



涉执房地产处置司法估价报告

(北京)华信(2022)(估)字第00935号

估价项目名称: 北京市通州区东果园.57号楼4层3-342住宅用
途涉执房地产处置司法评估

估价委托人: 北京市第三中级人民法院

房地产估价机构: 北京华信房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 曹丽丽(注册号: 1120190027)

陈金超(注册号: 1120200036)

估价报告出具日期: 二零二二年十月十四日



致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对北京市通州区东果园.57号楼4层3-342住宅用途涉执房地产（以下简称估价对象）的市场价格进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象涉执房地产市场价格。

估价对象：本次评估估价对象为位于北京市通州区东果园.57号楼4层3-342住宅用途涉执房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证通字第1223529号]，估价对象房屋所有权人为代伟，共有情况为单独所有，房屋坐落为通州区东果园.57号楼4层3-342，规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，土地使用权取得方式为有偿（出让），房屋建筑面积为223.85平方米，总层数为6层，所在楼层为4-5层，房屋结构为混合结构，建成年代为2006年。

至价值时点，估价对象尚未办理单独的《国有土地使用证》，故本次评估未列示估价对象土地使用权分摊面积。

价值时点：2022年9月23日。

价值类型：本次评估采用的是市场价格标准。根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。采用市场价格标准时，要求评估的客观合理价格应是市场价格。

估价方法：比较法、成本法。



北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室
电话：010-85926553

邮编：100120
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

估价结果：估价人员根据本次评估目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，运用科学的估价方法，全面分析了影响估价对象价格的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象于价值时点 2022 年 9 月 23 日的房地产市场价格（币种：人民币）如下：

房地产总价：1238.63 万元

大 写：人民币壹仟贰佰叁拾捌万陆仟叁佰元整

房地产单价：55333 元/平方米（取整）

本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述及有关说明，请见《估价结果报告》。



北京华信房地产评估有限公司

法定代表人：



2022 年 10 月 14 日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	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	11
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业日期	21
附 件	22
附件一、估价对象区域位置图	
附件二、估价对象现状照片	
附件三、《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》[案件号：（2022）京03执恢328号]	
附件四、《房屋所有权证》[X京房权证通字第1223529号]	
附件五、《房屋他项权证》[X京房他证通字第1310859号]	
附件六、房地产估价机构《营业执照》副本复印件	
附件七、房地产估价机构备案证书复印件	
附件八、房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、注册房地产估价师曹丽丽已于 2022 年 9 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》[X京房权证通字第1223529号]、《房屋他项权证》[X京房他证通字第1310859号]等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，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格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. 本次评估估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证通字第1223529号]上载明的为依据。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易。
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易。
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情。
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易。
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象房屋所有权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. 估价委托人未书面说明估价对象交易税费负担方式，根据估价委托人介绍，待处置房地产处置后的税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，本次评估设定按上述方式开展评估工作，最终税费负担方式以实际为准。

7. 估价委托人未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金；根据当事人介绍，至价值时点，估价对象不存在欠缴物业费等情况，其他相关费用是否有欠缴情况未知，故本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

8. 估价委托人未书面明确估价对象财产处置费用（包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的负担方式情况，本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，实际的财产处置费用扣除方式以实际情况为准。

9. 估价人员于价值时点顺利进入估价对象室内进行查勘，不存在不配合查勘情况，实际是否存在不配合交付因素应以估价对象实际交付情况为准。

10. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，亦未提供估价对象的租赁信息相关资料；根据估价人员实地查勘及当事人介绍，至价值时点，估价对象现状为一方当事人朋友借住且委托方未提供相关租赁证明文件；本次评估设定估价对象不存在租赁、用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。



（三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋他项权证》[X京房他证通字第 1310859 号]及我公司查询估价对象的不动产登记信息查询结果告知单，至价值时点，估价对象存在抵押他项权利。房屋他项权利人为祝仰军，他项权利种类为一般抵押，债权数额为人民币 200 万元整，登记时间为 2013 年 8 月 19 日。结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人介绍及我公司查询估价对象的不动产登记信息查询结果告知单，至价值时点，估价对象存在查封登记，结合本次估价目的，本次评估未考虑查封登记对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证通字第 1223529 号]记载，估价对象总楼层为 6 层；根据估价人员实地查勘及当事人介绍，估价对象所在建筑物实际总楼层为 5 层，估价对象位于 4-5 层。根据合法原则，本次评估以《房屋所有权证》[X京房权证通字第 1223529 号]记载总楼层 6 层为准，在此提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估设定估价对象未办理单独的《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未测绘，故本次评估未列示估价对象分摊的国有土地使用权面积。本次评估估价结果为估价对象房地产价格，在此提请报告使用者注意。



