

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（北京）华源龙泰（2022）（评）字第 220470 号

估价项目名称：北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-201、-202、
-301、-302 地下商业房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘宇宁（注册号：1120160001）

李 萌（注册号：1120160028）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十三日

致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院:

承蒙委托, 我对贵院 (2022) 辽 01 执 1353 号、1355 号案件涉及的位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-201、-202、-301、-302 地下商业房地产市场价格价值进行了评估, 为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

我们实施了评估所必须的各项程序, 按照国家关于房地产评估的有关规定, 在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下:

1、估价目的

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

位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-201、-202、-301、-302, 涉及的土地用途为地下商业, 分摊土地使用权面积合计为 14950.83 平方米, 房屋规划用途为地下综合、地下水世界, 房屋总建筑面积为 84624.7 平方米, 房屋所有权人为北京顺景园房地产开发有限公司。

3、价值时点

2022 年 11 月 3 日 (实地查勘完成之日)

4、价值类型

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和本项目的具体要求, 本次评估采用市场价值标准。

本次评估的价值是估价对象于价值时点 2022 年 11 月 3 日在假设

及限制条件下的市场价值，包括房屋建筑物所有权及其分摊土地使用权价值。

按照《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），市场价值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。

5、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），根据估价目的，本次评估选取成本法、收益法作为估价的基本方法。

6、估价结果

分摊土地使用权面积：14950.83 平方米

房屋总建筑面积：84624.7 平方米

房地产总价：125486.27 万元

大写：壹拾贰亿伍仟肆佰捌拾陆万贰仟柒佰元整

（货币种类：人民币）

应估价委托人要求，分楼层列示估价对象的估价结果，详见下表：

估价结果明细表

序号	部位及房号	房屋规划用途	分摊土地使用权面积（平方米）	房屋建筑面积（平方米）	房地产总价（万元）
1	-201、-202	地下综合	5669.93	32092.94	66724.96
2	-301、-302	地下水世界	9280.9	52531.76	58761.31
合计	—	—	14950.83	84624.7	125486.27

提示说明：

1. 上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及其他应付费用等。

2. 上述估价结果包含交易税费，交易税费由转让人和买受人按照

相关法律规定各自负担。

3. 以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：（签章）



邓峰

二〇二二年十一月二十三日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附件	21

估价师声明

注册房地产估价师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假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师刘宇宁、李萌于2022年9月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师刘宇宁、估价人员李艾宸于2022年11月3日对本估价报告中的估价对象再次进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设:

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰,可在公开市场上自由转让。
3. 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。
4. 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论的影响。
5. 本报告以估价对象在实地查勘之日的实物状况为依据,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象所在宗地的土地权属登记等情况以估价委托人提供的《国有土地使用证》为依据,估价对象的分摊土地面积以《北四环东路2号院分摊测绘报告书》为依据。如上述情况发生变化,估价报告需做相应调整。
7. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《房屋所有权证》为依据。如上述情况发生变化,估价报告需做相应调整。
8. 根据估价人员实地查勘,于价值时点,不确定估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金),依据《涉执房地产评估事项确认单》,本次评估未考虑上述欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。如上述情况发生变化,估价报告需做相应调整。

9. 本次估价所依据的有关房地产权属资料由估价委托人提供, 估价人员未对资料复印件与原件进行核对, 且受不动产管理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明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提, 如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和估价师不承担相应责任。

10. 注册房地产估价师及估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况, 注册房地产估价师及估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

二、未定事项假设:

无未定事项假设。

三、背离事实假设:

1. 根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》及经估价人员实地查勘, 估价对象于价值时点存在租赁权, 部分房屋出租给顺峰饮食酒店管理有限公司用于餐饮经营。依据《涉执房地产评估事项确认单》, 本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》及估价人员查询“北京通”, 估价对象存

在抵押及司法查封登记，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑上述抵押及司法查封登记对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设：

1. 根据《国有土地使用证》，估价对象涉及的证载土地用途为地下商业；根据《房屋所有权证》，估价对象涉及的证载房屋规划用途为地下综合、地下水世界；根据当事人介绍及估价人员的实地查勘，估价对象实际用途为温泉酒店、餐饮及温泉水世界等，于价值时点，温泉酒店及温泉水世界已停业，部分房屋仍作为餐饮出租使用中。遵循房地一致原则及合法原则，本次评估估价对象房地产用途以《国有土地使用证》证载地下商业用途为准，在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人2022年9月26日出具的《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽01评估鉴1403号】、【(2020)辽01评估鉴1404号】，注册房地产估价师刘宇宁、李萌于2022年9月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。在估价作业期内，估价委托人作出的(2022)辽01民初2024号、2023号民事判决书发生法律效力，案件进入执行程序，根据估价委托人2022年11月1日出具的《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【(2022)辽01执1353号、1355号】，注册房地产估价师刘宇宁、估价人员李艾宸于2022年11月3日对本估价报告中的估价对象再次进行了实地查勘。两次实地查勘范围一致，且实物状况一致，并以此作为假设前提条件，在此提请报告使用者注意。

3. 根据《房屋所有权证》，估价对象的-201、-202证载楼层为地下2层，-301、-302证载楼层为地下3层；根据估价委托人提供的《项目鸟瞰图（自西向东）》、《剖面示意图》及当事人介绍，以估价对象所在项目住宅部分首层为地面正负零，估价对象-201、-202位于地下2层，-301及-302位于地下3层；根据估价委托人提供的《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》【京公消验[2009]第295号】及当事人介绍，估价对象的-201、-202实际位于地上1层，-301及-302实际位于地下1层。经估价人员实地查勘，自北四环东路辅路向西、南查看，自曙光西路绿化带内侧现状道路向东看，估价对象的-201、-202实际位于地上1层，-301及-302实际位于地下1层。本次评估估价对象所在楼层以《房屋所有权证》证载楼层为准，同时考虑了上述实际情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

