

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号： 京城捷信 20220038—SF007

估价项目名称： 北京市房山区翠枫路7号院2号楼3  
层340涉执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： 北京京城捷信房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 李慧杰（注册号：1120070130）  
王立明（注册号：1120020046）

估价报告出具日期： 2022年3月17日



## 致估价委托人函

**北京市房山区人民法院：**

承蒙委托，我公司对贵院受理的案号为“（2021）京 0111 执 5092 号”案件所涉及的北京市房山区翠枫路 7 号院（项目名称“超级蜂巢”）2 号楼 3 层 340 商业用途涉执房地产在设定状态及利用条件下的房地产市场价格进行了估价。

### 一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象：

财产范围：北京市房山区翠枫路 7 号院 2 号楼 3 层 340 房屋所有权及其应分摊的国有出让土地使用权，含室内装修，不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益；

名称：北京市房山区翠枫路 7 号院 2 号楼 3 层 340 商业用途房地产，楼盘名称“超级蜂巢”；

坐落：北京市房山区翠枫路 7 号院 2 号楼 3 层 340；

规模：房屋建筑面积 176 平方米；

用途：规划用途为商业；

权属：房屋所有权人和土地使用权人均为北京天洋基业投资有限公司；

房屋共有情况：单独所有；

房屋性质：商品房；

土地使用期限：2014 年 9 月 12 日起，2054 年 9 月 11 日止。



### 三、价值时点:

价值时点为 2022 年 2 月 21 日。

北京市房山区人民法院提供的《委托书》未明确价值时点,根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。注册房地产估价师于 2022 年 2 月 21 日对估价对象完成了实地查勘,故价值时点确定为 2022 年 2 月 21 日。

### 四、价值类型:

根据本次估价目的和北京市房山区人民法院提供的《委托书》的要求,确定本次估价价值类型为市场价格。

### 五、估价方法:

本次估价采用比较法、收益法。

### 六、估价结果:

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,经过详细准确的测算,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点 2022 年 2 月 21 日在设定条件下的市场价格如下(币种:人民币):

**估价对象市场价格总额: 2642288 元**

**大写金额: 贰佰陆拾肆万贰仟贰佰捌拾捌元整**

**房地产单价: 15013 元/建筑平方米**

专业意见: 无。



## 特别提示:

- (1) 上述价格为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价格;
- (2) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价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才会使用;
- (5) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内, 估价报告或者估价结果未使用之前, 如果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会使用。



北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人: 

二〇二二年三月十七日





## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	4
三、其他需要说明的事项.....	5
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.....	12
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.....	16
十三、估价作业期.....	17
附    件.....	18



- 1、北京市房山区人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB004  
41F00030146】复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件



## 估价师声明

我们郑重声明：

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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性、真实性。本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师王立明和评估专业人员牛亚娟于2022年2月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但因无法进入估价对象内部，对估价对象的实地查勘仅限于其外部状况和区位状况。我们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检视的责任。

4、注册房地产估价师实地查勘时，对估价对象的权属、建筑面积、用途、建筑结构、土地状况等进行了调查了解，估价对象的相关情况以估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件记载为准。

5、估价对象使用人应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。





6、本次评估估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，因此，本次评估以交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为前提。

7、本次评估人民法院未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、因注册房地产估价师无法进入评估对象室内进行实地查勘，估价委托人亦未明确评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以设定评估对象不存在上述权益为前提。

9、本次评估关注了评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，经咨询法院系统对涉执项目该类费用的处理方式，评估费从财产处置价款中扣除，网络司法拍卖活动不收取拍卖费用，诉讼费、律师费由申请人支付。

## **(二) 其他特殊假设**

### **1、未定事项假设**

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

### **2、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：110111012001GB00441F00030146】复印件记载，至价值时点，估价对象已抵押并已被司法查封。根据本次估价目的，本次评估未考虑抵押和司法查封对估价结果的影响，在此提请报告使用人注意。

