

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：银通安泰评字[2023]第 230034 号

估价项目名称：北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602 房地

产价值评估

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：北京银通安泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈洪波（注册号：1120140029）

熊正瑜（注册号：1120020040）

估价报告出具日期：2023 年 5 月 8 日

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院的委托，我公司秉着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602 的房地产进行了价值评估。

1、估价目的

本公司受北京市房山区人民法院的委托对案件（2022）京 0111 执 7470 号中的涉案房地产即估价对象进行评估，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

估价对象为位于北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602 的房地产，依据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，不动产权证书号为 X 京房权证房字第 031006 号，房屋所有权人为吴敏，建筑面积为 132.95 平方米，用途为住宅，房屋性质为商品房。

3、价值时点

2023 年 4 月 5 日

4、价值类型

估价对象 132.95 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权在设定条件下于价值时点 2023 年 4 月 5 日的市场价格。

5、估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象

及其邻近地区类似房地产进行实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际情况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择了比较法和成本法对估价对象进行评估。

6、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2023年4月5日的市场价格为：（币种：人民币）

单 价：23354 元/平方米

总 价：310.49 万元

大写金额：叁佰壹拾万零肆仟玖佰元整

北京银通安泰房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：



二〇二三年五月八日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	9
附 件	16

77

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本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、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象的房屋所有权及分摊国有土地使用权为合法取得，估价对象能够正常上市交易。

2. 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。

3. 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果产生的影响。

4. 委托方、当事人提供的资料属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5. 本次估价是以估价对象在现有居住用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。

6. 我公司注册房地产估价师已于 2023 年 4 月 5 日对估价对象及周边进行了实地查勘（因被执行人不配合，未能进入估价对象内部），并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观及可以直接观察到的现状，未使用专业检测仪对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以具有相关资质机构的鉴定结果为准。对估价对象被遮盖、未暴露、难以接触到的部分及价值时点的状况，依据委托方、委托方提供的资料及估价人员了解到的相关情况进行评估。

7. 本次评估实地查勘日期为 2023 年 4 月 5 日，由于《委托书》未对价值时点作出要求，本次评估以现场查勘日期 2023 年 4 月 5 日作为价值时点。

8. 由于北京市房山区人民法院《委托书》未明确交易税费负担方式，本次评估交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

24

9. 本报告估价结果的房地产价值是指在设定条件下估价对象于价值时点的房地产市场价格，不包括移动的设备、家具、电器及特殊附属物等价值。

10. 本估价报告所依据的与估价对象有关的法律文件由委托方及当事人提供，对于估价对象情况的描述以委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》为依据。即：估价对象坐落于北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602，房屋所有权人为吴敏，房屋建筑面积为 132.95 平方米，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层，混合结构，用途为住宅，房屋性质为商品房。

11. 本报告的估价结果为正常条件下的市场价格，房地产市场的波动及快速变现可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。

12. 本评估价格为单纯的房地产价值，不包含房地产买卖或处置过程中涉及的相关税费、手续费及中介费用等，也不包含房地产诉讼过程中的相关费用。

13. 在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，评估总价单位为万元，结果四舍五入保留两位小数。

二、未定事项假设

对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

因估价目的的特殊需求、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据委托方提供的资料，估价对象于价值时点已被查封，由于本次评估委托方为法院，评估结果为司法处置提供参考依据，法院在处

置过程中自行解决查封问题，本次评估不考虑查封对估价结果的影响，提醒报告使用人注意。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价对象所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人及产权方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于当事人不配合，估价人员现场勘查未能进入房屋内部，根据委托方提供的《委托书》，本次评估装修状况按照普通装修进行。

由于现场勘查未能进入室内，不能确定估价对象是否有租赁情况。由于委托方提供的资料未显示估价对象有租赁，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

六、估价报告使用的特别提示

1. 本次估价报告使用期限自估价报告出具之日起有效期为壹年。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。

