



华中兆源
HUAZHONGZHAOYUAN

房地产估价报告

涉执房地产处置司法评估报告

(北京)华中兆源(2021)估字第157号

估价项目名称: 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107、
2-108、2-062及-2层3-367、3-368、3-397、3-398车位
市场价值评估

估价委托人: 北京市第一中级人民法院

房地产估价机构: 北京华中兆源房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师姓名

注册号

王春馥

1120070033

王彩云

1120050153

估价报告出具日期: 2022年01月07日



致估价委托人函

北京市第一中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107、2-108、2-062及-2层3-367、3-368、3-397、3-398车位进行了市场价值评估。现将估价结果报告如下：

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：根据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件，估价对象为北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层车位，车位所有权人为北京赫华恒瑞房地产开发有限公司，证载竣工时间为2014-12-17，分摊土地使用权面积未记载，车位建筑面积、用途、权利性质和不动产证证书号见下表：

不动产权证书号	【X京房权证海字第485620号】			房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
坐落	北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层						
规划用途	车位			房屋性质		商品房	
房屋共有情况	单独所有			所在层/总层数		-1/3、-2/3	
证载车位号	2-107	2-108	2-062	3-367	3-368	3-397	3-398
建筑面积 (m ²)	68.21	68.21	136.41	68.21	68.21	52.09	52.09
专有建筑面积 (m ²)	16.8	16.8	33.6	16.8	16.8	12.83	12.83
分摊土地面积	未记载			建筑结构		钢混	
备注	据调查估价对象建筑结构为钢混结构，位于B2层、B3层，其中2-062号为双车位，两个车位面积相当。						

相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。详见《估价结果汇总表》。

三、价值时点：2021年12月27日

四、价值类型：根据本次估价目及《北京市第一中级人民法院委托书》【(2021)京01执1号】的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法：本次估价采用比较法、收益法



六、估价结果：估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》、《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》和估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点2021年12月27日满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象总价：1337.60万元

大写：人民币壹仟叁佰叁拾柒万陆仟元整

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	车位号	建筑面积（平方米）	估价对象总价（万元）
1	-1层 2-107	68.21	176.84
2	-1层 2-108	68.21	176.84
3	-1层 2-062	136.41	353.68
4	-2层 3-367	68.21	168.16
5	-2层 3-368	68.21	168.16
6	-2层 3-397	52.09	146.96
7	-2层 3-398	52.09	146.96
	合计	513.43	1337.60

特别提示：

- 1、上述结果为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值；
- 2、估价委托人或估价报告使用人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、上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用的，在此提请报告使用者注意；
- 5、本次评估未考虑租赁、抵押、查封等其他权利对估价对象价值的影响；



6、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会使用；

7、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会使用；

8、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。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

北京华中兆源房地产土地评估有限公司



法定代表人：

2022 年 01 月 07 日



目录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	8
三、其他需要说明的事项.....	9
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附件.....	19



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或准确的，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、估价委托人及估价关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是依照《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）进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(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现状用途合法，产权完整且能够持续使用为假设前提。
- 6、估价委托人提供了《北京市第一中级人民法院委托书》【(2021)京01执1号】及《不动产登记簿》复印件等估价相关资料，注册房地产估价师检查了相关材料，无理由怀疑其合法性和真实性。因此，未向政府相关部门或单位核实，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、准确、完整。
- 7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿》复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构、土地状况等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构相关情况均以估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件记载为准。
- 8、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表面的观察，未见专业鉴定检测机构对估价对象存在安全隐患的报告，在未对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素借助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。
- 9、本次评估假定评估对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等。
- 10、本次涉执房地产处置司法评估中未考虑市场权实现时处置估价对象所应发生的各项税费以及诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等财产处置费用及其对评估结果的影响。



11、本次涉执房地产处置司法评估中未考虑快速变现等处分方式对估价结果带来的影响，以及可能存在的评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对估价结果的影响。

12、根据估价委托人提供的资料，未明确估价对象于价值时点是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次评估假设估价对象于价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

13、根据估价委托人提供的《抵押登记信息》复印件，截止价值时点2021年12月27日，估价对象不存在尚未注销的抵押权，故本次评估假设估价对象于价值时点不存在抵押、担保等他项权利情况。

14、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。

本次评估实地查勘日为2021年12月27日，故本次评估价值时点确定为2021年12月27日。本次估价以估价对象在价值时点（实地查勘日）的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（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》复印件记载，截止价值时点2021年12月27日，估价对象均已被北京市公安局海淀分局查封，查封文号均为（2018）京01刑初69号，查封期限均为2017-04-27起2022-04-23止。

根据本次估价目的，本次评估未考虑查封等他项权利对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象所在楼宇地下总层数为3层，现场勘察估价对象所在楼层为B2层、B3层，证载估价对象位于-1层、-2层车位，经核实为同一地址，估价报告中均已证载登记的楼层进行描述。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。



二、估价报告使用限制

1、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价委托人或估价报告使用人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。若改变估价目的及使用条件，需向北京华中兆源房地产土地评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本次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。

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会使用。

4、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年，即自估价报告出具之日 2022 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日有效。若超过使用期限，估价报告失效；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或委托估价机构重新估价。

5、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。

6、估价报告分为《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。《涉执房地产处置司法评估报告》提供给估价委托人，《涉执房地产处置司法评估技术报告》根据有关规定由北京华中兆源房地产土地评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

7、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。

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得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，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。



