

房地产估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2020T)06QC 第002号

估价项目名称：北京市朝阳区华威里1号楼28层28E等共13套住宅、公寓和普通商品住宅用途房地产项目
市场价值评估

估价委托人：广东省深圳市中级人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：

朱爱宏【注册证书号：1120130067】

朱震生【注册证书号：1120170004】

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十八日

电脑编号：2020-24038349

防伪查询请登录“同致诚评估”

官方网站：www.tzcpge.com



防伪码(2020-24038349)

致估价委托人函

广东省深圳市中级人民法院：

承蒙委托，我对北京市朝阳区华威里1号楼28层28E等共13套住宅、公寓和普通商品住宅用途房地产进行估价，房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司，房屋共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，具体详见下表：

序号	房屋坐落	规划用途	房屋结构	房屋建筑面积(m ²)	房屋共有情况	房屋性质	房屋总层数	所在层数	实地查勘日期
1	朝阳区东三环北路55号院1楼5层5602	公寓	钢筋混凝土	224.25	单独所有	商品房	10	5	2020年6月11日
2	朝阳区光华西里1号2号楼1层0101	普通商品住宅	钢筋混凝土	302.04	单独所有	商品房	34	1	2020年6月10日
3	朝阳区向军北里28号院2号楼5层2单元601	住宅	钢筋混凝土	232.81	单独所有	商品房	22	5	2020年6月11日
4	朝阳区中纺里东里29号楼4层2门402	住宅	混合	46.22	单独所有	商品房	7	4	2020年6月11日
5	东城区南竹杆胡同10号楼4层2单元401号	住宅	钢筋混凝土	66.39	单独所有	商品房	8	4	2020年6月10日
6	朝阳区华威里1号楼28层28D	住宅	钢筋混凝土	148.4	单独所有	商品房	28	28	2020年6月9日
7	朝阳区华威里1号楼28层28E	住宅	钢筋混凝土	167.66	单独所有	商品房	28	28	2020年6月9日
8	朝阳区华威里1号楼28层28G	住宅	钢筋混凝土	194.94	单独所有	商品房	28	28	2020年6月9日
9	朝阳区华威里2号楼28层28G	住宅	钢筋混凝土	110.37	单独所有	商品房	31	28	2020年6月9日
10	朝阳区华威里2号楼28层28H号	住宅	钢筋混凝土	101.29	单独所有	商品房	31	28	2020年6月9日
11	朝阳区三里屯南路16号楼5层2-608	住宅	钢筋混凝土	62.35	单独所有	商品房	24	5	2020年6月10日

12	朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818	住宅	钢筋混凝土	54.18	单独所有	商品房	24	7	2020年6月10日
13	朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018	住宅	钢筋混凝土	54.18	单独所有	商品房	24	9	2020年6月10日
合计		——	——	1765.08	——	——	——	——	——

估价对象完成实地查勘之日为2020年6月9日至2020年6月11日，估价目的是为估价委托人依法处置财产提供参考依据而评估房地产市场价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇二〇年六月二十八日起至二〇二一年六月二十七日止），本次估价是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，或房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用比较法进行估价测算，最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点2020年6月9日的评估市值总值为RMB 10928.54万元，大写人民币壹亿零玖佰贰拾捌万伍仟肆佰元整，详见下页《估价结果明细表》。

特别提示：本次估价是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	不动产单元号	规划用途	建筑面积 (m ²)	房屋总层数	所在层数	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	朝阳区东三环北路55号院1楼5层5602	110105003001GB00022F00010042	公寓	224.25	10	5	76568	1717.04
2	朝阳区光华西里1号2号楼1层0101	110105001001GB00122F00010347	普通商品住宅	302.04	34	1	75318	2274.9
3	朝阳区向军北里28号院2号楼5层2单元601	110105003001GB00020F00010041	住宅	232.81	22	5	77522	1804.79
4	朝阳区中纺里东里29号楼4层2门402	110105004001GB00449F00010039	住宅	46.22	7	4	81794	378.05
5	东城区南竹杆胡同10号楼4层2单元401号	110101007002GB00030F00020006	住宅	66.39	8	4	102482	680.38
6	朝阳区华威里1号楼28层28D	110105018001GB00339F00010229	住宅	148.4	28	28	41243	612.05
7	朝阳区华威里1号楼28层28E	110105018001GB00339F00010230	住宅	167.66	28	28	40831	684.57
8	朝阳区华威里1号楼28层28G	110105018001GB00339F00010232	住宅	194.94	28	28	41252	804.17
9	朝阳区华威里2号楼28层28G	110105018001GB00339F00020253	住宅	110.37	31	28	41243	455.2
10	朝阳区华威里2号楼28层28H号	110105018001GB00339F00020255	住宅	101.29	31	28	41243	417.75
11	朝阳区三里屯南路16号楼5层2-608	110105218001GB00001F02620522	住宅	62.35	24	5	63002	392.82
12	朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818	110105218001GB00001F02620135	住宅	54.18	24	7	64904	351.65
13	朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018	110105218001GB00001F02620527	住宅	54.18	24	9	65553	355.17
合计		——	——	1765.08	——	——	——	10928.54

估价对象市场价值

总建筑面积：1765.08平方米

房地产总价：10928.54万元

大写：人民币壹亿零玖佰贰拾捌万伍仟肆佰元整

特别提示：

1、本次估价是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起（二〇二〇年六月二十八日）计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

3、本报告中的评估总值为假定未设立法定优先受偿权下的市场价值。

4、根据估价人员现场查勘，估价对象的部分房屋，房屋所有权人拖欠物业管理费等费用，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象拖欠物业管理费用等费用因素的影响。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人

陈平

(10)