2. 非估价机构原因，估价人员未能对估价对象权属文件原件进行核实，本次评估以估价委托人提供的资料复印件为准，如与实际情况不符，估价结果需做相应调整。

二、估价报告使用限制

（一）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。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。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。

（二）本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。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。

（三）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人才可使用。

（四）本估价报告使用期限为自报告出具之日起为壹年。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人才可使用。

（五）当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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



北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路 83 号 4 层办公 01-401 室
电话：010-85926553

邮编：100120
E-mail:beijinguaxin.co@163.com

行业组织进行专业技术评审。

（六）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

（七）未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市第三中级人民法院

地址：北京市朝阳区广顺北大街32号北京市第三中级人民法院执行三庭

联系人：秦喆

联系电话：010-84773666

二、房地产估价机构

名称：北京华信房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91110105722611663U

住所：北京市西城区安德路83号4层办公01-401室

法定代表人：王庆泽

备案级别：一级

备案证书编号：建房估备字[2013]第102号

有效期限：2022年9月14日至2025年9月13日

联系人：付龙薇

联系电话：010-85926553

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而评估估价对象涉执房地产市场价格。



四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次评估估价对象为位于北京市通州区东果园.57 号楼 4 层 3-342 住宅用途涉执房地产，估价对象范围为其房屋所有权及其分摊的出让国有建设用地使用权，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象为位于北京市通州区东果园.57 号楼 4 层 3-342 住宅用途涉执房地产，所在项目推广名为“BOBO 自由城”。根据《房屋所有权证》[X 京房权证通字第 1223529 号]，估价对象房屋所有权人为代伟，建筑面积为 223.85 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

至价值时点，估价对象未办理单独的《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未测绘。

位置示意图





（三）土地基本状况

1. 所在项目土地四至：东至紫运中路、南至东果园南街、西至紫运西路、北至东果园北街。
2. 土地形状：所在宗地形状为较规则多边形。
3. 土地开发程度：宗地红线外达“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。
4. 土地剩余使用年限：估价对象所在宗地使用权类型为出让，至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 52 年。
5. 地势地质状况：场地地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于通州区东果园.57 号楼 4 层 3-342, 所在项目推广名称为“BOBO 自由城”。估价对象所在建筑物具体情况如下：

1. 建筑结构：混合结构。
2. 建筑面积：223.85 平方米。
3. 楼层：证载总楼层为 6 层，根据估价人员实地查勘及当事人介绍，估价对象所在建筑物实际总楼层为 5 层。根据合法原则，本次评估以《房屋所有权证》[X 京房权证通字第 1223529 号]记载总楼层 6 层为准。估价对象所在楼层为 4-5 层。
4. 朝向：南北。
5. 空间布局：户型结构为复式，空间布局合理。
6. 建筑类型：板楼。



7.用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

8.设施设备：估价对象所在建筑物管道通畅，水卫、电照、中央空调等设备齐全完好，能够满足日常居住使用。

9.装饰装修：估价对象所在建筑物外立面贴墙砖。

公共区域装修情况如下：

楼道：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

室内装修情况如下：

客厅：地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚为石膏板吊顶；

卧室：地面铺木地板，墙面贴壁纸，顶棚刷涂料；

厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶；

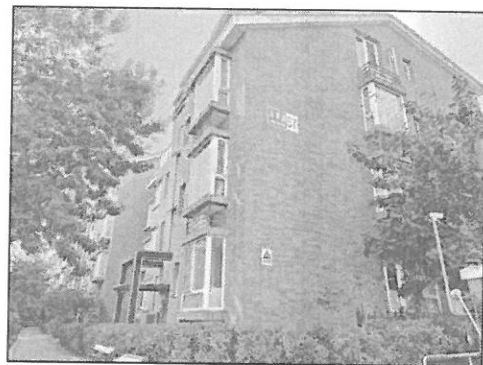
卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶。

10.新旧程度：估价对象建成于 2006 年，至价值时点，已使用 16 年，所在小区物业管理较好，小区品质较好，所在建筑物使用维护状况较好，整体综合成新率较高。估价对象现状照片列示如下：