五、依据不足假设：

经估价人员实地查勘，估价对象所在项目入口悬挂门牌号为“北四环东路2”，估价对象1幢未悬挂行政楼牌或其他楼号标识，经当事人确认，实地查勘对象为本次估价对象北京市朝阳区北四环东路2号院1幢-201、-202、-301、-302房地产，在此提请报告使用者注意。

六、估价报告使用限制：

1. 本估价报告应用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

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

限等使用范围内使用评估报告。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. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

8. 本次估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，本次仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

9. 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。

10. 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，若估价对象通过网络司法拍卖平台进行拍卖或变卖，本报告可在法院指定的网络司法拍卖平台进行公示。除上述情况之外，未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

11. 本估价报告一式壹拾壹份，估价委托人壹拾份，本机构存档壹份。

12. 本估价报告自出具之日2022年11月23日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

13. 本报告由北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

辽宁省沈阳市中级人民法院

二、房地产估价机构

公司名称: 北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

地 址: 北京市丰台区丰台北路 18 号院 C 座 601 室

执业范围: 全国范围内从事土地评估业务

土地评估资信等级: A 级

土地评估资信编号: 2022A-010

房地产估价机构备案等级: 一级

房地产估价机构备案证书编号: 建房估备字[2016]030 号

法定代表人: 邓峰

联 系 人: 陈彩双

联系电话: 010-84831344

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-201、-202、-301、-302, 包括房屋建筑物所有权及其分摊的土地使用权, 涉及的

土地用途为地下商业，分摊土地使用权面积合计为14950.83平方米，房屋规划用途为地下综合、地下水世界，房屋总建筑面积为84624.7平方米，房屋所有权人为北京顺景园房地产开发有限公司。

(二) 区位状况

1. 位置状况

估价对象位于北京市朝阳区北四环东路2号院1幢，所在项目位于曙光西路与北四环东路辅路交叉口，邻北四环东路辅路。

2. 交通状况

估价对象所在项目西北临曙光西路、东北临北四环东路辅路；周边1500米范围内有地铁10号线太阳宫、三元桥地铁站，500米范围内有公交站阜通东大街西口站，途经公交线路有408路、536路、921路、944路、专212路等；周边交通管制较少；所在项目地上及地下停车位数量较充足。

3. 外部配套设施状况

(1) 基础设施状况

估价对象所在地区市政基础设施条件达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热）。

(2) 公共配套设施状况

估价对象周边有中国工商银行、中国民生银行、中信银行等金融机构；有中国中医科学院望京医院等医疗机构；有花家地实验小学方舟校区、中央美术学院等教育机构；有四元桥购物中心、宜家家居等商业配套。

4. 环境状况

估价对象周边有太阳宫公园、坝河常庆公园、四得公园、金隅南湖公园、望和公园等，绿化程度高，街道整洁。

(三) 权益状况

1. 土地权益状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地使用权人为北京顺景园房地产开发有限公司，土地使用权取得方式为出让，至价值时点，剩余土地使用权年限为18.8年，其权益状况详见下表：

国有土地使用证

证号	京朝国用(2007出)第0466号
土地使用权人	北京顺景园房地产开发有限公司
坐落	朝阳区北四环东路2号院(1-14号楼)
地号	052602500008000000
图号	1-2-3-8(2)
地类(用途)	住宅、地下商业
取得价格	—
使用权类型	出让
终止日期	住宅: 2071.08.26 地下商业: 2041.08.26
使用权面积(平方米)	43124.20
登记日期	2001年11月21日
记事	已设立抵押登记

根据《北四环东路2号院分摊测绘报告书》，本次评估对象分摊土地使用权面积合计为14950.83平方米，其中，-201、-202分摊土地使用权面积为5669.93平方米，-301、-302分摊土地使用权面积为9280.9平方米。

2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为北京

顺景园房地产开发有限公司，房屋性质为商品房，估价对象建筑物权益状况详见下表：

房屋所有权证

编号	X京房权证朝字第1466484号
房屋所有权人	北京顺景园房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	朝阳区北四环东路2号院1幢
登记时间	2015/3/12
房屋性质	商品房
规划用途	车库，地下水世界，地下综合
建筑面积（平方米）	111794.51
附记	已设立抵押登记

《登记簿中记载且颁发所有权证部分明细表（专有部分）》

幢号	房屋总层数	建筑结构	部位及房号	建筑面积（平方米）	规划用途
1幢	-3	钢混	-301	31380.5	地下水世界
			-302	21151.26	地下水世界
			-201	31711.34	地下综合
			-202	381.6	地下综合
			-101	27169.81	车库
合计	—	—	—	111794.51	—

本次评估的估价对象范围为上述证载房屋中的-201号、-202号、-301号、-302号，房屋规划用途为地下综合、地下水世界，房屋总建筑面积为84624.7平方米。《房屋所有权证》证载建筑面积包含但不限于本次估价对象建筑面积。

3. 其他权利状况

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》及估价人员实地查勘，估价对象于价值时点存在租赁权，部分房屋出租给顺峰饮食酒店管理有限公司用于餐饮经营。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》及估价人员查询“北京通”，估价对象存在抵押

及司法查封登记。

除此之外，根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，至价值时点，未发现估价对象存在其他权利状况。

（三）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象所在宗地位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢，土地四至为东北至北四环东路辅路、东南至现状道路、南至现状房屋、西北至曙光西路及游社公园，土地形状呈不规则三角形。

基础设施达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热），红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

2. 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及估价人员实地查勘，房屋坐落为北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-201、-202、-301、-302，房屋总建筑面积为 84624.7 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2012 年。所在项目的房屋证载总层数为-3 层，估价对象证载所在层数为-2 层、-3 层，自北四环东路辅路向西、南查看，自曙光西路绿化带内侧现状道路向东看，估价对象的-201、-202 实际位于地上 1 层，-301 及-302 实际位于地下 1 层。估价对象的房屋规划用途为地下综合、地下水世界，实际用途为温泉酒店、餐饮及温泉水世界等，于价值时点，温泉酒店及温泉水世界已停业，部分房屋仍在出租作为餐饮使用，房屋综合成新率为 8.2 成。