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. 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。

4. 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。

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考标准、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，可向人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、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。

7、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何形式公开发表。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：北京市房山区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：北京银通安泰房地产评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳北路 199 号 1811 室

资质等级：一级

证书编号：建房估备字【2014】011 号

法定代表人：万夫勇

统一社会信用代码：911101057334491986

邮政编码：100026

联系人：陈洪波

电话：010-85981902

(三) 估价目的

本公司受北京市房山区人民法院的委托对案件（2022）京 0111 执 7470 号中的涉案房地产即估价对象进行评估，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

1. 估价对象范围

估价对象为位于北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602 的房地产，房屋建筑面积为 132.95 平方米。

2. 估价对象位置与环境

(1) 地理位置

28

估价对象位于碧桂园二区，东至广阳城北大街、南至昊天东路、西至规划二十七路、北至学成路。

(2) 居住社区成熟度

估价对象周边有碧桂园小区 A 区、C 区、加州水郡等，居住社区成熟度较好。

(3) 道路通达度

估价对象周边有昊天大街、京良路等，距离京港澳高速约 1.3 公里，道路通达状况较好。

(4) 公共交通便捷度

估价对象周边有 F2 路外环、F33 路、F34 路、F35 路、F51 路、F74 路等公交线路，距公交站点约 500 米，距地铁房山线篱笆房站约 1.8 公里，公共交通便捷度一般。

(5) 公共设施和基础设施状况

估价对象周边有长阳中心小学、北京铁路第二中学长阳加州水郡分校等；北京中科西苑医院、房山区中医医院(月华分院)等；招商银行(北京长阳支行)、北京农商银行(碧桂园分理处)、兴业银行(北京房山支行)等；永辉超市(绿地缤纷城房山店)等，公共设施完备度较好；公共配套设施较好，能较好的满足正常生活需要，红线内外达到“七通”(通路、给水、排水、通电、通讯、供暖、通燃气)。

(6) 环境状况

估价对象位于碧桂园二区，小区内绿化较好，周边有长阳公园、忙牛河等，综合看来，自然和人文环境较好。

3. 估价对象权属状况

依据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，不

动产权证书号为 X 京房权证房字第 031006 号，房屋所有权人为吴敏，房屋建筑面积为 132.95 平方米，用途为住宅，房屋性质为商品房。

4. 估价对象实物状况

估价对象所在北京市房山区长阳镇碧桂园 20 号楼 6 层 2-602，房屋总层数 6 层，估价对象位于第 6 层，混合结构，朝向为南北向。

估价对象所在楼外墙面为涂料；公共区域装修地面为水泥，墙面为墙漆，顶棚为墙漆；入户门为防盗门。

由于当事人不配合，估价人员现场勘查未能进入房屋内部，根据委托方提供的《委托书》，本次评估装修状况按照普通装修进行。

估价对象建成年份较近，维护保养情况较好，通过估价人员的实地查勘确定，综合成新度较好。

(五) 价值时点

2023 年 4 月 5 日

(六) 价值类型

估价对象 132.95 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权在设定条件下于价值时点 2023 年 4 月 5 日的市场价格。

(七) 估价原则

本次评估在遵循了科学、合理原则的前提下，还遵循了以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的

价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒委托方的某一方。

2. 合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价，其具体表现形式为：合法产权主要表现在以房地产权属证书和有关证件作为估价对象具有合法产权依据；合法使用主要表现在估价对象的使用状况应以符合城市规划及土地用途为准绳；合法交易主要表现在估价对象交易要符合法律规定；合法处分主要表现在估价对象的处分要以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据进行处分。

3. 价值时点原则：由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结果具有较强的相关性和时效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次评估采用比较法和成本法测算价格时，都用到了该原则，都是以价值时点的状况为基准。

4. 替代原则：房地产价值遵循替代规律，有相同使用价值，有替代可能的房地产之间因相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。本次评估采用比较法进行价格测算时即运用了该原则，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5. 最高最佳利用原则：遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(八) 估价依据

