

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（评）字第 220141-2 号

估价项目名称：北京市通州区疃里东区 45 号楼一单元 102 号住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库地产市场价格评估

估价委托人：北京市丰台区人民法院

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：刘宇宁（注册号：1120160001）

赵 璠（注册号：1120190079）

估价报告出具日期：二〇二二年四月八日

致估价委托人函

北京市丰台区人民法院:

承蒙委托, 我公司对位于北京市通州区疃里东区 45 号楼一单元 102 号住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库地产市场价格进行了评估, 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, 在价值类型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

位于北京市通州区疃里东区 45 号楼一单元 102 号, 建筑面积为 489.24 平方米, 房屋规划用途为住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库, 房屋所有权人为北京静水园房地产开发有限公司。

(3) 价值时点

2022 年 1 月 28 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 1 月 28 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: 489.24 平方米

房地产总价: 2863.37 万元

大写: 贰仟捌佰陆拾叁万叁仟柒佰元整

单位面积房地产价格: 58527 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等。
2. 上述估价结果中不包含估价对象交易税费, 交易税费全部由买受人负担。
3. 以上内容摘自本涉执房地产处置司法评估报告书。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)

二〇二二年四月八日

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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件	18

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. 注册房地产估价师刘宇宁、估价人员李艾宸于2022年1月28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. 本次评估估价对象涉及土地权属登记等情况以估价委托人提供的《国有土地使用证》【京通国用(2007出)第052号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
7. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况以估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证通字第1220015号】为依据。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。
8. 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。
9. 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, 且受房产、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。

10. 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：

无未定事项假设。

三、背离事实假设：

根据估价委托人提供资料及介绍，估价对象于价值时点存在尚未注销的抵押权，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，故未考虑上述抵押权对估价结果的影响。

四、不相一致假设：

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证通字第 1220015 号】，估价对象证载总层数为 3 (-1) 层，根据估价人员实地查勘，实际地上局部总层数为 4 层，第 4 层为设备层，本次评估房屋总层数以实地查勘情况为准。在此提请报告使用者注意。

2. 估价对象除《房屋所有权证》证载建筑面积外,存在部分赠送建筑面积,实际建筑面积大于证载建筑面积,本次评估估价对象建筑面积以《房屋所有权证》证载建筑面积为准,同时考虑了赠送情况对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设:

1. 由于估价委托人未提供估价对象建成年代等相关信息,根据估价人员调查,估价对象建成于2011年,故本次评估设定估价对象建成年代为2011年。如与实际情况不符,估价结果需作相应调整,在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价人员实地查勘,估价对象未悬挂楼号及户门号,经涉案当事人签字确认,《房屋所有权证》证载坐落与实际查勘房屋为同一处房屋,本次评估估价对象房屋坐落以《房屋所有权证》证载坐落为准。在此提请报告使用者注意。

3. 于价值时点,估价对象正在进行小区环境及建筑物更新改造工程,且尚未办理分户《不动产权证书》,本次评估以上述更新改造工程不影响估价对象房地产的正常销售,并可办理分户《不动产权证书》为假设前提条件。如与实际情况不符,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. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期

限等使用范围内使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4. 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；

5. 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；

6. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7. 本次报告估价结果中单位面积房地产价格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、单位面积价格为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 本估价报告一式四份,估价委托人三份,本机构存档一份。

13. 本估价报告自出具之日2022年4月8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。

14. 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

北京市丰台区人民法院

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通州区疃里东区 45 号楼一单元 102 号, 包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权, 证载建筑面积为 489.24 平方米,

房屋用途为住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库。项目推广名为“御世·佳府”。

(二) 区位状况

1. 位置状况

估价对象位于北京市通州区疃里东区45号楼,东至潞邑东路、南至朝阳北路、西至市政道路、北至疃里大街,地理位置状况较好。

2. 交通状况

估价对象所在项目四面临街,道路通达度好;周边有T119路、通70路、通7路等公交线路经过,周边无交通管制,小区内停车位数量较充足。

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“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)。

(2) 公共服务设施状况

估价对象周边有中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构,有首都医科大学附属北京友谊医院(通州院区)、北京中加学校、北京疃里丛林农贸中心市场中心等医疗、教育及商业配套。

4. 环境状况描述与分析

估价对象所在区域绿化程度较高,总体环境状况较好。

(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《国有土地使用证》【京通国用(2007出)第052号】，土地使用权人为北京静水园房地产开发有限公司，坐落为通州区宋庄镇疃里村，土地用途为住宅、商业、地下车库、地下仓储，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为住宅：2074年8月27日，商业：2044年8月27日，地下车库：2054年8月27日，地下仓储：2054年8月27日，至价值时点，住宅用途剩余土地使用年限为52.6年。估价对象土地权益状况详见下表：

国有土地使用证

证号	京通国用(2007出)第052号
土地使用权人	北京静水园房地产开发有限公司
座落	通州区宋庄镇疃里村
地号	12082120100000
图号	1-6-3-79(2)
地类(用途)	住宅、商业、地下车库、地下仓储
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2074年8月27日，商业：2044年8月27日， 地下车库：2054年8月27日，地下仓储：2054年8月27日
使用权面积(平方米)	76923
登记日期	2007年5月16日
记事	已设立抵押登记
其他	2014年1月27日起，地籍号变更为1101121040016B00372

