

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：GD2022-84-SF13

估价项目名称：北京市海淀区西三环北路 100 号部分商业、
办公、车位和库房等房地产司法评估

估价委托人：北京市第四中级人民法院

房地产估价机构：北京国地房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：胡江娜（注册号 1120200043）

徐宏彦（注册号 1120030037）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 20 日

致估价委托人函

北京市第四中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行（2021）京04执恢100号案件中涉及的位于北京市海淀区西三环北路100号部分商业、办公、车位和库房等房地产在现状条件下的市场价值进行了客观、公正的评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为位于北京市海淀区西三环北路100号部分商业、办公、车位和库房等的房地产。根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》、《不动产登记证明》、《北京市不动产登记申请审批表》和《土地登记审批表》，估价对象所在宗地已取得《国有土地使用证》，坐落为北京市海淀区西三环北路100号，权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，使用期限为50年，终止日期为2046年10月10日，详见下表：

土地使用权证情况一览表

表1

土地使用权证书号	用途	使用权类型	使用期限 (年)	终止日期	土地剩余使用 年期(年)
京海其国用(2011出)第 0700677号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2011出)第 0700676号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2012出)第 0700289号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2011出)第 0700290号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2012出)第 0700284号	商务金融用地	出让	50	2046年10月10日	24.45

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，房屋所有权人为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，房屋共有情况为单独所有，土地使用权人为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，房屋性质为商品房，房屋结构为钢混结构，估价对象所在楼座房屋总层数为24层和3层，建筑面积总计33290.94平方米，土地使用期限为2046年10月10日止，截至价值时点土地剩余年期为24.45年，建成年代为1999年，具体情况见下表：

估价对象基本情况一览表

表 2

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
X京房权证海字第 385158 号	海淀区西三环北路 100 号 -1 层 1-25-1	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	配套及商业用房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	1795.29
	海淀区西三环北路 100 号 -1 层 1-25-3		-1/24	配套及商业用房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	1575.17
X京房权证海字第 385160 号	海淀区西三环北路 100 号 -1 层 1-25-2	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	配套及商业用房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	1039.52
X京房权证海字第 276994 号	海淀区西三环北路 100 号 -1 层 1-25-4	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	车库、设备	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	1794.58
X京房权证海字第 288812 号	海淀区西三环北路 100 号 -1 层 1-26	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	车库、设备	京海其国用(2012 出)第 0700289 号	1395.74
	海淀区西三环北路 100 号 1 层 1-2		1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2012 出)第 0700289 号	2476.3
	海淀区西三环北路 100 号 1 层 1-3-2		1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2012 出)第 0700289 号	42.48
	海淀区西三环北路 100 号 2 层 1-5		2/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2012 出)第 0700289 号	4370.59
X京房权证海字第 336476 号	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-220	北京光耀东方商业管理有限公司	-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	34.79
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-2201		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	324.74
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-2202		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	324.74
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-2203		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	1280.3
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-238		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	36.33
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-239		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	36.38
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-240		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	33.92
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-241		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	33.89
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-242		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	36.49
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-243		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	36.49
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-244		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	39.1
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-245		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	35.7
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-246		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	35.67
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-247		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	38.5
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-248		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	36.25
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-249		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	38.63
	海淀区西三环北路 100 号 -2 层-250		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	38.77
海淀区西三环北路 100 号 -2 层-251	-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第 0700677 号	35.26		

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
	海淀区西三环北路100号-2层-252		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	35.48
	海淀区西三环北路100号-2层-253		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	42.53
	海淀区西三环北路100号-2层-254		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	42.36
	海淀区西三环北路100号-2层-255		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	38.99
	海淀区西三环北路100号-2层-256		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	38.96
	海淀区西三环北路100号-2层-257		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	35.51
	海淀区西三环北路100号-2层-258		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	33.45
	海淀区西三环北路100号-2层-259		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	33.45
	海淀区西三环北路100号-2层-260		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	32.96
	海淀区西三环北路100号-2层-261		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	41.62
	海淀区西三环北路100号-2层-262		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	41.54
	海淀区西三环北路100号-2层-263		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	37.84
	海淀区西三环北路100号-2层-264		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.85
	海淀区西三环北路100号-2层-265		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.85
	海淀区西三环北路100号-2层-266		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.36
	海淀区西三环北路100号-2层-267		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.09
	海淀区西三环北路100号-2层-268		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.03
	海淀区西三环北路100号-2层-269		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.03
	海淀区西三环北路100号-2层-270		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.47
	海淀区西三环北路100号-2层-271		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.47
	海淀区西三环北路100号-2层-272		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.5
	海淀区西三环北路100号-2层-273		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-274		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-275		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-276		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-277		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-278		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-279		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	39.15

