

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市海淀区文慧园路6号2层A203号商业用途
房地产市场价格评估

估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（评）字第220271号

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵 璠（注册号：1120190079）
刘宇宁（注册号：1120160001）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十八日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院（2022）京 0105 执恢 2146 号案件涉及的位于北京市海淀区文慧园路 6 号 2 层 A203 号商业用途房地产市场价格进行了评估，为贵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，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

（1）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（2）估价对象

位于北京市海淀区文慧园路 6 号 2 层 A203 号，用途为商业，建筑面积为 63.45 平方米，房屋所有权人为刘若水。

（3）价值时点

2022 年 6 月 24 日（实地查勘之日）

（4）价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和本项目的具体要求，本次评估采用市场价格标准。

本次评估的价格是估价对象在价值时点 2022 年 6 月 24 日在假设及限制条件下的市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价格。

按照《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），市场价格指与估价对象类似的房地产在市场上的平均交易价格。

(5) 估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 根据估价目的, 本次评估选取比较法、收益法作为估价的基本方法。

(6) 估价结果

建筑面积: 63.45 平方米

房地产价格总额: 431.35 万元

大写: 肆佰叁拾壹万叁仟伍佰元整

单位面积房地产价格: 67983 元/平方米

(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水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金及其他应付费用等。
2. 上述估价结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担。
3. 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。

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: (签章)

邓峰

二〇二一年七月十八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17

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璠、估价人员厉逸周于2022年6月24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《不动产登记簿》为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 根据估价人员实地查勘, 于价值时点, 不确定估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金)。本次评估设定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。如上述情况与实际不符, 估价报告需做相应调整。
8. 本次估价所依据的有关房地产权属证书等资料由估价委托人提供, 估价人员未对资料复印件与原件进行核对, 但受房产、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。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、

合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

9. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师及估价人员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查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设：

估价委托人未提供有关估价对象容积率的相关资料，根据估价人员对估价对象的调查，项目容积率为4.0，本次评估设定估价对象项目容积率为4.0。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

三、背离事实假设：

1. 根据估价人员实地查勘及向案件当事人了解，于价值时点，估价对象房地产存在租赁权，由于估价委托人无法提供租赁合同等相关资料，故未考虑其租赁权对估价结果的影响，本次评估按照市场客观租金考虑，以估价对象产权人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为本次估价假设前提。

2. 根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在抵押权，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，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

3. 根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象于价值时点存在查封登记，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，故未考虑上述查封情况对估价结果的影响。

四、 不相一致假设：

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象坐落为海淀区文慧园路6号2层A203号，根据估价人员实地查勘，估价对象实际坐落为海淀区文慧园路6号2层203号。经案件当事人确认，上述坐落实为同一不动产，本次评估估价对象坐落以估价委托人提供的《不动产登记簿》证载坐落为准。

五、 依据不足假设：

1. 估价委托人未提供估价对象建成年代的相关资料，经估价人员调查，估价对象所在项目建成年代为2003年，故本次估价据此设定估价对象建成年代为2003年。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

2. 估价委托人未提供有关估价对象土地使用年限的相关资料，根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，房屋规划用途为商业，房屋性质为商品房，故本次评估设定估价对象土地用途为商业用地，土地使用权取得方式为出让，法定最高出让年期为40年，估价对象建成于2003年，假设估价对象所在宗地取得日期为估价对象房屋建成年代的前两年，即2001年，截至价值时点，尚剩余19年土地使用年期。如上述情况与实际不符，估价报告需做相应调整。

3. 由于涉案当事人原因，估价人员未能进入估价对象室内进行查勘。根据估价委托人提供的《现状评估函》，本次评估设定估价对象内部装修情况为简单装修。在此提请报告使用者注意。

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. 本报告估价结果中单位面积房地产价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价,由于取整位数不同,总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准,返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

3. 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后才可使用;

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者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可使用;