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证通字第1220015号】，估价对象房屋坐落为通州区疃里东区45号楼一单元102号，房屋所有权人为北京静水园房地产开发有限公司，房屋建筑面积为489.24平方米，估价对象建筑物权益状况详见下表：

房屋所有权证

证号	X京房权证通字第1220015号
房屋所有权人	北京静水园房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	通州区疃里东区24号楼等4幢
登记时间	2012-09-29
房屋性质	/
规划用途	住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库
建筑面积(平方米)	3977.39
土地使用权取得方式	有偿(出让)
附记	已设立抵押登记

房屋登记表

楼号	建筑物总层数	结构	建筑面积
45号楼	3(-1)	钢混	981.84

登记簿中记载且颁发所有权证部位清晰表(专有部分)

楼号	部位级房号	规划用途	建筑面积(平方米)
45号楼	一单元101	住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库	492.60
	一单元102	住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库	489.24
合计	/	/	981.84

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证通字第1220015号】，估价对象于价值时点存在抵押权。

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租赁权等其他他项权利状况。

(三) 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通州区疃里东区45号楼，所在项目土地四至为东至潞邑东路、南至朝阳北路、西至市政道路、北至疃里大街，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“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【X京房权证通字第1220015号】及估价人员实地查勘, 房屋坐落为北京市通州区疃里东区45号楼一单元102号, 房屋用途为住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库, 房屋总层数为4(-1)层, 建筑形式为双拼别墅, 所在层数为-1至4层, 房屋结构为钢混, 建成年代为2011年, 证载建筑面积为489.24平方米, 房屋朝向南北西, 赠送1层花园、4层设备层及部分地下1层建筑面积。于价值时点, 所属小区正在进行部分房屋外立面及内部二次结构装修改造及小区内道路等基础设施改造。

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: 石材;

户门: 防盗门;

室内装饰装修: 毛坯;

设备设施状况: 所在楼栋配有宽带网络、有线电视等设施设备。

估价对象房屋维护状况较好, 房屋整体成新度为8成新。

五、价值时点

2022年1月28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1月28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. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》【中房学[2021]37号】

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市丰台区人民法院委托书》【(2021)京0106执10009号】(原件)

2. 《房屋所有权证》【X京房权证通字第1220015号】(复印件)

3. 《国有土地使用证》【京通国用(2007出)第052号】(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，故不适用假设开发法。

(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 1 月 28 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：489.24 平方米

房地产总价：2863.37 万元

大写：贰仟捌佰陆拾叁万叁仟柒佰元整

单位面积房地产价格：58527 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. 上述估价结果中不包含估价对象交易税费，交易税费全部由买受人负担。

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
刘宇宁	1120160001		2022 年 4 月 8 日
赵璠	1120190079		2022 年 4 月 8 日

参加估价人员：李艾宸

十二、实地查勘期

2022年1月28日

十三、估价作业期

2022年1月28日至2022年4月8日

附 件

1. 《北京市丰台区人民法院委托书》【(2021)京 0106 执 10009 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. 《房屋所有权证》【X 京房权证通字第 1220015 号】(复印件)

5. 《国有土地使用证》【京通国用(2007 出)第 052 号】(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)

北京市丰台区人民法院 委托书

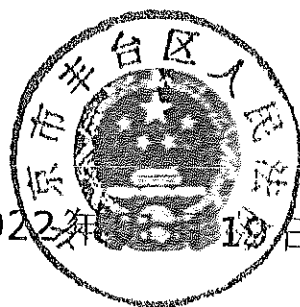
(2021)京0106执10009号

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行姜治伯与余静娟,北京静水园房地产开发有限公司 借款合同纠纷一案中,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：