三、其他需要说明的事项

1、本估价结果包含估价对象建筑物的建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

2、根据估价委托人要求，为保护个人隐私，本报告将《北京市第一中级人民法院委托书》中联系人及联系方式等信息进行了遮隐处理，但不影响估价报告使用。

3、本报告中的数据采用电算化连续计算得出，对计算过程中部分数据及最终估价结果进行了取整处理，故可能出现因数据有效数字不同而产生的小额误差，但此种情况不影响计算结果及最终估价结果的客观准确性，请报告使用者注意。

4、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

5、估价报告由北京华中兆源房地产土地评估有限公司负责解释。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：北京市第一中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京华中兆源房地产土地评估有限公司

住所：北京市大兴区黄村镇兴政街甲23号2幢5层502室

统一社会信用代码：91110115735131263U

法人代表：陈蓓

资质等级：一级

资质证书号：建房估备字[2014]007号

联系人：王彩云

联系电话：010-69288161

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）估价对象界定

估价对象为位于北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢，分摊土地使用权面积未记载，估价对象价格由以上建筑面积及其应分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

（二）估价对象区位状况描述

1、位置

（1）坐落：北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢，详见《估价对象位置示意图》。

（2）所在区域：估价对象位于北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢，该小区地处海淀区万柳商圈，紧邻万柳华府北街，临近巴沟路、圣化寺路；东距万泉河路约800米，距离北四环西路约850米。



(3) 楼层：估价对象所在楼宇地下总层数为3层，现场勘察估价对象所在楼层为B2层、B3层，证载估价对象位于-1层、-2层车位，经核实为同一地址，以下均已证载登记的楼层进行描述。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在项目位于海淀区万柳商圈，紧邻万柳华府北街，临近巴沟路、圣化寺路；东距万泉河路约800米，距离北四环西路约850米，距离地铁10号线巴沟站约200米，距离地铁16号线苏州街站约1.2公里，路网密集度好，路况较好，车流量较大，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象距离地铁10号线巴沟站约200米，距离地铁16号线苏州街站约1.2公里；所在区域设有公交站点，附近有专214路、74路、424路、630路、快速直达专线26路、534路、539路、614路等多路公交车经过，交通较便捷。

(3) 交通管制情况：未发现区域内有交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区车位配比1:3，车位为地下停车位，共两层停车位，车位配比充足，停车方便。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：估价对象所在项目位于海淀区万柳商圈，临近万柳华府北街，区域内有巴沟山水园、海淀公园、融乐公园等，所在小区绿化率较高，环境较好，有轻微空气污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：所在区域主要为住宅区，附近有万城华府海园、万城华府龙园、万城华府玺园、绿城中交·西山燕庐、万泉新新家园、碧水云天·颐园、万柳星标家园等多个住宅区，区域内多为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、通暖、有线电视等基础设施，均为市政管网。上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有汇佳幼儿园、福娃禧娃国际幼儿园、中国人民大学幼儿园、北京明天幼稚集团第五幼儿园、北京市海淀区中关村第三小学、万泉小学、中国人民大学附属小学、北京市第十九中学、北京市信息管理学校、中国人民大学附属



中学、中国人民大学、北京外国语大学、北京大学、北京市海淀区妇幼保健院、北京万柳美中宜和妇儿医院、空军指挥学院医院、北京四季青医院、中国中医科学院西苑医院、BHG Ma11 北京华联万柳购物中心、世纪金源购物中心、新中关村购物中心、领展购物广场、BHG 生活超市、超市发、北京城乡仓储大超市、家乐福、京客隆、沃尔玛购物广场、北京银行财富中心、北京银行、中国银行、中国工商银行、中信银行、中国民生银行、巴沟山水园、海淀公园、融乐公园等。公共配套较齐全，基本能够满足正常生活需要。

5、居住社区成熟度

估价对象所在区域内分布有万城华府海园、万城华府龙园、万城华府玺园、绿城中交·西山燕庐、万泉新新家园、碧水云天·颐园、万柳星标家园等多个成熟社区，居住社区成熟度较高。

6、商业繁华度

估价对象位于海淀区万柳商圈，所在区域有 BHG Ma11 北京华联万柳购物中心、世纪金源购物中心、新中关村购物中心、领展购物广场、BHG 生活超市、超市发、北京城乡仓储大超市、家乐福、京客隆、沃尔玛购物广场等，商业繁华度较高。

7、区域土地利用方向

估价对象所在区域周边以居住为主，区域土地利用方向较一致。

8、宗地形状及可利用程度

估价对象所在区域呈较规则多边形，可利用程度较好。

9、与区域中心的接近程度

估价对象地处海淀区万柳商圈，距区域中心距离较近。

（三）估价对象实物状况描述

（1）土地实物状况

估价对象坐落于海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层，所在项目土地四至：东至BHG Ma11北京华联万柳购物中心，南至万柳华府北街，西至圣化寺路，北至巴沟路。所在项目宗地呈较规则多边形。基础设施完备程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通信、通暖、通上水、通下水、通燃气），红线内“七通”（即通路、通电、通信、通暖、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《不动产登记簿》复印件，估价对象为海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层车位，车位所有权人为北京赫华恒瑞房地产开发有限公司，证载竣工时间为2014-12-17，车位建筑面积、用途、权利性质和不动产证书号见下表：

