

# 报告书

REPORT



GUOXINDA GROUP

北京国信达房地产土地评估有限公司

Beijing Guoxinda Real Estate and Land Appraisal Co., Ltd







## 致估价委托人函

北京金融法院：

受贵院委托，我们委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的：为确定估价对象房地产处置参考价而评估房地产市场价值。

估价对象：北京市朝阳区顺黄路8号院25号楼-2至3层104住宅、设备用房用途房地产（以下简称估价对象），财产范围为建筑物及其占用的土地使用权，不包括动产（设备）、债权债务等其他财产或权益。估价对象建筑面积339.81平方米，规划用途为住宅、设备用房，房屋所有权人为北京中维泰禾房地产开发有限公司。

价值时点：2022年10月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

我们依据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，估价对象在价值时点的市场价值为（人民币）：

单价：87856元/平方米建筑面积

总价：2985.43万元

总价大写：贰仟玖佰捌拾伍万肆仟叁佰元整



特别提示:

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际成交价格往往与估价结果不一致。房地产实际成交价格受处理方式和当事人对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑是否拖欠水电费、物业费和转让过程中需缴纳的相关税费。

2、估价对象存在查封，查封机关：河南省郑州市中级人民法院，查封文号：（2020）豫01执保63号，查封期限：2020-05-21起2023-05-20止。

3、估价对象现地址与登记地址不一致，根据北京市公安局朝阳分局出具的《北京市门楼牌编号证明信》【（2015）朝公牌证字016号】，并且经双方当事人现场确认，估价对象“朝阳区顺黄路8号院25号楼-2至3层104”现地址为“25A-5”，两个地址为同一物业。

4、本估价报告使用期限至2023年11月10日。

估价对象情况及有关估价分析和专业意见，详见估价报告。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二二年十一月十一日



翟猛



# 目 录

---

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件	
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
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：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《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）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的各项估价假设

### (一) 一般假设

1、对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，但未予以核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，由于估价委托人未委托相应的专业机构进行鉴定、检测，无理由怀疑其存在安全隐患，假定房屋是安全的，在耐用年限或批准的土地使用期限内能够正常使用。

3、假设估价对象拟进入的市场是公开市场，能在公开市场上自由转让。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

根据委托人提供的资料，估价对象存在查封状况情况，本次估价目的为确定估价对象的处置参考价，根据估价目的本次估价不考虑查封状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

无依据不足假设。



## 二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、在本次估价目的特定条件下客观公允价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本报告估价结果已包含估价对象所分摊国有土地使用权价值。

4、本报告估价结果包含估价对象房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，但未考虑估价对象动产、特许经营权等价值。

5、自价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及使用状况如发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本次估价报告非为法律、行政法规规定，未经估价机构书面许可，不得向估价委托人、政府有关部门及本次估价目的条件下的估价报告使用者以外的任何单位和个人提供，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调



整或委托估价机构重新估价。

9、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。

10、本报告的最终解释权归北京国信达房地产土地评估有限公司所有。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：北京金融法院

案卷号：（2022）京74执242号

### 二、房地产估价机构

机构名称：北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

住所：北京市东城区安外大街2号2003室

统一社会信用代码：911101011280847925

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]030号

联系电话：010-84215900

### 三、估价目的

本次估价是为确定估价对象房地产处置参考价而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象基本状况

本次估价对象房地坐落为北京市朝阳区顺黄路8号院25号楼-2至3层104，估价对象所在建筑物总层数为5层，所在层为-2-3层，建筑面积为339.81平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构。

估价对象于估价时点的装饰装修情况：外墙面为石材，进户门为安全防盗门，铝塑窗。一层：地面为水泥，墙面粉刷，天棚粉刷；二层：地面为水泥，墙面粉刷，天棚粉刷；三层：地面为水泥，墙面粉刷，天棚粉刷；地下一层：地面为水泥，墙面粉刷，天棚粉刷；地下二层：地面为水泥，墙面粉刷，天棚粉刷。



根据现场勘察，估价对象主体结构保持完好，没有倾斜变形和裂缝情况，非主体结构保持完好，各类配套设施和设备使用正常。

## 2. 估价对象权利状况

### (1) 房地产权属描述

根据委托方提供的《不动产登记簿》及《不动产权证书》【京(2016)朝阳区不动产权第0065335号】，房屋所有权人为北京中维泰禾房地产开发有限公司，不动产单元号：110105037001GB00098F00130004，房地坐落为朝阳区顺黄路8号院25号楼-2至3层104，规划用途为住宅、设备用房，估价对象所在建筑物总层数为5层，所在层为-2-3层，建筑面积为339.81平方米，共有宗地面积58888.11平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构。