本次估价依据国务院、建设部、自然资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关法律法规和政策文件、委托方、委托方提供的有关资料和我公司掌握的房地产市场行情以及估价人员实地踏勘所获取的资料。具体资料如下：

1. 有关法律法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》
- (5) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- (6) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

2. 委托方提供的资料

- (1) 《委托书》
- (2) 《不动产权利及其他事项登记信息》

3. 评估机构实地查勘获得的资料及掌握的市场资料

（九）估价方法

本估价机构的估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及其邻近地区类似房地产进行周边实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际情况，依照国家有关法律、法规以及房地产估价规范，选择适宜的估价方法。

由于估价对象所处区域类似房地产交易活跃，可以采用比较法进行评估。比较法是在搜集近期类似房地产的交易实例及交易价格的基础上，通过对交易情况、交易日期、区位状况和实物状况的修正，求取估价对象比准价格的一种估价方法。

成本法同样是基于替代原理，是以重置一宗与被评估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的各项费用之和为依据，在此基础上加上正常利润、利息和税金来求取估价对象的积算价格，然后扣除估价对象建筑物的折旧额，确定被评估房地产价格的方法。

综上所述，本次估价采用比较法和成本法对估价对象进行价值测算，经过对两种方法的内涵和目前的房地产市场状况进行分析，赋予比较法和成本法一定权重，经过计算，最终得出估价对象的价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，选择合适的估价方法，在认真分析估价对象现有情况的基础上，结合估价经验并考虑到影响房地产市场价值的各种因素，经过测算，确定估价对象在价值时点2023年4月5日的价格如下表：（币种：人民币）

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	成本法
测算结果	总价（万元）	318.67	302.31
	单价（元/m ² ）	23969	22739
评估价值	总价（万元）	310.49 大写：叁佰壹拾万零肆仟玖佰元整	
	单价（元/m ² ）	23354	



(十一) 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洪波	1120140029	陈洪波	2023年5月8日
熊正瑜	1120020040	熊正瑜	2023年5月8日