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
	海淀区西三环北路100号-2层-280		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	39.15
X京房权证海字第337800号	海淀区西三环北路100号1层1-1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	799.74
X京房权证海字第277020号	海淀区西三环北路100号1层1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	410.5
X京房权证海字第295155号	海淀区西三环北路100号3层1-7-1-1	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	1241.43
	海淀区西三环北路100号4层1-10		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	548.52
X京房权证海字第288808号	海淀区西三环北路100号3层1-8	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2012出)第0700289号	1809.05
X京房权证海字第277010号	海淀区西三环北路100号4层1-11-2	北京光耀东方商业管理有限公司	4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	297.91
	海淀区西三环北路100号4层1-11-3		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	150.88
	海淀区西三环北路100号4层1-11-4		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	147.17
	海淀区西三环北路100号4层1-11-5		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	1278.74
	海淀区西三环北路100号4层1-11-6		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	235.75
	海淀区西三环北路100号4层1-11-7		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	831.01
	X京房权证海字第277006号		海淀区西三环北路100号16层2-1801	北京光耀东方投资管理有限公司	16/24	办公及附属用房
海淀区西三环北路100号16层2-1802		16/24	办公及附属用房		京海其国用(2011出)第0700676号	259.86
海淀区西三环北路100号16层2-1803		16/24	办公及附属用房		京海其国用(2011出)第0700676号	244.55
海淀区西三环北路100号16层2-1804		16/24	办公及附属用房		京海其国用(2011出)第0700676号	273.67
海淀区西三环北路100号16层2-1805		16/24	办公及附属用房		京海其国用(2011出)第0700676号	253.83
海淀区西三环北路100号16层2-1806		16/24	办公及附属用房		京海其国用(2011出)第0700676号	258.19
X京房权证海字第276999号		海淀区西三环北路100号21层附属	北京光耀东方投资管理有限公司		21/24	办公及附属用房
X京房权证海字第301535号	海淀区西三环北路100号6层1-14	北京光耀东方投资管理有限公司	6/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700290号	1493.9
X京房权证海字第302095号	海淀区西三环北路100号7层1-17-1	北京光耀东方投资管理有限公司	7/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700290号	1735.85
X京房权证海字第288844号	海淀区西三环北路100号北配楼-1至2层	北京光耀东方商业管理有限公司	-1-2/3	配套用房	京海其国用(2012出)第0700284号	1689.33
总计						33290.94

根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。估价对象中除主楼的3层闲置

外，其余部分物业目前均已出租，根据估价委托人提供的租约合同，估价对象租赁情况详见表2-1。通过比较分析，租赁合同中租金与市场租金基本一致，本次评估我们已考虑了上述租赁权存在对估价对象房地产价值的影响。

根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因此本次估价不考虑估价对象已被查封以及担保物权和其他优先受偿权的影响，假设估价对象产权清晰，评估结果未考虑上述状况的影响。

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法、成本法和收益法，确定估价对象在现状条件下于价值时点2022年4月28日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

房地产总价：183354.29万元

大写金额：壹拾捌亿叁仟叁佰伍拾肆万贰仟玖佰元整

房地产单价：55076元/平方米（取整）

估价结果一览表

表3

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
X京房权证海字第385158号	海淀区西三环北路100号-1层1-25-1	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	1795.29	48593	8723.85	16378.07
	海淀区西三环北路100号-1层1-25-3		-1/24	1575.17	48593	7654.22	
X京房权证海字第385160号	海淀区西三环北路100号-1层1-25-2	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	1039.52	48593	5051.34	5051.34
X京房权证海字第276994号	海淀区西三环北路100号-1层1-25-4	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	1794.58	48593	8720.4	8720.4
X京房权证海字第288812号	海淀区西三环北路100号-1层1-26	北京光耀东方商业管理有限公司	-1/24	1395.74	48593	6782.42	60994.56
	海淀区西三环北路100号1层1-2		1/24	2476.3	97186	24066.17	
	海淀区西三环北路100号1层1-3-2		1/24	42.48	97186	412.85	
	海淀区西三环北路100号2层1-5		2/24	4370.59	68030	29733.12	
X京房权证海字第336476号	海淀区西三环北路100号-2层-220	北京光耀东方商业管理有限公司	-2/24	34.79	10963	38.14	5426.97

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
	海淀区西三环北路100号-2层-2201		-2/24	324.74	19323	627.5	
	海淀区西三环北路100号-2层-2202		-2/24	324.74	19323	627.5	
	海淀区西三环北路100号-2层-2203		-2/24	1280.3	19323	2473.92	
	海淀区西三环北路100号-2层-238		-2/24	36.33	10606	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-239		-2/24	36.38	10591	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-240		-2/24	33.92	11244	38.14	
	海淀区西三环北路100号-2层-241		-2/24	33.89	11254	38.14	
	海淀区西三环北路100号-2层-242		-2/24	36.49	10559	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-243		-2/24	36.49	10559	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-244		-2/24	39.1	9854	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-245		-2/24	35.7	10793	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-246		-2/24	35.67	10802	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-247		-2/24	38.5	10008	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-248		-2/24	36.25	10629	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-249		-2/24	38.63	9974	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-250		-2/24	38.77	9938	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-251		-2/24	35.26	10927	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-252		-2/24	35.48	10860	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-253		-2/24	42.53	9151	38.92	
	海淀区西三环北路100号-2层-254		-2/24	42.36	9188	38.92	
	海淀区西三环北路100号-2层-255		-2/24	38.99	9882	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-256		-2/24	38.96	9890	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-257		-2/24	35.51	10850	38.53	
	海淀区西三环北路100号-2层-258		-2/24	33.45	11402	38.14	
	海淀区西三环北路100号-2层-259		-2/24	33.45	11402	38.14	
	海淀区西三环北路100号-2层-260		-2/24	32.96	11572	38.14	
	海淀区西三环北路100号-2层-261		-2/24	41.62	9351	38.92	
	海淀区西三环北路100号-2层-262		-2/24	41.54	9369	38.92	