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“房地产结果报告”和“房地产技术报告”,本次仅提供“房地产结果报告”,“房地产技术报告”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. 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法平台进行公示。除上述情况之外，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. 本估价报告一式六份，估价委托人五份，本机构存档一份。

10. 本估价报告自出具之日2022年7月18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. 本报告由北京华源龙泰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

北京市朝阳区人民法院

二、房地产估价机构

公司名称: 北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

地 址: 北京市丰台区丰台北路18号院C座601室

执业范围: 全国范围内从事土地评估业务

资信等级: A级

资信编号: 2022A-010

房地产备案等级: 一级

备案证书编号: 建房估备字[2016]030号

法定代表人: 邓峰

联系人: 陈彩双

联系电话: 010-84831344

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海淀区文慧园路6号2层A203号商业用途房地产, 包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权, 房屋建筑面积为63.45

平方米，房屋规划用途为商业，项目推广名为“五月华庭”。

(二) 区位状况

1. 位置状况

估价对象位于北京市海淀区文慧园路6号，土地四至为东至五月华庭路、南至志强南园11号楼、西至志强南园8号楼、北至文慧园路。

2. 交通状况

估价对象北临文慧园路，周边公交线路有专168路、22路、47路、618路等，距地铁2号线积水潭站约600米，周边无交通管制，道路通达性好，所在项目停车位较少，综合交通便捷度较好。

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宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热）。

(2) 商业服务设施状况

周边有中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有枫蓝国际购物中心、汉庭酒店等商业配套设施。

4. 环境状况描述

估价对象所在区域内街道整洁，绿化率较高，综合环境较好。

(三) 权益状况

1. 土地权益状况

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《不动产登记簿》，房屋规划用途为商业，房屋性质为商品房，故本次评估设定估价对象土地用途为商业用地，土地使用权取得方式为出让。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，估价对象房屋坐落为北京市海淀区文慧园路6号2层A203号，房屋所有权人为刘若水，房屋规划用途为商业，房屋性质为商品房，建筑面积为63.45平方米。具体情况详见下表：

房地产权登记信息表

不动产单元号	110108008001GB00339F00010715
坐落	海淀区文慧园路6号2层A203
房屋所有权人	刘若水
房屋共有情况	单独所有
土地使用期限	/
规划用途	商业
房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	2/15
建筑面积(平方米)	63.45
竣工时间	/
不动产权证书号	X京房权证海字第285396号
《抵押权登记信息》	已抵押
《查封登记信息》	已查封

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，于价值时点，估价对象存在抵押权。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，于价值时点，估价对象存在司法查封。

根据案件当事人介绍，于价值时点，估价对象存在租赁权。

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。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在项目土地位于北京市海淀区文慧园路 6 号，土地四至为东至五月华庭路、南至志强南园 11 号楼、西至志强南园 8 号楼、北至文慧园路，本次评估为分摊土地使用权。

宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热）。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供资料及估价人员实地查勘，房屋坐落为北京市海淀区文慧园路 6 号 2 层 A203 号，房屋规划用途为商业，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 15 层，所在层数为 2 层，建筑面积为 63.45 平方米，建成年代为 2003 年。

估价对象建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

楼栋外立面：部分为石材，部分刷涂料；

走廊通道：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为矿棉板吊顶；

室内装饰装修：

户门：防盗门；

因涉案当事人原因，估价人员于价值时点未进入估价对象室内进行实地查勘，根据估价委托人提供的《现状评估函》，本次评估设定估价对象内部装修情况为简单装修；

设备设施状况：所在楼栋配有消防栓、烟感、自动喷淋、视频监控、宽带网络等设施设备。

五、价值时点

2022年6月24日（实地查勘之日）

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和本项目的具体要求，本次评估采用市场价格标准。

本次评估的价格是估价对象在价值时点2022年6月24日在假设及限制条件下的市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价格。

