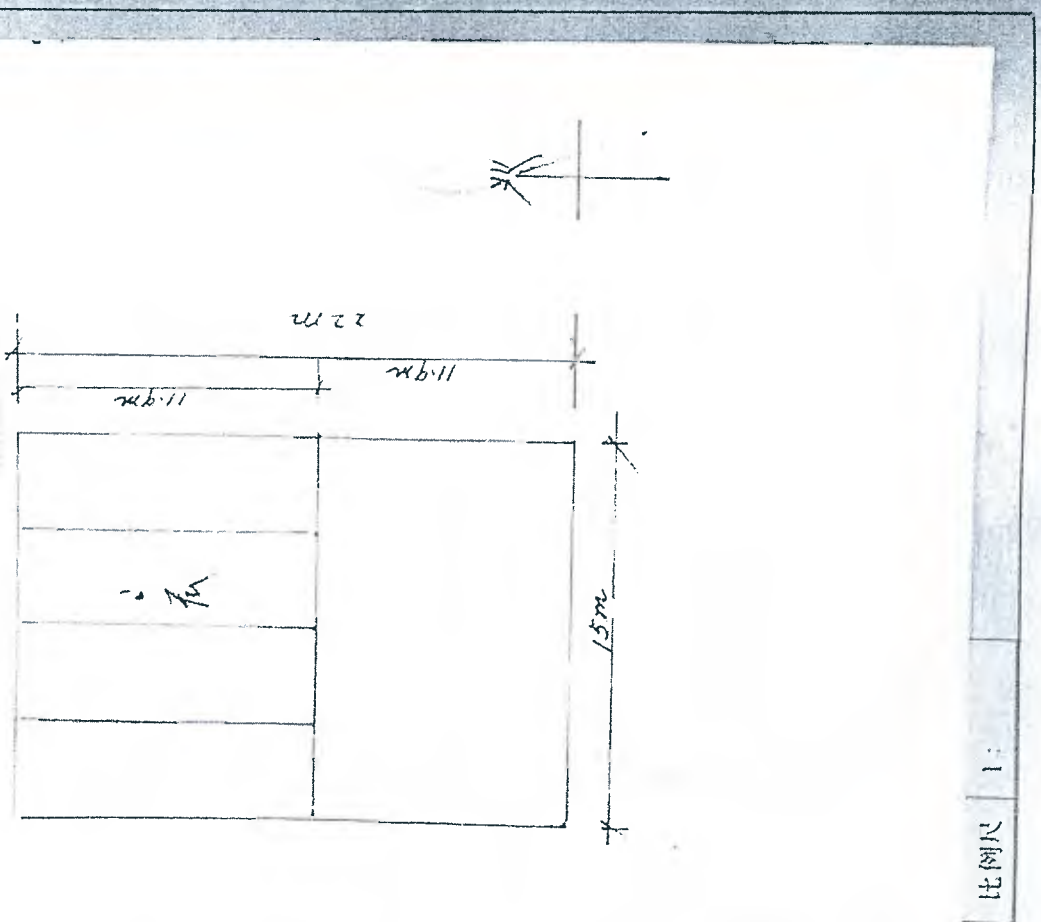
房屋所有权人		马彬辉					
房屋坐落	深圳市致河西路南						
房屋(地)号	产别	私有房产					
房号	房屋总层数	房屋所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
房屋状况	砖混	2	655.00				
共有		人	共有权证号	自	至		
土地使用情况摘要							
土地证号	05-2-26	使用面积(平方米)	330.00				
权属性质	国有	使用年限	年	月	日至	年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
康泰社	抵押	全部	16,533	2012.4.27	2017.11.30		
;	;	;	21,630.00元	2012.11.30	2015.11.0	2014/10/17	
;	;	;	171.58	14213	15101	2013-11-3	



  
 填发单位(盖章): 深圳市房地产管理局  
 填发日期: 2014年02月24日

# 房地产平面图

图编号:



## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号码发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及换发单位外，其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00012208

比例尺 1:



深

国用(98)字第05-2-026号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

№ 010846377

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》 第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