### (2) 他项权利状况描述

本次评估设定估价对象于价值时点不存在共有权，无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价值。

## 3. 估价对象区位状况

### (1) 行政区概况

朝阳区是北京市城六区之一，因位于朝阳门外而得名。地处北京市中南部，位于北纬 $39^{\circ}49'$ 至 $40^{\circ}5'$ ，东经 $116^{\circ}21'$ 至 $116^{\circ}38'$ 。北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻。面积470.8平方千米。辖域地貌平坦，地势从西北向东南缓缓倾斜，平均海拔34米，最高处海拔46米，最低处海拔20米。轮廓南北长，最长约28千米；东西窄，最宽约17千米。根据《北京城市总体规划(2016年—2035年)》，朝阳区属于北京中心城区，功能定位是：东部、北部地区强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国



际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地；南部地区将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业占主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国国际贸易中心等一批标志性建筑，以及北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，成为北京地标性建筑展示区。拥有国贸、华贸、环球三大金融中心，秀水服装市场、雅宝路服装市场、三里屯酒吧街、潘家园旧货市场等一批特色街市，以及世贸天阶、三里屯太古里、蓝色港湾、赛特奥莱等一批时尚消费聚集区。

## （2）北京市住宅房地产市场分析

2022年中央各项文件重申了“房住不炒”、“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”的政策导向。此背景下，我国城镇化将继续推进，房地产调控政策将“稳”为主，居民居住需求是未来十年我国房地产市场的主要支撑。北京房地产行业，无论豪宅或普宅，设计优秀、品质优良的新楼盘层出不穷，给各类购房人带来更美好的居住体验。随着房地产调控的常态化推进，行业发展增速趋缓、房企融资端趋紧、销售端利润趋薄已经成为不容忽视的趋势。当前地产政策不断收缩、客户购房也逐渐回归理性，不论是主管部门，还是业主都对产品品质提出了更高要求。2022年1-10月，北京市房地产开发企业房屋新开工面积为1428.6万平方米，同比下降38.5%。其中，住宅新开工面积为776.8万平方米，同比下降41.7%。北京市房屋竣工面积为867.6万平方米，同比增长59.4%。其中，住宅竣工面积为423.4万平方米，增长62.8%。2022年1-10月，北京市商品房销售面积为862万平方米，同比增长28.5%。其中，住宅销售面积为702万平方米，增长33.5%。2022年1-10月，北京市房地产开发企业到位资金为4702.3亿元，同比增长9.3%。其中，定金及预收款为2570.4



亿元，增长 42.5%；国内贷款为 747.7 亿元，下降 33.2%；自筹资金为 888.1 亿元，下降 12.1%。央行表示，要维护房地产市场平稳健康发展。此外，要坚持稳健的货币政策，做好跨周期设计，统筹考虑今明两年政策衔接，更好支持消费投资恢复，抑制价格过快上涨，促进经济社会高质量发展。银保监会则强调，要稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。

### (3) 估价对象区位状况

位置：估价对象为朝阳区顺黄路 8 号院 25 号楼-2 至 3 层 104，东至景达东路、南至北甸路、西至景达路、北至顺黄路，地理位置较好。

居住成熟度：估价对象位于朝阳区顺黄路 8 号院 25 号楼-2 至 3 层 104，顺黄路与景达路交汇处附近，周边主要有龙湖双珑原著、龙湖景粼原著、天瑞宸章等，居住成熟度较好。

自然环境：估价对象周边自然景观有孙河郊野公园，自然环境较好。

公共服务配套设施：周边有休闲娱乐场所：金色河畔高尔夫俱乐部、北京亚萨园马术俱乐部等；教育机构：北京博雅明悦学校等；医疗机构：朝阳区孙河社区卫生服务中心等；生活服务配套设施较完善。

交通：周边主要道路为顺黄路、景达路等，道路通达性较好，估价对象附近有 857 路、专 200 路等公交车站，距离地铁 15 号线孙河站约 2 公里，距离火车站北京朝阳站约 16 公里，交通便捷度较好。