二〇二〇年六月二十八日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	53
六、价值类型.....	53
七、估价原则.....	53
八、估价依据.....	54
九、估价方法.....	55
十、估价结果.....	55
十一、注册房地产估价师.....	57
十二、实地查勘期.....	57
十三、估价作业期.....	57
附 件.....	58
一、《广东省深圳市中级人民法院委托书》复印件.....	58
二、估价对象的地理位置示意图.....	58
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	58
四、《不动产登记簿》(不动产单元号:110105018001GB00339F00010230 等)复印件.....	58
五、可比实例位置图和外观照片.....	58
六、专业帮助情况和相关专业意见(本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见)	58
七、估价所依据的其他文件资料(无).....	58
八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	58
九、注册房地产估价师资格证书复印件.....	58

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本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害，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 对于估价对象产权，估价对象为房屋所有权人北京盛坤邦商贸有限公司，以估价委托人提供的《不动产登记簿》记载为依据，无理由怀疑估价委托人提供的《不动产登记簿》的真实性、合法性、准确性和完整性。由于估价委托人未提供估价对象权属证书原件，注册房地产估价师无法核对权属证书原件与《不动产登记簿》的一致性。本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的《不动产登记簿》等复印件。目前受国土、房管、规划管理等政府主管部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证件及其记载的内容进行核实验证，上述相关主管部门官网公众信息平台也无法进行相应查询。故本次估价是以估价委托人提供的《不动产登记簿》和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成估价结果失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(2) 估价对象建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的《不动产登记簿》记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提，我们未进行专业测量，本次估价以上述资料记载数据为准进行估价。

(3) 我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。由于我司及估价人员不具备鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的，不存在质量缺陷，本次估价设定估价对象可以获得正常使用为前提。

(4) 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，本次估价设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

(5) 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。不考虑特殊的买方和卖方，即特殊交易方式。

市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。这里假设：

① 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

② 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

③ 在此期间物业价值将保持稳定；

④ 该物业可以在公开市场上自由转让；

③不考虑特殊买家的额外出价。

(6) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化, 以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响; 亦未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时所造成的偏差。

(7) 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上, 很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素, 若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化, 且对估价结果产生明显影响时, 应对估价结果进行相应调整或重新估价。

2、未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产登记簿》, 未记载估价对象(除朝阳区光华西里1号2号楼1层0101、朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818)国有出让土地使用权的终止日期。本次估价以估价对象建成年代扣除建筑物合理建设期2年, 计算截至价值时点估价对象土地的已使用年限。估价对象规划用途为住宅、公寓和普通商品住宅, 按居住用途土地使用权出让最高年限70年, 扣除已使用年限确定土地使用权剩余年限。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》, 朝阳区三里屯南路16号楼5层2-608、朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018, 未记载土地使用权终止日期, 但朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818的《不动产登记簿》记载了土地使用期限至2071-08-29止, 因这3处房产同处于朝阳区三里屯南路16号楼, 故假设上述3处房产土地使用权终止日期一致, 即土地使用期限至2071-08-29止, 提请报告使用者注意。

(2) 因被执行人原因, 此次评估估价人员未能进入估价对象(除朝阳区向军北里28号院2号楼5层2单元601外)进行内部勘查, 本次估价仅根据估价委托人提供的资料、估价人员现场调查情况及相关人员介绍为准, 同时, 不考虑其可能发生的加建、扩建等因素, 本次估价其空间布局按照普通住宅设定, 如与实际情况不一致, 估价结果应作相应调整, 提请报告使用者注意。

3、背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产登记簿》等相关资料显示, 估价对象于价值时点处于抵押状态, 且已被查封。本次估价设定本报告的估价结果未考虑查封、设立抵押权等担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(2) 根据估价委托人提供的资料及相关人员提供的信息, 估价对象部分已出租, 但未提供租赁合同, 本次估价不考虑租赁因素对估价结果的影响, 提请报告使用者注意。

4、不相一致假设

本次估价的实地查勘期为 2020 年 6 月 9 日至 2020 年 6 月 11 日，根据《房地产估价规范》相关规定和与估价委托人协商，确定本次估价的价值时点为 2020 年 6 月 9 日，本次估价以估价对象现场查勘状况与价值时点状况一致为前提，提请报告使用者注意。

5. 依据不足假设

因被执行人原因，此次评估估价人员未能进入估价对象（除朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601 外）进行内部勘查，且估价委托人提供的估价对象相关资料复印件未记载部分估价对象房屋的建成年份等信息，故对于估价对象的装饰装修情况、朝向、户型、层高、使用现状、建成年代等信息，以相关人员介绍及市场调查为准，提请报告使用者注意。具体假设情况如下：

序号	房屋坐落	装饰装修	朝向	户型	层高	使用现状	建成年代
1	朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602	普通装修	南北	平层	3 米	空置	2004 年（调查）
2	朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101	毛坯	南北	平层	3 米	空置	2005 年（调查）
3	朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402	普通装修	东	平层	3 米	出租	1991 年（调查）
4	东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号	普通装修	南北	平层	3 米	空置	2005 年（调查）
5	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28D	普通装修	东南	平层	3 米	出租	2002 年（调查）
6	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28E	普通装修	西南	平层	3 米	出租	2002 年（调查）
7	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28G	普通装修	南	平层	3 米	出租	2002 年（调查）
8	朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28G	普通装修	西南	平层	3 米	出租	2002 年（调查）
9	朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28H 号	普通装修	东南	平层	3 米	出租	2002 年（调查）
10	朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608	普通装修	东	平层	3 米	空置	2003 年（调查）
11	朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818	普通装修	南	平层	3 米	空置	2003 年（调查）
12	朝阳区三里屯南路 16 号楼 9 层 1-1018	普通装修	南	平层	3 米	出租	2003 年（调查）

二、估价报告使用限制

（1）本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式、价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑可能存在的房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

(2) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关商业设施的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的商业设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本估价报告的应用范围为为估价委托人依法处置财产提供参考依据而评估房地产市场价值，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(4) 本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点变现时的实际情况，特提请报告使用者注意。