不动产权证书号	【X京房权证海字第485620号】			房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
坐落	北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层						
规划用途	车位			房屋性质		商品房	
房屋共有情况	单独所有			所在层/总层数		-1/3、-2/3	
证载车位号	2-107	2-108	2-062	3-367	3-368	3-397	3-398
建筑面积 (m ²)	68.21	68.21	136.41	68.21	68.21	52.09	52.09
专有建筑面积 (m ²)	16.8	16.8	33.6	16.8	16.8	12.83	12.83
分摊土地面积	未记载			建筑结构		钢混	
备注	据调查估价对象建筑结构为钢混结构，位于B2层、B3层，其中2-062号为双车位，两个车位面积相当。						

根据估价人员实地查勘和调查，估价对象建筑结构为钢混结构，估价对象位于B2层、B3层，层高约4.5米，净高约2.6米，车道和车位整体加宽，其中2-062号为双车位，两个车位面积相当。物业管理、消防设施完善。目前使用情况为车位，估价对象现状装饰装修、设施设备及维护使用状况如下：

装饰装修状况：车库地面采用聚氨酯地坪漆，墙面刷涂料，顶棚格栅吊顶装饰。电梯间的地面和墙面高档石材铺装，顶棚灯池造型；

设备设施状况：设有中央空调、照明设备、监控系统、卫生间、洗车房、充电桩等，设施设备状况良好完善度较好。

经估价人员实地查勘，估价对象现使用状况正常，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体未发现裂缝；地面平整；供电照明等设备设施良好，均能正常使用，估价对象观察成新率为90%。

估价对象为钢混结构非生产用房，耐用年限为60年，截止到价值时点已使用7年，残值率为0%，根据直线折旧法计算估价对象成新率为88%。

直线折旧成新率 = (建筑物剩余使用年限 / 经济耐用年限) × (1 - 残值率)

综合成新率 = 观察成新率 × 50% + 直线折旧成新率 × 50% = 89%



故估价对象综合成新率为89%。

（四）估价对象权益状况描述

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件，估价对象位于北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层，车位所有权人为北京赫华恒瑞房地产开发有限公司，房屋共有情况为单独所有，车位建筑面积、用途、权利性质和不动产证书号见下表：

不动产权证书号	【X京房权证海字第485620号】			房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
坐落	北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层、-2层						
规划用途	车位			房屋性质		商品房	
房屋共有情况	单独所有			所在层/总层数		-1/3、-2/3	
证载车位号	2-107	2-108	2-062	3-367	3-368	3-397	3-398
建筑面积（m ² ）	68.21	68.21	136.41	68.21	68.21	52.09	52.09
专有建筑面积（m ² ）	16.8	16.8	33.6	16.8	16.8	12.83	12.83
分摊土地面积	未记载			建筑结构		钢混	
备注	据调查估价对象建筑结构为钢混结构，位于B2层、B3层，其中2-062号为双车位，两个车位面积相当。						

根据估价人员尽职调查，截止价值时点2021年12月27日，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

根据估价委托人提供的《查封登记信息》复印件记载，截止价值时点2021年12月27日，估价对象均已被北京市公安局海淀分局查封，查封文号均为（2018）京01刑初69号，查封期限均为2017-04-27起2022-04-23止。

根据估价委托人提供的《抵押登记信息》复印件记载，截止价值时点2021年12月27日，估价对象不存在尚未注销的抵押权。

根据本次估价目的，本次评估未考虑租赁、查封、抵押等他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。本次评估实地查勘日为2021年12月27日，故本次评估价值时点确定为实地查勘之日2021年12月27日。



六、价值类型

根据本次估价目的及《北京市第一中级人民法院委托书》【(2021)京01执1号】的要求，确定本次估价价值类型为市场价值。即估价对象在价值时点2021年12月27日在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

本次评估未考虑抵押权，租赁权等他项权利对评估价值的影响，评估价值影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

本报告以上述概念为基础估算估价对象在价值时点2021年12月27日的市场价值，并分别表示为总价和单价。

总价与单价的关系为：总价=单价×建筑面积

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则，结合估价目的对估价对象进行评估。具体估价原则如下：

1、遵循独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。估价对象已取得《房屋所有权证》【X京房权证海字第485620号】，具备合法性。

3、遵循价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则

评估价值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。

5、遵循最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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。估价对象的规划用途为车位，以估价对象所在的位置和环境分析，我们认为保持现状最为有利，并以此为前提进行估价。



八、估价依据

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- (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）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；
- (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七十二号）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (5) 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定》（法释【2018】15号）；
- (6) 《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》（2011年9月11日）；
- (7) 《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》；
- (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) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日施行）；
- (10) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（中房学〔2021〕37号）；
- (11) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、委托方及当事人提供的有关资料：

- (1) 《北京市第一中级人民法院委托书》【（2021）京01执1号】；
- (2) 《不动产登记簿》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法

估价思路：本次估价对象为车位，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》及市场条件，应选用适当的估价方法测算估价对象的公开市场价值。

本次估价选用比较法、收益法



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。

收益法是指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。

本次估价采用比较法、收益法方法分别从不同的角度对估价对象的现时市场价值进行了测算，比较法是以替代原理为理论依据，能够从市场的角度反映估价对象市场价值，收益法是以预期收益原理为理论依据，从房地产投资收益的角度反映估价对象市场价值，两种测算出的结果稍有差异但差距较小。

经综合考虑，分析以上两种测算的价格，我们认为，比较法通过对现有市场交易案例进行修正直接得出估价对象的比较价值，充分体现了目前的房地产市场情况；收益法通过未来收益折现得出估价对象的收益价值。两种测算过程合理，取值基本客观，从不同角度反映了估价对象的市场价值。考虑两种的估价结果相互印证，差异不大，故取二者的算术平均值作为估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象在价值时点2021年12月27日满足全部假设和限制条件下的估价结果：