基础设施状况：估价对象所处地区土地现状开发程度达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通热力、通燃气）。

## 五、价值时点

依据估价目的，本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，确定价值时点为 2022 年 10 月 9 日。



## 六、价值类型

### (一) 价值类型

依据估价目的确定本报告中的价值类型为市场价值。

### (二) 价值定义

市场价值，是估价对象经营适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

### (一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### (二) 合法原则

合法原则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。

### (三) 价值时点原则

房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感，所以房地产估价结果具有很强的时效性，应体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

### (四) 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

### (五) 最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大



效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（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修正）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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，自2016年12月1日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

6、《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）

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

8、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（法释〔2019〕19号）

9、最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定（法〔2020〕202号）

10、涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（2021年9月1日起施行）

### （二）估价标准



- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）委托方提供的有关资料

（四）房地产估价机构及估价师掌握的有关市场资料及实地勘察和搜集的有关资料

## 九、估价方法

（一）估价方法的选择

按照《房地产估价规范》的规定，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象房地产用途为住宅、设备用房，与估价对象位于同一供求范围内，并与其类似的房地产近期交易实例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估。

估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象房地产用途为住宅、设备用房，估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，故此次评估采用收益法。

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。估价对象所在地区房地产市场发育较好，同类房地产的交易实例较多，而且从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，因此不适合采用成本法。

估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。估价对象房地产用途为住宅、设备用房，已经建成投入使用，不属于待开发房地产，再开发的可能性较



低，因此不适宜选用假设开发法。

综上所述，同时结合本项目特点，考虑方法的适宜性和可操作性，决定选取比较法和收益法作为估价方法。

## （二）估价方法介绍及技术路线

### 1、比较法

#### （1）定义

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）技术路线

搜集近期与估价对象区位相近，用途、权利性质、档次、规模、结构相同的大量房地产交易实例，并从中选取3个符合条件的交易实例作为可比实例，对可比实例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素方面进行处理，得出比较价值。

### 2、收益法

#### （1）定义

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。

#### （2）技术路线

设定估价对象为持有加转售模式，首先确定估价对象房地产本身所带来的净收益，租金采用市场租金，用有效毛收入减去运营费用得到净收益，再确定合适的报酬率，选用净收益每年不变的收益法公式，计算出估价对象的收益价格，然后求取价值时点起持有期5年内的收益价值折现到价值时点；其次求取估价对象5年后的转售收益并折现到价值时点；最后利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值。



## 十、估价结果

我们依据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等估价标准，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价工作程序，在满足本次估价假设和限制条件下，经过认真的测算，并结合我们的估价经验，综合考虑影响房地产价格的因素，估价对象在价值时点的市场价值为（人民币）：

单价：87856 元/平方米建筑面积

总价：2985.43 万元

总价大写：贰仟玖佰捌拾伍万肆仟叁佰元整



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
周文涛	2320110026	周文涛
韩立	1120090033	韩立

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 10 月 9 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 10 月 9 日至 2022 年 11 月 11 日。

北京国信达房地产土地评估有限公司

法定代表人：翟猛

二〇二二年十一月十一日



翟猛



# 北京金融法院

## 委托书

(2022)京74执242号

北京国信达房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司与黄其森，叶荔，泰禾集团股份有限公司，北京昌基鸿业房地产开发有限公司，北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司，泰禾投资集团有限公司，北京中维泰禾房地产开发有限公司，福建中维房地产开发有限公司，福州泰禾房地产开发有限公司，福州泰禾新世界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：北京市朝阳区顺黄路8号院24号楼101、105，25号楼104、108，28号楼101、102，29号楼101、102，30号楼101、102共10套：9522.88（m<sup>2</sup>）。以上10套楼中24号楼101、30号楼102因无法进入房屋勘验，请你公司按照毛坯标准评估该房屋现值。

注：以上10套房屋请做单独评估；

二〇二二年十月二十七日





# 估价对象位置示意图（25号楼104）





估价对象照片 (25 号楼 104)





北京 省(区、市) 北京 市(区) 朝阳区 县(市、区)  
) 孙河地籍区 地籍区 001子区 地籍子区

# 不动 产 登 记 簿

宗地/宗海代码: 110105 037001 GB00098

登记机构: 北京市规划和自然资源委员会

北京市 登
时间
总页数
档案

北京市朝阳区不动产 登 记 中 心	
时间	2022年09月14日 时 分
总页数	
档案资料专用章(肆)	