(5) 估价对象在拍卖或成交后可能发生的增值税及附加、印花税、交易手续费、土地增值税、拍卖佣金等费用需以相关政府部门核实为准，故本次估价结果未扣除上述费用，提请报告使用者注意。

(6) 本评估报告必须完整使用，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本公司不承担责任。

(7) 对未在估价的前提条件及假设、限制条件下使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本公司不承担任何法律责任。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。

(8) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

(9) 本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年（二〇二〇年六月二十八日至二〇二一年六月二十七日）。若此期间法律、法规和相关政策以及房地产市场等有较大变化，估价结果需作相应的调整或重新评估。

(10) 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告发表于公开媒体。

(11) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(12) 本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应调整。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

广东省深圳市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

营业执照营业期限：自二〇〇一年五月十八日至永续经营

备案等级：壹级（证书编号：粤建房估深备[2017]0006号）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

电 话：（0755）82541218

北京分公司地址：北京市丰台区汽车博物馆东路8号院3号楼9层903

电 话：（010）65388685

三、估价目的

为估价委托人依法处置财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为北京市朝阳区华威里1号楼28层28E等共13套住宅、公寓和普通商品住宅用途房地产。估价对象范围为其房屋所有权及相应出让的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况
 朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602 公寓用途房地产
坐 落	北京市朝阳区东三环北路 55 号院
规 模	据估价委托人提供的资料记载, 本次估价对象建筑面积 224.25 平方米。
用途	公寓
使用现状	空置
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2017)朝不动产权第 0035838 号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105003001GB00022F00010042
房屋性质	商品房
规划用途	公寓
建筑面积	224.25 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	5/10
专有建筑面积(m ²)	177.57
分摊建筑面积(m ²)	46.68
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区东三环北路 55 号院
四 至	东至东三环北路, 南至向军北里, 西至白家庄西里, 北至东三环北路 29 号
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则

地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602 公寓用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为 224.25 平方米
用 途	为公寓
层 数	总层数 10 层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为 3.0 米
建成时间	2004 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为条形砖，门为防盗门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	空置
建筑功能	公寓
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101 普通商品住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区光华西里 1 号
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 302.04 平方米。
用途	普通商品住宅
使用现状	空置
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司

土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2016)朝阳区不动产权第0131036号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105001001GB00122F00010347
房屋性质	商品房
用途	普通商品住宅
建筑面积	302.04 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	1/34
专有建筑面积(m ²)	252.44
分摊建筑面积(m ²)	49.6
土地使用期限	2071-01-08止
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区光华西里1号
四 至	东至光华里社区,南至外交部幼儿园,西至秀水2号,北至光华路SOHO
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	2071-01-08止
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好,地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地(红线)外“七通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)”,能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区光华西里1号2号楼1层0101普通商品住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为302.04平方米
用 途	为普通商品住宅
层 数	总层数34层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米

建成时间	2005 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为贴砖，门为防盗门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	空置
建筑功能	普通商品住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601 住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区向军北里 28 号院
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 232.81 平方米。
规划用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	X 京房权证朝字第 1551308 号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105003001GB00020F00010041
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	232.81 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	5/22
专有建筑面积 (m ²)	184.48
分摊建筑面积 (m ²)	48.33

竣工时间	2010-02-12
附记	---
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2. 土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区向军北里28号院
四 至	东至向军北里三巷，南至向军北里甲22号，西至核桃园北里，北至白家庄西里
使用权面积 (m ²)	---
使用权类型	---
用 途	---
土地使用期限	---
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3. 建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区向军北里28号院2号楼5层2单元601住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为232.81平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数22层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2010年（证载）
装饰装修	估价对象装修：外墙为条形砖，地面：地砖；墙面：墙纸，瓷片到顶；天花：：夹板造型吊顶；门窗：防盗门，塑钢窗
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	平层，室内格局空间布局较好
平面布置	较好

使用及维护情况、完损状况房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙、室内无损坏情况，综合成新率约为九成新。

朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402 住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区中纺里东里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 46.22 平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1. 权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京（2016）朝阳区不动产权第 0173126 号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105004001GB00449F00010039
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	46.22 m ²
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	4/7
专有建筑面积（m ² ）	——
分摊建筑面积（m ² ）	——
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2. 土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区中纺里东里
四 至	东至北京八十中学，南至白家庄写字楼，西至泰悦豪庭，北至白家庄路
使用权面积（m ² ）	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——

形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402 住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为 46.22 平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数 7 层
建筑结构	混合结构
层 高	层高约为 3.0 米
建成时间	1991 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门
设施设备	水、电等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为七成新。

东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号

项 目	描 述
估价对象名称	北京市东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号住宅用途房地产
坐 落	北京市东城区南竹杆胡同
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 66.39 平方米。
规划用途	住宅
使用现状	空置
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号
------	-------------------------------

房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2016)东城区不动产权第0031564号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110101007002GB00030P00020006
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
建筑面积	66.39 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	4/8
专有建筑面积(m ²)	——
分摊建筑面积(m ²)	——
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市东城区南竹杆胡同
四 至	东至南水关胡同，南至大方家胡同，西至朝阳门南小街，北至朝阳门内大街
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地(红线)外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力)，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市东城区南竹杆胡同10号楼4层2单元401号住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为66.39平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数8层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米

建成时间	2005年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门
设施设备	水、电等设施设备较齐全。
使用现状	空置
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区华威里1号楼28层28D

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28D住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区华威里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积148.4平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区华威里1号楼28层28D
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京（2017）朝不动产权第0019741号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105018001GB00339F00010229
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	148.4 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	28/28
专有建筑面积（m ² ）	118.8
分摊建筑面积（m ² ）	29.6

附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2. 土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区华威里
四 至	东至国家体育总局体育彩票管理中心、南至北京古玩城、西至河南大厦、北至华威里南街
使用权面积 (m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热厂）”，能够满足估价对象的使用需求。