估价对象总价：1337.60万元

大写金额：人民币壹仟叁佰叁拾柒万陆仟元整

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	车位号	建筑面积(平方米)	房地产总价(万元)
1	-1层2-107	68.21	176.84
2	-1层2-108	68.21	176.84
3	-1层2-062	136.41	353.68
4	-2层3-367	68.21	168.16
5	-2层3-368	68.21	168.16
6	-2层3-397	52.09	146.96
7	-2层3-398	52.09	146.96
	合计	513.43	1337.60



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王春馥	1120070033	王春馥	2022年1月7日
王彩云	1120050153	王彩云	2022年1月7日

十二、实地查勘期

2021年12月27日

十三、估价作业期

2021年12月27日至2022年01月07日



附 件

1. 《北京市第一中级人民法院委托书》【(2021)京01执1号】复印件；
2. 《不动产登记簿》复印件；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象现场照片；
5. 房地产估价机构营业执照复印件及估价机构资质证书复印件；
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

北京市第一中级人民法院 委 托 书

(2021)京01执1号

北京华中兆源房地产土地评估有限公司：

我院在执行刑二庭与张颖,肖野 罚金一案中,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：

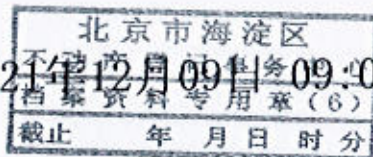
1. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107车位;
2. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108车位;
3. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367车位;
4. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368车位;
5. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-397车位;
6. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398车位;
7. 北京市海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-062车位。

二〇二一年十一月十五日

本院联系人

本院地址：

打印时间：2021年12月09日 09:02:08



北京省(区、市) 北京市(区) 海淀区县(市、区)
) 地籍区 地籍子区

不动产权登记簿



不
档
裁

宗地/宗海代码： 110108 218001 GB00001

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)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970538 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	国地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-1/3	-1/3		
建筑面积(m ²)		68.21	68.21		
专有建筑面积(m ²)		16.8	16.8		
分摊建筑面积(m ²)		51.41	51.41		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					

北京
动产
融资
上

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970538

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	16054161	2015016628806	2015121000008	
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照	
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007	
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押	
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记	
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记	
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107	海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107		
在建建筑物抵押范围			全部		
被担保主债权数额(万元)		260000.000000(人民币万元)	395092.160000(人民币万元)		
最高债权额(万元)				675092.160000(人民币万元)	
担保范围		<p>(1)债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付);</p> <p>(2)抵押权人为实现本协议项下的担保权益而发生的所有费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等);</p> <p>(3)抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。</p>		<p>抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。</p>	按合同约定
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是	
最高债权确定事实和数额					

市海
登记
科
年

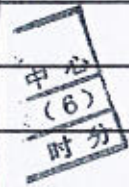
不动产登记证明号	X京房他证海字第 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人				
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人				
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

淀
区
房
务
用
章

查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970538

内容	业务号	2017042803911	20190428000552		
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局		
查封类型		司法查封	司法查封延期		
查封文件					
查封文号		京公海经封通字(2017)000023号	(2018)京01刑初69号		
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止		
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108	房屋		
登记时间		2017-04-28	2019-04-30		
登簿人					
解封业务号		20190428000552			
解封机关		北京市公安局海淀分局			
解封文件					
解封文号					
登记时间		2019-04-30			
登簿人					
附记		产权人:北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海字第485620号	2019.4.24北京市公安局海淀分局将该案件移交北京市第一中级人民法院以案号(2018)京01刑初69号继续查封3年		



北京 省(区、市) 北京 市(区) 海淀区 县(市、区)
) 地籍区

北京市海淀区
不动产登记事务中心
档案资料专用章(6)
截止 2021 年 12 月 9 日 时 分

不动 产 登 记 簿

不
档
截

宗地/宗海代码: 110108 218001 GB00001

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970539

房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	房地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-1/3	-1/3		
建筑面积(m ²)		68.21	68.21		
专有建筑面积(m ²)		16.8	16.8		
分摊建筑面积(m ²)		51.41	51.41		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970539

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	16054161	2015016628806	2015121000008
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108	海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108	
在建建筑物抵押范围			全部	
被担保主债权数额(万元)		260000.000000 (人民币万元)	395092.160000 (人民币万元)	
最高债权额(万元)				675092.160000 (人民币万元)
担保范围		<p>(1) 债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付);</p> <p>(2) 抵押权人为实现本协议项下的担保权益而发生的费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等);</p> <p>(3) 抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。</p>		<p>抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。</p> <p>按合同约定</p>
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是
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204486号	京(2015)海淀区不动产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人	 	 	 	
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人	 	 	 	
附记	共同担保主债权的房产证号为X京房权证海字第485617号、X京房权证海字第485618号、X京房权证海字第485620号。	详见附表	详见附表	

2019年1月

查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970539

内容	业务号	2017042803911	20190428000552	
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局	
查封类型		司法查封	司法查封延期	
查封文件				
查封文号		京公海经封通字(2017)000023号	(2018)京01刑初69号	
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止	
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-107; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-108	房屋	
登记时间		2017-04-28	2019-04-30	
登簿人		●●●●●	●●●	
解封业务号		20190428000552		
解封机关		北京市公安局海淀分局		
解封文件				
解封文号				
登记时间		2019-04-30		
登簿人		●●●		
附记		产权人:北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海字第485620号	2019.4.24北京市公安局海淀分局将该案件移交北京市第一中级人民法院以案号(2018)京01刑初69号继续查封3年	