# 不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号: 110105037001GB00098F00130004

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 2 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 3 页



## 房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110105037001GB00098F00130004 房地坐落: 朝阳区顺黄路8号院25号楼-2至3层104

内容	业务号	15716526	2016051910674		
房屋所有权人		北京中维泰禾房地产开发 有限公司	北京中维泰禾房地产开发 有限公司		
证件种类		组织机构代码	组织机构代码		
证件号		06126134-3	06126134-3		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型					
登记类型		初始登记	补证登记		
登记原因		房屋所有权初始登记	换证		
土地使用权人		北京中维泰禾房地产开发 有限公司	北京中维泰禾房地产开发 有限公司		
独用土地面积(m <sup>2</sup> )		0	0		
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )					
土地使用期限		起 止	起 止		
房地产交易价格(万元)					
规划用途		住宅、设备用房	住宅、设备用房		
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		-2-3/5	-2-3/5		
建筑面积(m <sup>2</sup> )		339.81	339.81		
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		322.47	322.47		
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )		17.34	17.34		
竣工时间					
不动产权证书号		X京房权证朝字第 1516687号	京(2016)朝阳区不动 产权第0065335号		
登记时间		2015年07月28日	2016年05月19日		
登簿人					
附记		已设定在建工程抵押	换证: 原房权证号: X 京房权证朝字第 1516687号 原发证日期: 2015-7-28		



## 抵押权登记信息

抵押权登记信息				
不动产单元号: 110105037001GB00098F00130004		抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
内容	业务号	2016051807179	2017042800770	20191112003370
抵押权人	中信信托有限责任公司	中国华融资产管理股份有限公司山东省分公司	国民信托有限公司	
证件种类	营业执照	营业执照	统一社会信用代码证 (境内机关法人)	
证件号码	100000000007396	91370000723264456R	911100001429120804	
抵押人	北京中维泰禾房地产开发有限公	北京中维泰禾房地产开发有限公	北京中维泰禾房地产开发有限公	
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	
登记类型	抵押权新建登记	抵押权新建登记	抵押权登记	
登记原因	一般抵押权设立登记	一般抵押权设立登记	一般抵押权首次登记	
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额 (万元)	79200.000000 (人民币 万元)	85000.000000 (人民币 万元)	150000.000000 (人民 币万元)	
最高债权额 (万元)				
担保范围	按合同约定	主合同项下的债务本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管担保财产的费用、为实现债权、抵押权而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费、执行费、保全费、评估费、拍卖或变卖费、过户费、公告费等)。	按合同约定	
债务履行期限 (债权确定期间)	2016年2月1日至2019年 2月1日	2017年3月31日至2019 年3月31日	2017-05-18起 2022-05-18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	京(2016)朝阳区不动产 证明第0048270号	京(2017)朝不动产证明 第0038679号	京(2019)朝不动产证明 第0051842号	
登记时间	2016年06月29日	2017年05月02日	2019年11月12日	
登簿人				
注销抵押业务号	2017041709042			
注销抵押原因	担保的主债权已消灭			
注销时间	2017年04月25日			
登簿人				
附记	详见附表	债务履行期限: 2017年 3月31日至2019年3月31 日	共抵信息, 详见合同	



附记	详见附表	坐落于朝阳区顺黄路8号院24号楼101、105；25号楼104、108；28号楼101、102；29号楼101、102；30号楼101、102，共同抵押人民币8.5亿元	共抵信息，详见合同	
----	------	--	-----------	--



查封登记信息

不动产单元号: 110105037001GB00098F00130004

内容	业务号	20200521001695	20211125013101	20220808004187
查封机关		河南省郑州市中级人民法院	北京金融法院	四川省南充市顺庆区人民法院
查封类型		司法查封设立登记	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)豫01执保63号	(2021)京74民初1077号	(2022)川1302民初6698号
查封期限		2020-05-21起 2023-05-20止	2021-11-25起 2024-11-24止	2022-08-08起 2025-08-07止
查封范围		查封北京中维泰禾房地产开发有限公司名下位于朝阳区顺黄路8号院20号楼109号; 18号楼104; 14号楼104; 30号楼101、102; 29号楼101; 24号楼101、105; 25号楼104、108	轮候查封北京中维泰禾房地产开发有限公司名下位于顺黄路8号院25号楼104、108, 24号楼101、105, 28号楼-2至3层101、102, 29号楼-2至3层102、101, 30号楼101、102	轮候查封北京中维泰禾房地产开发有限公司名下位于顺黄路8号院24号楼101、105; 25号楼104、108; 30号楼101、102
登记时间		2020-05-21	2021-11-25	2022-08-08
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				

