

## 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 220315-4 号

估价项目名称：北京市房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层二单元 903 号住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

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）

陈彩双（注册号：1120180013）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十八日

## 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汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903号住宅用途房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

位于北京市房山区汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903号，用途为住宅，建筑面积为181.98平方米，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司。

### (3) 价值时点

2022年7月8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7月8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：181.98平方米

房地产总价：272.01万元

大写：贰佰柒拾贰万零壹佰元整

单位面积房地产价格：14947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. 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。

(此页无正文)

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)

二〇二二年八月十八日





## 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 .....	11
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. 注册房地产估价师刘宇宁、估价人员厉逸周于2022年7月8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,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不动产权属登记等情况均以估价委托人提供的《房地产权登记信息(幢、层、套、间房屋)》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. 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. 估价委托人提供资料估价人员实地查勘,不确定估价对象是否存在抵押权,本次评估以估价对象不存在抵押权为假设前提条件。如上述情况与实际不符,估价报告需做相应调整。

10. 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。

11. 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的《查封登记信息》，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：

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设：

估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，根据楼外悬挂的工程信息牌，估价对象建成年代为 2016 年。本次估价设定估价对象建成年代为 2016 年。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. 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，亦不得以其他方式公开发表。

12. 本估价报告一式伍份，估价委托人肆份，本机构存档壹份。

13. 本估价报告自出具之日 2022 年 8 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。

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

北京市房山区人民法院

### 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房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层二单元 903 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



181.98平方米，房屋用途为住宅，推广名为“世界名园D区”。

## (二) 区位状况

### 1. 位置状况

估价对象位于北京市房山区汇丰街1号院，所在项目东至空地、南至空地、西至区间道路、北至田望一路。

### 2. 交通状况

估价对象所在项目北临田望一路，道路通达度较好；周边有835路、934路、993路、F11路、F27路、F39路、F68路、快速直达专线154路、快速直达专线63路等公交线路沿途设站，小区内设有地上、地下停车位。

### 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“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)，红线内“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)。

#### (2) 公共服务设施状况

估价对象周边有中国邮政银行、中国农业银行等金融机构，有窦店中学、北京首儿窦店儿童医院、北京市房山区窦店中心卫生院、物美超市(窦店北路店)等教育、医疗及商业配套。

### 4. 环境状况描述

估价对象区域内街道整洁，绿化率较高，环境质量较好。

## (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《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，故本次评估设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权取得方式为出让，土地使用期限至2073年10月15日止，至价值时点，剩余土地使用年限为51.3年。

### 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，房屋所有权人为北京汇金房地产开发有限公司，坐落为北京市房山区汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903号，规划用途为住宅，房屋性质为商品房，建筑面积为181.98平方米，估价对象权益状况详见下表：

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号	110111103001GB00205F00020089
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有限公司
房屋共有情况	单独所有
房地坐落	房山区汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903
规划用途	住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总楼层	9-10/11
建筑面积（平方米）	181.98
不动产权证书号	京（2021）房不动产权第0010727号
土地使用期限	2003-10-16起 2073-10-15止
登记时间	2021/05/10
附记	--

### 3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，不确定估价对象是否存在抵押权。

根据估价委托人提供的资料，于价值时点，估价对象存在司法查封。

除此之外，估价师知悉并了解的估价对象不存在他权利状况。

#### (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房山区汇丰街1号院7号楼，所在项目东至空地、南至空地、西至区间道路、北至田望一路，本次评估为分摊土地使用权。

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

##### 2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》及估价人员实地查勘，房屋坐落为北京市房山区汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903号，房屋用途为住宅，房屋总层数为11层，建筑类型为板楼，所在层数为9-10层，房屋结构为钢筋混凝土结构，户型结构为复式，建成年代为2016年，证载建筑面积为181.98平方米，房屋主朝向为南北，户型为四室二厅一厨二卫二阳台，整体成新度为8成新。

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：1层为石材，2层及以上为涂料；

户门：防盗门；

室内装修为毛坯;