(十二) 实地查勘期

2023年4月5日

(十三) 估价作业期

2023年4月5日至2023年5月8日

北京银通安泰房地产评估有限公司

二〇二三年五月八日

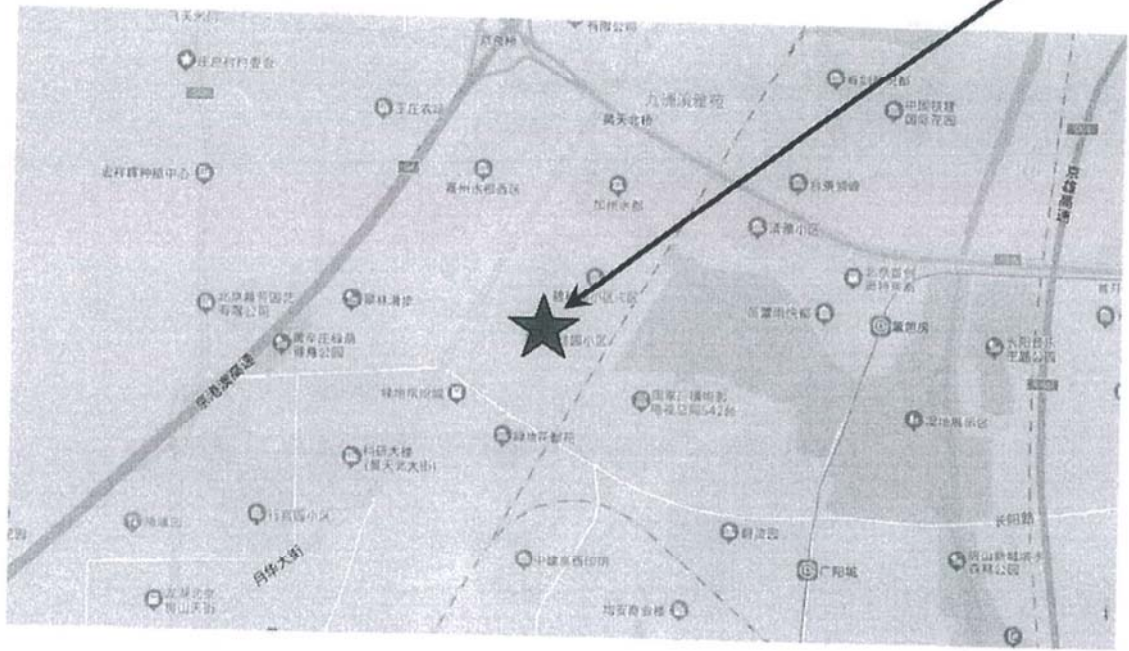


附件

1. 委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地踏勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 可比实例位置示意图和外观照片
6. 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

估价对象位置示意图

委估对象



估价对象实地查勘情况：已由我公司估价师陈洪波对
估价对象进行了实地查勘

估价对象相关照片



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110111105002GB00228F00090055

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

2 页

抵押权登记在第 1 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

抵押权登记信息

抵押权登记信息					
不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055		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	6545215	6829195	2015123000048	2017022313145
抵押权人		中国建设银行股份有限公司北京房山支行	招商银行股份有限公司北京分行	兴业银行股份有限公司北京分行	中信信托有限责任公司
证件种类		营业执照	营业执照	组织机构代码	营业执照
证件号码		1103041768648	1100001502304	80112446-8	1000001000739(4-1)
抵押人		吴敏	吴敏	吴敏	吴敏
抵押方式		一般抵押	最高额抵押	最高额抵押	一般抵押
登记类型		房屋抵押权登记	最高额抵押权登记	最高额抵押权登记	抵押权新建登记
登记原因		房屋抵押	最高额抵押权设立登记	最高额抵押权设立登记	一般抵押权设立登记
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)		27.100000 (人民币万元)			166.000000 (人民币万元)
最高债权额 (万元)			64.000000 (人民币万元)	90.000000 (人民币万元)	
担保范围		为主合同项下全部债务, 包括借款人支用的借款本金、利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权与担保权利而发生相关费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、邮寄费、公告费等)。	按2010年房字第1176号合同项下全部贷款本金, 利息, 罚息, 复息, 违约金, 损害赔偿金, 保管担保财产和实现担保物权的费用等。	本合同项下抵押担保的债权为在抵押最高本金限额项下, 抵押权人与债务人在抵押额度有效期内发生的所有债权余额以及在最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入本合同约定担保范围的债权余额(包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。	按合同约定
债务履行期限 (债权确定期间)		180个月	2010-08-03起 2030-08-03止	2015-12-30起 2021-06-30止	240个月
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是	是
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号		X京房他证房字第017874号	X京房他证房字第019413号	京(2016)房山区不动产证明第0010189号	京(2017)房不动产证明第0013622号
登记时间		2010年06月07日	2010年08月16日	2016年01月11日	2017年02月28日
登簿人		陈玉保	许星妹	苗秀霞	胡亚楠
注销抵押业务号		6773792	2015120907707	2017020403439	20191014003845
注销抵押原因		贷款已结清。	贷款结清	贷款全部结清	结清贷款
注销时间		2010年07月26日	2015年12月24日	2017年02月14日	2019年10月14日

