

No: 468269902141

## 涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：北京市房山区德润街4号院11号楼16层1  
单元1601住宅房地产市场价格价值评估

估价报告编号：仁达房估字【2022】第202201108013616号

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：谢娟娟（注册号：1120200113）

赵江峰（注册号：1120130093）

估价报告出具日期：二〇二二年九月六日

## 致估价委托人函

北京市房山区人民法院:

承蒙委托, 我公司对位于北京市房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601住宅房地产市场价格价值进行了评估, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序, 按照国家关于房地产评估的有关规定, 运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点2022年8月25日, 在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 92.83平方米

单位面积房地产价值: 22079元/平方米

房地产价值总额: 204.96万元

大写: 贰佰零肆万玖仟陆佰元整

(货币种类: 人民币)

提示说明:

1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的买方应缴交易税费、相关物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、司法诉讼费用、拍卖佣金等。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式, 经与承办法官确认, 本次评估估价对象交易税费按照法律相关规定负担, 即转让人和买受人各自负担。

2. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

(签章)

博于  
印京

二〇二二年九月六日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15

## 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德,在此郑重声明:

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偏利害关系,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有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师赵江峰、谢娟娟于2022年8月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,其他参与项目的估价人员没有对上述估价对象进行实地查勘。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《不动产权证书》【京(2017)房不动产权第0044791号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 估价对象为执行项目, 本次评估已考虑了其交易方式对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。
8. 由于估价委托人的原因, 本次评估估价对象无法确定是否存在租赁权, 且受房产管理部门对档案查询资格的限制, 注册房地产估价师无权到上述主管部门对租赁权证明材料及其记载的内容进行调查核实。本次评估以估价对象不存在租赁权为假设前提。若上述情况发生变化, 估价报告需做相应调整。注册房地产估价师对租赁权的假设不能免除产权人、估价委托人的相关法律义务, 也不确保该估价对象的权利的真实性、完整性、时效性。
9. 以估价对象产权人不存在欠缴房产税、土地使用税等税费及相关房屋使用费用为假设前提。
10. 由于估价委托人原因, 估价人员未能对资料复印件与原件进行核对, 同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制, 注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行

核实。本次评估除有特殊说明之外，所采用的信息、数据等内容均依据产权资料复印件。注册房地产估价师对产权资料复印件的核实不能免除产权人、估价委托人提供资料的相关法律义务，也不确保该估价对象的权属、权利、义务的真实性、完整性、时效性。

11. 注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。因估价委托人未提供对房屋安全的专业机构鉴定报告，且经注册房地产估价师实地查勘，从房屋外观未发现估价对象结构有明显变形或损坏，我们无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本次估价设定估价对象不存在房屋安全隐患，可继续使用。

## 二、未定事项假设：

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设：

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111001001GB00116F00020067】，估价对象于价值时点存在司法查封设立登记和尚未注销的抵押权，本次评估目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，故未考虑上述被查封以及原有的担保物权、抵押权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设：

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

1. 估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2017）房不动产权第0044791号】未记载估价对象建成年代，经估价人员调查，估价对象建成年代为2015年。本次估价设定估价对象建成年代为2015年。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

2. 由于被执行人宋晓明的原因，注册房地产估价师于价值时点未

进入估价对象室内进行现场查勘，根据案件承办法官提供的《北京市房山区人民法院函》【(2022)京0111执512号】，估价对象内部装修标准为普通装修。朝向、户型、所在楼栋安装设施设备情况等由估价师现场调查确定。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

## 六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告评估结果仅为估价委托人确定财产处置参考价服务，不可作为估价对象处置的成交价格，更不能被视为估价对象处置成交价格的保证依据。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后报告使用者才可使用。

4. 本次报告估价结果中总价值为单位面积房地产价值乘以建筑面积并以“万元”为单位取两位小数后得出。若以上述总价再除以建筑面积返算单位面积房地产价值，由于取整位数不同，单位面积房地产价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的单位面积房地产价值、总价值为准，返算的单位面积房地产价值不影响估价结果的客观准确性。