### **3、不相一致假设**



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：110111012001GB00441F00030146】复印件记载，估价对象所在房山区翠枫路7号院2号楼为混合结构，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在2号楼为钢混结构。在此提请报告使用人注意。

#### 4、依据不足假设

(1) 因案件当事人未能配合的原因，注册房地产估价师无法进入评估对象室内进行实地查勘，仅进行了户外查勘，根据估价委托人提供的《委托书》，评估对象室内装修按照普通装修标准进行评估。

(2) 根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象房屋内部为开间设计，LOFT空间布局，朝向为西北。

(3) 因估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，根据注册房地产估价师查勘了解，估价对象建成年代约为2017年。

## 二、估价报告使用限制

有关估价报告和估价结果使用的提示、限制条件除本报告“致估价委托人函”所说明特别提示外，还包括：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2022年3月17日起至2023年3月16日止。

2、本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供。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，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何形式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

### 三、其他需要说明的事项

- 1、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 2、本估价报告由北京京城捷信房地产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：北京市房山区人民法院

住所：北京市房山区政通路10号

联系人：崔文生

联系电话：010-80381415

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403-411

法定代表人：龚秋平

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2014]013号

联系人：王立明

联系电话：010-84631292

### 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





财产范围:北京市房山区翠枫路7号院2号楼3层340房屋所有权及其应分摊的国有出让土地使用权,含室内装修,不包含室内动产、债权债务等其他财产及权益;

名称:北京市房山区翠枫路7号院2号楼3层340商业用途房地产,楼盘名称“超级蜂巢”;

坐落:北京市房山区翠枫路7号院2号楼3层340;

规模:房屋建筑面积176平方米;

用途:规划用途为商业;

权属:房屋所有权人和土地使用权人均为北京天洋基业投资有限公司;

房屋共有情况:单独所有;

房屋性质:商品房;

土地使用期限:2014年9月12日起,2054年9月11日止。

## (二) 估价对象土地基本状况

估价对象为房山区翠枫路7号院的一套商业用房,为共有宗地,其基本状况如下:

院落四至:南至翠枫路,北至区间路,西至翠柳大街,东至翠柳南街。

宗地形状:形状规则;

地势:平坦;

土地开发程度:宗地内外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热);

至价值时点,估价对象尚未办理独立的土地权属登记手续,根据《不



不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件记载，估价对象土地使用权人为北京天洋基业投资有限公司，规划用途为商业，土地使用期限自2014年9月12日起至2054年9月11日止，至价值时点，估价对象土地使用权剩余期限约为32.5年。

### （三）估价对象建筑物基本状况

公共部分			
结构形式	钢混	建筑类型	板楼
外立面装饰	石材		
建成年份	约2017年	总楼层	5层（地上3层、地下2层）
首层公共部位装修	墙面为涂料、木饰、瓷砖，天花为石膏板，地面为地砖		
楼道部位装修	墙面为涂料，天花为石膏板，地面为地砖		
供暖	集中供暖	燃气	天然气
设施设备	2部24小时运行电梯		
其它	光纤宽带、有线电视、烟感、喷淋		
户内部分			
所在楼层	3层	朝向	西北
入户门	防盗门	建筑规模（m <sup>2</sup> ）	176
维护状况	根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物地基和基础均未发现不均匀沉降，承重构件牢固，楼梯间及公共部分保养维护状况较好。室内情况设定为普通装修标准，能够作为商住用房正常使用。		

### （四）权益状况

#### 1、权属登记状况

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：110111012001GB00441F00030146】复印件，登记信息摘要如下：



不动产单元号	110111012001GB00441F00030146		
不动产权证书号	京(2017)房不动产权第0051479号		
房地坐落	房山区翠枫路7号院2号楼3层340		
房屋所有权人、土地使用权人	北京天洋基业投资有限公司		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	176	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	79.8
		分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	96.2
房屋总层数	5层	房屋所在层	3层
规划用途	商业	房屋结构	混合
房屋共有情况	单独所有	登记类型	初始登记
登记原因	房屋所有权 初始登记	土地使用期限	2014年9月12日起, 2054年9月11日止