3. 建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28D住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为148.4平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数28层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高均为3.0米
建成时间	2002年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无脱落情况，综合成新率约为八成。

朝阳区华威里1号楼28层28E

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28E住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区华威里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积167.66平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区华威里1号楼28层28E
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2017)朝不动产权第0019440号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105018001GB00339F00010230
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	167.66 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	28/28
专有建筑面积(m ²)	134.21
分摊建筑面积(m ²)	33.45
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区华威里
四 至	东至国家体育总局体育彩票管理中心，南至北京古玩城，西至河南大厦，北至华威里南街
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则

地形地势	地势较平坦。
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好。
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28E住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为167.66平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数28层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2002年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门。
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次估价其空间布局按照普通住宅设定。
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区华威里1号楼28层28G

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28G住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区华威里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积194.94平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区华威里1号楼28层28G
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司

土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2017)朝不动产权第0018951号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105018001GB00339F00010232
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	194.94 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	28/28
专有建筑面积(m ²)	156.05
分摊建筑面积(m ²)	38.89
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区华威里
四 至	东至国家体育总局体育彩票管理中心、南至北京古玩城、西至河南大厦、北至华威里南街
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地(红线)外“七通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力)”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区华威里1号楼28层28G住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为194.94平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数28层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2002年(调查)

装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门。
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次估价其空间布局按照普通住宅设定。
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区华威里2号楼28层28G

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区华威里2号楼28层28G住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区华威里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积110.37平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区华威里2号楼28层28G
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京（2017）朝不动产权第0019756号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105018001GB00339F00020253
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	110.37 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	28/31
专有建筑面积（m ² ）	——
分摊建筑面积（m ² ）	——
附记	——

抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区华威里
四 至	东至国家体育总局体育彩票管理中心，南至北京古玩城，西至河南大厦，北至华威里南街
使用权面积 (m ²)	---
使用权类型	---
用 途	---
土地使用期限	---
形 状	载规划
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（道路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热厂），能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区华威里2号楼28层28G住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为110.37平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数31层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2002年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区华威里2号楼28层28H号

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28H 号住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区华威里
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 101.29 平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28H 号
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京（2017）朝不动产权第 0019425 号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105018001GB00339F00020255
房屋性质	商品房
用途	住宅
建筑面积	101.29 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	28/31
专有建筑面积（m ² ）	——
分摊建筑面积（m ² ）	——
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区华威里
四 至	东至国家体育总局体育彩票管理中心，南至北京古玩城，西至河南大厦，北至华威里南街
使用权面积（m ² ）	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦

土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28H 号住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为 101.29 平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数 31 层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为 3.0 米
建成时间	2002 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为涂料，门为防盗门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608 住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区三里屯南路
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 62.35 平方米。
用途	住宅
使用现状	空置
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司

不动产权证书号	京(2017)朝不动产权第0028065号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105218001GB00001F02620522
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
建筑面积	62.35 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	5/24
专有建筑面积(m ²)	44.19
分摊建筑面积(m ²)	18.16
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区三里屯南路
四 至	东至北怡写字楼、南至白家庄商务中心、西至南三里屯路、北至白家庄路
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好,地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地(红线)外“七通(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热)”,能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区三里屯南路16号楼5层2-608住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为62.35平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数24层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2003年(调查)
装饰装修	估价对象装修:外墙为贴砖,门为木门

设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	空置
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818 住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区三里屯南路
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积 54.18 平方米。
用途	住宅
使用现状	空置
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1. 权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京（2017）朝不动产权第 0017447 号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105218001GB00001F02620135
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
建筑面积	54.18 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	7/24
专有建筑面积（m ² ）	38.4
分摊建筑面积（m ² ）	15.78
土地使用期限	2071-08-29 止
附记	——

抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区三里屯南路
四 至	东至北怡写字楼，南至白家庄商务中心，西至南三里屯路，北至白家庄路
使用权面积 (m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	2071-08-29 止
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好
土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）”，能够满足估价对象的使用需求。

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818 住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为 54.18 平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数 24 层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为 3.0 米
建成时间	2003 年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为贴砖，门为木门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	空置
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘查，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

朝阳区三里屯南路 16 号楼 9 层 1-1018

项 目	描 述
估价对象名称	北京市朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018住宅用途房地产
坐 落	北京市朝阳区三里屯南路
规 模	据估价委托人提供的资料记载，本次估价对象建筑面积54.18平方米。
用途	住宅
使用现状	出租
权 属	房屋所有权人为北京盛坤邦商贸有限公司

1、权属登记状况

不动产登记簿

房屋坐落	朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018
房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
土地使用权人	北京盛坤邦商贸有限公司
不动产权证书号	京(2017)朝不动产权第0026988号
共有情况	单独所有
不动产单元号	110105218001GB000001F02620527
房屋性质	商品房
规划用途	住宅
建筑面积	54.18 m ²
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	9/24
专有建筑面积(m ²)	38.4
分摊建筑面积(m ²)	15.78
附记	——
抵押权登记信息	已抵押
查封登记信息	已查封

2、土地实物状况

项 目	描 述
宗地名称	北京市朝阳区三里屯南路
四 至	东至北佑写字楼，南至白家庄商务中心，西至南三里屯路，北至白家庄路
使用权面积(m ²)	——
使用权类型	——
用 途	——
土地使用期限	——
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦
土壤地基及地质条件	地基承载力较好，地质条件良好

土地开发程度	土地实际开发程度达到宗地（红线）外“七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）”，能够满足估价对象的使用需求。
--------	--