估价对象建筑物装饰装修、设施设备及维护使用状况如下:

楼栋外立面: 局部贴墙砖或石材、局部刷涂料;

餐饮区域(顺峰): 含1个宴会厅、3个会议室、28间包房及散客接待区, 地面局部铺地毯、局部铺木地板、局部铺地砖或石材, 墙面局部贴墙砖、局部为软包、局部贴壁纸或木饰板等, 顶棚局部为石膏板吊顶、局部为石膏板造景或木饰雕花等造型吊顶;

温泉酒店区域: 含104间客房及餐厅等, 地面局部铺地砖、局部铺地毯, 墙面局部为布艺、局部为瓷砖、局部为木饰板, 顶棚为石膏板吊顶;

温泉水世界区域: 分为贵宾VIP区及普通区, 地面局部铺地砖或石材、局部铺地毯、局部铺木地板, 墙面局部为木饰、局部为软包、局部贴瓷砖或石材, 顶棚局部为石膏板造景吊顶、局部为格栅吊顶、局部为木饰板雕花吊顶、局部为仿木复合材料吊顶。

设备设施状况: 所在楼栋配有电梯、视频监控系统、中央空调系统、自动喷淋、烟感报警、消防栓等设备设施。

五、价值时点

2022年11月3日(实地查勘完成之日)

六、价值类型

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和本项目的具体要求, 本次评估采用市场价值标准。

本次评估的价值是估价对象于价值时点2022年11月3日在假设

及限制条件下的市场价值，包括房屋建筑物所有权及其分摊土地使用权价值。

按照《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)，市场价值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。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

2. 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的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 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的原则。

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。类似房地产是指与估价对象在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5. 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的原则。它是指法律上允许，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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行)

2. 《中华人民共和国土地管理法》(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》(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,2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)

4. 《中华人民共和国资产评估法》（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）

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

6. 《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布，根据2020年11月29日国务院发布《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

7. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》（法释〔1998〕15号）

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）

9. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18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. 《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）

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【(2022)辽01执1353号、1355号】(原件)
2. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽01评估鉴1403号】、【(2020)辽01评估鉴1404号】(原件)
3. 《国有土地使用证》【京朝国用(2007出)第0466号】(复印件)
4. 《房屋所有权证》【X京房权证朝字第1466484号】(复印件)
5. 《北四环东路2号院分摊测绘报告书》(复印件)
6. 《不动产登记证明》【京(2020)朝不动产证明第0039124号】、【京(2020)朝不动产证明第0039514号】(复印件)
7. 估价委托人提供的其他资料

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了成本法、收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取成本法的理由

估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以适合采用成本法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

(二) 本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象同一供需圈内无法调查到与估价对象相类似的房地产买卖交易实例，故未选取比较法。

2. 估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故不适合采用假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 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。

2. 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

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，运用成本法、收益法评估得到估价对象于价值时点 2022 年

11月3日,在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下:

分摊土地使用权面积: 14950.83 平方米

房屋总建筑面积: 84624.7 平方米

房地产总价: 125486.27 万元

大写: 壹拾贰亿伍仟肆佰捌拾陆万贰仟柒佰元整

(货币种类: 人民币)

应估价委托人要求,分楼层列示估价对象的估价结果,详见下表:

估价结果明细表

序号	房号	房屋规划用途	分摊土地使用权面积(平方米)	房屋建筑面积(平方米)	房地产总价(万元)
1	-201、-202	地下综合	5669.93	32092.94	66724.96
2	-301、-302	地下水世界	9280.9	52531.76	58761.31
合计	—	—	14950.83	84624.7	125486.27

提示说明:

1. 上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费及其他应付费用等。
2. 上述估价结果包含交易税费,交易税费由转让人和买受人按照相关法律规定各自负担。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
刘宇宁	1120160001	刘宇宁	2022年11月23日
李萌	1120160028	李萌	2022年11月23日

参加估价人员：李艾宸

十二、实地查勘期

2022年9月28日、2022年11月3日

十三、估价作业期

2022年9月26日至2022年11月23日

附 件

1. 《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【(2022)辽 01 执 1353 号、1355 号】(原件)
2. 《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【(2020)辽 01 评估鉴 1403 号】、【(2020)辽 01 评估鉴 1404 号】(原件)
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象实地查勘照片
5. 《国有土地使用证》【京朝国用(2007 出)第 0466 号】(复印件)
6. 《房屋所有权证》【X 京房权证朝字第 1466484 号】(复印件)
7. 《北四环东路 2 号院分摊测绘报告书》(复印件)
8. 《不动产登记证明》【京(2020)朝不动产证明第 0039124 号】、【京(2020)朝不动产证明第 0039514 号】(复印件)
9. 《涉执房地产评估事项确认单》
10. 专业帮助情况和相关专业意见
本次估价没有专业帮助, 未依据相关专业意见。
11. 估价机构《营业执照》(复印件)
12. 《房地产估价机构备案证书》(复印件)
13. 注册房地产估价师注册证书(复印件)
14. 鉴定人承诺书(原件)

辽宁省沈阳市中级人民法院

委托书

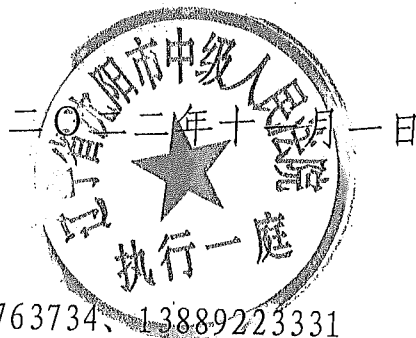
(2022)辽01执1353号、1355号

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

关于申请执行人盛京银行股份有限公司于洪支行与被执行人何勤刚、北京新英豪杰商贸有限公司、北京顺景园房地产开发有限公司、顺峰投资实业有限公司、北京顺峰灵山旅游开发有限公司、阳江市海陵岛北洛湾旅游开发有限公司、廖绮苹等借款合同纠纷一案，本院作出的(2022)辽01民初2024号、2023号民事判决书已经发生法律效力，依据申请执行人的申请，本院于2022年10月2日立案执行。案件在审判阶段，双方经协商，指定由你公司对被执行人名下的财产进行评估工作。现案件已进入执行程序，依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你公司对被执行人的下列财产进行评估，请你公司在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