## 2、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料,估价对象存在抵押他项权利;因注册房地产估价师无法进入估价对象室内进行实地查勘,估价委托人亦未明确估价对象是否存在租赁权,因此,本次估价设定估价对象不存在租赁他项权利。综上,根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘了解,估价对象除存在抵押他项权利外,不存在租赁、地役等他项权利。

## 五、价值时点

价值时点为2022年2月21日。

北京市房山区人民法院提供的《委托书》未明确价值时点,根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。注册房地产估价师于2022年2月21日对估价对象完成了实地查勘,故价值时点确定为2022年2月21日。





## 六、价值类型

根据本次估价目的和北京市房山区人民法院提供的《委托书》的要求，确定本次估价价值类型为市场价格。市场价格是评估对象房地产在现实市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

本次评估中遵循的估价原则如下：

### （一）独立、客观、公正原则

独立客观公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）合法原则

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。

根据《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件记载，估价对象规划用途为商业，房屋性质为商品房，并已取得《不动产权证书》，本次估价根据估价委





托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

### **(三) 价值时点原则**

遵循价值时点原则，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。

本次估价根据价值时点原则确定政府有关房地产法律、法规、税收政策、估价标准等估价依据，估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

### **(四) 替代原则**

遵循替代原则，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。

本次评估中，选取具有替代性的案例确定估价对象比较价值、租金水平，就是遵循了替代原则。

### **(五) 最高最佳利用原则**

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。

所谓最高最佳利用，是房地产在法律上允许、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。

估价对象房屋规划用途为商业，实际用途为商住两用房，以估价对象所处位置和环境分析，维持现状、继续利用最为合理，本次评估以维持现状为前提进行估价。

## 八、估价依据

### (一) 国家及北京市法律、法规及规范性文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过并公布，2004年8月28日施行；2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日起实施）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1995年1月1日施行；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日起实施）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正通过并颁布，2015年4月24日施行；根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，2019



年4月23日施行)；

5、《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,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日施行)；

6、《北京市城乡规划条例》(2009年5月22日北京市第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过;2019年3月29日北京市第十五届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)。

## **(二) 人民法院司法解释**

1、《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》(法释[2004]16号)；

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)；

3、《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》(法释[2018]15号)；

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；

5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发[2007]5号)；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)；

7、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定》(京高法发[2005]10号)；

8、《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定的规定(试行)》(京高法发[2011]293号)。





### **(三) 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)。

### **(四) 估价委托人提供的资料**

- 1、北京市房山区人民法院《委托书》；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件。

### **(五) 本公司掌握的相关政策、有关市场资料及注册房地产估价师实地查勘所获得的资料**

- 1、估价机构掌握的房地产政策、税收政策及房地产市场状况的资料；
- 2、房地产估价师对所在区域的交通状况、环境状况等的调查，对周边区域类似房地产销售、租赁情况的调查；
- 3、估价对象现状状况资料，如估价对象建筑类型、户型、结构等；
- 4、房地产估价师实地查勘所填写的现场勘察表；
- 5、房地产估价师搜集的其他相关资料。

## **九、估价方法**

### **(一) 估价方法的选用**





根据估价目的并结合估价对象实际状况及区域房地产市场状况,选取比较法和收益法进行评估。

选取比较法理由:估价对象房地产在周边或类似区域存在较多类似房地产交易实例,具备应用比较法条件;

选取收益法理由:估价对象作为收益性房地产,通常有租金等经济收入,符合收益法的应用条件。

未选用成本法理由:成本法一般适用于房地产市场狭小,缺乏交易案例,无法采用其他估价方法进行评估,且通常没有考虑到效用、价值和市场需求。本次估价对象位于北京市房山区翠枫路7号,区域内同类房地产交易和租赁市场活跃。因此,注册房地产估价师认为成本法不适用。