估价对象现状照片



小区入口



外立面

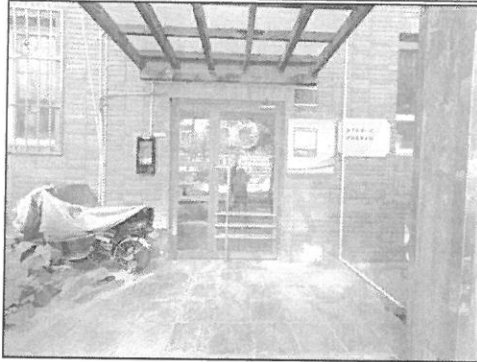


北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路 83 号 1 层办公 01-101 室
电话：010 85926553

邮编：100120

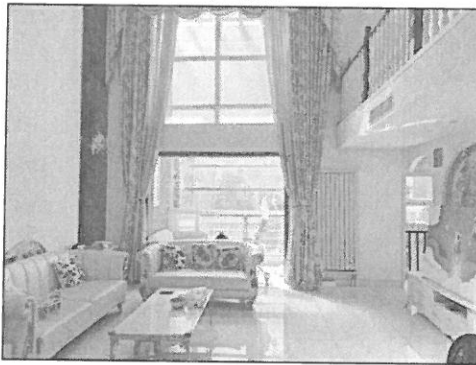
E-mail: beijinghuaxin.co@163.com



单元门



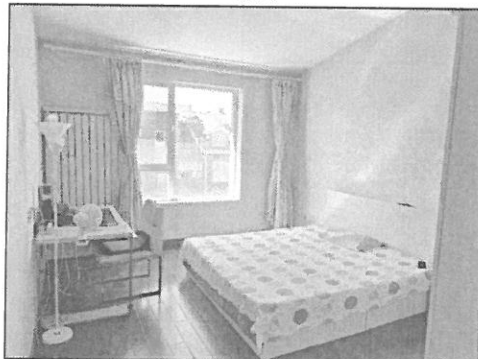
入户门



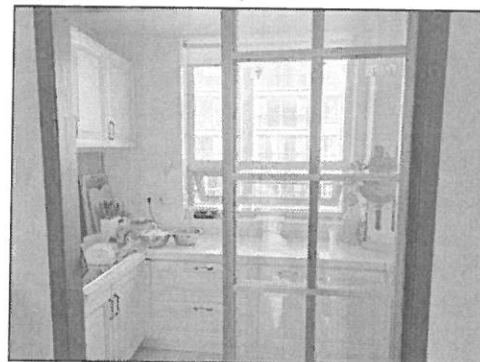
客厅



卧室



卧室



厨房



卫生间



露台



（五）权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

估价对象为住宅用途商品房，所在宗地为国有土地，土地所有权归国家所有。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[X 京房权证通字第 1223529 号]及房地一体原则，房屋所有权人代伟拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为住宅。至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 52 年，估价对象尚未办理单独的《国有土地使用证》，故本次评估未列示估价对象土地使用权分摊面积。

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 1223529 号]，估价对象房屋坐落为通州区东果园.57 号楼 4 层 3-342，房屋所有权人为代伟，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，建筑面积为 223.85 平方米。

3. 他项权利设立

（1）抵押权

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》[X 京房他证通字第 1310859 号]及我公司查询估价对象的不动产登记信息查询结果告知单，至价值时点，估价对象存在抵押他项权利。房屋他项权利人为祝仰军，他项权利种类为一般抵押，债权数额为人民币 200 万元整，登记时间为 2013 年 8 月 19 日。

（2）租赁权

估价委托人未明确存在租赁权，亦未提供估价对象的租赁信息相关资料；根据估价人员实地查勘及当事人介绍，至价值时点，估价对象现状为



一方当事人朋友借住。

截止至价值时点，除上述抵押权外，估价对象未设定租赁权、地役权等其他他项权利。

4. 其他情况

根据估价委托人介绍及我公司查询估价对象的不动产登记信息查询结果告知单，至价值时点，估价对象存在查封登记。

综上，估价对象权属清晰，来源合法。

五、价值时点

2022年9月23日（估价人员实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估采用的是市场价格标准。根据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。采用市场价格标准时，要求评估的客观合理价格应是市场价格。

七、估价原则

我们在本次评估时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。



本次评估中，估价机构和估价师与各方估价利害关系人没有任何利害关系，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都是公平合理的价值或价格，遵循独立客观公正原则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规，国务院所属部门的有关规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次在对估价对象的权利状况等方面进行判断时，依据《房屋所有权证》[X京房权证通字第 1223529 号]进行评估，且于价值时点，估价对象已取得了《房屋所有权证》[X京房权证通字第 1223529 号]，遵循了合法性原则。