5. 本报告中的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进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6. 本次估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，本次仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

7. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价

师签字后方可使用。

8. 未经估价机构和估价委托人书面同意，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。

9. 本估价报告一式五份，估价委托人四份，本机构存档一份。

10. 本估价报告自估价报告出具之日 2022 年 9 月 6 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

11. 本估价报告在报告应用的有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

12. 本报告由北京仁达房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

北京市房山区人民法院

### 二、房地产估价机构

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构备案函编号: 京土估备字[2020]0085号

房地产备案等级: 一级

证书编号: 建房估备字[2013]069号

法定代表人: 于京博

联系人: 纪丰

联系电话: (010) 88312168

地址: 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1单元401室

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

估价对象位于北京市房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601, 包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权, 建筑面积为92.83平方米, 房屋用途为住宅。

#### (二) 区位状况

##### 1. 位置状况

估价对象位于北京市房山区德润街4号院11号楼16层, 朝向为南北。东距经二路(又称圣水嘉名东侧路)约60米、西距德润街(又称经一路)约130米, 南距京周路约1.2公里, 地理位置状况一般。

## 2. 交通状况

估价对象所在项目东距经二路（又称圣水嘉名东侧路）约60米、西距德润街（又称经一路）约130米，南距京周路约1.2公里，道路通达性较好；周边有F80、F30等路公交车通过，公交便捷度一般；周边无交通管制，小区内设有地上、地下停车位，总体停车便捷度较好。

## 3. 外部配套设施状况

### (1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气），基础设施状况完善。

### (2) 公共服务设施状况

估价对象周边有房山区第一医院、邮政储蓄银行、时刻鲜生活超市、蓝天歆悦幼儿园等，公共配套设施状况较完善。

## 4. 环境状况

估价对象所在区域内绿化较高，街道整洁，综合认为环境质量较好。

## (三) 权益状况

### 1. 不动产权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2017）房不动产权第0044791号】，用途为城镇住宅用地/住宅，权利性质为出让/商品房，国有建设用地使用权使用期限2010年12月28日起2080年12月27日止。

证号	京（2017）房不动产权第0044791号
权利人	宋晓明
共有情况	房屋单独所有
坐落	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601
不动产单元号	110111 001001 GB00116 F00020067
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积35035.45平方米/房屋建筑面积92.83平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010年12月28日起2080年12月27日止
权利其他状况	专有建筑面积：73.31 m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：19.52 m <sup>2</sup>

	房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 20, 房屋所在层: 16
附记	——
登记日期	2017年9月26日
编号 NO_D	11001225351

## 2. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，【不动产单元号：110111001001GB00116F00020067】，估价对象于价值时点已被查封，查封登记信息详见下表：

不动产权利及其他事项登记信息

查封登记信息	
业务号	20220209000869
内容	
不动产单元号	110111001001GB00116F00020067
坐落	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601
查封机关	北京市房山区人民法院
查封类型	司法查封设立登记
查封文件	——
查封文号	(2022)京0111执512号
查封期限	2022-02-09起2025-02-08止
查封范围	申请查封宋晓明位于房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601的不动产
登记时间	2022-02-09

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111001001GB00116F00020067】，估价对象于价值时点存在尚未注销的抵押权。

根据估价人员现场查勘及向案件执行法官了解，于价值时点，不确定估价对象是否存在租赁权，本次评估以估价对象不存在租赁权为假设前提。

除此之外，根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价师了解知悉的估价对象未发现存在其他权利状况。

### (四) 实物状况

#### 1. 土地实物状况

估价对象所在楼土地位于北京市德润街4号院11号楼，土地四至为东至经二路（又称圣水嘉名东侧路）、南至原香漫谷一区、西至德润

街（又称经一路）、北至圣水嘉名北侧路，宗地形状规则，土地平坦，宗地地质、土壤条件良好，可以满足钢混结构高层建筑对地基承载力的需求。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气）。