对北京顺景园项目抵押资产中负二、负三层商业等。



联系人：郭法官

系电话：02422763734、13889223331

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

沈中法鉴(2022)第1403号
(自行委托)

登记号: (2020)辽01法鉴1403号

案由案号	(2022)辽01民初2023号	委托日期	2022年9月26日
当事人信息	原告: 盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行 代理人: 赵云惠、陈昕阳 电话: 17702461371、18609828677		
	被告: 北京顺景园房地产开发有限公司 法定代表人: 詹匡文 电话: 13901170999		
	被告: 北京金谷鑫商贸投资有限公司、湖南顺峰旅游投资开发有限公司、阳江市海陵岛北洛湾旅游开发有限公司、何勤刚、廖绮苹		
案件信息	鉴定标的额: 946633333.33元	办案人确认签字:	
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托鉴定项目	对位于北京市朝阳区北四环东路2号院1幢-03层-031号、-302号, 建筑面积52531.76平方米的房产及所在土地(9280.90平方米)进行评估。 房产证号: X京房权证朝字第1466484号、土地证号: 京朝国用(2007出)第0466号、他项权证号: 京(2020)朝不动产证明第0039514号		
委托单位	沈阳市中级人民法院		
委托人	张维佳	联系电话	26205905
		手	18698889500
领导批示	<div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;"> 单位公章 </div>		
备注			

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位(法院)公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

沈阳市中级人民法院 司法鉴定委托书

北京顺景园
对外(自行)委托

登记号: (2022) 辽 01 民初 2024 号

案由案号	金融借款合同纠纷 (2022) 辽 01 民初 2024 号	委托日期	2022 年 9 月 26 日
当事人信息	原告: 盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行, 住所地沈阳市于洪区黄海路 10 号。 委托代理人: 赵云惠, 电话 17702461371。 委托代理人: 陈昕阳, 电话 18609828677。		
	被告: 北京顺景园房地产开发有限公司, 住所地北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 B1-6155 室。 法定代表人: 詹匡文, 电话 13901170999。		
	被告: 北京新英豪杰商贸有限公司, 顺峰投资实业有限公司, 北京顺峰灵山旅游开发有限公司, 阳江市海陵岛北洛湾旅游开发有限公司, 何勤刚, 廖绮苹。		
案件信息	鉴定标的额: 81106.191667 万元 鉴定资料:		办案人确认签字:
鉴定类别	<input type="checkbox"/> 财务审计 <input type="checkbox"/> 资产评估 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产评估 <input type="checkbox"/> 土地评估 <input type="checkbox"/> 工程造价 <input type="checkbox"/> 工程质量检测 <input type="checkbox"/> 产品质量检测 <input type="checkbox"/> 文检鉴定 <input type="checkbox"/> 其他类鉴定		
委托鉴定项目	对位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 1 幢-2 层-201、-202、建筑面积为 32092.94 平方米房产及所在土地 (5669.93 平方米) 进行评估。 土地证号: 京朝国用 (2007 出) 第 0466 号, 房产证号: X 京房权证朝字第 1466484 号; 他项权证号为: 京 (2020) 朝不动产证明第 0039124 号。		
委托单位	沈阳市中级人民法院		
委托人	汪明	联系电话: 26205913 1504090769	 单位公章:
领导批示			
备注			

注: 此表格一式三份, 委托人存卷、市法院技术处备案、鉴定机构留存各一份。无委托单位 (法院) 公章及市法院对外委托专用章无效。此表不适用法医鉴定及拍卖委托。

附件3 估价对象位置示意图



★-估价对象

附件 4 估价对象实地查勘照片

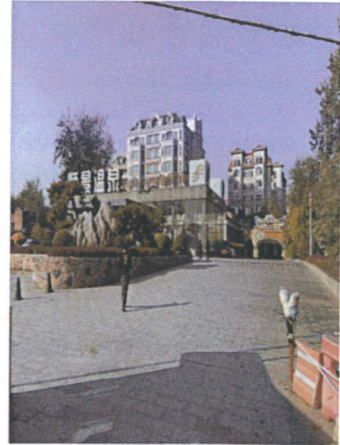
(注册房地产估价师刘宇宁、李萌于 2022 年 9 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师刘宇宁、估价人员李艾宸于 2022 年 11 月 3 日对本估价报告中的估价对象再次进行了实地查勘。)