设备设施状况: 所在楼栋配有门禁系统、宽带网络、电梯、有线电视等设施设备。

## 五、价值时点

2022年7月8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7月8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. 《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网络司法拍卖若干问题的规定》
9. 《北京市人民政府发布〈北京市房屋买卖管理暂行规定〉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】
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】
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. 《北京市房山区人民法院委托书》【(2021)京0111执5280号】(原件)
2. 《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》(复印件)
3. 《查封信息登记》(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. 未选取成本法的理由

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格，故未采用成本法。

#### 2. 未选取假设开发法的理由

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 7 月 8 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: 181.98 平方米

房地产总价: 272.01 万元

大写: 贰佰柒拾贰万零壹佰元整

单位面积房地产价格: 14947 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。



## 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	刘宇宁	2022年8月18日
陈彩双	1120180013	陈彩双	2022年8月18日

参加估价人员：厉逸周、王晓波、李萌

## 十二、实地查勘期

2022年7月8日

## 十三、估价作业期

2022年6月21日至2022年8月18日

## 附 件

1. 《北京市房山区人民法院委托书》【(2021)京0111执5280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. 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件)
5. 《查封信息登记》(复印件)
6. 可比实例位置示意图及外观照片
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)

# 北京市房山区人民法院 委托书

(2021)京 0111 执 5280 号

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行王静文与北京汇金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（若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围。需评估 4 套房屋，且 4 套房屋均为毛坯房，请按毛坯房标准进行评估）。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：

房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层一单元 901:185.24 (m<sup>2</sup>)；  
房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层一单元 903:181.98 (m<sup>2</sup>)；  
房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层二单元 901:184.29 (m<sup>2</sup>)；  
房山区汇丰街 1 号院 7 号楼 9 至 10 层二单元 903:181.98 (m<sup>2</sup>)。