（三）价值时点原则

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。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

本次评估的价值时点为注册房地产估价师实地查勘之日，估价对象描述和市场分析均为价值时点的状况，估价结果为估价对象于价值时点的状况下的价值，遵循价值时点原则。



（四）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。替代原则是以替代理论为依据，即同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

本次评估选用了比较法和成本法，比较法运用中选取与估价对象位于同一项目同类用途房地产的近期交易价格进行测算，成本法运用中各项参数也参照市场平均水平进行选取，具备可替代性；评估结果没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，遵循替代原则。

（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。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。

估价对象已取得《房屋所有权证》[X京房权证通字第 1223529 号]，产权清晰，规划用途为住宅，实际用途为住宅，为法律上允许；估价对象建筑物为混合结构，已正常使用多年，技术上满足要求；估价对象地处通州区武夷花园区域，所在区域内住宅类物业较多，租赁市场交易活跃，如对外出租，可获得稳定的收益，收入现值大于支出现值，具有财务可行性。因此，估价对象现状房地产的价值大于新房地产的价值减去将现状房地产改变为新房地产的必要支出和应得利润，我们认为估价对象维持现状用途、继续利用，能使估价对象的价值达到最大的利用，以维持现状用途为前提进行估价，遵循最高最佳利用原则。



八、估价依据

（一）国家有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第三十二号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第四十六号]
3. 《中华人民共和国民法典》[主席令十三届第四十五号]
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第三十二号]
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]
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]

（二）技术标准文件

1. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
2. 《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]
3. 《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》
[京政发（2022）12 号]
4. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知[法办（2018）273 号]
5. 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）估价委托人提供的估价对象资料

1. 《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》[案件号：（2022）京
03 执恢 328 号]
2. 《房屋所有权证》[X 京房权证通字第 1223529 号]
3. 《房屋他项权证》[X 京房他证通字第 1310859 号]

（四）估价人员实地查勘的有关资料



九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。根据本次评估的估价目的及估价对象实际状况，进行方法适用性分析，最终采用比较法、成本法两种方法进行测算，评估估价对象房地产价格。

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. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，运用科学的估价方法，全面分析了影响估价对象价格的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2022年9月23日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价：1238.63万元

大 写：人民币壹仟贰佰叁拾捌万陆仟叁佰元整

房地产单价：55333元/平方米（取整）





北京华信房地产评估有限公司

住所：北京市西城区安德路83号1层办公01-401室
电话：010-85926553

邮编：100120
E-mail:beijinghuaxin.co@163.com

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹丽丽	1120190027	曹丽丽	2022年10月14日
陈金超	1120200036	陈金超	2022年10月14日