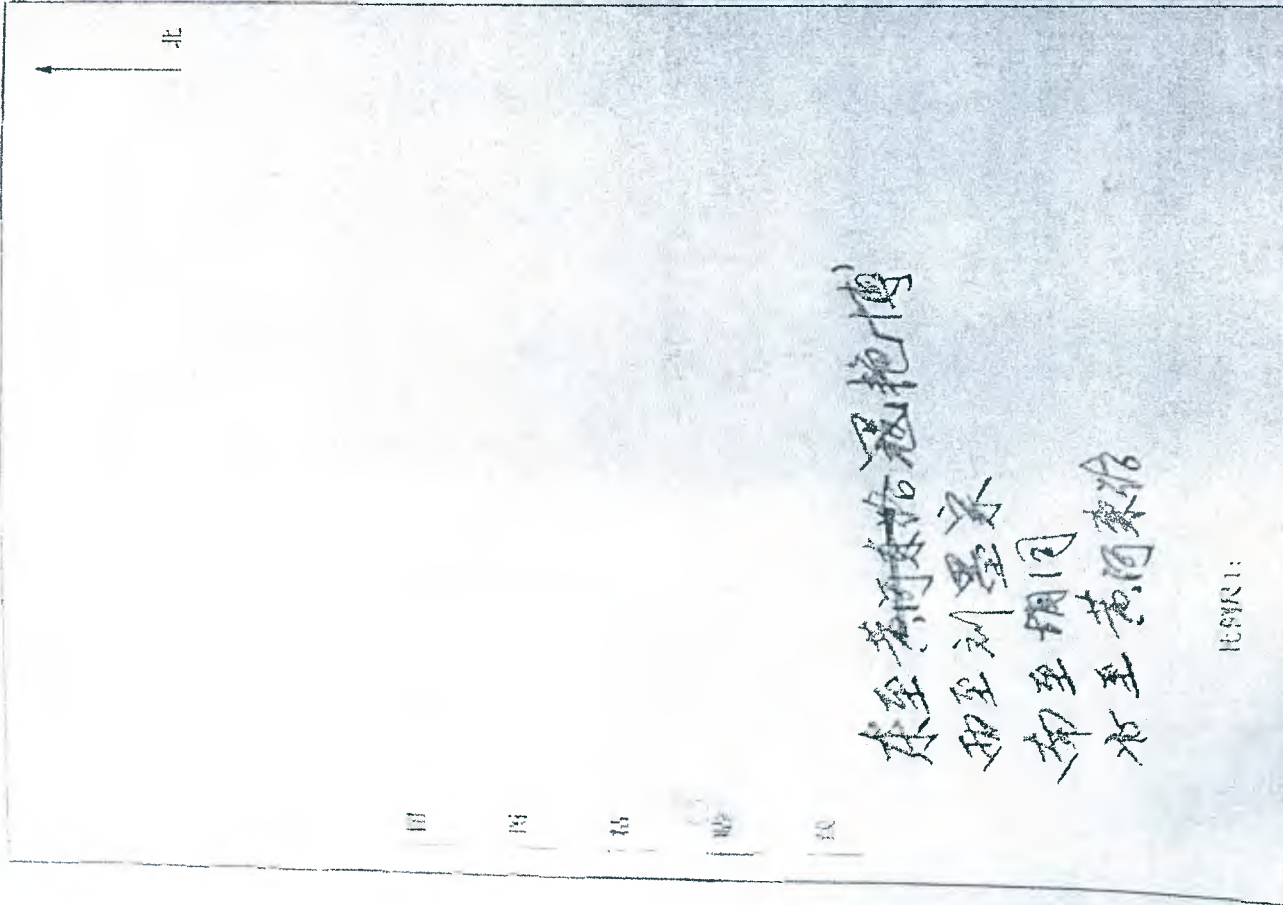


土地使用者	马艳辉		
坐落	深圳市黄阁东一路东怡街		
地号	02-07-002	图号	096-735
用途	门市部	土地等级	Ⅱ级
使用权类型	出让	终止日期	2038年9月8日
使用权面积	15.76 × 22.2m = 340 m <sup>2</sup>		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	(章) 99 年 7 月 13 日		