北京省(区、市) 北京市(区) 海淀区县(市、区)

) 地籍区 地籍子区

北京市海淀区 不动产登记事务中心 档案资料专用章(6) 截止 2021 年 1 月 1 日 时 分
--

不动产权登记簿



宗地/宗海代码: 110108 218001 GB00001

不
档
籍

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970493 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-062

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发 有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发 有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	房地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开发 有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发 有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-1/3	-1/3		
建筑面积(m ²)		136.41	136.41		
专有建筑面积(m ²)		33.6	33.6		
分摊建筑面积(m ²)		102.81	102.81		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					







北
京
房
地
产
登
记
中
心

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970493

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	16054161	2015016628806	2015121000008	
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照	
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007	
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押	
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记	
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记	
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-062	海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-062		
在建建筑物抵押范围			全部		
被担保主债权数额(万元)		260000.000000(人民币万元)	395092.160000(人民币万元)		
最高债权额(万元)				675092.160000(人民币万元)	
担保范围		(1)债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付); (2)抵押人为实现本协议项下的担保权益而发生的所有费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等); (3)抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。	抵押合同(编号:2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。	按合同约定	
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是	
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 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人				
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人				
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

海淀
记事
专用
月

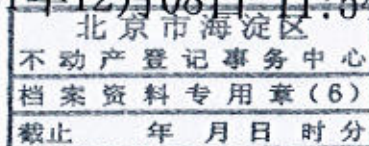
查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970493

内容	业务号	2017042800164	20190430000783		
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局		
查封类型		司法查封	司法查封延期		
查封文件					
查封文号		京公海经封通字(2017)000021号	(2018)京01刑初69号		
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止		
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-1层2-062			
登记时间		2017-04-28	2019-04-30		
登簿人					
解封业务号		20190430000783			
解封机关		北京市公安局海淀分局			
解封文件					
解封文号					
登记时间		2019-04-30			
登簿人					
附记		产权人:北京赫华恒瑞 房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海 字第485620号			



打印时间：2021年12月08日 11:54:18



北京省(区、市) 北京市(区) 海淀区县(市、区)
) 地籍区 地籍子区

不动产登记簿





宗地/宗海代码: 110108 218001 GB00001

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970367 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有 限公司	北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	国地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-2/3	-2/3		
建筑面积(m ²)		68.21	68.21		
专有建筑面积(m ²)		16.8	16.8		
分摊建筑面积(m ²)		51.41	51.41		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					

北京市
不动产登记
资料

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970367

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	16054161	2015016628806	2015121000008		
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司		
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照		
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007		
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押		
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记		
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记		
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367	海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367			
在建建筑物抵押范围			全部			
被担保主债权数额(万元)		260000.000000 (人民币万元)	395092.160000 (人民币万元)			
最高债权额(万元)				675092.160000 (人民币万元)		
担保范围		<p>(1) 债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付);</p> <p>(2) 抵押权人为实现本协议项下的担保权益而发生的所有费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等);</p> <p>(3) 抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。</p>		<p>抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。</p>	按合同约定	
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止		
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是		
最高债权确定事实和数额						

海淀
不动产登记
专用章

不动产登记证明号	X京房他证海字第 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人				
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人				
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

区
房
产
登
记
中
心
章
日

查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB000001F23970367

内容	业务号	2017042800046	20190430000555		
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局		
查封类型		司法查封	司法查封延期		
查封文件					
查封文号		京公海经封通字(2017)000020号	(2018)京01刑初69号		
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止		
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368			
登记时间		2017-04-28	2019-04-30		
登簿人					
解封业务号		20190430000555			
解封机关		北京市公安局海淀分局			
解封文件					
解封文号					
登记时间		2019-04-30			
登簿人					
附记		产权人:北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海字第485620号	北京市第一中级人民法院 以案号(2018)京01刑初69号继续查封3年		

心
6)
时 分

打印时间：2021年12月08日 11:54:18

北京市海淀区
不动产登记事务中心
档案资料专用章(6)
截止 年 月 日 时 分

北京 省(区、市) 北京 市(区) 海淀区 县(市、区)
) _____ 地籍区 _____ 地籍子区

不动 产 登 记 簿



不 动
档 案
截 止

宗地/宗海代码： 110108 218001 GB00001

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970368 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有 限公司	北京赫华恒瑞地产开 发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	国地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞地产开 发有限公司	北京赫华恒瑞地产开 发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-2/3	-2/3		
建筑面积(m ²)		68.21	68.21		
专有建筑面积(m ²)		16.8	16.8		
分摊建筑面积(m ²)		51.41	51.41		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					

北京
产
权
登
记
资
料

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970368

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	16054161	2015016628806	2015121000008	
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司	
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照	
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007	
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押	
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记	
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记	
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368	海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368		
在建建筑物抵押范围			全部		
被担保主债权数额(万元)		260000.000000(人民币万元)	395092.160000(人民币万元)		
最高债权额(万元)				675092.160000(人民币万元)	
担保范围		<p>(1) 债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付);</p> <p>(2) 抵押权人为实现本协议项下的担保权益而发生的费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等);</p> <p>(3) 抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。</p>		<p>抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。</p>	按合同约定
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是	
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 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人	██████	██████	██████	
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人	██████	██████	██████	
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