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
	海淀区西三环北路 100号-2层-263		-2/24	37.84	10182	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-264		-2/24	34.85	10944	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-265		-2/24	34.85	10944	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-266		-2/24	34.36	11100	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-267		-2/24	40.09	9708	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-268		-2/24	40.03	9723	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-269		-2/24	40.03	9723	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-270		-2/24	44.47	8752	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-271		-2/24	44.47	8752	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-272		-2/24	44.5	8746	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-273		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-274		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-275		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-276		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-277		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-278		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-279		-2/24	39.15	9842	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-280		-2/24	39.15	9842	38.53	
X京房权证海字第337800号	海淀区西三环北路 100号1层1-1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	799.74	97186	7772.35	7772.35
X京房权证海字第277020号	海淀区西三环北路 100号1层1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	410.5	97186	3989.49	3989.49
X京房权证海字第295155号	海淀区西三环北路 100号3层1-7-1-1	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	1241.43	58312	7239.03	9904.45
	海淀区西三环北路 100号4层1-10		4/24	548.52	48593	2665.42	
X京房权证海字第288808号	海淀区西三环北路 100号3层1-8	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	1809.05	58312	10548.93	10548.93
X京房权证海字第277010号	海淀区西三环北路 100号4层1-11-2	北京光耀东方商业管理有限公司	4/24	297.91	48593	1447.63	14293.43
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-3		4/24	150.88	48593	733.17	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-4		4/24	147.17	48593	715.14	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-5		4/24	1278.74	48593	6213.78	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-6		4/24	235.75	48593	1145.58	

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-7		4/24	831.01	48593	4038.13	
X京房权证海字第277006号	海淀区西三环北路 100号16层2-1801	北京光耀东方投 资管理有限公司	16/24	312.82	50723	1586.72	8130.5
	海淀区西三环北路 100号16层2-1802		16/24	259.86	50723	1318.09	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1803		16/24	244.55	50723	1240.43	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1804		16/24	273.67	50723	1388.14	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1805		16/24	253.83	50723	1287.5	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1806		16/24	258.19	50723	1309.62	
X京房权证海字第276999号	海淀区西三环北路 100号21层附属	北京光耀东方投 资管理有限公司	21/24	896.78	67631	6064.97	6064.97
X京房权证海字第301535号	海淀区西三环北路 100号6层1-14	北京光耀东方投 资管理有限公司	6/24	1493.9	48211	7202.23	7202.23
X京房权证海字第302095号	海淀区西三环北路 100号7层1-17-1	北京光耀东方投 资管理有限公司	7/24	1735.85	48308	8385.46	8385.46
X京房权证海字第288844号	海淀区西三环北路 100号北配楼-1至2 层	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1-2/3	1689.33	62102	10491.14	10491.14
总计				33290.94	55076	183354.29	183354.29

特别提示：估价委托人人民法院未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）的情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

估价过程及有关说明详见《估价的假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》，本次提交正式报告一式13份。

北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2022年6月20日

目 录

第一部分 估价师声明	2
第二部分 估价的假设和限制条件	3
一、一般假设	3
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	6
七、关于评估报告和评估结果使用的特别提示	6
第三部分 房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
第四部分 附件	23

第一部分 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. 我们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）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师胡江娜、徐宏彦和估价人员肖建已于2022年4月27日、4月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并进行了拍照记录。

6. 没有本公司以外的人员对本估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价结果为估价对象现状条件下的公开市场价值，为建（构）筑物及其分摊土地使用权的整体价值，不包含可移动设备设施的价值。

2. 本次估价中所称市场价值是指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。

3. 本次估价中假设估价对象处于公开公平的交易市场中，未来市场短期波动、短期变现和强制处分等因素对其价值会有一些的影响，在此我们在确定房地产价值时未考虑上述因素影响。

4. 本估价报告中依据的估价对象的权属、面积和用途等资料均由估价委托人提供，上述资料均为复印件，经核实与原件一致，我们未向政府有关登记部门进行核实，无理由怀疑该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性，在此说明该文件资料的合法性、真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。

5. 估价对象的质量状况、房屋安全及环境污染等因素是影响其房地产价值的重大因素，本次估价是基于估价对象不存在上述问题为前提进行的，如该项假设与相应专业机构的鉴定意见存在不一致之处，则须重新进行价值评估。

6. 我们对估价对象未来收益的预测、未来投资的预测等技术操作依据估价委托人及估价利害关系人提供的有关资料进行，如这些资料的真实性或估价对象未来利用方向及利用程度改变，可能导致估价对象价值的改变，应重新进行价值评估。

7. 估价对象在实际交易过程中可能发生额外的交易税费、手续费和其他费用，本次估价以有关法律法规规定的正常税费负担条件为前提。

8. 本次估价中在确定报酬率等折现率时均假设其每年保持不变。

9. 估价委托人人民法院未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）的情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

未定事项假设是说明对估价必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

1. 关于容积率的确定：依据估价人员的调查，估价对象所处项目的容积率约为 4.5，故本次估价按照估价对象容积率为 4.5 进行评估。

2. 关于租赁或占用情况的设定：根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。估价对象中除主楼的3层闲置外，其余部分物业目前均已出租，根据估价委托人提供的租约合同，估价对象租赁情况详见表2-1：