按照《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），市场价格指与估价对象类似的房地产在市场上的平均交易价格。

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在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

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. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
6. 《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》
7. 《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）》
8. 《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》
9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

（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】
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学[2021]37号】
4. 《土地房地产类评估委托鉴定评估规范指南》【北估秘[2022]001号】

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2022）京0105执恢2146号】（原件）

2. 《现状评估函》（原件）
3. 《不动产登记簿》（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6月24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：63.45平方米

房地产价值总额：431.35万元

大写：肆佰叁拾壹万叁仟伍佰元整

单位面积房地产价值：67983元/平方米

(货币种类：人民币)

提示说明：


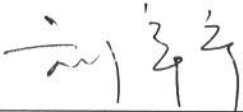
1. 上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金及其他应付费用等。

2. 上述估价结果对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定，

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
赵 璠	1120190079		2022年7月18日
刘宇宁	1120160001		2022年7月18日

参加估价人员：厉逸周

十二、实地查勘期

2022年6月24日

十三、估价作业期

2022年6月24日至2022年7月18日

附 件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2022)京0105执恢2146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. 《现状评估函》(复印件)

5. 《不动产登记簿》(复印件)

6. 可比实例位置示意图

7. 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。

8. 估价机构《营业执照》(复印件)

9. 《房地产估价机构备案证书》(复印件)

10. 注册房地产估价师注册证书(复印件)

11. 《鉴定人承诺书》(原件)

北京市朝阳区人民法院 委托司法鉴定函

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行(2022)京0105执恢2146号案件中，经最高询价评估系统摇号确定，由你公司进行评估工作。现委托你对北京市海淀区文慧园路6号2层A203房产进行评估。

根据《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定（试行）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

评估联系人： 王鑫焱 15101118287

法院联系人： 张璐阳 86377533

案件承办法官： 孙建军 85998682



注：

评估报告送达地址及收件部门：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局225室(张璐阳)收。邮箱：lwy-cyfyzxj@bjchy.gov.cn
此案评估报告需共 5 份，请附评估收费函。

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



楼牌号



所在楼外观



楼栋入口



入户门



周边道路



估价师及估价人员现场照

现状评估函

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

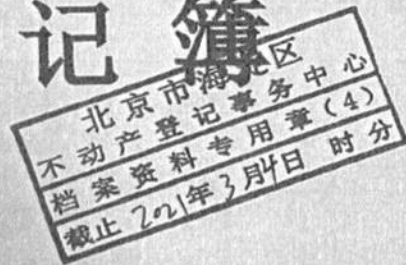
关于(2022)京 0105 执恢 2146 号案件，委托评估北京市
海淀区文慧园路 6 号 2 层 A203 房屋，因无法进入房屋勘验，
现请你公司按照一般装修评估标准评估该房屋现值。



打印时间：2021年03月04日 13:59:54

北京省（区、市）北京市（区）海淀区县（市、区）
）北太平庄地籍区地籍区文慧园地籍子区

不动产登记簿



不
可
档
案
截
止

宗地/宗海代码：110108 008001 GB00339

登记机构：北京市规划和自然资源委员会

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

打印时间: 2021年03月04日 14:00:11 第 270 本 第 1

不动产单元号: 110108008001GB00339F00010715

房地坐落: 海淀区文慧园路6号2层A203

内容	业务号			
房屋所有权人	8996672			
证件种类	刘若水			
证件号	居民身份证			
房屋共有情况	320305198703250014			
权利人类型	单独所有			
登记类型	个人			
登记原因	转移登记			
土地使用权人	存量房买卖			
独用土地面积(m ²)	刘若水			
分摊土地面积(m ²)	0			
土地使用期限		起		
房地产交易价格(万元)		止		
规划用途				
房屋性质	商业			
房屋结构	商品房			
所在层/总层数	钢筋混凝土结构			
建筑面积(m ²)	2/15			
专有建筑面积(m ²)	63.45			
分摊建筑面积(m ²)	49.52			
竣工时间	0.00			
不动产权证书号				
登记时间	X京房权证海字第 285396号			
登簿人	2011-12-06			
附记	***			