登簿人	张莉	李芳	苗秀霞	郭帅
附记			债务履行期限：2015-12-30~2021-06-30 债务人：马洪路	债务履行期限：240个月 债务人：吴敏

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055

房地坐落: 房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602

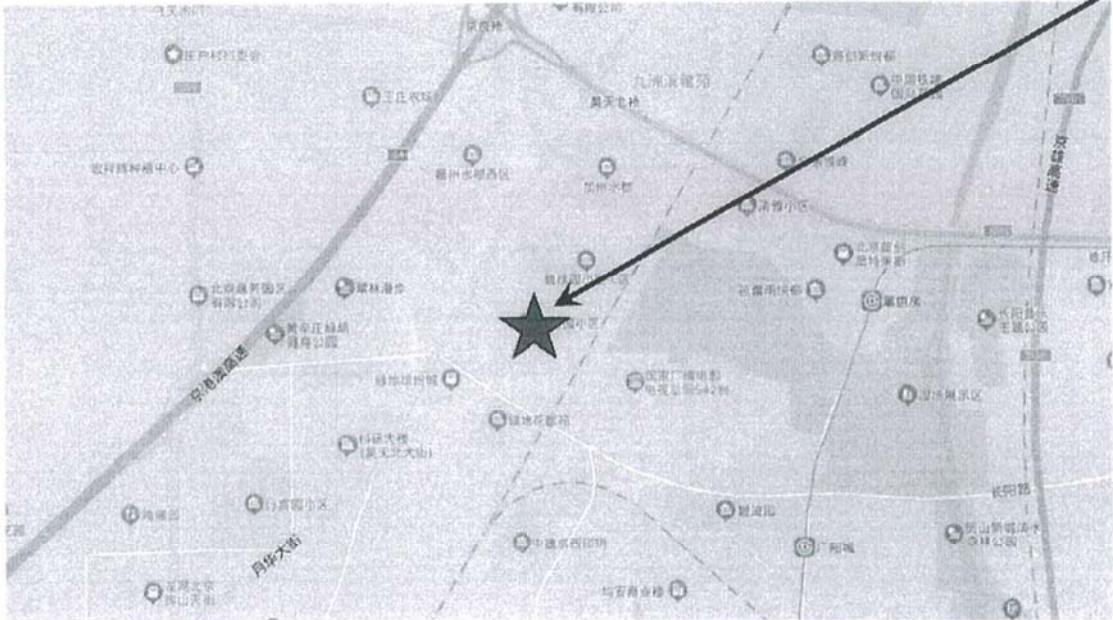
内容	业务号	5180613		
房屋所有权人		吴敏		
证件种类		居民身份证		
证件号		110106197408151226		
房屋共有情况		单独所有		
权利人类型		个人		
登记类型		转移登记		
登记原因		新建商品房买卖(首次)		
土地使用权人		吴敏		
独用土地面积(m ²)		0		
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限		起 止		
房地产交易价格(万元)				
规划用途		住宅		
房屋性质		商品房		
房屋结构		混合结构		
所在层/总层数		6/6		
建筑面积(m ²)		132.95		
专有建筑面积(m ²)		118.5		
分摊建筑面积(m ²)		14.45		
竣工时间		2004-09-15		
不动产权证书号		X京房权证房字第 031006号		
登记时间		2009年12月04日		
登簿人		郭媛媛		
附记				

查封登记信息

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055				
内容	业务号	20210326001102	20221026002773	
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市房山区人民法 院	
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记	
查封文件				
查封文号		(2021)京0111执2444号	(2022)京0111执 7470号	
查封期限		2021-03-26起 2024-03-25止	2022-10-26起 2025-10-25止	
查封范围		申请查封吴敏位于房山 区长阳镇碧桂园20号楼 6层2-602的不动产	查封吴敏名下位于房 山区长阳镇碧桂园20 号楼6层2-602的房 屋, 产权证号: X京房 权证房字第031006 号, 查封期限三年, 自2022-10-26至2025- 10-25止。	
登记时间		2021-03-26	2022-10-26	
登簿人		滑翀	苏芳平	
解封业务号		20210601005706		
解封机关				
解封文件				
解封文号		(2021)京0111执2444号		
登记时间		2021年06月01日		
登簿人		吴子怡		
附记		查封吴敏名下位于房山 区长阳镇碧桂园20号楼 6层2-602的房屋, 产权 证号: X京房权证房字 第031006号。查封期限 三年, 自2021-03-26至 2024-03-25止。		