估价对象租赁情况一览表

表 2-1

序号	承租人	所在楼层	建筑面积 (m ²)	租赁期限	租赁类型	备注
1	天津银行	主楼 1 层	450	2013-12-1 至 2020-1-15	商业	租户自述租约已续；未提供租约
2	光大银行	主楼 1 至 2 层	1271.15	2013-10-1 至 2023-9-30	商业	
3	渤海银行	主楼 1 至 2 层	1419.38	2013-9-1 至 2023-8-31	商业	
4	北信瑞丰基金管理有限公司	主楼 6 层	1735.85	2018-9-10 至 2026-11-9	办公	
5	北信瑞丰基金管理有限公司	21 层附属层	897.78	2018-9-10 至 2026-11-9	办公	
6	国投（宁夏）互联网小额贷款股份有限公司	主楼 7 层	600	2018-7-10 至 2023-10-9	办公	
7	北京快融保金融信息服务有限公司	主楼 7 层	1135.85	2018-7-10 至 2023-10-9	办公	
8	民生银行	主楼 1 至 2 层	-	-	商业	未提供租约
9	瑞幸咖啡	主楼 1 层	-	-	商业	未提供租约
10	爱康国宾体验中心	主楼 4 层	-	-	商业	未提供租约
11	北京星云极客科技孵化器有限公司	北配楼	-	-	商业	未提供租约
12	食宝街各商户	主楼地下 1 层	-	-	商业	未提供租约

通过比较分析，租赁合同中租金与市场租金基本一致，本次评估我们已考虑了上述租赁权存在对估价对象房地产价值的影响。

三、背离事实假设

背离事实假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

关于用益物权设立情况、担保物权设立情况、拖欠税费情况、查封

等形式限制权利情况和权属清晰情况的设定：根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因此本次估价不考虑估价对象已被查封以及担保物权和其他优先受偿权的影响，假设估价对象产权清晰，评估结果未考虑上述状况的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1. 根据委托人提供的资料，估价对象的土地证载用途为综合用地和商务金融用地，使用期限均为50年；估价对象的房权证载用途为商业及配套服务用房、配套及商业用房、配套用房、办公及附属用房、车位、库房；两者不一致，本次评估，成本法中的土地成本项，按照土地证记载，分别对应基准地价用途类别办公、地下办公、地下车库和地下仓储及其他等进行地价测算。

2. 估价对象地下1层的证载用途为配套及商业用房、车库、设备，根据估价人员现场实地查勘，地下1层实际用途为商业，提醒报告使用者注意。

五、依据不足假设

依据不足假设是说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

关于北配楼各层建筑面积的确定：根据《不动产登记簿》，北配楼部分总建筑面积为1689.33平方米，地下1层至地上2层，但《不动产登记簿》未明确各层建筑面积明细情况，本次评估根据房地平面图比例测算确定各层建筑面积的占比，经测算地下1层建筑面积占比40%，地上1

层建筑面积占比约 30%，地上 2 层建筑面积占比约 30%，并据此进行价值测算。如后期有补充资料可以确定具体各层的建筑面积，估价结果须进行相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本次估价报告出具日期为 2022 年 6 月 20 日，评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算。最长不得超过一年。

2. 本估价报告仅供估价委托人为本报告所列明的估价目的使用，不得挪作他用，其内容对第三者不负任何责任。

3. 未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

4. 本估价报告经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章后方可使用，其必须完整使用方为有效，我公司不承担因报告使用不当造成的任何损失。

七、关于评估报告和评估结果使用的特别提示

1. 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。

2. 评估结果仅为人民法院确定法院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，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

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会使用。

4. 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会使用。

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照标准、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

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行业组织进行专业技术评审。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市第四中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：北京国地房地产土地评估有限公司

法定代表人：蔡苏文

住所：北京市海淀区中关村南大街17号韦伯时代中心3号楼1401室

统一社会信用代码：91110108633728210U

备案等级：一级

证书编号：京建房估备字〔2013〕001号

有效期限：2021年5月10日至2022年11月6日

三、估价目的

本次估价目的是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海淀区西三环北路100号部分商业、办公、车位和库房等房地产，包括房屋建筑物及其占用建设用地使用权。房屋所有权人分别为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，房屋规划用途为商业及配套服务用房、配套及商业用房、配套用房、办公及附属用房、车位、库房，房屋结构为钢混结构，估价对象分别位于主楼及北配楼，建筑面积总计33290.94平方米，建成年份为1999年。

2. 估价对象实物状况

本次估价对象所处物业名称为光耀东方，位于北京市海淀区航天桥地区，该项目产权人为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，总建筑面积约为9.5万平方米，项目定位为集商业、

办公、休闲、娱乐于一体的地标性建筑综合体，由一栋高层主楼和一栋 3 层的北配楼组成，容积率约为 4.5。估价对象为该项目的部分商业、办公、地下车位及库房。

估价对象位于北京市海淀区西三环北路 100 号，未进行土地分摊测绘，无证载相关数据。项目所处宗地呈较规则四边形，整体地形为平原地形，该宗地与相邻土地、道路在同一水平线上，地势平坦，被洪水淹没的可能较小，地基稳定、承载力能满足项目规划建设需要，无不良地质现象，宗地土壤沉积较深厚，土壤条件较好。估价对象所处物业土地开发程度达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）条件，宗地内场地平整。