3、建筑物实物状况

项 目	描 述
房地产名称	北京市朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018住宅用途房地产
建筑规模	列入本次估价范围的建筑面积为54.18平方米
用 途	为住宅
层 数	总层数24层
建筑结构	钢筋混凝土结构
层 高	层高约为3.0米
建成时间	2003年（调查）
装饰装修	估价对象装修：外墙为贴砖，门为木门
设施设备	水、电、电梯、自动喷淋等设施设备较齐全。
使用现状	出租
建筑功能	住宅
工程质量	良好
外观	良好
新旧程度	较新
物业管理	较好
空间布局	估价人员未能进入估价对象内部勘察，本次估价其空间布局按照普通住宅设定
平面布置	较好
使用及维护情况、完损状况	房屋维修保养状况较好，结构完整，外墙无损坏情况，综合成新率约为八成新。

（三）权益状况描述与分析

朝阳区东三环北路55号院1楼5层5602

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区东三环北路55号院
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105003001GB00022F00010042]
房屋所有状况	房屋所有权人 北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质 商品房
	共有情况 单独所有
	用途 公寓
	房屋权属来源 购买
占有房屋份额	——

建筑面积	总建筑面积为 224.25 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	未出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封、欠物业费
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区东三环北路 55 号院
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105003001GB00022F00010042]
土地权属性质	国有
土地使用状况	权利人
	使用权类型
	土地用途
	使用权面积（m ² ）
	土地使用期限
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	欠物业费
租赁或占用情况	未出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区光华西里 1 号
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105001001GB00122F00010347]
房屋所有	房屋所有权人
	房屋性质
	北京盛坤邦商贸有限公司
	商品房

权状 况	共有情况	单独所有
	用途	普通商品住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	——
	建筑面积	总建筑面积为 302.04 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		未出租
用益物权设立情况		无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况		已查封，欠物业费
权属清晰情况		清晰
其他特殊情况		无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区光华西里1号
权属证明		《不动产登记簿》【不动产单元号：110105001001GB00122F00010347】
土地权属性质		国有
土地使 用权状 况	权利人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	——
	土地用途	——
	使用权面积 (m ²)	——
	土地使用期限	2071-01-08 止
土地使用管制		无
其他特殊情况		根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	欠物业费
租赁或占用情况	未出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区向军北里 28 号院
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105003001GB00020F00010041]
房屋所有 权状 况	房屋所有权人 北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质 商品房
	共有情况 单独所有
	规划用途 住宅
	房屋权属来源 购买
	占有房屋份额 ——
	建筑面积 总建筑面积为 232.81 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	已出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况	已查封, 欠物业费
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况 (以下内容根据上述《不动产登记簿》填写)

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区向军北里 28 号院
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105003001GB00020F00010041]
土地权属性质	国有
土地使 用 权 状 况	权利人 北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型 ——
	土地用途 ——
	使用权面积 (m ²) ——
	土地使用期限 ——
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项 目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押



拖欠税费情况	欠物业费
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区中纺里东里
权属证明		《不动产登记簿》【不动产单元号：110105004001GB00449F00010039】
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	——
	建筑面积	总建筑面积为 46.22 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		已出租
用益物权设立情况		无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况		已查封、欠取暖费
权属清晰情况		清晰
其他特殊情况		无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区中纺里东里
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号：110105004001GB00449F00010039]
土地权属性质		国有
土地使用 权状况	权属人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	——
	土地用途	——
	使用权面积 (m²)	——
	土地使用期限	——

土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	欠取暖费
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市东城区南竹杆胡同
权属证明		《不动产登记簿》【不动产单元号：110101007002GB000030F00020006】
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	北京盛神邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	——
	建筑面积	总建筑面积为 66.39 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		未出租
用益物权设立情况		无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况		已查封，欠物业费
权属清晰情况		清晰
其他特殊情况		无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市东城区南竹杆胡同
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号: 1101010070020800030P00020006]
土地权属性质	国有
土地使用 权状况	权利人
	使用权类型
	土地用途
	使用权面积 (m ²)
	土地使用期限
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	欠物业费
租赁或占用情况	未出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区华威里1号楼28层28D

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区华威里
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105018031GB00339F00010229]
房屋所有 权状况	房屋所有权人
	房屋性质
	共有情况
	用途
	房屋权属来源
	占有房屋份额
	建筑面积
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	已出租

用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封、欠物业费
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区华威里
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105018001GB00339F00010229]
土地权属性质	国有
土地使用 权状况	权属人 北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型 ——
	土地用途 ——
	使用权面积 (m ²) ——
	土地使用期限 ——
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项 目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	欠物业费
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区华威里1号楼28层28E

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区华威里
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105018001GB00339F00010230]
房屋所有 权状况	房屋所有权人 北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质 商品房
	共有情况 单独所有
	用途 住宅
	房屋权属来源 购买



占有房屋份额	—
建筑面积	总建筑面积为 167.66 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	已出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区华威里
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号：110105018001GB00339F00010230]
土地权属性质	国有
土地使用 权状况	权利人 北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型 —
	土地用途 —
	使用权面积 (m ²) —
	土地使用期限 —
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28G

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区华威里
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105018C01GB00339F00010232]
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	—
	建筑面积	总建筑面积为 194.94 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		已出租
用益物权设立情况		无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况		已查封
权属清晰情况		清晰
其他特殊情况		无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区华威里
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105018301GB00339F00010232]
土地权属性质		国有
土地使 用 权 状 况	权利人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	—
	土地用途	—
	使用权面积 (m ²)	—
	土地使用期 限	—
土地使用管制		无
其他特殊情况		根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押

拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区华威里2号楼28层28G

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区华威里
权属证明		《不动产登记簿》【不动产单元号：110105018001GB00339F00020253】
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	——
	建筑面积	总建筑面积为 110.37 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		已出租
用益物权设立情况		无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况		已查封
权属清晰情况		清晰
其他特殊情况		无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区华威里
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105018001GB00339F00020253]
土地权属性质		国有
土地使用 权状况	权利人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	——
	土地用途	——
	使用权面积 (㎡)	——
	土地使用期 限	——