## 2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2017）房不动产权第0044791号】，估价对象房屋坐落为北京市房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601，所在楼栋建筑形式为板楼，建成于2015年，结构为钢混，房屋总层数为18（-2）层，本次评估估价对象所在层数为16层，房屋所有权人为宋晓明，建筑面积92.83平方米，房屋用途为住宅。经估价师调查，估价对象朝向为南北，户型为3室1厅1厨1卫。

由于被执行人宋晓明的原因，估价人员于价值时点未进入估价对象室内进行现场查勘，根据案件承办法官提供的《北京市房山区人民法院函》【（2022）京0111执512号】，估价对象内部装修标准为普通装修。

估价对象所在楼栋安装设施设备有：客梯、电话接口、有线电视、专用宽带、对讲系统、管道燃气等，设施设备齐全，所在楼栋为市政供暖。

## 五、价值时点

2022年8月25日（实地查勘之日）

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点2022年8月25日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用

权价值。

## 七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4. 替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### 5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许,技术上可能,财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》
7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
8. 《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》
9. 《人民法院委托评估工作规范》
10. 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》

### (二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
2. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市房山区人民法院委托书》【(2022)京0111执512号】(原件)
2. 《北京市房山区人民法院函》【(2022)京0111执512号】(原件)

3. 《不动产权证书》【京(2017)房不动产权第0044791号】(复印件)

4. 《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号: 110111001001GB00116F00020067】(复印件)

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

### (一) 本次估价所选取方法的理由

#### 1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

#### 2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

### (二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象周边类似房地产交易和出租的可比实例较多，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产市场价值，故未采用成本法。

2. 由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

### (三) 估价方法定义

#### 1. 比较法

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。

## 2. 收益法

收益法是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。

## 十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,运用比较法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2022 年 8 月 25 日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

建筑面积: 92.83 平方米

单位面积房地产价值: 22079 元/平方米

房地产价值总额: 204.96 万元



大写: 贰佰零肆万玖仟陆佰元整

(货币种类: 人民币)

提示说明: 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的买方应缴交易税费、相关物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金、司法诉讼费用、拍卖佣金等。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,经与承办法官确认,本次评估估价对象交易税费按照法律相关规定负担,即转让人和买受人各自负担。

## 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
谢娟娟	1120200113		2022年9月6日
赵江峰	1120130093		2022年9月6日



## 十二、实地查勘期

2022年8月25日

## 十三、估价作业期

2022年8月25日至2022年9月6日

## 附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托书》【(2022)京0111执512号】(复印件)
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘照片
4. 《北京市房山区人民法院函》【(2022)京0111执512号】(复印件)
5. 《不动产权证书》【京(2017)房不动产权第0044791号】(复印件)
6. 《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号: 110111001001GB00116F00020067】(复印件)
7. 可比实例位置示意图及外观照片
8. 专业帮助情况和相关专业意见  
    本次估价没有专业帮助, 未依据相关专业意见。
9. 房地产估价机构营业执照(复印件)
10. 房地产估价机构备案证书(复印件)
11. 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)

# 北京市房山区人民法院

## 委托书

(2022)京 0111 执 512 号

北京仁达房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行北京燕鸿融资担保有限责任公司与北京天华恒泰建筑工程有限公司,李俊艳,王会玉,宋晓明,高宏超,王仁和 公证债权文书一案中,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：