本次估价对象所处物业为光耀东方，估价对象建筑面积总计 33290.94 平方米，钢混结构，楼宇设施较齐全。估价对象分别位于主楼的地下 2 层至地上 4 层、6 层、7 层、16 层、21 层附属，和北配楼的地下 1 层至地上 2 层。其中，主楼的地下 2 层作为车位及健身房使用，装修情况为普通装修；地下 1 层作为食宝街，用作商业，装修情况为高档装修；地上 1 至 4 层均作为商业使用，除 3 层目前闲置外其余层均已出租，装修情况为高档装修；6 层、7 层、16 层、21 层附属均作为办公使用，装修情况为高档装修；北配楼整体现为美容院，作为商业使用，装修情况为高档装修，其地下 1 层为设备间。

估价对象所处楼幢：

外墙：复合铝板及玻璃幕墙。

内墙：公共部分采用墙砖及涂料。

楼面：大堂、电梯大厅为地砖。大理石墙面，吊顶等。

卫生间设备：高档洁具，墙面墙砖。

电梯：进口电梯客梯多部。

空调：中央冷暖空调系统。

电力：采用双路供电系统。

楼宇自动系统：水、电、空调电梯定系统的运行全部采用电脑程控。

消防系统：设有全自动喷淋系统。

估价对象所处物业建成于 1999 年，后期局部进行过装修改造，目前正常使用，维护状况较好，综合成新率为 80%。

3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》、《不动产登记证明》、《北京市不动产登记申请审批表》和《土地登记审批表》，估价对象所在宗地已取得《国有土地使用权证》，坐落为北京市海淀区西三环北路100号，权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，使用期限为50年，终止日期为2046年10月10日，详见下表：

土地使用权证情况一览表

表 3-1

土地使用权证书号	用途	使用权类型	使用期限 (年)	终止日期	土地剩余使用 年期(年)
京海其国用(2011出)第 0700677号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2011出)第 0700676号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2012出)第 0700289号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2011出)第 0700290号	综合用地	出让	50	2046年10月10日	24.45
京海其国用(2012出)第 0700284号	商务金融用地	出让	50	2046年10月10日	24.45

根据估价委托人提供的《不动产登记簿》，房屋所有权人为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，房屋共有情况为单独所有，土地使用权人为北京光耀东方商业管理有限公司、北京光耀东方投资管理有限公司，房屋性质为商品房，房屋结构为钢混结构，估价对象所在楼座房屋总层数为24层和3层，建筑面积总计33290.94平方米，土地使用期限为2046年10月10日止，截至价值时点土地剩余年期为24.45年，建成年代为1999年，具体情况见下表：

估价对象基本情况一览表

表 3-2

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
X京房权证海字第 385158号	海淀区西三环北路100 号-1层1-25-1	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	配套及商业 用房	京海其国用(2011 出)第0700677号	1795.29
	海淀区西三环北路100 号-1层1-25-3		-1/24	配套及商业 用房	京海其国用(2011 出)第0700677号	1575.17
X京房权证海字第 385160号	海淀区西三环北路100 号-1层1-25-2	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	配套及商业 用房	京海其国用(2011 出)第0700677号	1039.52
X京房权证海字第 276994号	海淀区西三环北路100 号-1层1-25-4	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	车库、设备	京海其国用(2011 出)第0700677号	1794.58
X京房权证海字第 288812号	海淀区西三环北路100 号-1层1-26	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	车库、设备	京海其国用(2012 出)第0700289号	1395.74
	海淀区西三环北路100 号1层1-2		1/24	商业及配套 服务用房	京海其国用(2012 出)第0700289号	2476.3

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
	海淀区西三环北路 100号1层1-3-2		1/24	商业及配套 服务用房	京海其国用(2012 出)第0700289号	42.48
	海淀区西三环北路100 号2层1-5		2/24	商业及配套 服务用房	京海其国用(2012 出)第0700289号	4370.59
X京房权证海字 第336476号	海淀区西三环北路100 号-2层-220	北京光耀东方商 业管理有限公司	-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	34.79
	海淀区西三环北路100 号-2层-2201		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第0700677号	324.74
	海淀区西三环北路100 号-2层-2202		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第0700677号	324.74
	海淀区西三环北路100 号-2层-2203		-2/24	库房	京海其国用(2011 出)第0700677号	1280.3
	海淀区西三环北路100 号-2层-238		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	36.33
	海淀区西三环北路100 号-2层-239		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	36.38
	海淀区西三环北路100 号-2层-240		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	33.92
	海淀区西三环北路100 号-2层-241		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	33.89
	海淀区西三环北路100 号-2层-242		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	36.49
	海淀区西三环北路100 号-2层-243		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	36.49
	海淀区西三环北路100 号-2层-244		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	39.1
	海淀区西三环北路100 号-2层-245		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	35.7
	海淀区西三环北路100 号-2层-246		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	35.67
	海淀区西三环北路100 号-2层-247		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	38.5
	海淀区西三环北路100 号-2层-248		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	36.25
	海淀区西三环北路100 号-2层-249		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	38.63
	海淀区西三环北路100 号-2层-250		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	38.77
	海淀区西三环北路100 号-2层-251		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	35.26
	海淀区西三环北路100 号-2层-252		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	35.48
	海淀区西三环北路100 号-2层-253		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	42.53
	海淀区西三环北路100 号-2层-254		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	42.36
	海淀区西三环北路100 号-2层-255		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	38.99
	海淀区西三环北路100 号-2层-256		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	38.96
	海淀区西三环北路100 号-2层-257		-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	35.51
海淀区西三环北路100 号-2层-258	-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	33.45		
海淀区西三环北路100 号-2层-259	-2/24	车位	京海其国用(2011 出)第0700677号	33.45		