未选用假设开发法理由:假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的对象,而估价对象为已开发完成的房地产,理论上不适用假设开发法。

## **(二) 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。

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细准确的测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2022 年 2 月 21 日在设定条件下的市场价格如下（币种：人民币）

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（元）	2724304
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	15479	14313	
评估价格	总价（元）	<b>2642288</b> <b>（大写：贰佰陆拾肆万贰仟贰佰捌拾捌元整）</b>		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	15013		

专业意见：无。



## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李慧杰	1120070130		2022年3月17日
王立明	1120020046		2022年3月17日

参加本次估价的其他评估专业人员：

姓名	签名	签名日期
牛亚娟		2022年3月17日



## 十二、实地查勘期

进入估价对象现场之日：2022年2月21日

完成实地查勘之日：2022年2月21日

## 十三、估价作业期

自2021年12月20日至2022年3月17日



## 附 件

- 1、北京市房山区人民法院《委托书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》【不动产单元号：110111012001GB00441F00030146】复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、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

(2021)京 0111 执 5092 号

北京京城捷信房地产评估有限公司：

我院在执行江苏沪港装饰有限公司与北京天津基业投资有限公司合同、无因管理、不当得利一案中，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，如无法进入室内评估，则请你方按照普通装修标准进行室外评估，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，每次不超过七日。

需评估的财产如下：

房山区翠枫路7号院2号楼3层340



承办人：崔文生 联系电话：

联系人：崔文生联系电话：80381415

本院地址：房山区政通路10号

### 估价对象位置示意图



### 详细位置示意图



### 区域位置示意图



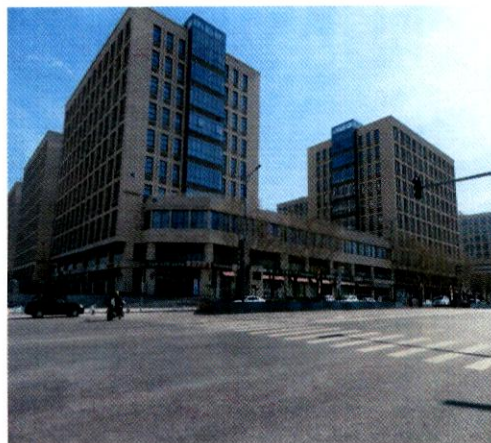
## 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师王立明（注册号：1120020046）和评估专业人员牛亚娟已于2022年2月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观状况。

### 估价对象现状照片



楼号照片



外观照片



首层公共部位照片



楼道照片



入户门照片



注册房地产估价师现场照片

## 房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111012001GB00441F00030146 房地坐落: 房山区翠枫路7号院2号楼3层340

内容	业务号			
房屋所有权人	2017071905806	北京天洋基业投资有限公司		
证件种类		营业执照		
证件号		911101110933692284		
房屋共有情况		单独所有		
权利人类型		企业		
登记类型		初始登记		
登记原因		房屋所有权初始登记		
土地使用权人		北京天洋基业投资有限公司		
独用土地面积(m <sup>2</sup> )		0		
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用期限		2014-09-12起 2054-09-11止		
房地产交易价格(万元)				
规划用途		商业		
房屋性质		商品房		
房屋结构		混合结构		
所在层/总层数		3/5		
建筑面积(m <sup>2</sup> )		176		
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		79.8		
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )		96.20		
竣工时间				
不动产权证书号		京(2017)房不动产权第 0051479号		
登记时间		2017-12-07		
登簿人		刘春拓		
附记		面积正在核减中 宗地面积: 33776.20平 方米 使用权面积: 29163.4平方米(分 摊) 该宗地用途为商业、办 公、地下车库、地下仓 储。 其中商业使用期限为40		