土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区华威里2号楼28层28H号

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区华威里
权属证明	《不动产登记簿》【不动产单元号：110105018001GB00339F00020255】
房屋所有 权状 况	房屋所有权人 北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质 商品房
	共有情况 单独所有
	用途 住宅
	房屋权属来源 购买
	占有房屋份额 ——
	建筑面积 总建筑面积为 101.29 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	已出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写。）



项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区华威里
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105018001GB00339P00020255]
土地权属性质		国有
土地使用 权状况	权利人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	——
	土地用途	——
	使用权面积 (m ²)	——
	土地使用期限	——
土地使用管制		无
其他特殊情况		根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项 目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区三里屯南路
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105218001GB000001F02620522]
房屋所有 权状况	房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买
	占有房屋份额	——
	建筑面积	总建筑面积为 62.35 平方米
他项权利设立情况		已抵押
规划条件		无
租赁或占用情况		未出租

用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区三里屯南路
权属证明		《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105218001GB00001F02620522]
土地权属性质		国有
土地使用 权状况	权属人	北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型	——
	土地用途	——
	使用权面积 (m ²)	——
	土地使用期 限	——
土地使用管制		无
其他特殊情况		根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	未出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818

1、建筑物权益状况

项 目		描 述
坐落		北京市朝阳区三里屯南路
权属证明		《不动产登记簿》【不动产单元号：110105218001GB00001F02620135】
房屋所有 权状 况	房屋所有权人	北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质	商品房
	共有情况	单独所有
	用途	住宅
	房屋权属来源	购买

占有房屋份额	—
建筑面积	总建筑面积为 54.18 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	未出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区三里屯南路
权属证明	《不动产登记簿》[不动产单元号: 110105218001GB00001F02620135]
土地权属性质	国有
土地使用 权状况	权属人 北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型 —
	土地用途 —
	使用权面积 (m ²) —
	土地使用期限 2071-08-29 止
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押
拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	未出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

朝阳区三里屯南路 16 号楼 9 层 1-1018

1、建筑物权益状况

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区三里屯南路
权属证明	《不动产登记簿》[不动单元号: 110105218001GB00001F02620527]
房屋所有 权状 况	房屋所有权人 北京盛坤邦商贸有限公司
	房屋性质 商品房
	共有情况 单独所有
	用途 住宅
	房屋权属来源 购买
	占有房屋份额 ——
	建筑面积 总建筑面积为 54.18 平方米
他项权利设立情况	已抵押
规划条件	无
租赁或占用情况	已出租
用益物权设立情况	无
拖欠税费情况、查封等形 式限制权利情况	已查封
权属清晰情况	清晰
其他特殊情况	无

2、土地权益状况（以下内容根据上述《不动产登记簿》填写）

项 目	描 述
坐落	北京市朝阳区三里屯南路
权属证明	《不动产登记簿》[不动单元号: 110105218001GB00001F02620527]
土地权属性质	国有
土地使 用 权 状 况	权属人 北京盛坤邦商贸有限公司
	使用权类型 ——
	土地用途 ——
	使用权面积 (m ²) ——
	土地使用期限 ——
土地使用管制	无
其他特殊情况	根据估价委托人提供的资料显示, 估价对象截至价值时点已被查封

3、权益状况分析

项 目	描 述
用益物权设立情况	无
他项权利设立情况	已抵押

拖欠税费情况	无
租赁或占用情况	已出租
查封	根据估价委托人提供的资料显示，估价对象截至价值时点已被查封
权属清晰情况	清晰

(四) 区位状况描述与分析

朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区东三环北路 55 号院
	方位	东至东三环北路、南至向军北里、西至白家庄西里、北至东三环北路 29 号
	与重要场所(设施)的距离	距离天安门约 5.6 公里
	临街(路)状况	东至东三环北路
	所处楼幢	世茂宫园
	朝向	南北向
	所在楼层	5 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区工体区域，周边有圣世一品等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要东三环北路、朝阳北路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 10 号线呼家楼站直线距离 400 米，周边有(白家庄站)113 路、405 路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有朝阳公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	朝阳公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完善
	公共服务设施	周边有北京银行、朝阳区中医医院、连 8 酒店、京客隆超市、北京市第八十中学等，公共配套设施较完善。
区位状况综合分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区光华西里 1 号
	方位	东至光华里社区、南至外交部幼儿园、西至秀水 2 号、北至光华路 SOHO

	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约 4.5 公里
	临街（路）状况	——
	所处楼幢	温莎大道
	朝向	南北向
	所在楼层	1 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区 CBD 区域，周边有光华里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要光华路、东大桥路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 1 号线永安里站直线距离 500 米，周边有（北京制药厂站）140 路、639 路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有日坛公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	日坛公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有北京银行、北京市朝阳区中医医院、布丁酒店、家乐福超市、日坛中学等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区向军北里 28 号院
	方位	东至向军北里三巷，南至向军北里甲 22 号，西至核桃园北里，北至白家庄西里
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约 5.8 公里
	临街（路）状况	东至向军北里三巷
	所处楼幢	圣世一品
	朝向	南北向
	所在楼层	5 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区东大桥区域，周边有世茂官园等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要东三环北路、朝阳北路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 10 号线呼家楼站直线距离 400 米，周边有（白家庄站）113 路、405 路等公交车经过，交通便捷度较高

	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有朝阳公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	朝阳公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有北京银行、朝阳区中医医院、速8酒店、京客隆超市、北京市第八十中学等，公共配套设施较完善。
区位状况 分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区中纺里东里
	方位	东至北京八十中学，南至白家庄写字楼、西至泰悦豪庭、北至白家庄路
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约 5.6 公里
	临街（路）状况	北至白家庄路
	所处楼幢	中纺东里
	朝向	东向
	所在楼层	4 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区三里屯区域，周边有白家庄西里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要白家庄路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 10 号线团结湖站直线距离 700 米，周边有（中纺街站）113 路、405 路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有团结湖公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	团结湖公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国银行、首都医科大学附属北京朝阳医院、汉庭酒店、永辉超市、北京市朝阳区白家庄小学等，公共配套设施较完善。