不动产  
中心  
日期时分  
印章(肆)





根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2016 年 05 月 19 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11000374902



京 ( 2016 ) 朝阳区 不动产权第 0065335 号

附 记

权利人	北京中维泰采房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐 落	朝阳区顺黄路8号院25号楼
不动产单元号	110105 037001 GB00098 F00130001等8套房
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用 途	住宅、设备用房
面 积	共有宗地面积58833.11㎡ / 房屋建筑面积2579.92㎡
使用期限	
权利其他状况	详见附表

换证：原房权证号：京房权证朝字第1516687号  
原发证日期：2015-7-28



房屋登记簿



# 房屋登记表

坐落：朝阳区顺黄路8号院						地号		
						图幅号		
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)
25号楼		3(-02)			钢混		131.64	2448.28
本页小计							131.64	2448.28
总计								2579.92
<p>该自然幢：            自然建筑面积为：2579.91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2579.92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2579.92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0.01平方米。</p>								

测图日期：2015年05月21日  
 填表日期：2015年05月21日

测绘单位：北京新兴华安测绘有限公司  
 项目负责人：向奎

共3页 第1页  
 2015-05-01



### 建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	朝阳区顺黄路8号院	楼号	25号楼	幢号	
自然幢分摊前建筑面积 (含人防)		2579.91			

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	2579.92	2448.28	131.64
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	2579.92	2448.28	131.64
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	2579.92	—	—