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
	海淀区西三环北路100号-2层-260		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	32.96
	海淀区西三环北路100号-2层-261		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	41.62
	海淀区西三环北路100号-2层-262		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	41.54
	海淀区西三环北路100号-2层-263		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	37.84
	海淀区西三环北路100号-2层-264		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.85
	海淀区西三环北路100号-2层-265		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.85
	海淀区西三环北路100号-2层-266		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	34.36
	海淀区西三环北路100号-2层-267		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.09
	海淀区西三环北路100号-2层-268		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.03
	海淀区西三环北路100号-2层-269		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	40.03
	海淀区西三环北路100号-2层-270		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.47
	海淀区西三环北路100号-2层-271		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.47
	海淀区西三环北路100号-2层-272		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.5
	海淀区西三环北路100号-2层-273		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-274		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-275		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-276		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-277		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-278		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	44.2
	海淀区西三环北路100号-2层-279		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	39.15
	海淀区西三环北路100号-2层-280		-2/24	车位	京海其国用(2011出)第0700677号	39.15
X京房权证海字第337800号	海淀区西三环北路100号1层1-1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	799.74
X京房权证海字第277020号	海淀区西三环北路100号1层1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	410.5
X京房权证海字第295155号	海淀区西三环北路100号3层1-7-1-1	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	1241.43
	海淀区西三环北路100号4层1-10		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	548.52
X京房权证海字第288808号	海淀区西三环北路100号3层1-8	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2012出)第0700289号	1809.05
X京房权证海字第277010号	海淀区西三环北路100号4层1-11-2	北京光耀东方商业管理有限公司	4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	297.91
	海淀区西三环北路100号4层1-11-3		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	150.88

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	规划用途	土地证号	建筑面积 (m ²)
	海淀区西三环北路100号4层1-11-4		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	147.17
	海淀区西三环北路100号4层1-11-5		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	1278.74
	海淀区西三环北路100号4层1-11-6		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	235.75
	海淀区西三环北路100号4层1-11-7		4/24	商业及配套服务用房	京海其国用(2011出)第0700677号	831.01
X京房权证海字第277006号	海淀区西三环北路100号16层2-1801	北京光耀东方投资管理有限公司	16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	312.82
	海淀区西三环北路100号16层2-1802		16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	259.86
	海淀区西三环北路100号16层2-1803		16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	244.55
	海淀区西三环北路100号16层2-1804		16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	273.67
	海淀区西三环北路100号16层2-1805		16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	253.83
	海淀区西三环北路100号16层2-1806		16/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	258.19
X京房权证海字第276999号	海淀区西三环北路100号21层附属	北京光耀东方投资管理有限公司	21/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700676号	896.78
X京房权证海字第301535号	海淀区西三环北路100号6层1-14	北京光耀东方投资管理有限公司	6/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700290号	1493.9
X京房权证海字第302095号	海淀区西三环北路100号7层1-17-1	北京光耀东方投资管理有限公司	7/24	办公及附属用房	京海其国用(2011出)第0700290号	1735.85
X京房权证海字第288844号	海淀区西三环北路100号北配楼-1至2层	北京光耀东方商业管理有限公司	-1-2/3	配套用房	京海其国用(2012出)第0700284号	1689.33
总计						33290.94

根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。估价对象中除主楼的3层闲置外，其余部分物业目前均已出租，根据估价委托人提供的租约合同，估价对象租赁情况详见表3-3：

估价对象租赁情况一览表

表 3-3

序号	承租人	所在楼层	建筑面积 (m ²)	租赁期限	租赁类型	备注
1	天津银行	主楼1层	450	2013-12-1至2020-1-15	商业	租户自述租约已续；未提供租约
2	光大银行	主楼1至2层	1271.15	2013-10-1至2023-9-30	商业	
3	渤海银行	主楼1至2层	1419.38	2013-9-1至2023-8-31	商业	
4	北信瑞丰基金管理有限公司	主楼6层	1735.85	2018-9-10至2026-11-9	办公	
5	北信瑞丰基金管理有限公司	21层附属层	897.78	2018-9-10至2026-11-9	办公	
6	国投(宁夏)互联网小额贷款股份有限公司	主楼7层	600	2018-7-10至2023-10-9	办公	
7	北京快融保金融服务有限公司	主楼7层	1135.85	2018-7-10至2023-10-9	办公	

序号	承租人	所在楼层	建筑面积 (m ²)	租赁期限	租赁类型	备注
8	民生银行	主楼1至2层	-	-	商业	未提供租约
9	瑞幸咖啡	主楼1层	-	-	商业	未提供租约
10	爱康国宾体验中心	主楼4层	-	-	商业	未提供租约
11	北京星云极客科技孵化器有限公司	北配楼	-	-	商业	未提供租约
12	食宝街	主楼地下1层	-	-	商业	未提供租约