房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601:92.83(m<sup>2</sup>)。



承办人：付玉琳 罗梦萍 联系电话：01060315823

本院地址：北京市房山区良乡镇政通路10号

## 附件2 估价对象位置示意图



### 附件3 估价对象实地查勘照片



小区入口



小区环境



所在项目楼外观



所在项目楼牌号



单元门入口



注册估价师现场照片



小区平面图



周边环境

## 北京市房山区人民法院

### 函

(2022)京0111执512号

北京仁达房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行北京燕鸿融资担保有限责任公司与北京天华恒泰建筑工程有限公司、李俊艳、王会玉、宋晓明、高宏超、王仁和公证债权文书一案中，委托你公司评估房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601的房屋。本院于2022年9月5日收到你公司情况说明，称因未能进入房屋内部进行查勘，故恳请本院设定房屋内部装修标准。现本院向你公司明确如下：对评估对象房屋按照普通装修进行设定评估。

特此函告。



2022年09月05日

承办人：付玉琳 联系电话：01080381006  
联系人：罗梦萍 联系电话：01060315823  
本院地址：北京市房山区良乡镇政通路10号

775

原瑞明



100



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  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11001225351



京 ( 2017 ) 房 不动产权第0044791 号

权利人	宋晓明
共有情况	房屋单独所有
坐落	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601
不动产单元号	110111 001001 GB00116 F00020067
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共有宗地面积35035.45m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积92.83m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2010年12月28日起 2080年12月27日止
权利其他状况	<p>IS 00 11</p> <p>专有建筑面积: 73.31m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 19.52m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 20, 房屋所在层: 16</p>

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

附 记

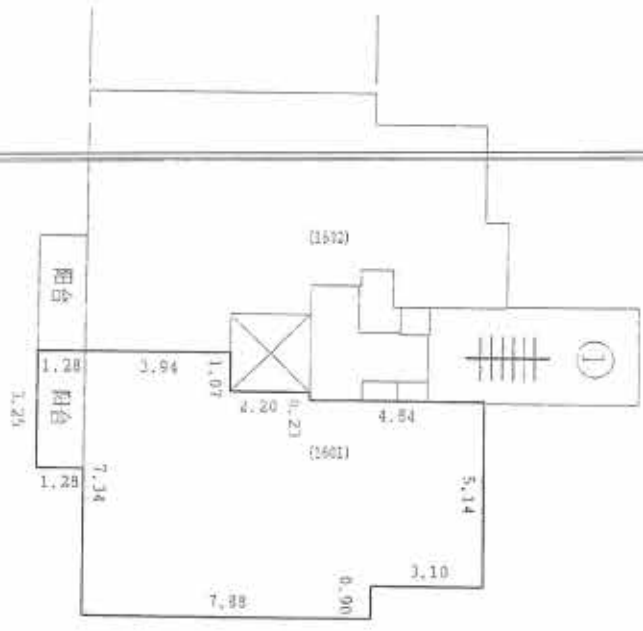
<p>2008年6月8日</p>	<p>7 → 中国平台 83万</p>	<p>2015.1.27 ~ 2016.1.27</p>
<p>已设立抵押登记</p> <p>2018年7月2日</p>	<p>抵押登记已注销</p> <p>2019年8月1日</p>	
<p>已设立抵押登记</p> <p>2019年 月 日</p>	<p>2020.5.18</p>	
<p>2020.8.7 (9.21)</p>		

# 房产分户平面图

比例尺 1:100

房屋权证号  
土地证号

地号 11-1-1-1  
坐落：房山区德润街4号院11号楼



十六层



图例	
	房屋单元号
	阳台
	封闭阳台
	公共空间结构
	楼栋
	单元号
	原图

检查人：云鹏

2015年06月30日

设计：陈进梅

# 房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m<sup>2</sup>)

坐落 房山区德润街4号院

楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	楼、平房建筑总面积		使用面积	用途
								其中	分摊建筑面积		
								阳台建筑面积	分摊建筑面积		
11号楼	18 (-2)	16	1单元1601	钢混	1	92.83	73.31	4.16	19.52		住宅
						92.83	73.31	4.16	19.52		
备注:						92.83	73.31	4.16	19.52		
						92.83	73.31	4.16	19.52		
本 页 小 计						92.83	73.31	4.16	19.52		
总 计						92.83	73.31	4.16	19.52		