附记

年，2014年9月12日起  
2054年9月11日止；办  
公、地下车库、地下仓  
储使用期限为50年，  
2014年9月12日起2064  
年9月11日止。

该宗地中1#楼、S01#  
楼、S02#楼、1#地下车  
库及设备用房合计  
72295.10平方米的在建  
工程及16639.05平方米  
土地（已扣除人防和已  
售的面积）抵押给恒丰  
银行股份有限公司北京  
分行，不动产登记证明  
号：京（2017）房不动  
产证明第0000007号，  
该笔抵押与京房国用  
（2015出）第00150  
号、第00151号、第  
00153号、京（2016）  
房山区不动产权第  
0000038号、第0000039  
号共同抵押担保。

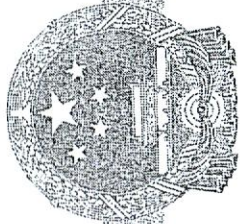
该宗地中S02#楼、1#地  
下车库及设备用房合计  
6147.94平方米的在建  
工程及3440.91平方米  
土地（已扣除人防所分  
摊的面积）抵押给恒丰  
银行股份有限公司北京  
分行，不动产权证明  
号：京（2017）房不动  
产证明第0000008号，  
与京房国用（2015出）  
第00150号、00151号、  
00152号、京（2016）  
房山区不动产权第  
0000038号、0000039号  
共同抵押担保。

## 查封登记信息

不动产单元号: 110111012001GB00441F00030146

内容	业务号	20201210002603	20211124003996		
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市第二中级人民法院		
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记		
查封文件					
查封文号		(2020)京0111民初 14028号	(2020)京02执764号		
查封期限		2020-12-10起 2023-12-09止	2021-11-24起 2024-11-23止		
查封范围		查封北京天洋基业投资有限公司名下位于房山区翠枫路7号院2号楼3层340的房屋, 产权证号: 京(2017)房不动产权第0051479号。查封期限三年, 自2020-12-10至2023-12-09止。	轮候查封北京天洋基业投资有限公司名下位于房山区翠枫路7号院2号楼1层102等36套房屋, 产权证号: 京(2017)房不动产权第0051479号。查封期限三年, 自2021-11-24至2024-11-23止。		
登记时间		2020-12-10	2021-11-24		
登簿人		史中发	史中发		
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					





# 营业执照

统一社会信用代码  
91110105700190001N



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、服  
务信息

(副本) (1-1)

名称 北京城捷信房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 龚秋平  
 经营范围

房地产价格评估；土地价格评估；资产评估；从事房地产经纪业务；房地产信息咨询；家居装饰；经济信息咨询；土地调查评估服务；工程和技术研究；技术服务、技术开发、技术转让、技术推广；软件开发；版权贸易；商标代理；会议服务；承办展览展示活动；翻译服务；公共关系服务；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含演出）；教育咨询；企业管理咨询；建筑工程项目管理；互联网信息服  
 务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服  
 务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 200万元  
 成立日期 1999年04月29日  
 营业期限 1999年04月29日至 长期  
 住所 北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室



登记机关



2020



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANYS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人： 龚秋平

(执行事务合伙人)

住所：北京市朝阳区芍药居甲2号院1-4号403室-411室

统一社会信用代码： 91110105700190001N

备案等级： 一级

证书编号： 建房估备字[2014]013号

有效期限： 2020年11月17日 至 2023年11月16日



发证机关(公章)  
二〇二〇年十一月十七日



2

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. 00186400

姓名 / Full name

李慧杰

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

150304197401153048

注册号 / Registration No.

1120070130

执业机构 / Employer

北京京城捷信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-04

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.



No. 00208291

姓名 / Full name

王立明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110105196904055873

注册号 / Registration No.

1120020046

执业机构 / Employer

北京京城捷信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-07-18

持证人签名 / Bearer's signature