2015年... 测绘成果专用章  
 北京... 测绘有限公司  
 资质等级  
 甲级  
 有效期至2015年6月31日止

共3页 第2页  
 2015-06-01  
 北京

工程图





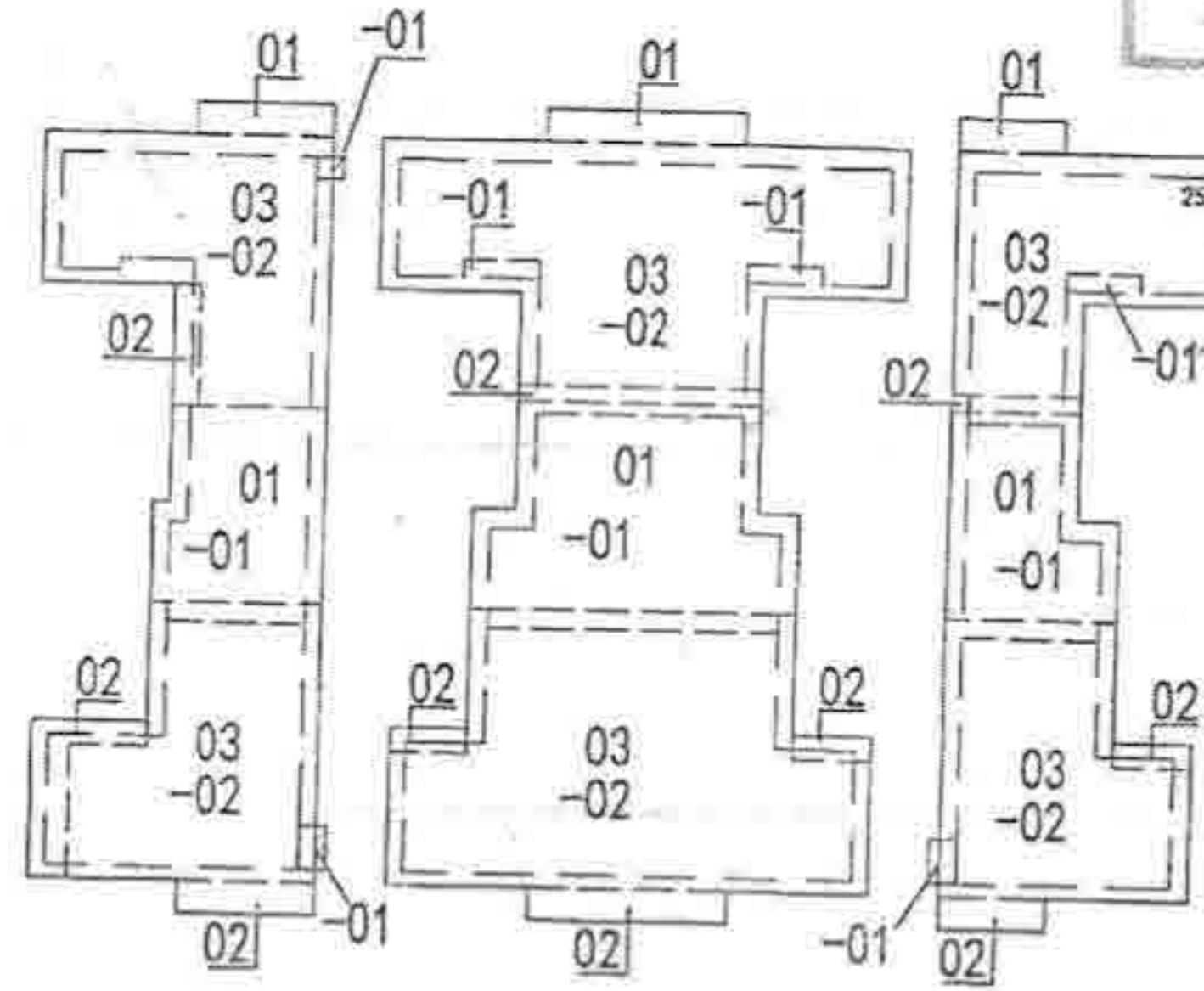


# 房产平面图

房屋权证号  
土地证号

北  
↑  
1: 500

2015年	地号: — — —
测甲01-14	坐落: 朝阳区顺黄路8号院
证书号:	
1100159	测绘 甲级
有效期至2016年03月31日止	



2015-05-01

图例	
——	房屋所有权界
- - - -	分层线
---	地下室线

测图人: 向奎

检查人: 胡建成

2015年 5 月 21



# 北京市门楼牌编号证明信

(2015)朝公牌证字016号

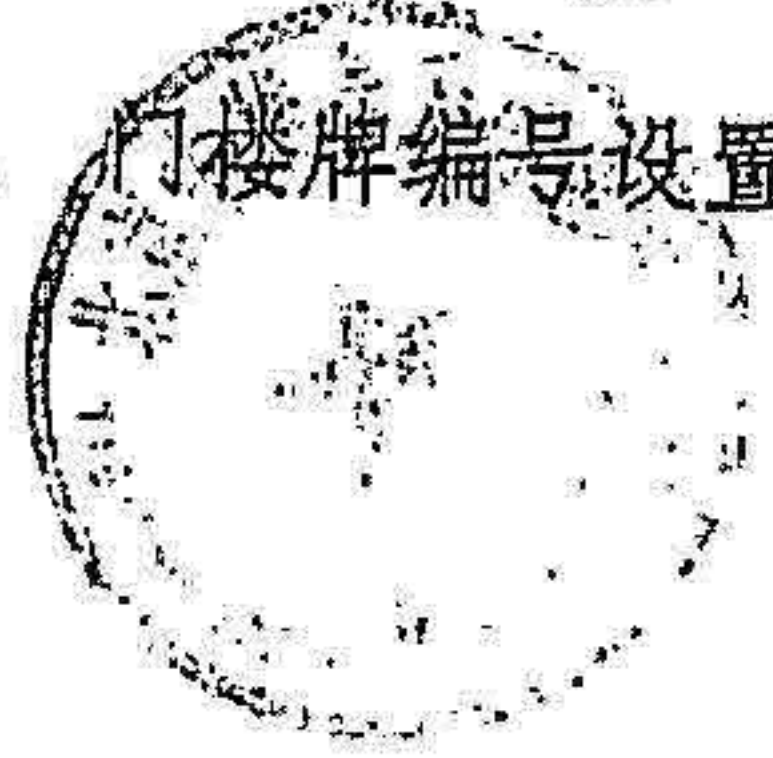
名称：



根据《北京市门楼牌管理办法》[政府令第254号]规定,经公安机关核准,为北京泰康房地产开发有限公司,建设工程规划许可证或房屋所有权证编号是2013规(朝)建字0086号的规划项目或房屋座落编号为\_\_\_\_\_