2022 年 06 月 21 日

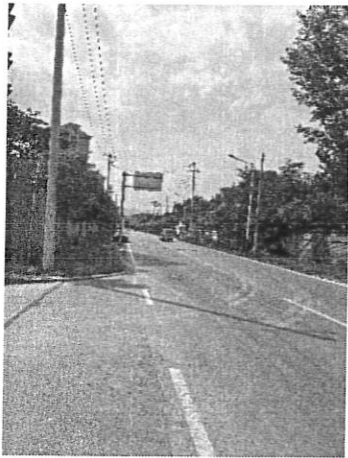
联系人：冯永良 联系电话：80381406

本院地址：北京市房山区良乡政通路 10 号房山法院

## 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



小区环境



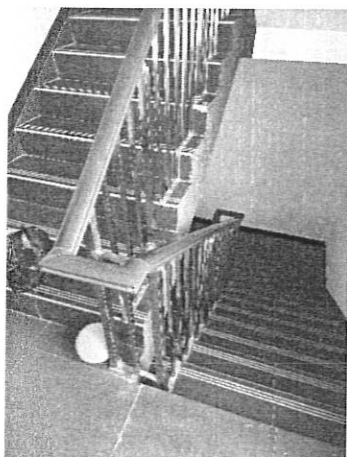
楼外观



楼牌号



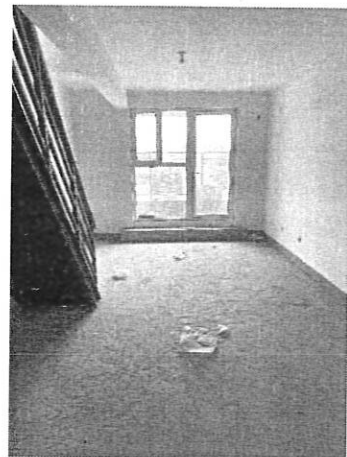
单元门



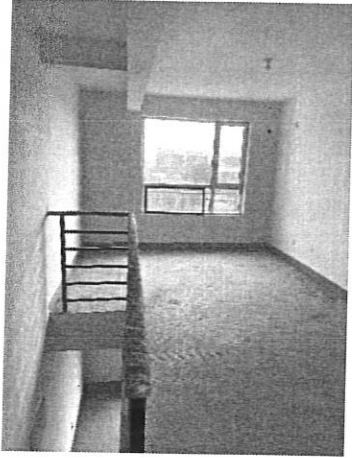
楼梯间



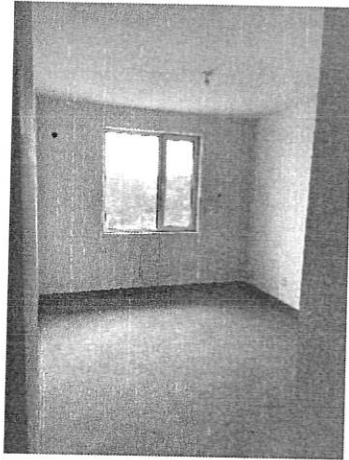
入户门



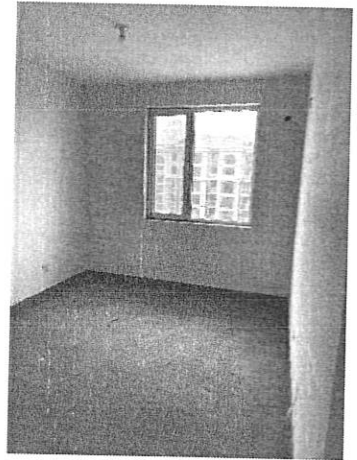
客厅1现状



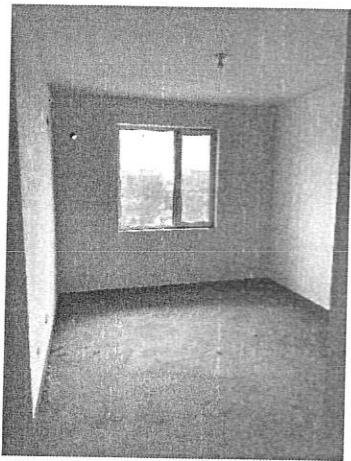
客厅 2 现状



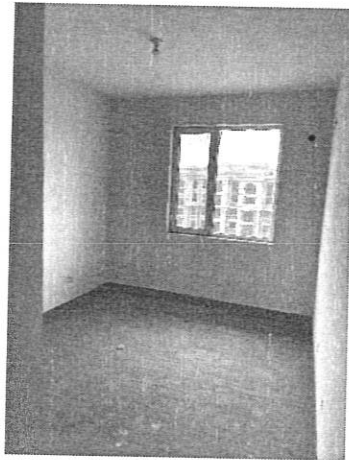
卧室 1 现状



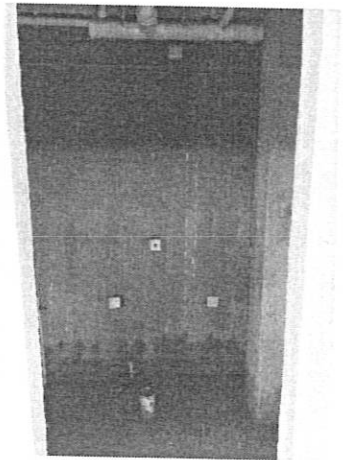
卧室 2 现状



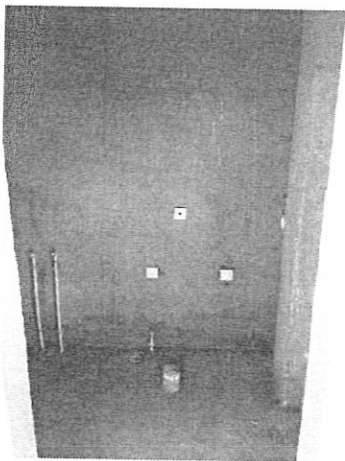
卧室 3 现状



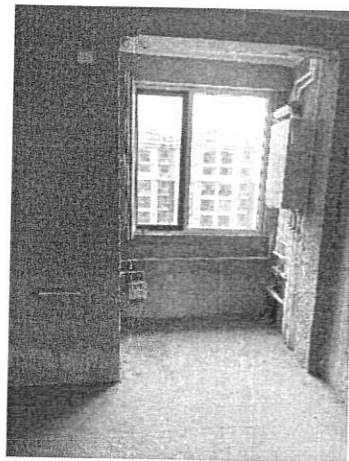
卧室 4 现状



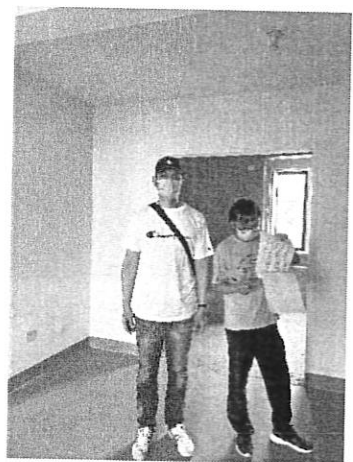
卫生间 1 现状



卫生间 2 现状



厨房现状



估价师现场照片



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110111103001GB00205F00020089

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

1 页

抵押权登记在第    页

地役权登记在第    页

预告登记在第    页

异议登记在第    页

查封登记在第 2 页



## 房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111103001GB00205F00020089

房地坐落: 房山区汇丰街1号院7号楼9至10层二单元903

内容	业务号			
房屋所有权人	北京汇金房地产开发有 限公司	20210508005543		
证件种类	组织机构代码			
证件号	10279464-9			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	企业			
登记类型	国地房所有权首次登记			
登记原因	国房首次登记			
土地使用权人	北京汇金房地产开发有 限公司			
独用土地面积(m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	2003-10-16起 2073-10-15止			
房地产交易价格(万元)	0			
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	钢筋混凝土结构			