可比实例位置示意图

估价案例



可比实例外观照片





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

911101057334491986



扫描市场主体
标识码获取更多登
记、备案、许可、
监管信息、体验
更多应用服务。

名称 北京银通安泰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 万夫勇

注册资本 600万元
成立日期 2002年01月18日
住所 北京市朝阳区朝阳北路199号1811室

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地整治服务；房地产经纪；物业管理。（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。）

登记机关



2023年02月19日

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

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:北京银通安泰房地产评估有限公司

法定代表人:万夫勇

(执行事务合伙人)

住所:北京市朝阳区朝阳北路199号1811室

统一社会信用代码:911101057334491986

备案等级:一级

证书编号:建房估备字[2014]011号

有效期限:2023-03-13至2023-11-24



发证机关(公章)

二〇二三年三月十三日

38

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. 00223076

姓名 / Full name
陈洪波

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 360481197703050017

注册号 / Registration No.
 1120140029

执业机构 / Employer
 北京银通安泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-03-07

持证人签名 / Bearer's signature



7

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. 00207721

姓名 / Full name
熊正瑾

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 320721197010143635

注册号 / Registration No.
 1120020040

执业机构 / Employer
 北京银通安泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-12-09

持证人签名 / Bearer's signature



不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110111105002GB00228F00090055

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第

2 页

抵押权登记在第 1 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



抵押权登记信息

抵押权登记信息					
不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055		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	6545215	6829195	2015123000048	2017022313145
抵押权人		中国建设银行股份有限公司北京房山支行	招商银行股份有限公司北京分行	兴业银行股份有限公司北京分行	中信信托有限责任公司
证件种类		营业执照	营业执照	组织机构代码	营业执照
证件号码		1103041768648	1100001502304	80112446-8	1000001000739(4-1)
抵押人		吴敏	吴敏	吴敏	吴敏
抵押方式		一般抵押	最高额抵押	最高额抵押	一般抵押
登记类型		房屋抵押权登记	最高额抵押权登记	最高额抵押权登记	抵押权新建登记
登记原因		房屋抵押	最高额抵押权设立登记	最高额抵押权设立登记	一般抵押权设立登记
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)		27.100000 (人民币万元)			166.000000 (人民币万元)
最高债权额 (万元)			64.000000 (人民币万元)	90.000000 (人民币万元)	
担保范围		为主合同项下全部债务, 包括借款人支用的借款本金、利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权与担保权利而发生相关费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、邮寄费、公告费等)。	按2010年房字第1176号合同项下全部贷款本金, 利息, 罚息, 复息, 违约金, 损害赔偿金, 保管担保财产和实现担保物权的费用等。	本合同项下抵押担保的债权为在抵押最高本金额度项下, 抵押权人与债务人在抵押额度有效期内发生的所有债权余额以及在最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入本合同约定担保范围的债权余额(包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。	按合同约定
债务履行期限 (债权确定期间)		180个月	2010-08-03起 2030-08-03止	2015-12-30起 2021-06-30止	240个月
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是	是	是	是
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号		X京房他证房字第017874号	X京房他证房字第019413号	京(2016)房山区不动产登记证明第0010189号	京(2017)房不动产登记证明第0013622号
登记时间		2010年06月07日	2010年08月16日	2016年01月11日	2017年02月28日
登簿人		陈玉保	许星妹	苗秀霞	胡亚楠
注销抵押业务号		6773792	2015120907707	2017020403439	20191014003845
注销抵押原因		贷款已结清。	贷款结清	贷款全部结清	结清贷款
注销时间		2010年07月26日	2015年12月24日	2017年02月14日	2019年10月14日