顺义路8号院1-30号楼,共叁拾栋,其中楼房叁拾栋,平房一栋。

见附件。



请凭此证明办理相关事宜。

附件: 1. 规划施工号或房屋坐落号与门楼牌编号对照表、标注门楼牌号的规划附图或房屋座落图

2. 住宅楼单元号、户号编排





# 规划施工号与门牌、楼牌编号对照表

序号	规划施工号	门牌楼牌编号	建设工程规划许可证号
1	1#住宅楼	1	2013规(朝)建字0086号
2	2#住宅楼	2	2013规(朝)建字0086号
3	3#住宅楼(公租房)	3	2013规(朝)建字0086号
4	4#住宅楼	4	2013规(朝)建字0086号
5	5#住宅楼	5	2013规(朝)建字0086号
6	6#住宅楼	6	2013规(朝)建字0086号
7	7#住宅楼	7	2013规(朝)建字0086号
8	8#住宅楼	8	2013规(朝)建字0086号
9	9#住宅楼	9	2013规(朝)建字0086号
10	10#住宅楼	10	2013规(朝)建字0086号
11	配套楼	11	2013规(朝)建字0086号
12	11#住宅楼	12	2013规(朝)建字0086号
13	12#住宅楼	13	2013规(朝)建字0086号
14	13#住宅楼	14	2013规(朝)建字0086号
15	14#住宅楼	15	2013规(朝)建字0086号
16	15#住宅楼	16	2013规(朝)建字0086号
17	16#住宅楼	17	2013规(朝)建字0086号
18	17#住宅楼	18	2013规(朝)建字0086号
19	18#住宅楼	19	2013规(朝)建字0086号
20	19#住宅楼	20	2013规(朝)建字0086号
21	20#住宅楼	21	2013规(朝)建字0086号
22	21#住宅楼	22	2013规(朝)建字0086号
23	22#住宅楼	23	2013规(朝)建字0086号
24	23#住宅楼	24	2013规(朝)建字0086号
25	24#住宅楼	25	2013规(朝)建字0086号
26	25#住宅楼	26	2013规(朝)建字0086号
27	26#住宅楼	27	2013规(朝)建字0086号
28	27#住宅楼	28	2013规(朝)建字0086号
29	28#住宅楼	29	2013规(朝)建字0086号
30	29#住宅楼	30	2013规(朝)建字0086号

申请单(签字盖章)

年 月 日



分县局(签字盖章)





一个单元住宅楼户号编排表

编号: 25号楼 (北侧)

层数	户号			
三层	104	103	102	101
二层				
一层				
地下二层				

西 ← → 东



一个单元住宅楼户号编排表

编号: 25号楼 (南侧)

层数	户号			
三层	108	107	106	105
二层				
一层				
地下二层				

西 ← → 东







# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

911101011280847925



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

名称 北京国信达房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 翟猛

经营范围 房地产评估、土地估价；房地产咨询；技术开发、技术服务；计算机系统服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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 1000万元

成立日期 1997年12月15日

营业期限 1997年12月15日至 长期

住所 北京市朝阳区吉庆里14号楼3层302

登记机关



2022年03月16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: 北京国信达房地产土地评估有限公司  
法定代表人: 翟猛  
(执行事务合伙人)  
住 所: 北京市东城区安外大街2号1901室  
统一社会信用代码: 911101011280847925  
备案等级: 一级  
证书编号: 建房估备字[2015]030号  
有效期限: 2021年4月29日 至 2024年4月28日

发证机关(公章)  
二〇二一年四月二十九日





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. 00195005

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. 00207922

姓名 / Full name

周文涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230104198407010017

注册号 / Registration No.

2320110026

执业机构 / Employer

北京国信达房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-12

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

韩立

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110102197909050049

注册号 / Registration No.

1120090033

执业机构 / Employer

北京国信达房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-24

持证人签名 / Bearer's signature







GUOXINDA GROUP

## 北京国信达房地产土地评估有限公司

哈尔滨地址：哈尔滨市道里区上海街6号海上银座A座22层

电话：(0451) 51919666

传真：(0451) 51911018

北京地址：北京市东城区安外大街2号20层

电话：(010) 84215900

传真：(010) 84215900

网址：[www.gxdgroup.com.cn](http://www.gxdgroup.com.cn)