通州区疃里东区45号楼-1至3层一单元102号:489.24(m²),通州区疃里东区45号楼-1至3层一单元101号:492.6(m²)。



附件 2 估价对象位置示意图



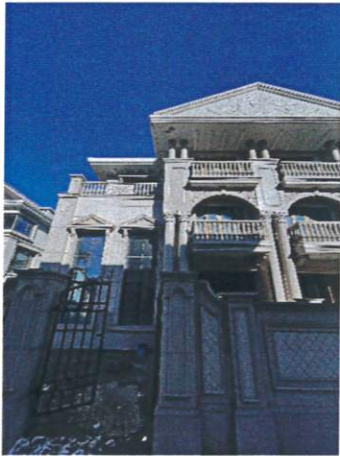
附件3 估价对象实地查勘照片



周边道路



小区入口



楼外观



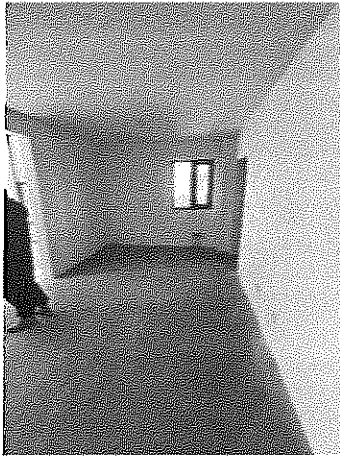
院门



户门



室内情况



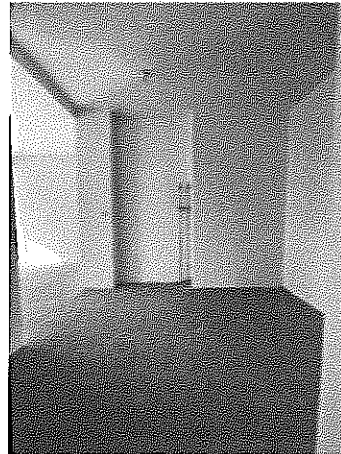
室内情况



室内情况



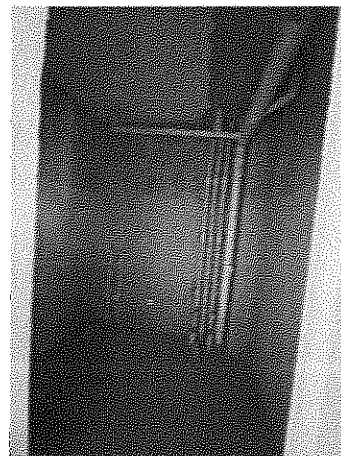
室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



室内楼梯



-1层室内情况



-1层室内情况



4层室内情况



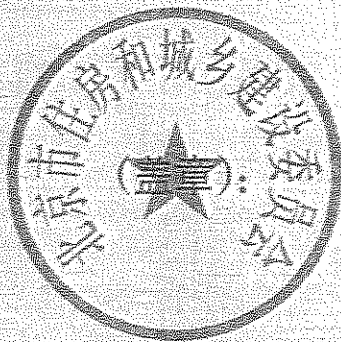
电梯井



估价师与估价人员现场照片

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



X京 房权证通 字第 1220015 号

房屋所有权人		北京静水园房地产开发有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		通州区疃里东区24号楼等4幢		
登记时间		2012-09-29		
房屋性质				
规划用途		住宅、车库、住宅楼附属设施用房、自行车库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计		3977.39	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

北京市通州区建设委员会

记

在建工程抵押登记证编号 1214848

1214815 2012.12.10

1215122 2012.12.17

1312183 2013.9.17

1317023 2013.12.16

已设立抵押登记
2014年8月5日

抵押登记已注销
2014年8月12日

2016年9月29日

2014年8月14日

已设立抵押登记
2014年8月12日

抵押登记已注销
2016年7月1日

已设立抵押登记
2017年3月17日

2016-6-16

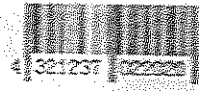
抵押登记已注销
2016年9月23日

已设立抵押登记
2017年4月13日

已设立抵押登记
2017年9月9日

已设立抵押登记
2017年3月23日





房屋登记簿

测绘单位：北京华星勘察新技术公司

坐落：通州区疃里东区				地号		房屋编号		
				11002043		12082120100000		
				图幅号		甲-6-3-79(2)		
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
24号楼		3(-01)			钢混		39.2	942.64
本页小计							39.20	942.64
总 计								981.84
<p>该自然幢：</p> <p>自然建筑面积为：981.84平方米。其中：</p> <p>1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积981.84平方米</p> <p>2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米</p> <p>上述各项合计981.84平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.00平方米。</p>								

测绘日期：2011年11月11日

测绘单位：北京华星勘察新技术公司

填表日期：2012年02月15日

项目负责人：杨

2011年测绘成果

建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	通州区三里东区	楼号	24号楼	幢号	甲 级
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		981.84			

自然幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	981.84	942.64	39.20
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
		981.84	942.64	39.20
登记簿中记载 不颁发所有权 证	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	—	—
	人防	0.00	—	—
	总计	981.84	—	—

2012-03-12



登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落: 通州区疃里东区 楼号: 24号楼

项目名称: 北美佳苑 I 区 101#住宅楼等30项

部位及房号	建筑面积	其		分摊的共有共用 建筑面积	规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积			
一单元					测绘	
101	492.60	472.93	6.12	19.67	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
102	489.24	469.71		19.53	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
本页小计	981.84	942.64	6.12	39.20		
总计	981.84	942.64	6.12	39.20		

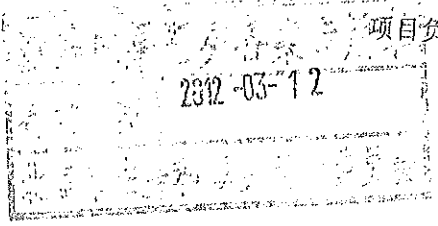
北京市住房和城乡建设委员会

房屋登记表

坐落：通州区疃里东区						地号	京A12082120100000	
						图幅号	京A1-46-3-79(2)	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
43号楼		3(-01)			钢混		55.73	976.14
本页小计							55.73	976.14
总 计								1031.87
<p>该自然幢：</p> <p>自然建筑面积为：1031.87平方米。其中：</p> <p>1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积1031.87平方米</p> <p>2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米</p> <p>上述各项合计1031.87平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.00平方米。</p>								