登簿人	张莉	李芳	苗秀霞	郭帅
附记			债务履行期限：2015-12-30~2021-06-30 债务人：马洪路	债务履行期限：240个月 债务人：吴敏

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055 房地坐落: 房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602

内容	业务号			
	5180613			
房屋所有权人	吴敏			
证件种类	居民身份证			
证件号	110106197408151226			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	转移登记			
登记原因	新建商品房买卖(首次)			
土地使用权人	吴敏			
独用土地面积(m ²)	0			
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格(万元)				
规划用途	住宅			
房屋性质	商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	6/6			
建筑面积(m ²)	132.95			
专有建筑面积(m ²)	118.5			
分摊建筑面积(m ²)	14.45			
竣工时间	2004-09-15			
不动产权证书号	X京房权证房字第 031006号			
登记时间	2009年12月04日			
登簿人	郭媛媛			
附记				

查封登记信息

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055				
内容	业务号	20210326001102	20221026002773	
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市房山区人民法 院	
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记	
查封文件				
查封文号		(2021)京0111执2444号	(2022)京0111执 7470号	
查封期限		2021-03-26起 2024-03-25止	2022-10-26起 2025-10-25止	
查封范围		申请查封吴敏位于房山 区长阳镇碧桂园20号楼 6层2-602的不动产	查封吴敏名下位于房 山区长阳镇碧桂园20 号楼6层2-602的房 屋, 产权证号: X京房 权证房字第031006 号, 查封期限三年, 自2022-10-26至2025- 10-25止。	
登记时间		2021-03-26	2022-10-26	
登簿人		滑翀	苏芳平	
解封业务号		20210601005706		
解封机关				
解封文件				
解封文号		(2021)京0111执2444号		
登记时间		2021年06月01日		
登簿人		吴子怡		
附记		查封吴敏名下位于房山 区长阳镇碧桂园20号楼 6层2-602的房屋, 产权 证号: X京房权证房字 第031006号。查封期限 三年, 自2021-03-26至 2024-03-25止。		

打印时间：2023年02月20日 15:04:54 第 221 本

共 6 页

不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号： 110111105002GB00228F00090055

国有建设用地使用权/房屋所有权登记在第 2 页

抵押权登记在第 1 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: 110111105002GB00228F00090055

房地坐落: 房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602

内容	业务号			
	5180613			
房屋所有权人	吴敏			
证件种类	居民身份证			
证件号	110106197408151226			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	转移登记			
登记原因	新建商品房买卖(首次)			
土地使用权人	吴敏			
独用土地面积(m ²)	0			
分摊土地面积(m ²)				
土地使用期限	起止			
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	混合结构			
所在层 总层数	6/6			
建筑面积(m ²)	132.95			
专有建筑面积(m ²)	118.5			
分摊建筑面积(m ²)	14.45			
竣工时间	2004-09-15			
不动产权证书号	X京房权证房字第 031006号			
登记时间	2009年12月04日			
登簿人	***			
附记				