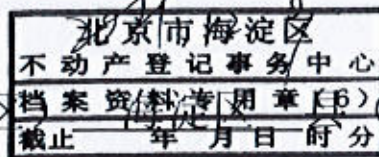
海淀区
不动产登记
日期

查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970368

内容	业务号	2017042800046	20190430000555		
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局		
查封类型		司法查封	司法查封延期		
查封文件					
查封文号		京公海经封通字(2017)000020号	(2018)京01刑初69号		
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止		
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-367; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-368			
登记时间		2017-04-28	2019-04-30		
登簿人					
解封业务号		20190430000555			
解封机关		北京市公安局海淀分局			
解封文件					
解封文号					
登记时间		2019-04-30			
登簿人					
附记		产权人:北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海字第485620号	北京市第一中级人民法院 以案号(2018)京01刑初69号继续查封3年		





北京 省(区、市) 北京 市(区、市、区)
) _____ 地籍区 _____ 地籍子区

不动 产 登 记 簿



宗地/宗海代码: _____ 110108 218001 GB00001

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970397 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-397

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公	北京赫华恒瑞房地产开发有限公		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	国地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公	北京赫华恒瑞房地产开发有限公		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-2/3	-2/3		
建筑面积(m ²)		52.09	52.09		
专有建筑面积(m ²)		12.83	12.83		
分摊建筑面积(m ²)		39.26	39.26		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970397

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

内容	业务号	16054161	2015016628806	2015121000008
抵押权人		山东省国际信托股份有 限公司	山东省国际信托股份有 限公司	平安信托有限责任公司
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开 发有限公司
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记
登记原因		在建工程抵押转现房抵 押登记	在建工程抵押转现房抵 押登记	最高额抵押权设立登记
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9 号院17幢-2层3-397	海淀区万柳华府北街9 号院17幢-2层3-397	
在建建筑物抵押范围			全部	
被担保主债权数额 (万元)		260000.000000 (人民 币万元)	395092.160000 (人民 币万元)	
最高债权额 (万元)				675092.160000 (人民 币万元)
担保范围		(1)债务人在主合同项 下应向抵押权人偿还或 支付的所有的债务本 金、利息(包括但不限 于法定利息、约定利 息、逾期利息、罚息及 复利)、手续费及其它 收费、违约金、损害赔 偿金、实现债权的费用 (包括但不限于诉讼费 用、律师费用、公证费 用及执行费用)和其它 应付款项(无论该项支 付是在主合同项下债务 到期日应付或在其它情 况下成为应付); (2)抵押权人为实现本 协议项下的担保权益而 发生的所有费用(包括 但不限于诉讼费用、律 师费用、公证费用及执 行费用等); (3)抵押人在本协议项 下应向抵押权人支付的 违约金和任何其他款 项。	抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项 下抵押物所担保的范围 为该合同第【二】条所 指的主债权及其产生的 利息、复利、罚息、违 约金、损害赔偿金和实 现主债权和抵押权的律 师费、诉讼费、保全 费、公告费、抵押物处 置费、过户费及其他相 关费用。	按合同约定
债务履行期限 (债权确定期间)		2013年8月13日至2017 年8月12日	2014年09月03日至2017 年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定		是	是	是
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 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人				
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人				
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970397

内容	业务号	2017042803796	20190430000859		
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局		
查封类型		司法查封	司法查封延期		
查封文件					
查封文号		京公海经封通字(2017)000022号	(2018)京01刑初69号		
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止		
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-397; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398			
登记时间		2017-04-28	2019-04-30		
登簿人					
解封业务号		20190430000859			
解封机关		北京市公安局海淀分局			
解封文件					
解封文号					
登记时间		2019-04-30			
登簿人					
附记		产权人:北京赫华恒瑞 房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海 字第485620号			

心
(6)
时分

北京市海淀区
不动产登记事务中心
档案资料专用章(6)
截止 年 月 日 时 分

北京 省(区、市) 北京 市(区) 海淀区 县(市、区)
) _____地籍区 _____地籍子区

不动产权登记簿



不
档
截

宗地/宗海代码: 110108 218001 GB00001

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(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970398 房地坐落: 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398

内容	业务号	15335116	20190709005638		
房屋所有权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
证件种类		组织机构代码	营业执照		
证件号		69772164-0	911101086977216408		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		企业	企业		
登记类型		初始登记	国地房所有权变更登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	三证合一		
土地使用权人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司		
独用土地面积(m ²)		0	0		
分摊土地面积(m ²)					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		车位	车位		
房屋性质		商品房	商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		-2/3	-2/3		
建筑面积(m ²)		52.09	52.09		
专有建筑面积(m ²)		12.83	12.83		
分摊建筑面积(m ²)		39.26	39.26		
竣工时间		2014-12-17	2014-12-17		
不动产权证书号		X京房权证海字第 485620号	X京房权证海字第 485620号		
登记时间		2015-07-21	2019-07-09		
登簿人					
附记					