测绘日期：2011年11月11日
填表日期：2012年02月15日

测绘单位：北京华星勘查新技术公司
项目负责人：杨锐



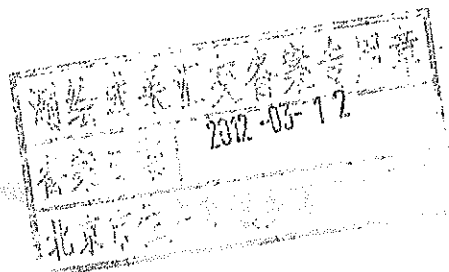
建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	通州区疃里东区	楼号	43号楼	幢号	
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		1031.87	3	1031.87	甲 级

自然幢内各部位面积明晰

有效日期至2012年3月31日止

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	1031.87	976.14	55.73
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	1031.87	976.14	55.73
登记簿中记载 不颁发所有权 证	不分摊部分	0.00	—	—
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	—	—
人防		0.00	—	—
总计		1031.87	—	—



登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：通州区疋里东区 楼号：43号楼

项目名称：北美佳苑 I 区101#住宅楼等30项

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积		
一单元						
101	536.53	507.55	2.40	28.98	住宅、车库、住宅楼附属 设施房、自行车库	
102	495.34	468.59		26.75	住宅、车库、住宅楼附属 设施房、自行车库	
本页小计	1031.87	976.14	2.40	55.73		
总计	1031.87	976.14	2.40	55.73		

北京市住房和城乡建设委员会

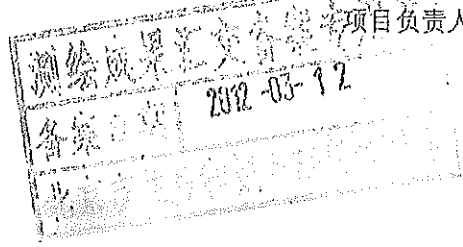


2011年度测绘成果
房屋登记表
 证书编号 证书分类 资质等级

坐落：通州区晓里东区					11002043	地籍号	1208212010000	
						图幅号	I-6-3-79(2)	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
45号楼		3(-01)			钢混		39.2	942.64
本页小计							39.20	942.64
总 计								981.84
<p>该自然幢： 自然建筑面积为：981.84平方米。其中： 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积981.84平方米 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米 上述各项合计981.84平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.00平方米。</p>								

测图日期：2011年11月11日
 填表日期：2012年02月15日

测绘单位：北京华星勘查新技术公司
 项目负责人：杨锐





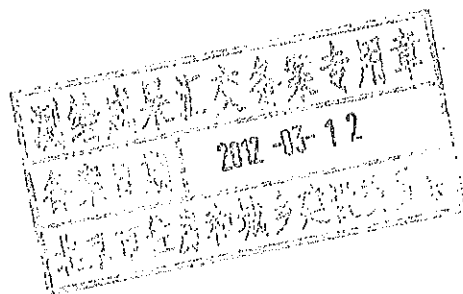
建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	通州区疋里东区	楼号	45号楼	幢号分栋	楼段
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		11002043 981.84 测 绘			

自然幢内各部位面积明晰

有效期至2012年3月31日止

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	981.84	942.64	39.20
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	981.84	942.64	39.20
登记簿中记载 不颁发所有权 证	不分摊部分	0.00	—	—
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	—	—
人防		0.00	—	—
总计		981.84	—	—





登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：通州区疍里东区 楼号：45号楼

项目名称：北美佳苑1区101#住宅楼等30项

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积		
一单元						
101 ✓	492.60	472.93	6.12	19.67	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
102	489.24	469.71		19.53	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
本页小计	981.84	942.64	6.12	39.20		
总计	981.84	942.64	6.12	39.20		

北京市住房和城乡建设委员会



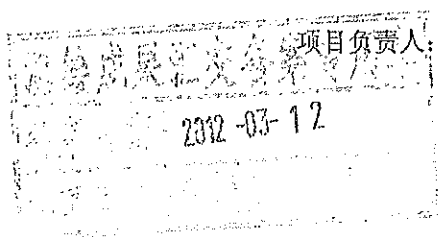
房屋登记簿

2011年测绘成果专用章
北京华星勘查新技术公司

坐落：通州区疃里东区				证书编号 11002043	证书分类 地号 12082120100000	图幅号 146-3-29(2)	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构类型 或同数	套数 分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
46号楼		3(-01)			钢混	39.2	942.64
本页小计						39.20	942.64
总 计						981.84	
<p>该自然幢： 自然建筑面积为：981.84平方米。其中： 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积981.84平方米 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米 上述各项合计981.84平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.00平方米。</p>							

测图日期：2011年11月11日
 填表日期：2012年02月15日

测绘单位：北京华星勘查新技术公司
 项目负责人：杨锐





建筑物内各部位建筑面积汇总表

(盖章)

北京恒利源新源大公馆

坐落	通州区疃里东区	楼栋号	11002 M3	证书号	测绘 981.84	资质等级	甲级
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)							

有效期至2012年3月31日止

自然幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	981.84	942.64	39.20
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	981.84	942.64	39.20
	不分摊部分	0.00	—	—
	小计	0.00	—	—
	人防	0.00	—	—
	总计	981.84	—	—