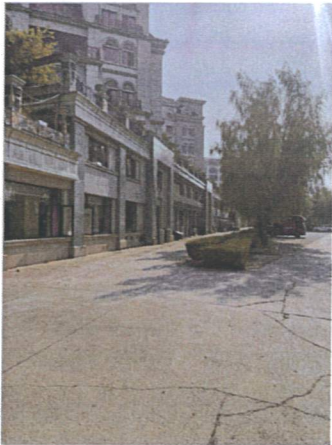
项目周边道路



项目门牌号



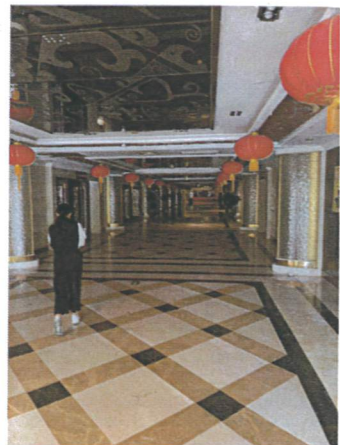
项目外观



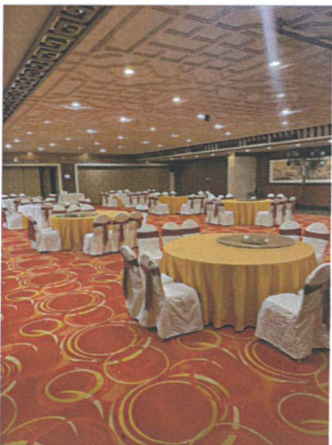
项目外观



项目外观



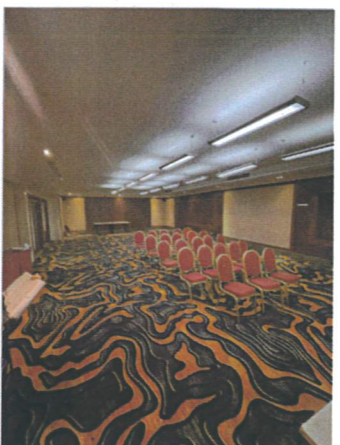
顺峰餐饮区域



顺峰餐饮区域



顺峰餐饮区域



顺峰餐饮区域



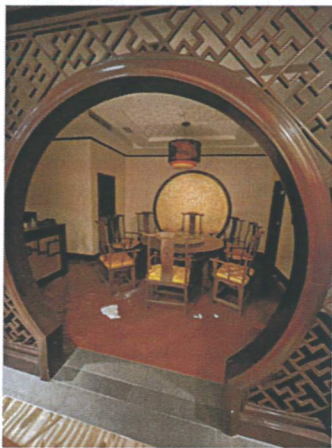
顺峰餐饮区域



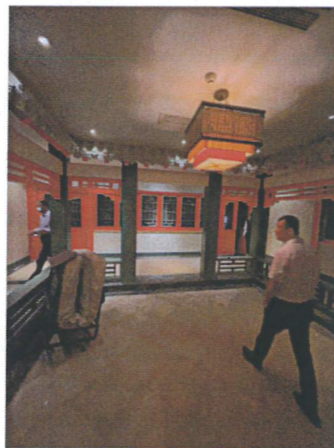
顺峰餐饮区域



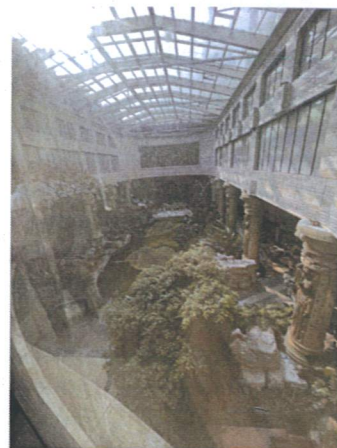
温泉酒店客房区域



温泉酒店客房区域



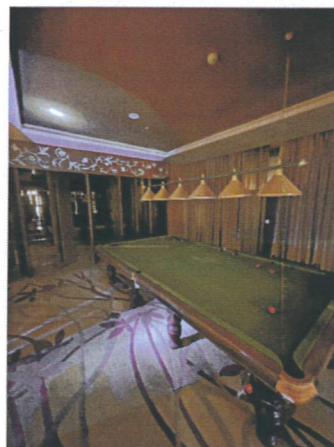
温泉酒店客房区域



温泉水世界



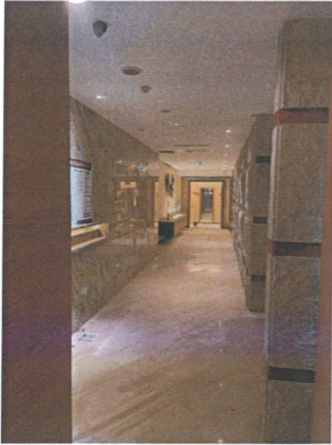
水世界贵宾区



水世界贵宾区



水世界贵宾区



水世界贵宾区



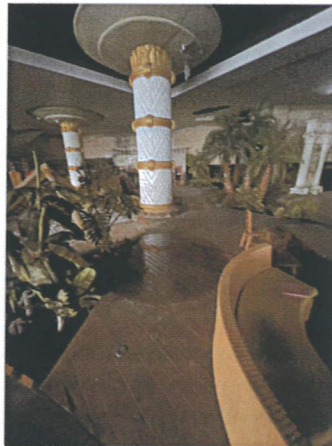
贵宾区指示牌



水世界普通区指示图



水世界普通区



水世界普通区



水世界普通区



水世界贵宾区



2022. 9. 28 查勘人员



2022. 11. 3 查勘人员

国用(2017第)第04001号

土地使用权人	北京新地房地产开发有限公司		
座落	朝阳区北四环中路100号(100028)		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅、地下储藏	终止日期	
使用权类型		其中	
使用权面积	45,224.20 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