京
产
证
一

抵押权登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970398

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

内容	业务号	16054161	2015016628806	2015121000008
抵押权人		山东省国际信托股份有限公司	山东省国际信托股份有限公司	平安信托有限责任公司
证件种类		组织机构代码	组织机构代码	营业执照
证件号码		16304514-X	16304514-X	100000000020007
抵押人		北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司	北京赫华恒瑞房地产开发有限公司
抵押方式		一般抵押	一般抵押	最高额抵押
登记类型		房屋抵押权登记	抵押权新建登记	最高额抵押权登记
登记原因		在建工程抵押转现房抵押登记	在建工程抵押转现房抵押登记	最高额抵押权设立登记
在建建筑物坐落		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398	海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398	
在建建筑物抵押范围			全部	
被担保主债权数额(万元)		260000.000000(人民币万元)	395092.160000(人民币万元)	
最高债权额(万元)				675092.160000(人民币万元)
担保范围		(1)债务人在主合同项下应向抵押权人偿还或支付的所有的债务本金、利息(包括但不限于法定利息、约定利息、逾期利息、罚息及复利)、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费用、公证费用及执行费用)和其它应付款项(无论该项支付是在主合同项下债务到期日应付或在其它情况下成为应付); (2)抵押权人为实现本协议项下的担保权益而发生的所有费用(包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用及执行费用等); (3)抵押人在本协议项下应向抵押权人支付的违约金和任何其他款项。	抵押合同(编号: 2014SDXTWLSY-DY01)项下抵押物所担保的范围为该合同第【二】条所指的主债权及其产生的利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、保全费、公告费、抵押物处置费、过户费及其他相关费用。	按合同约定
债务履行期限(债权确定期间)		2013年8月13日至2017年8月12日	2014年09月03日至2017年09月03日	2015-12-15起 2018-12-15止
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是
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 204486号	京(2015)海淀区不动 产证明第0013921号	京(2015)海淀区不动 产证明第0015751号	
登记时间	2015-08-21	2015-12-01	2015-12-18	
登簿人				
注销抵押业务号	2016010503283	2016011909381	20190417006237	
注销抵押原因	贷款还清	贷款还清	贷款还清	
注销时间	2016-01-19	2016-01-22	2019-04-17	
登簿人				
附记	共同担保主债权的房 产证号为X京房权证海 字第485617号、X京房 权证海字第485618号、 X京房权证海字第48562 0号。	详见附表	详见附表	