日期	内 容	事 实
07.1.13	于 2007 年 1 月 13 日起办理土地登记手续。	
2011.11.14	2011.11.14 办理登记手续。	
2005.5.6	于 2005 年 5 月 6 日办理登记手续。	
2005.5.18	于 2005 年 5 月 18 日办理登记手续。	
2007.5.10	于 2007 年 5 月 10 日办理登记手续。	
07.5.10	于 2007 年 5 月 10 日办理登记手续。	
08.5.9	于 2008 年 5 月 9 日办理登记手续。	
08.5.9	于 2008 年 5 月 9 日办理登记手续。	
09.5.7	于 2009 年 5 月 7 日办理登记手续。	
09.5.7	于 2009 年 5 月 7 日办理登记手续。	
2010.5.6	于 2010 年 5 月 6 日办理登记手续。	
2011.11.14	于 2011 年 11 月 14 日办理登记手续。	



注明边长(米)



### 注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。



# 营业执照

统一社会信用代码

91131102674688665F



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 衡水正普资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董艳玲

经营范围 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。(法律法规禁止的不得经营, 应审批的未获审批前不得经营)

注册资本 壹佰零壹万元整

成立日期 2008年5月6日

营业期限

住所 河北省衡水市桃城区人民西路818号新大陆商业广场A座5单元7层701



登记机关

2021年9月10日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董艳玲

性别：女

登记编号：13000552



单位名称：衡水正誉资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过（2022-05-20）

(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：董艳玲

本人印鉴：  
资产评估师  
董艳玲  
13000552



打印日期：2022-05-20



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：戴宁

性别：女

登记编号：13000550



单位名称：衡水正誉资产评估有限  
公司



初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过 (2022-05-20)

(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：

*戴宁*

本人印鉴：



打印日期：2022-05-20



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.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

委托方：河北省衡水市中级人民法院

评估基准日：2022年9月6日

表10-6  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

项 目	帐面价值		调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
	A	B				
流动资产				D	E=D-B	F=(D-B)/B*100%
1						
长期投资						
2						
固定资产						
3						
其中：机器设备						
4						
房屋建筑物						
5				2,550,591.84		
6						
无形资产						
7						
其中：土地使用权						
8						
其他无形资产				374,850.00		
9						
其中：库存及其他						
10						
在用低值易耗品						
11						
资产总计						
12						
流动负债				2,925,441.84		
13						
长期负债						
14						
负债总计						
15						
净 资 产				2,925,441.84		
16						

填表日期：2022.9.16

评估人员：戴宁 董艳玲

评估机构：衡水正誉资产评估有限公司

# 无形资产-土地使用权评估明细表

表10-6  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

委托方：河北省衡水市中级人民法院

评估基准日：2022年9月6日

序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	使用年限	开发程度	面积 <sup>2</sup>	原始入帐价值	帐面价值	评估价值	备注
	合计											374,850.00	
1	深国用(98)字第05-2-026号	马艳辉	深州市黄河东路南侧			门市部 诊所			153			374,850.00	2450
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													

填表日期：2022.9.16

评估人员：戴宁 董艳玲

评估机构：衡水正誉资产评估有限公司

# 固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

委托方：河北省衡水市中级人民法院

评估基准日：2022年9月6日

表10-6  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

序号	编号	建筑物名称	结构	证载建筑 面积 (m2)	实测建筑 面积 (m2)	评估值		备注
						原值	净值	
1	深州市房权证深房证字第13298-20-241号	二层门店	砖混	357.00	356.69	2,581,961.20	2,550,591.84	
2	无证	后院西房	砖混		32.65	32,650.00	2,499,000.00	7,000.00
3	无证	后院东房	砖混		32.16	32,160.00	19,590.00	1,000.00
4		院内彩钢顶棚			149.85	10,489.50	19,296.00	1,000.00
5		地面硬化			85.13	7,661.70	7,342.65	70.0
6							5,363.19	90.00
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								

填表日期：2022.9.16

评估人员：戴宁 董艳玲

评估机构：衡水正誉资产评估有限公司