系数: 0.266332

测绘日期: 2015年06月30日

填表人: 师洪艳 检查人: 云鹏

填表日期: 2016年03月01日

测绘单位: 北京富地勘察测绘有限公司

宋晓明 18510272135

申请人: 18610135760 宋

北京 省(区、市) 北京 市(区) 房山区 县(市、  
区) 城关地籍区 地籍区 城关一子区 地籍子区

# 不动产权登记簿

宗地/宗海代码: 110111 01001 0300110



登记机构: 北京市规划和自然资源委员会

# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110111001001GB00116F00020067

国有建设用地使用权/房屋所有权登记信息

第 1 页

抵押权登记在第 1 页

地役权登记在第 1 页

预告登记在第 1 页

异议登记在第 1 页

查封登记在第 3 页



### 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

内容 \ 业务号	2015016564376	2017070500844		
不动产单元号	110111001001GB00116F00020067	110111001001GB00116F00020067		
坐落	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601		
房屋所有权人	中铁嘉业(北京)投资有限公司	宋晓明		
证件种类	组织机构代码	居民身份证		
证件号	67237965-8	110111198204120626		
房屋共有情况	单独所有	单独所有		
权利人类型	企业	个人		
登记类型	初始登记	转移登记		
登记原因	房屋所有权初始登记	新建房屋买卖		
土地使用权人	中铁嘉业(北京)投资有限公司	宋晓明		
独用土地面积(m <sup>2</sup> )	0	0		
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	2010-12-28起 2080-12-27止	2010-12-28起 2080-12-27止		
房地产交易价格(万元)				
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	商品房	商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土		
所在层/总层数	16/20	16/20		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	92.83	92.83		
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	73.31	73.31		
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	19.52	19.52		
竣工时间				
不动产权证书号	京(2017)房不动产权第0022227号	京(2017)房不动产权第0044791号		
登记时间	2017-03-30	2017-09-26		
登簿人	刘春拓	邬帅		



面积正在核减中。

该宗地用途为城镇住宅用地、商业、地下车库。其中城镇住宅用地使用期限为70年，2010年12月28日至2080年12月27日止；商业使用期限为40年，

2010年12月28日至2050年12月27日止；地下车库使用期限为50年，2010年12月28日至2060年12月27日止。

该宗地出让范围内，社区卫生服务站、社区服务中心、居委会、老年活动站、托老所、邮政所、（地下）的室内文体活动中心、人防出入口未缴纳政府土地收益。

附记	<p>面积正在核减中。 该宗地用途为城镇住宅用地、商业、地下车库。其中城镇住宅用地使用期限为70年，2010年12月28日至2080年12月27日止；商业使用期限为40年，2010年12月28日至2050年12月27日止；地下车库使用期限为50年，2010年12月28日至2060年12月27日止。</p> <p>该宗地出让范围内，社区卫生服务站、社区服务中心、居委会、老年活动站、托老所、邮政所、（地下）的室内文体活动中心、人防出入口未缴纳政府土地收益。</p>			
----	--	--	--	--