十二、实地查勘期

本次评估工作实地查勘日为2022年9月23日

十三、估价作业日期

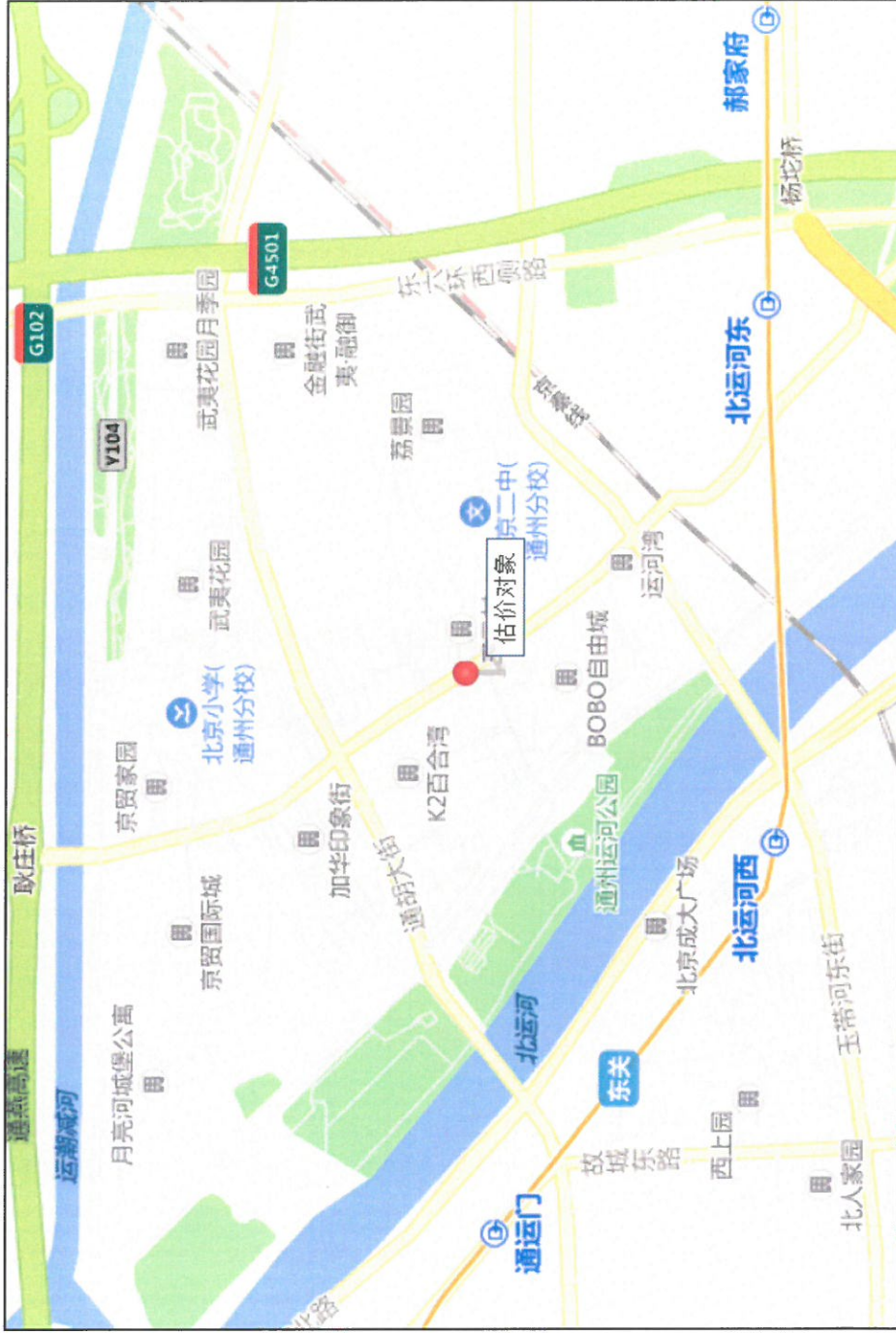
本次评估工作自2022年9月23日至2022年10月14日止



附 件

- 附件一、估价对象区域位置图
- 附件二、估价对象现状照片
- 附件三、《北京市第三中级人民法院价格评估委托书》[案件号：（2022）京 03 执恢 328 号]
- 附件四、《房屋所有权证》[X 京房权证通字第 1223529 号]
- 附件五、《房屋他项权证》[X 京房他证通字第 1310859 号]
- 附件六、房地产估价机构《营业执照》副本复印件
- 附件七、房地产估价机构备案证书复印件
- 附件八、房地产估价师注册证书复印件

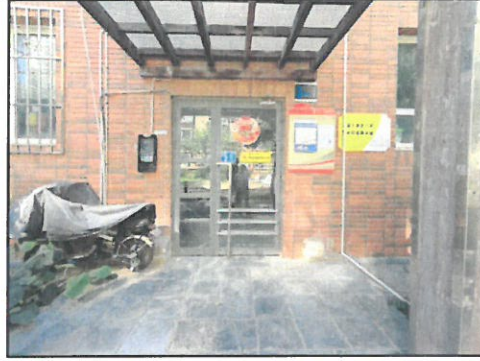
估价对象区域位置图



估价对象现状照片



外立面



单元门



入户门



客厅



卧室



卧室



厨房



卫生间

北京市第三中级人民法院

价格评估委托书

(2022)京 03 执恢 328 号

北京华信房地产评估有限公司：

我院在祝仰军与代伟仲裁一案的执行过程中，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，并将书面评估报告一式六份及时报送我院。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：

代伟名下位于北京市通州区东果园⁵楼⁴层
3-342 号的不动产。

二〇二二年



承办人：褚晓勇 联系人：秦喆 联系电话：010-84772666
联系地址：北京市朝阳区广顺北大街 32 号北京市第三中级人民法院执行三庭

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



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

2014

北京 房屋权证 通州区 字第 1223529 号

房屋所有权人	代伟			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	通州区东果园. 57号楼4层3-342			
登记时间	2012-11-23			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	223.85	195.39	
	合计	223.85		
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	

附	记
1214736	2012.12.7
1215174	2012.12.18
1303523	2013.3.13
1306112	2013.4.27
1309233	2013.7.5 注销 2013.8.1
1310859	2013.8.19