通过比较分析，租赁合同中租金与市场租金基本一致，本次评估我们已考虑了上述租赁权存在对估价对象房地产价值的影响。

根据委托人提供的《抵押权登记信息》和《查封登记信息》，估价对象已设立抵押登记，且已被多家法院查封。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，因此本次估价不考虑估价对象已被查封以及担保物权和其他优先受偿权的影响，假设估价对象产权清晰，评估结果未考虑上述状况的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象所处物业名称为光耀东方，为一建筑综合体，位于北京市海淀区航天桥地区，四至为东至阜成路33号院、南至阜成路、西至西三环北路、北至马神庙小区。

估价对象地处海淀区航天桥地区，位于西三环北路与阜成路交汇处、航天桥东北角，周边有中国外文大厦、国际财经中心、世纪经贸大厦等同类物业，商业繁华度好。项目所处位置交通较便捷，有4路、27路、86路等公交线路及地铁6号线设站点。估价对象周边有海淀区实验小学、首都师范大学等教育设施；周边商业有银谷湾商厦、中国外文大厦、世纪经贸大厦、国际财经中心、华光商厦、物美、美廉美、永辉超市、工商银行、招商银行等；还有中国人民解放军总医院第四医学中心等医疗设施。

估价对象所处区域配套基础设施条件完善，估价对象达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）和场地平整，宗地内达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、

通畅)和场地平整。

五、价值时点

根据估价委托人要求,本次估价价值时点根据实地查勘日期设定为2022年4月28日,与完成实地查勘日期一致。

六、价值类型

本次评估的房地产市场价值为位于北京市海淀区西三环北路100号部分商业、办公、车位和库房等,房屋性质为商品房,土地证载用途为综合用地和商务金融用地,房权证载用途为商业及配套服务用房、配套及商业用房、配套用房、办公及附属用房、车位、库房,建筑面积总计33290.94平方米,土地剩余使用年期24.45年,在现状条件下于价值时点2022年4月28日的公开市场价值,为房屋建筑物及其分摊土地使用权的整体价值。

七、估价原则

本次估价我们主要遵循以下原则进行评估:

1. 独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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;所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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。

2. 合法原则

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法,是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的

有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，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。

3. 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则是针对评估价值而言的，不论采用何种估价方法进行估价，把评估价值放到市场上去衡量，应没有不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

1. 有关法律、法规和政策

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令 13 届第 45 号, 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》

第三次修正);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号,2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016 年 7 月 2 日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);

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布,根据 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订);

(7)《城市房地产开发经营管理条例》(1998 年 7 月 20 日中华人民共和国国务院令第 248 号发布,根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第五次修订);

(8)中华人民共和国财政部和国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

(9)中华人民共和国国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告 2016 年第 14 号);

(10)《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);

(11)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

2. 有关估价标准

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015 年 12 月 1 日起实施);

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起实施);

(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)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

3. 估价委托书、估价委托合同以及估价委托人提供的有关资料。

(1) 估价委托书和估价委托合同;

(2) 估价对象权属证明复印件;

(3) 租赁合同(备查文件)。

4. 我公司掌握的有关市场资料及估价人员实地查勘、调查中所搜集的有关资料。

(1) 北京市工程造价信息和房地产市场信息;

(2) 北京市向有关部门查询或作市场调查所掌握的信息;

(3) 估价人员实地查勘所获得的资料。

九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有收益法、比较法、成本法和假设开发法等,根据估价对象的特点及我们所掌握的市场资料,在遵循有关法律法规、政策和估价标准的基础上,经过估价人员的实地查勘和认真分析,针对估价对象的用途和房地产市场的运行规律,本次估价选用比较法和成本法,最后经过综合测算确定估价对象的市场价值。

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。

3. 收益法

收益法是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。

十、估价结果

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法、成本法和收益法，确定估价对象在现状条件下于价值时点 2022 年 4 月 28 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

房地产总价：183354.29 万元

大写金额：壹拾捌亿叁仟叁佰伍拾肆万贰仟玖佰元整

房地产单价：55076 元/平方米（取整）

估价结果一览表

表 3-4

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
X 京房权证海字第 385158 号	海淀区西三环北路 100 号-1 层 1-25-1	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	1795.29	48593	8723.85	16378.07
	海淀区西三环北路 100 号-1 层 1-25-3		-1/24	1575.17	48593	7654.22	
X 京房权证海字第 385160 号	海淀区西三环北路 100 号-1 层 1-25-2	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	1039.52	48593	5051.34	5051.34
X 京房权证海字第 276994 号	海淀区西三环北路 100 号-1 层 1-25-4	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	1794.58	48593	8720.4	8720.4
X 京房权证海字第 288812 号	海淀区西三环北路 100 号-1 层 1-26	北京光耀东方商 业管理有限公司	-1/24	1395.74	48593	6782.42	60994.56
	海淀区西三环北路 100 号 1 层 1-2		1/24	2476.3	97186	24066.17	
	海淀区西三环北路 100 号 1 层 1-3-2		1/24	42.48	97186	412.85	
	海淀区西三环北路 100 号 2 层 1-5		2/24	4370.59	68030	29733.12	
X 京房权证海字第 336476 号	海淀区西三环北路 100 号-2 层-220	北京光耀东方商 业管理有限公司	-2/24	34.79	10963	38.14	5426.97
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-2201		-2/24	324.74	19323	627.5	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-2202		-2/24	324.74	19323	627.5	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-2203		-2/24	1280.3	19323	2473.92	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-238		-2/24	36.33	10606	38.53	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-239		-2/24	36.38	10591	38.53	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-240		-2/24	33.92	11244	38.14	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-241		-2/24	33.89	11254	38.14	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-242		-2/24	36.49	10559	38.53	
	海淀区西三环北路 100 号-2 层-243		-2/24	36.49	10559	38.53	