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108008001GB00339F00010715

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	9000491	9084451	11405147	2018032301317
抵押权人	交通银行股份有限公司 北京慧忠里支行	宋英	袁杰	白红松	
证件种类	营业执照	居民身份证	居民身份证	居民身份证	
证件号码	110105002581193	239004197810254327	110103198110271212	210882199110301815	
抵押人	刘若水	刘若水	刘若水	刘若水	
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	一般抵押	
登记类型	房屋抵押权登记	房屋抵押权登记	抵押权登记/抵押权预告登记	抵押权新建登记	
登记原因	房屋抵押	房屋抵押	一般抵押权设立登记	一般抵押权设立登记	
在建建筑物坐落					
在建建筑物抵押范围					
被担保主债权数额	120.000000 (人民币万元)	50.000000 (人民币万元)	100.000000 (人民币万元)	180.000000 (人民币万元)	
担保范围	主合同项下本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权及抵押权的费用。实现债权及抵押权的费用包括但不限于催收费、诉讼费(或仲裁费)、抵押物处置费、过户费、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费及其它费用。				
担保范围		本金、利息	本金和利息	按合同约定	
债务履行期限	120个月	2011-12-22至2012-06-21	自2013年4月22日起至2013年7月21日止	1年	
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号	X京房他证海字第106993号	X京房他证海字第108076号	X京房他证海字第139627号	京(2018)海不动产证明第0014222号	
登记时间	2011-12-08	2011-12-22	2013-04-27	2018-03-26	
登簿人	***	***	***	***	
注销抵押业务号		11122348	2017112702473		
注销抵押原因		贷款还清	抵押权已注销		
注销时间		2013-03-08	2017-11-27		
登簿人		***	***		
附记				债务履行期限: 1年 债务人: 刘若水	

查封登记信息

单元号: 110108008001GB00339F00010715

内容	业务号	2018062703933	20190214002391		
查封机关		北京市朝阳区人民法院	北京市第一中级人民法院		
查封类型		司法查封	司法查封设立登记		
查封文件					
查封文号		(2018)京0105民初46236号	(2019)京01执46号		
查封期限		2018-06-27起 2021-06-26止	2019-02-14起 2022-02-13止		
查封范围			白红松诉		
登记时间		2018-06-28	2019-02-14		
登簿人		***	***		
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人		***	***		
附记		产权人:刘若水 产权证号:X京房权证海字第285396号	轮候查封		

三区
务中心
章(4)
日 时 分

附件6 可比实例位置示意图





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

9111010678250072X7



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 北京华源龙泰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 邓峰

经营范围 资产评估; 房地产价格评估; 房地产信息咨询; 土地评估服务; 土地登记代理服务; 工程管理服务; 从事房地产经纪业务; 技术服务、技术进出口; 社会稳定风险评估。
(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 资产评估以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2005年11月10日

营业期限 2005年11月10日至 2025年11月09日

住所 北京市丰台区丰台北路18号院C座601室

登记机关



2021年11月04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：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：邓峰
(执行事务合伙人)

住所：北京市丰台区丰台北路18号院C座601室
统一社会信用代码：9111010678250072X7
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2016]030号
有效期限：2022-06-02至2025-06-01



发证机关(公章)
二〇二二年六月二日

12

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. 00208368

姓名 / Full name

刘宇宁

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110102198205260050

注册号 / Registration No.

1120160001

执业机构 / Employer

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-26

持证人签名 / Bearer's signature

9

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. 00207653

姓名 / Full name

赵璐

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110108198208175466

注册号 / Registration No.

1120190079

执业机构 / Employer

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-22

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：



鉴定机构：北京华源龙泰房地产资产评估有限公司