抵押权登记信息

抵押权登记信息					
不动产单元号：11011105002GB00228F00090055		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	6545215	6829195	2015123000048	2017022313145
抵押权人		中国建设银行股份有限公司北京房山支行	招商银行股份有限公司北京分行	兴业银行股份有限公司北京分行	中信信托有限责任公司
证件种类		营业执照	营业执照	组织机构代码	营业执照
证件号码		1103041768648	1100001502304	80112446-8	1000001000739(4-1)
抵押人		吴敏	吴敏	吴敏	吴敏
抵押方式		一般抵押	最高额抵押	最高额抵押	一般抵押
登记类型		房屋抵押权登记	最高额抵押权登记	最高额抵押权登记	抵押权新建登记
登记原因		房屋抵押	最高额抵押权设立登记	最高额抵押权设立登记	一般抵押权设立登记
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)		27.100000 (人民币万元)			166.000000 (人民币万元)
最高债权额 (万元)			64.000000 (人民币万元)	90.000000 (人民币万元)	
担保范围		为主合同项下全部债务，包括借款人支用的借款本金、利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权与担保权利而发生相关费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、邮寄费、公告费等)。	按2010年房字第1176号合同项下全部借款本金，利息，罚息，复息，违约金，损害赔偿金，保管担保财产和实现担保物权的费用等。	本合同项下抵押担保的债权为在抵押最高本金限额项下，抵押权人与债务人在抵押额度有效期内发生的所有债权余额以及在最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入本合同约定担保范围的债权余额(包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。	按合同约定
债务履行期限 (债权确定期间)		180个月	2010-08-03起 2030-08-03止	2015-12-30起 2021-06-30止	240个月
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定		是	是	是	是
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号		X京房他证房字第017874号	X京房他证房字第019413号	京(2016)房山区不动产证明第0010189号	京(2017)房不动产证明第0013622号
登记时间		2010年06月07日	2010年08月16日	2016年01月11日	2017年02月28日
查询人		***	***	***	***
注销抵押业务号		6773792	2015120907707	2017020403439	20191014003845
注销抵押原因		贷款已结清。	贷款结清	贷款全部结清	结清贷款
注销时间		2010年07月26日	2015年12月24日	2017年02月14日	2019年10月14日

登簿人	***	***	***	***
附记			债务履行期限：2015-12-30~2021-06-30 债务人：马洪路	债务履行期限：240个月 债务人：吴敏

抵押权登记信息

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055		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	20191015000858	20210609007586	
抵押权人		渤海国际信托股份有限公司	北京世欣利达小额贷款有限公司	
证件种类		营业执照	营业执照	
证件号码		911300001043237365	91110111MA01B75GXM	
抵押人		吴敏	吴敏	
抵押方式		一般抵押	最高额抵押	
登记类型		抵押权登记	抵押权登记	
登记原因		一般抵押权首次登记	最高额抵押权首次登记	
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额 (人民币万元)		200.000000 (人民币万元)		
最高债权额 (人民币万元)			228.000000 (人民币万元)	
担保范围		按合同约定	借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、乙方实现债权的费用(包括但不限于诉讼或仲裁费、财产保全或证据保全费、强制执行费、评估费、拍卖费、鉴定费、律师费、差旅费、调查取证费等)。	
债务履行期限 (债权确定期间)		2019-10-15起 2020-10-14止	2021-06-09起 2023-06-08止	
是否存在禁止或限制转让 抵押不动产的约定		是	需双方约定	
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号		京(2019)房不动产权证明 第0017351号	京(2021)房不动产权证明 第0006992号	
登记时间		2019年10月15日	2021年06月10日	
登簿人		***	***	
注销抵押业务号		20210608003458		
注销抵押原因		贷款已结清		
注销时间		2021年06月08日		
登簿人		***		
附记				

查封登记信息

不动产单元号: 110111105002GB00228F00090055				
内容	业务号	20210326001102	20221026002773	
查封机关		北京市房山区人民法院	北京市房山区人民法院	
查封类型		司法查封设立登记	司法查封设立登记	
查封文件				
查封文号		(2021)京0111执2444号	(2022)京0111执7470号	
查封期限		2021-03-26起 2024-03-25止	2022-10-26起 2025-10-25止	
查封范围		申请查封吴敏位于房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602的不动产	查封吴敏名下位于房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602的房屋, 产权证号: X京房权证房字第031006号, 查封期限三年, 自2022-10-26至2025-10-25止。	
登记时间		2021年03月26日	2022年10月26日	
登簿人		***	***	
解封业务号		20210601005706		
解封机关				
解封文件				
解封文号		(2021)京0111执2444号		
登记时间		2021年06月01日		
登簿人		***	***	
附记		查封吴敏名下位于房山区长阳镇碧桂园20号楼6层2-602的房屋, 产权证号: X京房权证房字第031006号。查封期限三年, 自2021-03-26至2024-03-25止。		