注销 2013.5.1
已注销 2013.4.27
已注销 2013.6.28

填发单位 (盖章)

北京市房屋登记表

面积单位:平方米(m²)

共 1 页 第 1 页		通州区东果园57号楼		图号							
坐落		通州区东果园57号楼		地号							
所有权人				楼、平房建筑占地总面积	分摊: 1045.10						
产别				楼、平房建筑总面积	223.85						
平房建筑面积		房屋用途		其 中							
楼号 或 幢号	房屋 总 层数	所在 层次	部 位 及 房 号	楼房建筑面积	住宅						
				结构	建成 年份	套数	建 筑 面 积	阳 台 建 筑 面 积	共 有 分 摊 建 筑 面 积	建 筑 占 地 面 积	使 用 面 积
57	06	4-5	342	混合	2006	1	223.85	4.68	28.46	1045.10	
本 页 小 计											
总 计											
附记	另有	建筑面积		m ² 不在以上总建筑面积内							
备注	系数: 0.145701										

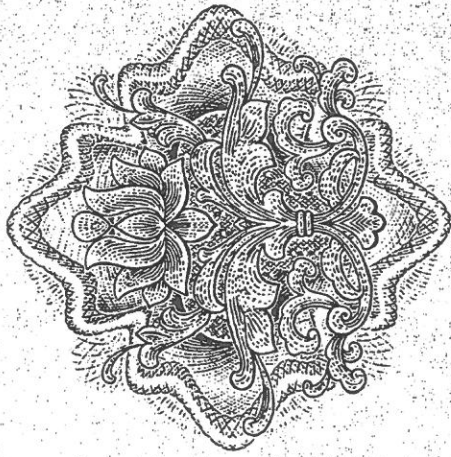
测图日期: 2006年10月27日 填表人: 郭孝飞 检查人: 邢国凯 填表日期: 2006年12月23日
 北京市通州区建设委员会

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 06327794

根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号： 11001

FANGWUYAXIANGQUANZHENG

X京 房地证 字第10859 号

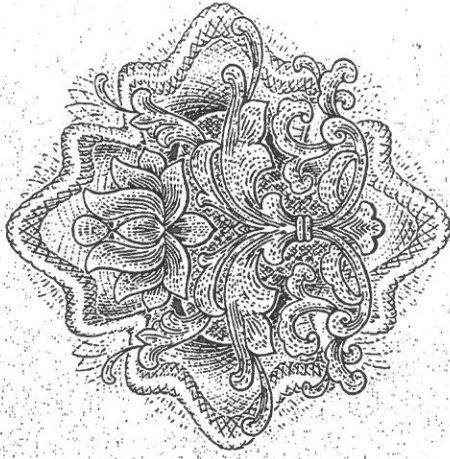
房屋他项权利人	祝仰军
房屋所有权人	代伟
房屋所有权证号	X京房地权证通字第1223529号
房屋坐落	通州区东果园.57号楼4层3-342
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币2000000元
登记时间	2013-08-19

附 记

填发单位 (盖章)

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋他项权利的证明。
- 二、房屋他项权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申
请补发。



编号：

01851565



营业执照



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

统一社会信用代码
91110105722611663U

(副本)(1-1)

名称 北京华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 王庆泽



注册资本 520万元
成立日期 2000年07月25日
营业期限 2000年07月25日至 长期
住所 北京市西城区安德路83号4层办公01-401室

一般项目：房地产评估；资产评估；土地整治服务；不动产
登记代理服务；房地产经纪；房地产经纪；房地产经纪；工程管理服务
务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
（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。）

与原件相符
再复印无效



登记机关

2022年03月21日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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:北京华信房地产评估有限公司
法定代表人:王庆泽
(执行事务合伙人)

住所:北京市西城区安德路83号4层办公01-401室

统一社会信用代码:91110105722611663U

备案等级:一级

证书编号:建房估备字[2013]第102号

有效期:2022-09-14至2025-09-13

与原件相符
再复印无效



发证机关(公章)
二〇二二年九月十四日

房地产估价师注册证书

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. 00222540

姓名 / Full name

曹丽丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

231121198707021225

注册号 / Registration No.

1120190027

执业机构 / Employer

北京华信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-08-01

持证人签名 / Bearer's signature



3

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. 00206578

姓名 / Full name

蒋金超

身份证件号码 / ID No.

注册110108198808084242

执业120209036

北京华信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-27

持证人签名 / Bearer's signature



与原件相符
再复印无效