181111

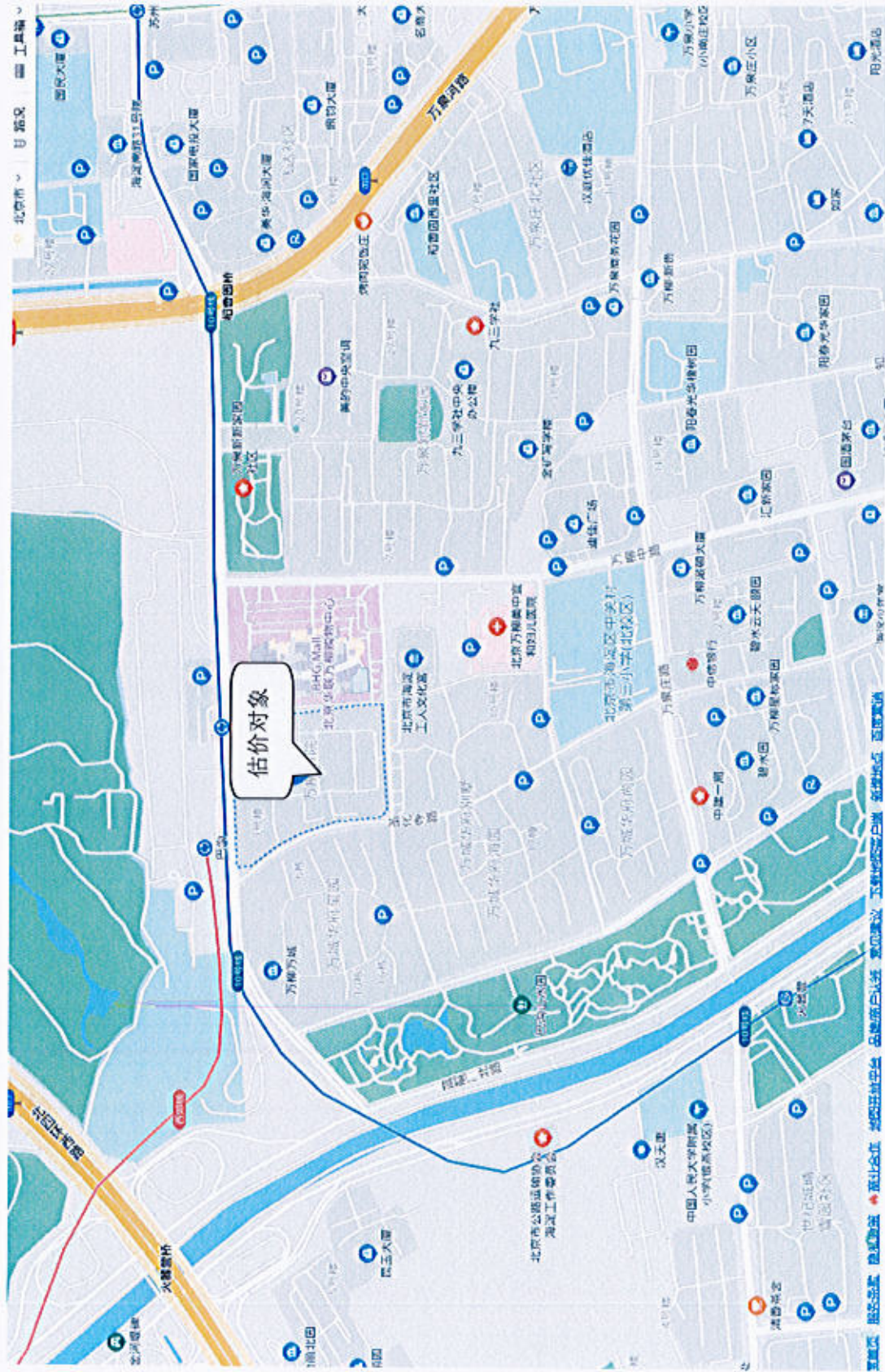
查封登记信息

不动产单元号: 110108218001GB00001F23970398

内容	业务号	2017042803796	20190430000859	
查封机关		北京市公安局海淀分局	北京市公安局海淀分局	
查封类型		司法查封	司法查封延期	
查封文件				
查封文号		京公海经封通字(2017)000022号	(2018)京01刑初69号	
查封期限		2017-04-27起 2019-04-26止	2017-04-27起 2022-04-23止	
查封范围		海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-397; 海淀区万柳华府北街9号院17幢-2层3-398		
登记时间		2017-04-28	2019-04-30	
登簿人				
解封业务号		20190430000859		
解封机关		北京市公安局海淀分局		
解封文件				
解封文号				
登记时间		2019-04-30		
登簿人				
附记		产权人:北京赫华恒瑞 房地产开发有限公司 产权证号:X京房权证海 字第485620号		



估价对象位置示意图



估价对象照片



街景



街景



小区铭牌



车库入口



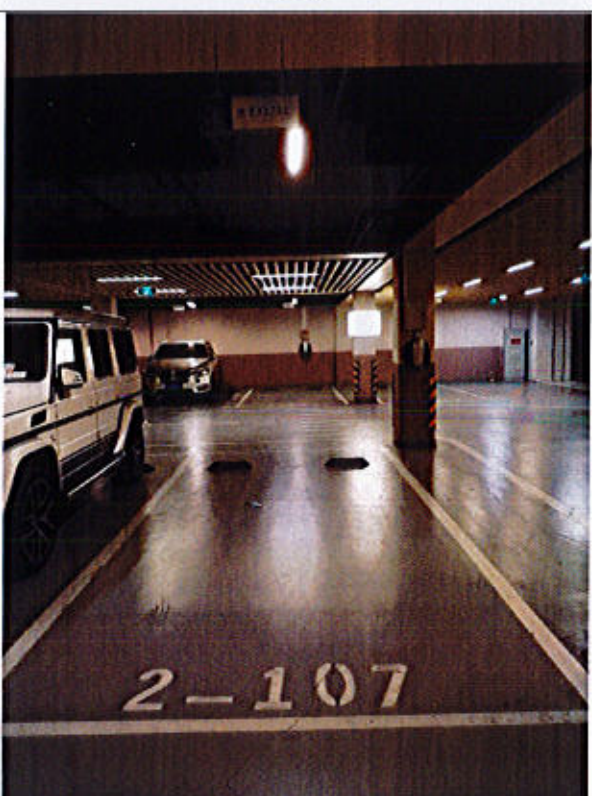
车库入口



车道



B2层



估价对象



估价对象



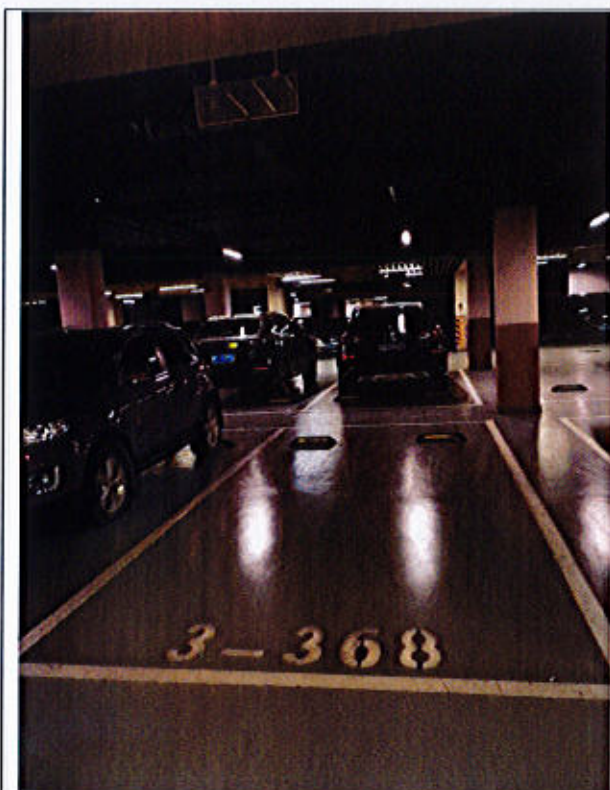
估价对象



B3层



估价对象



估价对象



估价对象局部



估价对象



估价师

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：北京华中兆源房地产土地评估有限公司
法定代表人：陈薇
(执行事务合伙人)

住所：北京市大兴区黄村镇兴政街甲23号2幢5层502室
统一社会信用代码：91110115735131263U
备案等级：一级
证书编号：建房估备字[2014]007号
有效期限：2020年9月10日 至 2023年9月9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. 00195220

姓名 / Full name

王春霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

23260219690224052X

注册号 / Registration No.

1120070033

执业机构 / Employer

北京华中兆源房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-07

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. 00186012

姓名 / Full name

王彩云

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110224197003250048

注册号 / Registration No.

1120050153

执业机构 / Employer

北京华中兆源房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-07

持证人签名 / Bearer's signature