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
	海淀区西三环北路 100号-2层-244		-2/24	39.1	9854	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-245		-2/24	35.7	10793	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-246		-2/24	35.67	10802	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-247		-2/24	38.5	10008	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-248		-2/24	36.25	10629	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-249		-2/24	38.63	9974	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-250		-2/24	38.77	9938	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-251		-2/24	35.26	10927	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-252		-2/24	35.48	10860	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-253		-2/24	42.53	9151	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-254		-2/24	42.36	9188	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-255		-2/24	38.99	9882	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-256		-2/24	38.96	9890	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-257		-2/24	35.51	10850	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-258		-2/24	33.45	11402	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-259		-2/24	33.45	11402	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-260		-2/24	32.96	11572	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-261		-2/24	41.62	9351	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-262		-2/24	41.54	9369	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-263		-2/24	37.84	10182	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-264		-2/24	34.85	10944	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-265		-2/24	34.85	10944	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-266		-2/24	34.36	11100	38.14	
	海淀区西三环北路 100号-2层-267		-2/24	40.09	9708	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-268		-2/24	40.03	9723	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-269		-2/24	40.03	9723	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-270		-2/24	44.47	8752	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-271		-2/24	44.47	8752	38.92	

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
	海淀区西三环北路 100号-2层-272		-2/24	44.5	8746	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-273		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-274		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-275		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-276		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-277		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-278		-2/24	44.2	8805	38.92	
	海淀区西三环北路 100号-2层-279		-2/24	39.15	9842	38.53	
	海淀区西三环北路 100号-2层-280		-2/24	39.15	9842	38.53	
X京房权证海字第337800号	海淀区西三环北路 100号1层1-1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	799.74	97186	7772.35	7772.35
X京房权证海字第277020号	海淀区西三环北路 100号1层1-1-2	北京光耀东方商业管理有限公司	1/24	410.5	97186	3989.49	3989.49
X京房权证海字第295155号	海淀区西三环北路 100号3层1-7-1-1	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	1241.43	58312	7239.03	9904.45
	海淀区西三环北路 100号4层1-10		4/24	548.52	48593	2665.42	
X京房权证海字第288808号	海淀区西三环北路 100号3层1-8	北京光耀东方商业管理有限公司	3/24	1809.05	58312	10548.93	10548.93
X京房权证海字第277010号	海淀区西三环北路 100号4层1-11-2	北京光耀东方商业管理有限公司	4/24	297.91	48593	1447.63	14293.43
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-3		4/24	150.88	48593	733.17	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-4		4/24	147.17	48593	715.14	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-5		4/24	1278.74	48593	6213.78	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-6		4/24	235.75	48593	1145.58	
	海淀区西三环北路 100号4层1-11-7		4/24	831.01	48593	4038.13	
X京房权证海字第277006号	海淀区西三环北路 100号16层2-1801	北京光耀东方投资管理有限公司	16/24	312.82	50723	1586.72	8130.5
	海淀区西三环北路 100号16层2-1802		16/24	259.86	50723	1318.09	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1803		16/24	244.55	50723	1240.43	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1804		16/24	273.67	50723	1388.14	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1805		16/24	253.83	50723	1287.5	
	海淀区西三环北路 100号16层2-1806		16/24	258.19	50723	1309.62	
X京房权证海字第276999号	海淀区西三环北路 100号21层附属	北京光耀东方投资管理有限公司	21/24	896.78	67631	6064.97	6064.97
X京房权证海字第301535号	海淀区西三环北路 100号6层1-14	北京光耀东方投资管理有限公司	6/24	1493.9	48211	7202.23	7202.23

产权证号	坐落	房屋所有权人	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	小计 (万元)
X京房权证海字第302095号	海淀区西三环北路100号7层1-17-1	北京光耀东方投资管理有限公司	7/24	1735.85	48308	8385.46	8385.46
X京房权证海字第288844号	海淀区西三环北路100号北配楼-1至2层	北京光耀东方商业管理有限公司	-1-2/3	1689.33	62102	10491.14	10491.14
总计				33290.94	55076	183354.29	183354.29

特别提示：估价委托人人民法院未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）的情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
胡江娜	1120200043		年 月 日
徐宏彦	1120030037		年 月 日

十二、实地查勘期

自2022年4月28日至2022年4月28日止。

十三、估价作业期

自2022年4月28日至2022年6月20日止。

第四部分 附件

1. 委托司法鉴定函复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘照片；

我公司注册房地产估价师胡江娜、徐宏彦，估价人员肖建已于 2022 年 4 月 27 日、4 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，详见附件。

4. 估价对象权属证明复印件；
5. 专业帮助情况和相关专业意见；

没有本公司以外的人员对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件；
7. 注册房地产估价师资格证书复印件。