北京恒利源新源大公馆
2012-03-12



2011年度测绘成果 321237 010027

登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分) 技本公司

坐落：通州区疃里东区 楼号：46号楼

项目名称：北美佳苑小区101#住宅楼等30项

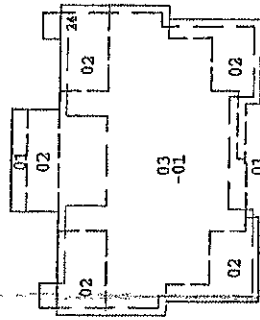
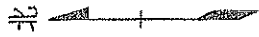
部位及房号	建筑面积	其		分摊的共有共用 建筑面积	测绘 规划用途	册级 转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积			
一单元					住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	2010年2月31日止
101	492.60	472.93	6.12	19.67	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
102	489.24	469.71		19.53	住宅、车库、住宅楼附属设 施用房、自行车库	
本页小计	981.84	942.64	6.12	39.20		
总计	981.84	942.64	6.12	39.20		

北京市住房和城乡建设委员会

房地平面设计图

房屋权证号
土地证号

图号: I-6-3-79 (a)
坐落: 通州区疃里东区



北京通惠河房屋测绘有限公司
测绘院 测绘证书分办 发证日期
1102043 测绘 号
有效期至 2012年3月31日

测绘院
测绘日期: 2012-03-12
北京市住房和城乡建设委员会

北京市住房和城乡建设委员会

检测人: 张安妮

测绘人: 杨锐

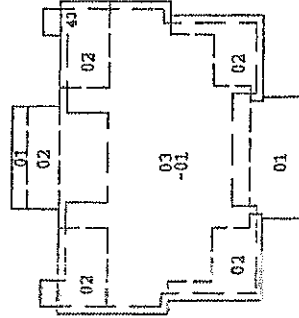
2011年11月11日

房地平面图

房屋权证号
土地证号

图号: I-6-3-79 (a)
坐落: 通州区疃里东区

北



北京市住房和城乡建设委员会
2012-05-12
北京市住房和城乡建设委员会

北京市住房和城乡建设委员会
2012年11月11日

测绘人: 杨锐

审核人: 张安妮

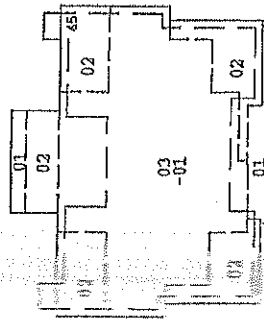
2013年11月11日

房地平面图

房屋权证号
土地证号

图号: I-6-3-79 (2)
坐落: 通州区疃里东区

北



北京新泰测绘六公		
证书编号	证书等级	资质等级
11002043	测绘	甲级
有效期至2012年3月31日止		

2011年11月11日

检查人: 张庆娜

测图人: 杨锐

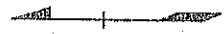
北京市住房和城乡建设委员会
2012-03-12

房地平面图

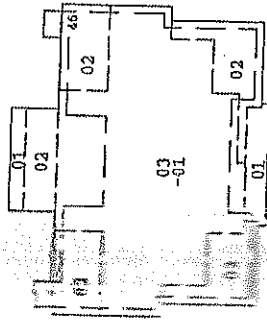
房屋权证号
土地证号

图号: F-6-3-79 (a)
坐落: 通州区疃里东区

北



1:500



2012-03-12

测图人: 杨锐

检查人: 王林刚

2011年11月11日

北京中地恒信资产评估有限公司
证书编号: 中地恒信评字[2011]第003号
评估日期: 2011年11月11日

京通 国用 () 第 052 号

土地使用权人	北京静水园房地产开发有限公司		
座 落	通州区宋庄镇疃里村		
地 号	T2082120100000	图 号	1-6-3-79 (2)
地类 (用途)	住宅、商业、地下车库、地下空间	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅: 2034年02月11日, 商业: 2044年01月27日, 地下车库: 2054年01月27日
使用权面积	76923.00 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	76923.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《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》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

2014年1月27日起, 地籍变更力

全国宗地统一代码
1101121104001GB0037



2014

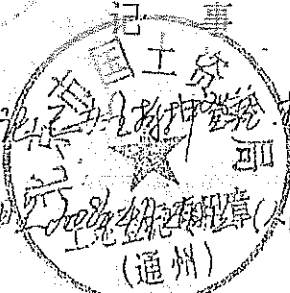
2011.10.14

该土地为推土地 49435.30 平米及在建工程抵押给中国建设银行
国信信托有限责任公司 抵押额 50000 元 期限自 2011 年 10 月 14 日
至 2014 年 10 月 13 日止 他项: 通他项 (2011) 第 00195 号

土地
发
证
附
录

2011.4.19

该地与 074051 号土地一并抵押给 12000 元人民币
期限自 2011 年 4 月 19 日起至 2014 年 4 月 18 日止
(通州) 抵押额 12000 元
抵押期限 08.4.24



2011.3.20

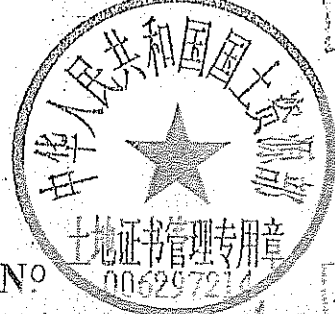
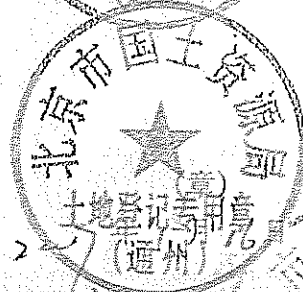
该证与 00001 号土地一并抵押给 690.27 亩
4233.2111 亩已办抵押登记 抵押额 200 万 3 月 30 日 3 月 30 日
抵押额 20000 元 抵押期限 2011.3.20 至 2014.3.19 止
抵押期限 2011.3.20 至 2014.3.19 止