区位状况 分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。
------------	---

东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号

类别	名称	描述
位置 状况	坐落	北京市东城区南竹杆胡同
	方位	东至南水关胡同、南至大方家胡同、西至朝阳门南小街、北至朝阳门内大街
	与重要场所（设施） 的距离	距离天安门约 3.0 公里
	临街（路）状况	东至南水关胡同、南至大方家胡同、西至朝阳门南小街、北至朝阳门内大街
	所处楼幢	胡同内小区
	朝向	南北向
	所在楼层	4 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市东城区朝阳门区域，周边有竹竿小区等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通 状况	道路状况	主要朝阳门南小街等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 6 号线朝阳门站直线距离 400 米，周边有（朝阳门内站）24 路、674 路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境 状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有日坛公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	日坛公园
外部配 套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国邮政储蓄银行、北京市东城区社区卫生服务中心、如家酒店、永辉超市、北京市第二中学（分校）等，公共配套设施较完善。
区位状况 分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28D

类别	名称	描述
位置 状况	坐落	北京市朝阳区华威里
	方位	东至国家体育总局体育彩票管理中心，南至北京古玩城、西至河南大厦、北至华威里南街
	与重要场所（设施） 的距离	距离天安门约 6.2 公里

	临街(路)状况	北至华威里南街
	所处楼幢	望景嘉园
	朝向	东南向
	所在楼层	28层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区潘家园区域,周边有华威北里等居住物业,居住物业较多,居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要华威里南街等构成其对外交通路网,道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线潘家园站直线距离400米,周边有(华威南路东口站)51路、夜25路等公交车经过,交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位,停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多,周边有龙潭公园,自然环境较好
	人文环境	人口密度较大,治安状况较好
	景观	龙潭公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、北京市朝阳区妇幼保健院、布丁酒店、物美超市、东城区汇文实验小学朝阳学校等,公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述,估价对象地理位置条件较好,居住社区成熟度较高,交通状况较好,自然及人文环境较好,外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区华威里1号楼28层28E

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区华威里
	方位	东至国家体育总局体育彩票管理中心,南至北京古玩城,西至河南大厦,北至华威里南街
	与重要场所(设施)的距离	距离天安门约6.1公里
	临街(路)状况	北至华威里南街
	所处楼幢	望景嘉园
	朝向	西南向
	所在楼层	28层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区潘家园区域,周边有华威北里等居住物业,居住物业较多,居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要华威里南街等构成其对外交通路网,道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线潘家园站直线距离400米,周边有(华威南路东口站)51路、夜25路等公交车经过,交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。

	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有龙潭公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	龙潭公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、北京市朝阳区妇幼保健院、布丁酒店、物美超市、东城区汇文实验小学朝阳学校等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区华威里1号楼28层28G

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区华威里
	方位	东至国家体育总局体育彩票管理中心，南至北京古玩城，西至河南大厦，北至华威里南街
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约6.2公里
	临街（路）状况	北至华威里南街
	所处楼幢	望景嘉园
	朝向	南向
	所在楼层	28层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区潘家园区域，周边有华威北里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要华威里南街等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线潘家园站直线距离400米，周边有（华威南路东口站）51路、夜25路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有龙潭公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	龙潭公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、北京市朝阳区妇幼保健院、布丁酒店、物美超市、东城区汇文实验小学朝阳学校等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区华威里2号楼28层28G

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区华威里
	方位	东至国家体育总局体育彩票管理中心,南至北京古玩城,西至河南大厦,北至华威里南街
	与重要场所(设施)的距离	距离天安门约6.2公里
	临街(路)状况	北至华威里南街
	所处楼幢	望景嘉园
	朝向	西南向
	所在楼层	28层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区潘家园区域,周边有华威北里等居住物业,居住物业较多,居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要华威里南街等构成其对外交通路网,道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线潘家园站直线距离400米,周边有(华威南路东口站)51路,夜25路等公交车经过,交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位,停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多,周边有龙潭公园,自然环境较好
	人文环境	人口密度较大,治安状况较好
	景观	龙潭公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、北京市朝阳区妇幼保健院、布丁酒店、物美超市、东城区汇文实验小学朝阳学校等,公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述,估价对象地理位置条件较好,居住社区成熟度较高,交通状况较好,自然及人文环境较好,外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区华威里2号楼28层28H号

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区华威里
	方位	东至国家体育总局体育彩票管理中心,南至北京古玩城,西至河南大厦,北至华威里南街
	与重要场所(设施)的距离	距离天安门约6.2公里
	临街(路)状况	北至华威里南街
	所处楼幢	望景嘉园
	朝向	东南向

	所在楼层	28层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区潘家园区域，周边有华威北里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要华威里南街等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线潘家园站直线距离400米，周边有（华威南路东口站）51路、夜25路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有龙潭公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	龙潭公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国工商银行、北京市朝阳区妇幼保健院、布丁酒店、物美超市、东城区汇文实验小学朝阳学校等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析		综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。

朝阳区三里屯南路16号楼5层2-608

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区三里屯南路
	方位	东至北佑写字楼、南至白家庄商务中心、西至南三里屯路、北至白家庄路
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约5.4公里
	临街（路）状况	西至南三里屯路、北至白家庄路
	所处楼幢	泰悦豪庭
	朝向	东向
	所在楼层	5层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区三里屯区域，周边有白家庄西里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要白家庄路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线团结湖站直线距离700米，周边有（中纺街站）113路、405路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有团结湖公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好

	景观	团结湖公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国银行、首都医科大学附属北京朝阳医院、汉庭酒店、永辉超市、北京市朝阳区白家庄小学等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区三里屯南路16号楼7层1-818