## 抵押权登记信息

抵押不动产类型： 土地  土地和房屋  林地和林木  
 土地和在建建筑物  海域  海域和构筑物  其他

内容 \ 业务号	2018060700506	2018062901742	20190902001531	20200807001859
不动产单元号	110111001001GB00116F00020067	110111001001GB00116F00020067	110111001001GB00116F00020067	110111001001GB00116F00020067
坐落	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601
抵押权人	中国银行股份有限公司北京丰台支行	张佰	张佰	北京燕鸿融资担保有限责任公司
证件种类	营业执照	居民身份证	居民身份证	营业执照
证件号码	911101068021306679	341222198007086834	341222198007086834	91110000692302420G
抵押人	宋晓明	宋晓明	宋晓明	宋晓明
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型	抵押权新建登记	抵押权新建登记	抵押权登记	抵押权登记
登记原因	一般抵押权设立登记	一般抵押权设立登记	一般抵押权首次登记	一般抵押权首次登记
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额	83.000000 (人民币万元)	50.000000 (人民币万元)	30.000000 (人民币万元)	350.000000 (人民币万元)
担保范围	本合同项下贷款本金及利息、甲方应支付的违约金(包括罚息)、损害赔偿金及实现抵押权的费用等。	按合同约定	按合同约定	按合同约定
债务履行期限	2015年1月27日至2046年1月27日	2018.6.29-2019.3.28	2019-09-02至2020-12-01	2020-08-05起 2022-02-05止
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	京(2018)房不动产权证明第0021189号	京(2018)房不动产权证明第002264	京(2019)房不动产权证明第000036号	京(2020)房不动产权证明第0009321号
登记时间	2018-06-08	2018-07-0	2019-09-	2020-08-07
登簿人	胡亚楠	张玉苗		马晓迁
注销抵押业务号		20190801004841	20200518003740	
注销抵押原因		贷款还清	贷款已还清	
注销时间		2019-08-01	2020-05-18	
登簿人		宁立学	李红云	
附记	债务履行期限：2015年1月27日至2046年1月27日  债务人：宋晓明	债务履行期限：2018.6.29-2019.3.28		



## 查封登记信息

内容	业务号			
不动产单元号	20220209000869			
坐落	110111001001GB00116F00020067			
查封机关	房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601			
查封类型	北京市房山区人民法院			
查封文件	司法查封设立登记			
查封文号				
查封期限	(2022)京0111执512号			
查封范围	2022-02-09起 2025-02-08止			
登记时间	申请查封宋晓明位于房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601的不动产			
登簿人	2022-02-09			
解封业务号	史中发			
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				



查封宋晓明名下位于房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601的房屋，产权证号：京(2017)房不动产权第0044791号，查封期限三年，自2022-02-09至2025-02-08止。

附记	查封宋晓明名下位于房山区德润街4号院11号楼16层1单元1601的房屋，产权证号：京(2017)房不动产权第0044791号，查封期限三年，自2022-02-09至2025-02-08止。			
----	--	--	--	--



## 附件7 可比实例位置示意图和外观照片

### 一、 可比实例位置示意图：



### 二、 可比实例外观照片：



案例 1 (原香漫谷二区)



案例 2 (原香漫谷二区)



案例 3 (原香漫谷二区)



# 营业执照

统一社会信用代码  
91110102722617723D



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)(5-4)

名称 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 于京博

经营范围  
从事房地产价格评估业务；(中介除外)；建设工程造价咨询  
业务；市场调查；信息咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询  
业务；房地产经纪；房地产咨询；(1、不得发放贷款，2、不得  
以公开方式募集资金，3、不得提供担保，4、不得对所投资企  
业以外的其他企业承承诺最低收益，5、市场主体依法自主选  
择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经国家和  
相关部门批准后依政策禁止和限制类项目的经营活动；不得从  
本市

注册资本 500万元  
成立日期 2000年12月12日  
营业期限 2000年12月12日 至 2050年12月11日  
住所 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园小区)



登记机关

2021年12月06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：北京仁达房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：于京博  
(执行事务合伙人)

住所：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园区)

统一社会信用代码：91110102722617723D

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2013]069号

有效期限：2022年07月18日至2025年07月17日

发证机关(公章)

二〇二二年七月十八日

10

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207654

姓名 / Full name

谢娟娟

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

230119198908103224

注册号 / Registration No.

1120200113

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-09

持证人签名 / Bearer's signature

19

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00207573

姓名 / Full name

赵江峰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

36220419821222103X

注册号 / Registration No.

1120130093

执业机构 / Employer

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

持证人签名 / Bearer's signature