

## 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

最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	X京房他证东字第 013950号	X京房他证东字第 033954号	X京房他证东字第 036758号	X京房他证东字第 041461号
登记时间	2011-11-01	2014-06-23	2014-11-15	2015-05-25
登簿人	马鹏举	刘丽楠	赵华	乔立
注销抵押业务号	13520017	2016111111986	14626929	2016091802032
注销抵押原因	贷款已结清	结清贷款	贷款还清。	贷款还清
注销时间	2014-06-10	2016-11-17	2014-12-18	2016-09-18
登簿人	赵华	马鹏举	马鹏举	田丽华
附记				

## 抵押权登记信息

不动产单元号: 110101007002GB00030F00020006

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

内容	业务号			
	2018042403229			
抵押权人	潘少玲			
证件种类	居民身份证			
证件号码				
抵押人	北京盛坤邦商贸有限公司			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	抵押权新建登记			
登记原因	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 (最高债权数额) (万元)	860.000000 (人民币万元)			
债务履行期限 (债权确定期间)	24个月, 2018.4.24- 2020.4.23			

最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	京(2018)东不动产证明第0011875号			
登记时间	2018-04-25			
登簿人	杨柳			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	债务履行期限：24个月，2018.4.24-2020.4.23  债务人：北京盛坤邦商贸有限公司			

## 查封登记信息

不动产单元号: 110101007002GB00030F00020006

业务号 内容	2018102200303	2018102200567	2018110203106	
查封机关	广东省深圳市中级人民法院	广东省深圳市中级人民法院	北京市海淀区人民法院	
查封类型	司法查封	司法查封	司法查封	
查封文件				
查封文号	(2018)粤03民初3562号之三	(2018)粤03民初3561号之三	(2018)京0108民初53520号	
查封期限	2018-10-22起 2021-10-21止	2018-10-22起 2021-10-21止	2018-11-02起 2021-11-01止	
查封范围	查封3年, 有抵押	轮候查封3年, 有抵押。	轮候查封3年, 有抵押	
登记时间	2018-10-22	2018-10-22	2018-11-02	
登簿人	高冬雪	高冬雪	高冬雪	
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	产权人:北京盛坤邦商贸有限公司 产权证号:京(2016)东城区不动产权第0031564号	产权人:北京盛坤邦商贸有限公司 产权证号:京(2016)东城区不动产权第0031564号	产权人:北京盛坤邦商贸有限公司 产权证号:京(2016)东城区不动产权第0031564号	

附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



## 朝阳区华威里1号楼28层28D

### 附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

附件一：可比实例地理位置图





附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

## 附件一：可比实例地理位置图





附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

## 朝阳区三里屯南路 16 号楼 7 层 1-818

### 附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



附件一：可比实例地理位置图





附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

朝阳区向军北里 28 号院 2 号楼 5 层 2 单元 601

附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

附件一：可比实例地理位置图





附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



## 朝阳区中纺里东里 29 号楼 4 层 2 门 402

### 附件一：可比实例地理位置图



附件一：可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观

东城区南竹杆胡同 10 号楼 4 层 2 单元 401 号

附件一：可比实例地理位置图



附件一： 可比实例外观照片



估价对象外观



可比实例一外观



可比实例二外观



可比实例三外观



## 专业帮助情况和相关专业意见说明

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728556509J

名称 深圳市网致诚土地房地产估价顾问有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

法定代表人 陈平

成立日期 2001年05月18日



## 重要提示

1. 商事主体应当妥善保管并正确使用营业执照，遗失、损毁应当及时书面报告登记机关补领。
2. 商事主体应当将营业执照置于住所或主要经营场所公示，接受社会监督。没有将营业执照置于住所或主要经营场所公示的，可能受到公示异常名录或严重违法失信名单管理。
3. 商事主体应当于每年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年度报告，未按规定报送年度报告的，可能受到经营异常名录或严重违法失信名单管理。



登记机关

2016年04月 日





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

9111010569230766XB



名称 深圳市同致诚土地房地产价值顾问有限公司北京分公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

负责人 张方艳

经营范围

房地产评估; 土地评估; 房地产咨询服务; 投资咨询; 经济信息咨询; 房地产经纪服务; 应用软件服务; 软件开发; 销售应用软件; (“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业融资提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”; 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。)

成立日期 2009年07月24日

营业期限

营业场所 北京市丰台区汽车博物馆东路8号院3号楼9层9003

登记机关



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 COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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  
(执行事务合伙人)

住所: 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室  
统一社会信用代码: 91440300728566509J  
备案等级: 壹级  
证书编号: 粤建房估深备(2017)0006 号  
有效期限: 2020 年 10 月 26 日止



发证机关 2020 年 10 月 27 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. 00206553

姓名 / Full name

朱晓生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

1120170004

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问  
有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00195055

姓名 / Full name

朱爱宏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

1120130067

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问  
有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-12

持证人签名 / Bearer's signature