2008.4.25

该证抵押给 00005 号土地一并抵押给 6089.25 亩
已办抵押登记 抵押额 300 元 抵押期限自 2008 年 4 月 24 日起至 2011 年 11 月 30 日止

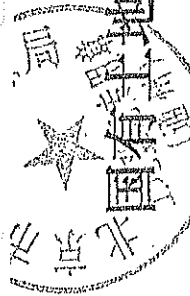
2011.12.29

该证抵押给 00781.31 平米抵押给中国建设银行股份有限公司北京
分行 抵押额 35000 元 期限自 2011 年 11 月 4 日至 2012 年 11 月 3 日止



2012.12.18

该土地为推土地 77 亩及在建工程 (1084) 10840 平米
抵押额 60000 元 抵押期限自 2012 年 12 月 18 日起至 2014 年 12 月 17 日止



国有土地使用权证记事

附页一第壹号

证号：京通国用（2007出）第0522号

2013.12.18.
 该16万~~亩~~土地42722.35平方米及部分在建工程(6层)和房产(5套)交与~~上海银通~~抵押在建工程面积20044.64平方米(抵押房屋面积)于2013.10.08平米. 抵押给渤海银行为~~上海银通~~公司. 抵押款7000万人民币. 抵押期限自~~2013年12月18日~~至2014年8月16日. 土地地址:
 交通地址(2013)第0049号. 2014.8.11. 变更

2014.8.11. 抵押变更
 该16万~~亩~~土地42722.35平方米及部分在建工程(6层)和房产(5套)交与~~上海银通~~抵押在建工程(6层)和房产. 抵押款7000万人民币. 抵押期限自2014年6月18日起至2016年12月17日. 土地地址:
 交通地址(2014)第00019号

0023808
 抵押登记已注销
 2016年9月7日

2016年10月21日
 该土地自~~抵押~~土地327258平方米及在建工程. 抵押给上海银通有限公司~~抵押~~河沿路支行. 抵押款8000万人民币. 抵押期限自2016年6月29日起至2017年1月17日. 土地地址:
 交通地址(2016)通州字第00018号

粘 贴 线

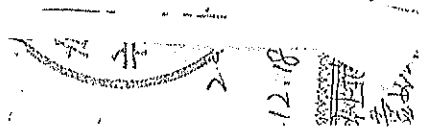
粘 贴 线

2016年9月29日
 抵押期限自2016年9月1日至2019年9月1日. 不动产登记证号: 明京(2016)通州证0000167号.

2016年12月18日
 抵押期限自2016年12月18日起至2019年9月1日. 不动产登记证号: 明京(2016)通州证0000167号.

2017年1月1日
 抵押期限自2017年1月1日至2017年4月13日

0014897第61
 抵押期限自2017年3月17日



国有土地使用证记事 附页一

证号：京通国用(2007)出) 第 052 号

2014年10月17日
 该地地方推土地15381.89平米及部高房(33幢)和在
 建工程(7幢)总建筑面积11279.8平米,在建工程建设的
 面积2714.89平米,村中村中恒丰银行有限公司宁波分
 行,村中村中恒丰银行有限公司(2007出)第0513
 共同所押租得为0000元,抵押期限自2014年10月16日至
 2015年10月15日,土地地号: 恒地以(2014)第0049号
 2015年4月23日村中恒丰
 该地地方推土地15381.89平米及部高房(33幢)和在
 在建工程(7幢)村中村中恒丰银行有限公司(2007出)第0513
 处,村中村中恒丰银行有限公司(2007出)第0513
 0513共同村中恒丰银行有限公司(2007出)第0513
 至2015年4月23日,土地地号: 恒地以(2015)第0118号