所在层/总层数	9-1011			
建筑面积(m <sup>2</sup> )	181.98			
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	153.02			
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	28.96			
竣工时间				
不动产权证书号	京(2021)房不动产权第 0010727号			
登记时间	2021年05月10日			
登簿人	***			
附记				



## 查封登记信息

不动产单元号: 110111103001GB00205F00020089

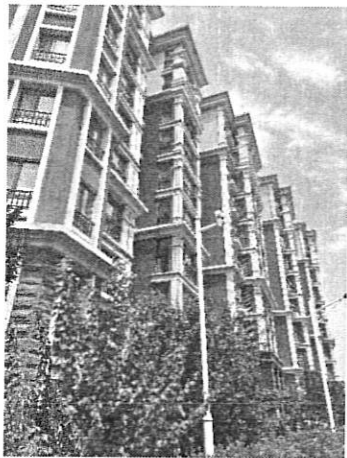
内容	业务号			
	20220422015941			
查封机关	北京市房山区人民法院			
查封类型	司法查封设立登记			
查封文件				
查封文号	(2021)京0111执5280号			
查封期限	2022-04-22起 2025-04-21止			
查封范围	查封北京汇金房地产开发有限公司名下位于房山区汇丰街1号院7号楼9至10层一单元901、一单元903、二单元901、二单元903的房屋, 产权证号: 京(2021)房不动产权第0010727号, 查封期限三年, 自2022-04-22至2025-04-21止。			
登记时间	2022年04月22日			
登簿人	***			
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				

## 附件6 可比实例位置示意图及外观照片

### 一、可比实例位置示意图



### 二、可比实例外观照片



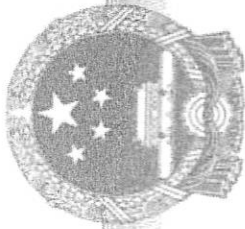
可比实例 1



可比实例 2



可比实例 3



# 营业执照

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”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

(副本) (2-1)

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

15  
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. 00207991

姓名 / Full name

陈彩双

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430821198806122229

注册号 / Registration No.

1120180013

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

2024-04-11

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：

刘宇宁 陈彩双

鉴定机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