朝阳区人民政府(章)
2017年11月 日

权利人
北京新地房地产开发有限公司

权利范围
朝阳区北四环中路100号(100028)住宅、地下储藏

权利价值
为10000万元

权利期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押权人
北京新地房地产开发有限公司

抵押范围
朝阳区北四环中路100号(100028)住宅、地下储藏

抵押价值
为10000万元

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押权人
北京新地房地产开发有限公司

抵押范围
朝阳区北四环中路100号(100028)住宅、地下储藏

抵押价值
为10000万元

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

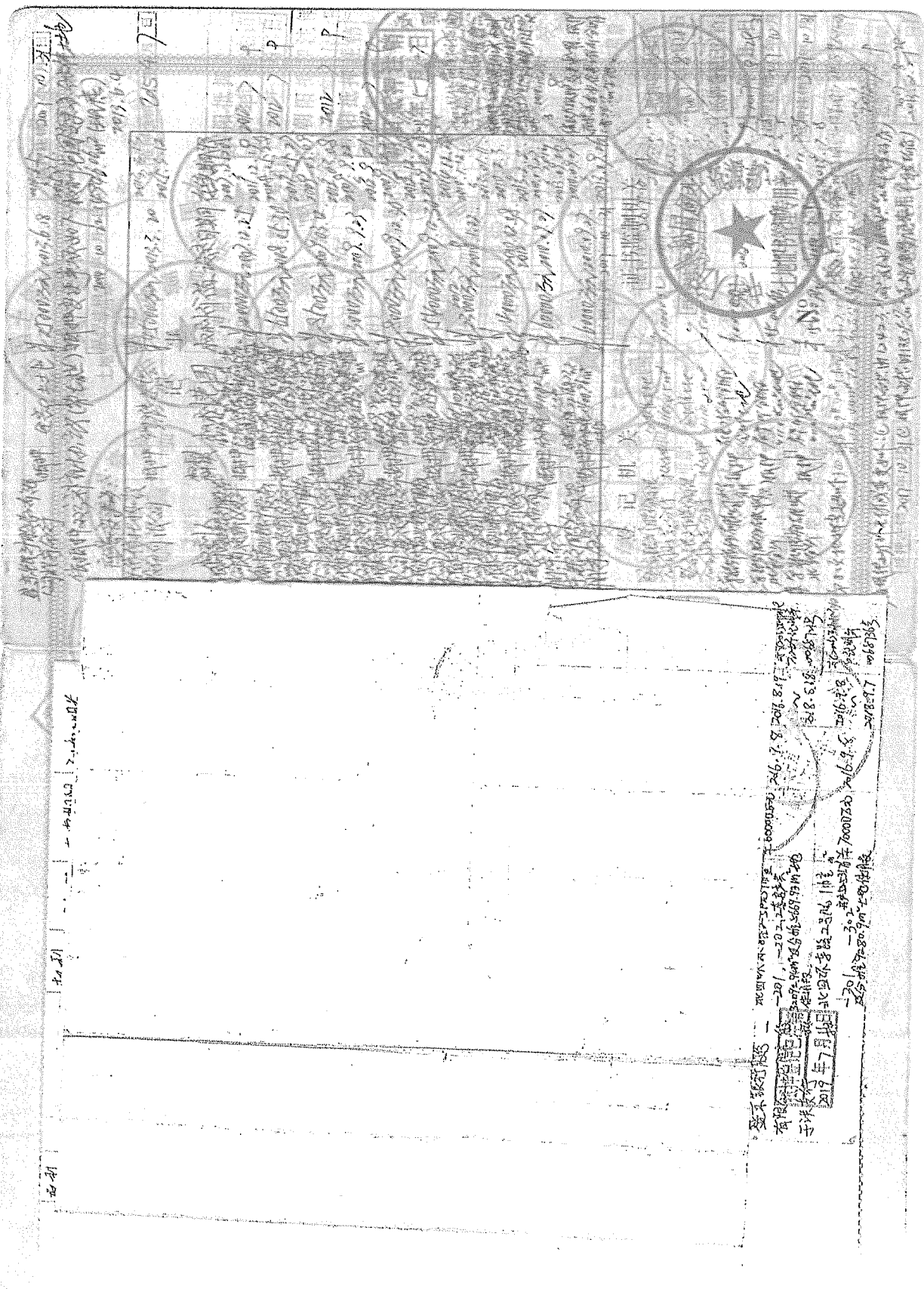
抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止

抵押期限
自2018年12月26日起至2048年12月26日止



9.4.10
K10

7

3.1.10

3.1.10

6

7

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

3.1.10

10.1.10

10.1.10

10.1.10

1. 10.1.10
 2. 10.1.10
 3. 10.1.10
 4. 10.1.10
 5. 10.1.10
 6. 10.1.10
 7. 10.1.10
 8. 10.1.10
 9. 10.1.10
 10. 10.1.10
 11. 10.1.10
 12. 10.1.10
 13. 10.1.10
 14. 10.1.10
 15. 10.1.10
 16. 10.1.10
 17. 10.1.10
 18. 10.1.10
 19. 10.1.10
 20. 10.1.10
 21. 10.1.10
 22. 10.1.10
 23. 10.1.10
 24. 10.1.10
 25. 10.1.10
 26. 10.1.10
 27. 10.1.10
 28. 10.1.10
 29. 10.1.10
 30. 10.1.10
 31. 10.1.10
 32. 10.1.10
 33. 10.1.10
 34. 10.1.10
 35. 10.1.10
 36. 10.1.10
 37. 10.1.10
 38. 10.1.10
 39. 10.1.10
 40. 10.1.10
 41. 10.1.10
 42. 10.1.10
 43. 10.1.10
 44. 10.1.10
 45. 10.1.10
 46. 10.1.10
 47. 10.1.10
 48. 10.1.10
 49. 10.1.10
 50. 10.1.10
 51. 10.1.10
 52. 10.1.10
 53. 10.1.10
 54. 10.1.10
 55. 10.1.10
 56. 10.1.10
 57. 10.1.10
 58. 10.1.10
 59. 10.1.10
 60. 10.1.10
 61. 10.1.10
 62. 10.1.10
 63. 10.1.10
 64. 10.1.10
 65. 10.1.10
 66. 10.1.10
 67. 10.1.10
 68. 10.1.10
 69. 10.1.10
 70. 10.1.10
 71. 10.1.10
 72. 10.1.10
 73. 10.1.10
 74. 10.1.10
 75. 10.1.10
 76. 10.1.10
 77. 10.1.10
 78. 10.1.10
 79. 10.1.10
 80. 10.1.10
 81. 10.1.10
 82. 10.1.10
 83. 10.1.10
 84. 10.1.10
 85. 10.1.10
 86. 10.1.10
 87. 10.1.10
 88. 10.1.10
 89. 10.1.10
 90. 10.1.10
 91. 10.1.10
 92. 10.1.10
 93. 10.1.10
 94. 10.1.10
 95. 10.1.10
 96. 10.1.10
 97. 10.1.10
 98. 10.1.10
 99. 10.1.10
 100. 10.1.10