抵押登记已注销
 2016年6月18日

已设立抵押登记
 2017年9月18日

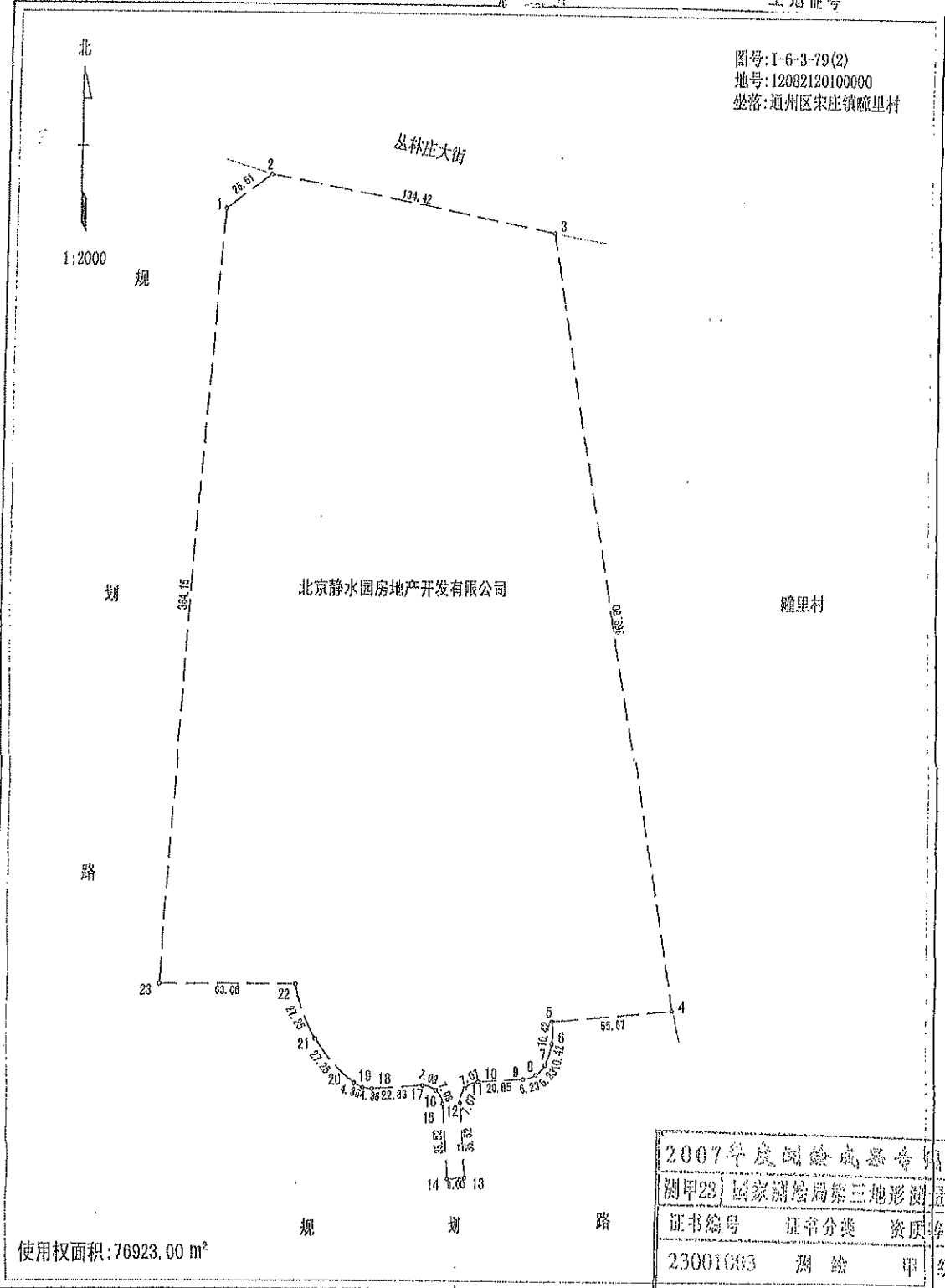
抵押登记已注销
 2016年8月18日

2016.6.16
 该地地方推土地10415.85平米及部在建工程1614平米
 恒丰银行有限公司渣河支行,抵押金额
 30000元,抵押期限自2016年6月17日至2019年6月17日,不动
 产登记证明第(2016)通州区不动产证明第0000131号。
 抵押登记证明
 2016年9月18日
 2016年6月16日
 该地地方推土地10415.85平米及部高房(33幢)和在
 在建工程(7幢)村中村中恒丰银行有限公司(2016)第0117日
 处,村中村中恒丰银行有限公司(2016)第0117日
 至2016年6月17日,土地地号: 恒地以(2016)第0117号
 抵押登记证明第004295号,抵押期限自2016年6月17日至
 2019年6月17日,土地地号: 恒地以(2016)第0117号
 抵押登记证明第004295号,抵押期限自2016年6月17日至
 2019年6月17日,土地地号: 恒地以(2016)第0117号
 抵押登记证明第004295号,抵押期限自2016年6月17日至
 2019年6月17日,土地地号: 恒地以(2016)第0117号