类别	名称	描述
位置状况	坐落	北京市朝阳区三里屯南路
	方位	东至北怡写字楼，南至白家庄商务中心，西至南三里屯路，北至白家庄路
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约5.4公里
	临街（路）状况	西至南三里屯路，北至白家庄路
	所处楼幢	泰悦豪庭
	朝向	南向
	所在楼层	7层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区三里屯区域，周边有白家庄西里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要白家庄路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁10号线团结湖站直线距离700米，周边有（中纺街站）113路、405路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有团结湖公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	团结湖公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国银行、首都医科大学附属北京朝阳医院、汉庭酒店、永辉超市、北京市朝阳区白家庄小学等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

朝阳区三里屯南路16号楼9层1-1018

类别	名称	描述
位置	坐落	北京市朝阳区三里屯南路

状况	方位	东至北佑写字楼，南至白家庄商务中心，西至南三里屯路，北至白家庄路
	与重要场所（设施）的距离	距离天安门约 5.4 公里
	临街（路）状况	西至南三里屯路，北至白家庄路
	所处楼幢	泰悦豪庭
	朝向	南向
	所在楼层	9 层
居住社区成熟度		估价对象位于北京市朝阳区三里屯区域，周边有白家庄西里等居住物业，居住物业较多，居住区成熟度较高
交通状况	道路状况	主要白家庄路等构成其对外交通路网，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	距离地铁 10 号线团结湖站直线距离 700 米，周边有（中纺街站）113 路、405 路等公交车经过，交通便捷度较高
	交通管制情况	一般无交通管制。
	停车便利度程度	周边设临时停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	附近绿化带较多，周边有团结湖公园，自然环境较好
	人文环境	人口密度较大，治安状况较好
	景观	团结湖公园
外部配套设施	基础设施	供水、排水、供电、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	周边有中国银行、首都医科大学附属北京朝阳医院、汉庭酒店、永辉超市、北京市朝阳区白家庄小学等，公共配套设施较完善。
区位状况优劣分析	综上所述，估价对象地理位置条件较好，居住社区成熟度较高，交通状况较好，自然及人文环境较好，外部配套设施状况较齐全。	

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为 2020 年 6 月 9 日至 2020 年 6 月 11 日，根据《房地产估价规范》相关规定和与估价委托人协商，确定本次估价的价值时点为 2020 年 6 月 9 日。

六、价值类型

本报告价值类型为房地产市场价格，根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施]，市场价值是在估价对象经适当营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

- 1、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。

2、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。

估价对象在价值时点已取得《不动产登记簿》，具有合法的产权且用途合法。

3、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。

4、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。替代原则的理论依据是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。

本次估价中采用比较法，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

5、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。

八、估价依据

1、有关的法律、法规及技术标准文件

(1) 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行】；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(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,根据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第三次修正,自2020年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[中华人民共和国国务院令 第55号,自1990年5月19日起施行];

(5)《中华人民共和国担保法》[1995年6月30日中华人民共和国主席令 第50号,1995年10月1日起施行];

(6)《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015,自2015年12月1日起施行];

(7)《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013,自2014年2月1日起实施];

(8)城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准(试行)》的通知(城住字[1984]第678号,1985年1月1日试行)

(9)《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,自2016年12月1日起施行]

2、估价委托人提供的资料

(1)《不动产登记簿》(不动产单元号:110105018001GB00339F00010230等)复印件;

(2)广东省深圳市中级人民法院委托书;

(3)估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

3、估价人员实地勘查的有关资料

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

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。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,选用比较法进行估价,分析如下:

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。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的,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,经综合分析,运用比较法,全面分析了影响估价对象价值的各项因素,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2020年6月9日的估价结果如下:

估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋坐落	不动产单元号	规划用途	建筑面积 (m ²)	房屋总层数	所在层数	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	朝阳区东三环北路 55 号院 1 楼 5 层 5602	110105003001GB00022F00010042	公寓	224.25	10	5	76568	1717.04
2	朝阳区光华西里 1 号 2 号楼 1 层 0101	110105001001GB00122F00010347	普通商品住宅	302.04	34	1	75318	2274.9
3	朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601	110105003001GB00020F00010041	住宅	232.81	22	5	77522	1804.79
4	朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402	110105004001GB00449F00010039	住宅	46.22	7	4	81794	378.05
5	东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号	110101007002GB00030F00020006	住宅	66.39	8	4	102482	680.38
6	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28D	110105018001GB00339F00010229	住宅	148.4	28	28	41243	612.05
7	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28E	110105018001GB00339F00010230	住宅	167.66	28	28	40831	684.57
8	朝阳区华威里 1 号楼 28 层 28G	110105018001GB00339F00010232	住宅	194.94	28	28	41252	804.17
9	朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28C	110105018001GB00339F00020253	住宅	110.37	31	28	41243	455.2
10	朝阳区华威里 2 号楼 28 层 28H 号	110105018001GB00339F00020255	住宅	101.29	31	28	41243	417.75
11	朝阳区三里屯南路 16 号楼 5 层 2-608	110105218001GB00001F02620522	住宅	62.35	24	5	63002	392.82
12	朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818	110105218001GB00001F02620135	住宅	54.18	24	7	64904	351.65
13	朝阳区三里屯南路 16 号楼 9 层 1-1018	110105218001GB00001F02620527	住宅	54.18	24	9	65553	355.17
合计		——	——	1765.08	——	——	——	10928.54

估价对象市场价值

总建筑面积：1765.08平方米

房地产总价：10928.54万元

大写：人民币壹亿零玖佰贰拾捌万伍仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
朱爱宏	1120130067	朱爱宏	2020年6月28日
朱震生	1120170004	朱震生	2020年6月28日

十二、实地查勘期

2020年6月9日至2020年6月11日

十三、估价作业期

2020年6月9日至2020年6月28日

附 件

- 一、《广东省深圳市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象的地理位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《不动产登记簿》(不动产单元号:110105018001GB00339F00010230等)复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见(本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见)
- 七、估价所依据的其他文件资料(无)
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件