北京 房权证 朝 字第 1466484 号

房屋所有权人		北京顺景园房地产开发有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		朝阳区北四环东路2号院1幢		
登记时间		2015-03-12		
房屋性质		商品房		
规划用途		车库, 地下水世界, 地下综合		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计		111794.51	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

2015

2015

2015

2015

2015

2015

2015

附 记

换证

原所有权证号：X京房权证朝字第1193742号

原发证日期：2012-12-20

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2015 3 17 2017 9 20

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2016 9 8 2019 7 11

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2015 4 28 2016 4 28

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2016 9 29 2018 6 23

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2015 8 16 2017 9 21

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2016 10 8 2019 7 11

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2015 10 27 2018 10 25

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2018 8 15 2018 8 22

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2015 12 29 2018 3 2

已设立抵押登记
2018 9 4

已设立抵押登记 抵押登记已注销
2016 9 18 2019 7 11

已设立抵押登记
2018 9 6

已设立抵押登记
19 年 6 26 日



填发单位 (盖章)



房屋登记表

共 4 页, 第 1 页

地址: 朝阳区北四环东路2号院		地号	
		图幅号	1-2-3-28 (1)

楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号 或部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
	1幢	-3			钢混		4031.13	107763.38
本页小计							4031.13	107763.38
总计								111794.51

逻辑幢:
 自然建筑面积为: 115721.50平方米。其中:
 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积111794.51平方米
 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积28.05平方米
 3. 另有人防建筑面积0.00平方米
 4. 逻辑幢间分出面积4405.61平方米, 分入面积506.66平方米
 上述各项合计115721.51平方米, 因涉及面积分摊, 保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.01平方米

日期: 2012年08月28日 测绘单位: 北京市朝阳区房屋测绘事务所
 日期: 2012年09月06日 项目负责人: 郑卫强

建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	朝阳区北四环东路2号院	楼号		幢号	1幢
逻辑幢分摊前建筑面积 (含人防)		115721.50			

逻辑幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	111794.51	107763.38	4031.13
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	111794.51	107763.38	4031.13
登记簿中记载 不颁发所有权 证	不分摊部分	28.05	—	—
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	28.05	—	—
人防		0.00	—	—
总计		111822.56	—	—

2012-09-24

逻辑幢间共有部位分摊面积明晰

逻辑幢分摊后建筑 面积	逻辑幢间分出面积 【+】	逻辑幢间分入面积 【-】	合计	与逻辑幢分摊前 建筑面积相差
111822.56	4405.61	506.66	115721.51	0.01

登记簿中记载且颁发所有权证部分明晰表(专有部分)

坐落: 朝阳区北四环东路2号院 幢号: 1幢

项目名称: 朝阳区配套工程12楼等7项

部位及房号	建筑面积	其 中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积		
-03层(-3)						
-301	31380.50	29983.19		1397.31	地下水世界	
-302	21151.26	20209.44		941.82	地下水世界	
-02层(-2)						
-201	31711.34	30643.36		1067.98	地下综合	
-202	381.60	368.75		12.85	地下综合	
-01层(-1)						
-101	27169.81	26558.64		611.17	车库	
本页小计	111794.51	107763.38		4031.13		
总计	111794.51	107763.38		4031.13		

北四环东路2号院分摊测绘报告书



测绘单位：北京中瑞嘉业测绘有限公司

2016年6月15日

分 摊 说 明

北京顺景园房地产开发有限公司为办理坐落于北京市朝阳区北四环东路2号院的部分房屋抵押手续，特委托我公司对抵押房屋其所占土地面积进行分摊，现根据权利人情况特做以下说明：

一、数据来源：

- 1、国有土地使用证：京朝国用（2007出）第0466号
- 2、房权证：X京房权证朝字第778992号
- 3、房权证：X京房权证朝字第779027号
- 4、房权证：X京房权证朝字第1191202号
- 5、房权证：X京房权证朝字第1191185号
- 6、房权证：X京房权证朝字第1191176号
- 7、房权证：X京房权证朝字第779037号
- 8、房权证：X京房权证朝字第779121号
- 9、房权证：X京房权证朝字第779147号
- 10、房权证：X京房权证朝字第1191199号
- 11、房权证：X京房权证朝字第1191201号
- 12、房权证：X京房权证朝字第779434号
- 13、房权证：X京房权证朝字第1191203号
- 14、房权证：X京房权证朝字第1191193号
- 15、房权证：X京房权证朝字第779433号
- 16、房权证：X京房权证朝字第1466484号
- 17、北京市朝阳区房屋测绘事务所出具的房屋土地测绘技术报告书

二、分摊相关数据:

总宗地面积: 43124.20 平方米

总楼基占地面积: 10900.26 平方米

总建筑面积: 182394.55 平方米

单位: 平方米

序号	楼号	层数	建筑面积	楼基占地面积
1	1#	4	1745.50	461.01
2	2#	5	2172.79	452.84
3	3#	5	2182.05	458.22
4	4#	6	3107.27	521.54
5	5#	6	3087.22	510.82
6	6#	6	3220.08	540.15
7	7#	6	3129.70	532.72
8	8#	7	7587.07	1090.78
9	9#	7	6985.23	1002.72
10	10#	7	7589.46	1080.35
11	11#	7	7630.40	1090.76
12	12#	7	6897.88	982.78
13	13#	7	7613.06	1085.04
14	14#	7	7652.33	1090.53
15	1幢	0	111794.51	0.00
合计			182394.55	10900.26

单位: 平方米

序号	楼号	房号	建筑面积
1	1幢	-101	27169.81
2	1幢	-201	31711.34
3	1幢	-202	381.60
4	1幢	-301	31380.50
5	1幢	-302	21151.26
合计			111794.51