地籍图

房屋权证号
土地证号

图号: I-6-3-79(2)
地号: 12082120100000
坐落: 通州区宋庄镇疃里村



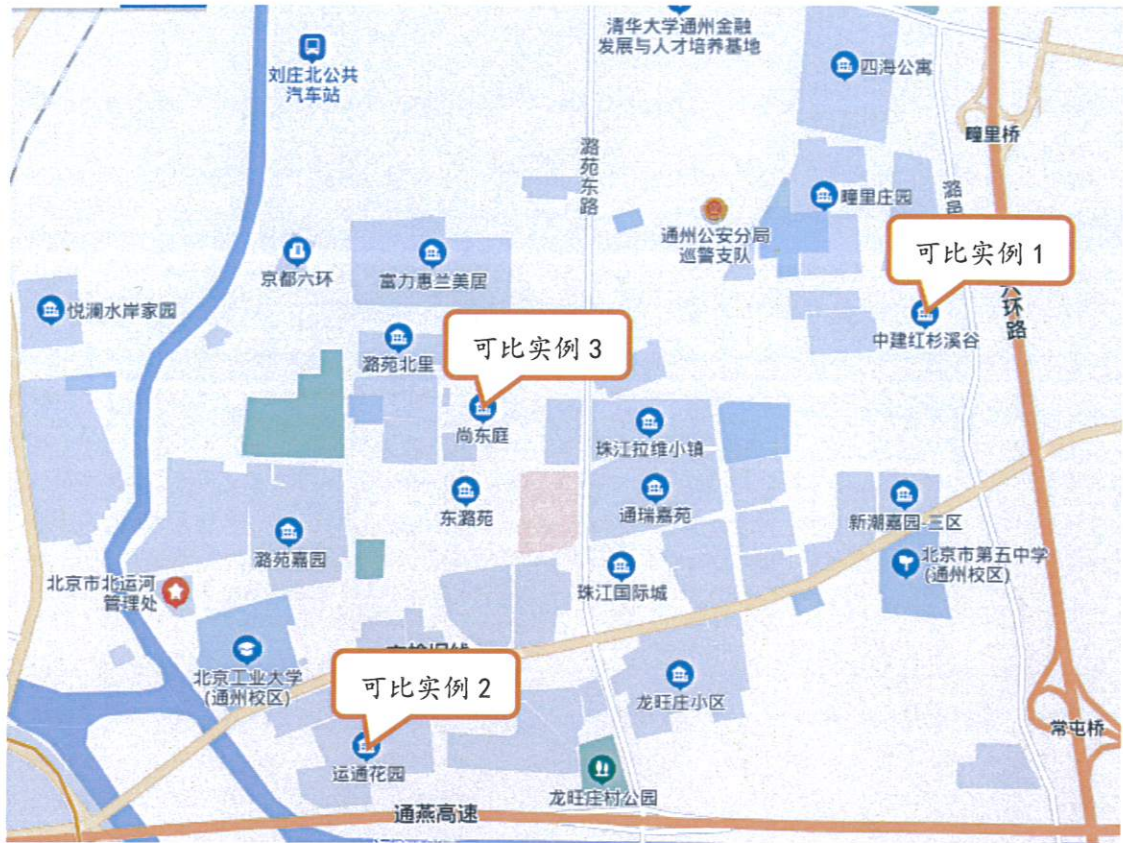
使用权面积: 76923.00 m²

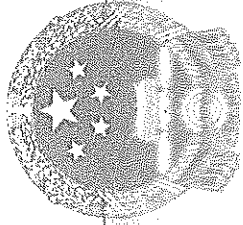
测绘人: 张敏

检查人: 董永承

2007年度测绘成果		国家
测甲22	国家测绘局第三地形测	总队
证书编号	证书分类	资质等级
23001003	测绘	甲级
有效期至2007年12月31日止		

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
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、服
务信息

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。)

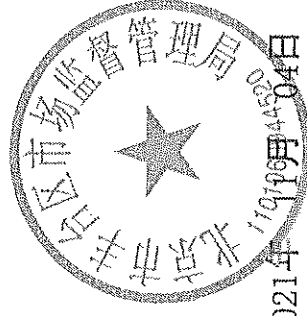
注册资本 500万元

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：2021年11月24日至2022年6月10日



发证机关(公章)

二〇二一年十一月二十四日

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。

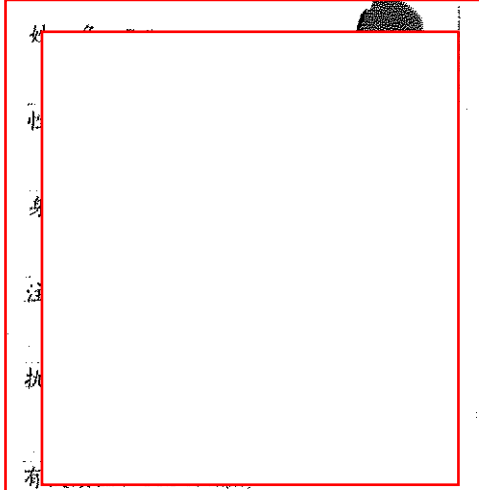
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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. 00206368



2024-08-26

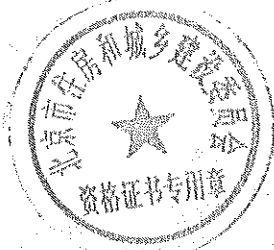
持证人签名 / Bearer's signature

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。

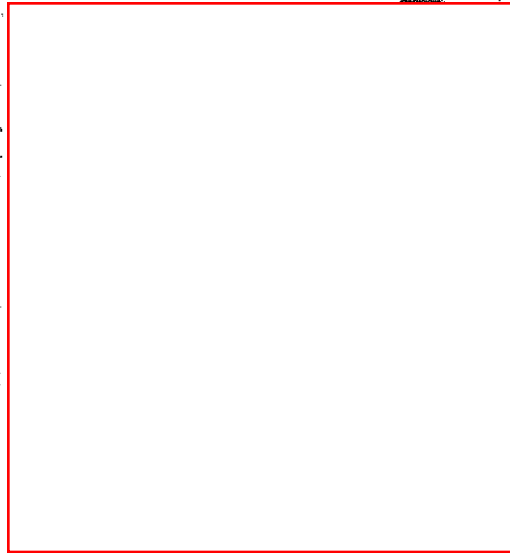
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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



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。

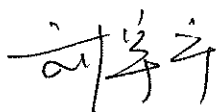
五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

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土地资产评估有限公司

2022年4月8日

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土地资产评估有限公司

2022年4月8日