三、分摊公式：

1、分摊院落面积计算公式：

分摊院落面积=

该楼分摊部分建筑面积÷总建筑面积×（总宗地面积—总楼基占地面积）

2、分摊该楼基占地面积计算公式：

分摊该楼基占地面积=

该楼分摊部分建筑面积÷该楼总建筑面积×该楼楼基占地面积

3、分摊共用宗地面积计算公式：

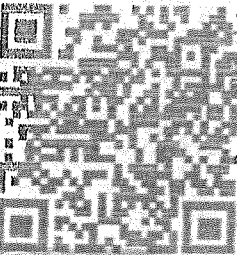
分摊共用宗地面积=分摊院落面积+分摊该楼基占地面积

四、分摊结果：

分摊1幢部分建筑面积：111794.51平方米

序号	楼号	房号	建筑面积	分摊土地面积
1	1幢	-101	27169.81	4800.14
2	1幢	-201	31711.34	5602.51
3	1幢	-202	381.60	67.42
4	1幢	-301	31380.50	5544.06
5	1幢	-302	21151.26	3736.84
合计			111794.51	19750.97

即：北京市朝阳区北四环东路2号院1幢部分分摊共用宗地面积：19750.97平方米



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



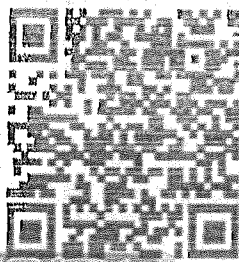
2020年09月28日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11001592011

京 (2020) 期 不动产登记证明第 0099124 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	北京银行股份有限公司沈阳市于洪支行
义务人	北京顺景园房地产开发有限公司
坐落	朝阳区北四环东路2号院1幢-2层-201等21套
不动产单元号	110105 025001 0E00494 F00180003]等21个
其他	(1) 不动产权证书号:京房权证朝字第1466484号 (2) 抵押权种类:一般抵押 (3) 被担保数额:599750000(人民币元) (4) 宗地使用证书号:京朝国用(2007出)第0466号
附记	债务履行期限:自2020-09-28至2022-09-27止



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构(专用章)

2020年09月30日

中华人民共和国自然资源部监制

编号No 11001592294

京 (2020) 朝 不动产证明第 0039514 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行
义务人	北京顺景园房地产开发有限公司
坐落	朝阳区北四环东路2号院1幢-3层-301等 21套
不动产单元号	[110105 026001 GB00494 F00130001]等 21个
其他	(1) 不动产权证号码: 京房权证朝字第 1466484号 (2) 抵押权种类: 一般抵押 (3) 被担保数额: 700000000 (人民币元) (4) 宗地使用权证号: 京朝国用 (2007出) 第0466号
附记	债务履行期限: 自2020-09-30至2022-09- 29止

涉执房地产评估事项确认单

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司：

我院对 号案件涉及的
房地产评估相关事项确认如下：

(一) 评估对象存在特殊财产范围情况 (勾选, 如不存在下列特殊情况, 不选)

1、包含：

- 家具家电；
- 机器设备；
- 债权债务；
- 特许经营权；
- 其他非房地产 (不动产) 类财产

2、不包含：

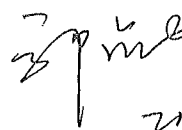
- 装饰装修物；
- 相关场地；
- 其他属于房地产 (不动产) 的房屋配套设施设备

(二) 评估对象交易税费负担方式 (勾选)

- 转让人和买受人各自负担；
- 全部由买受人负担；
- 全部从财产处置价款中扣除；

(三) 是否将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖 (勾选, 除去的, 评估结果不考虑原有的租赁权等情况, 勾选“是”)

- 是
- 否


2022.11.3

(四) 是否将下列欠缴税费用从财产处置价款中扣除 (勾选, 扣除的, 评估结果不考虑欠缴税费, 勾选“是”; 不扣除的项填写金额)


- 1、税收 是 否, 金额元;
- 2、物业费 是 否, 金额元;
- 3、供暖费 是 否, 金额元;
- 4、水电气费 是 否, 金额元;
- 5、滞纳金 是 否, 金额元;

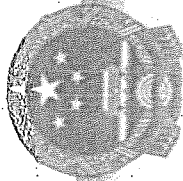
(五) 是否将下列财产处置费用从财产处置价款中扣除 (勾选, 扣除的, 评估结果不扣除下列费用, 勾选“是”; 不扣除的项填写金额)

- 1、评估费 是 否, 金额元;
- 2、拍卖费 是 否, 金额元;
- 3、诉讼费 是 否, 金额元;
- 4、律师费 是 否, 金额元;

法院

年月日


2022.11.3



营业执照

统一社会信用代码
9111010678250072X7



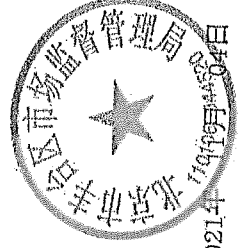
扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (2-1)

名称 北京华颂龙泰房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 邓峰

注册资本 500万元
成立日期 2005年11月10日
营业期限 2005年11月10日至 2025年11月09日
住所 北京市丰台区丰台北路18号院C座601室

经营范围 资产评估; 房地产价格评估; 房地产信息咨询; 土地评估
服务; 土地登记代理服务; 工程管理服务; 从事房地产生经
纪业务; 技术服务、技术咨询出口; 社会风险评估; 资产评估
(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 资产
评估以及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。)



登记机关

2021年 11月 04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: 北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 邓峰
(执行事务合伙人)

住所: 北京市丰台区丰台北路18号院C座601室

统一社会信用代码: 9111010678250072X7

备案等级: 一级

证书编号: 建房估备字[2016]030号

有效期限: 2022-06-02至2025-06-01



发证机关(公章)
二〇二二年六月二日

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. 00208368

姓名 / Full name

刘宇宁

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

110102198205280050

注册号 / Registration No.

1120180001

执业机构 / Employer

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-26

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. 00207395

姓名 / Full name

李萌

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130928198512020023

注册号 / Registration No.

1120160028

执业机构 / Employer

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-19

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

刘宇宁

鉴定机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

李萌

鉴定机构：北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

