

房地产估价报告



估价报告编号：（京）北方亚事〔2022〕（估）字 220150 号

估价项目名称：北京市朝阳区北四环东路 2 号院 2 号楼、3 号楼、4 号楼、9 号楼、13 号楼 41 套住宅用途、1 幢-1 层 534 个车库用途涉案房地产市场价格评估

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：北京北方亚事房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：周红梅（注册号：3720050179）

宋 蓉（注册号：1120070075）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十八日

致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

承蒙委托，我对北京顺景园房地产开发有限公司所有位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院 2 号楼、3 号楼、4 号楼、9 号楼、13 号楼 41 套住宅用途、1 幢-1 层 534 个车库用途房地产市场价格价值进行了评估，为人民法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，运用比较法、成本法评估得到估价对象于价值时点 2022 年 09 月 29 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：49230.21 平方米

房地产价值总额：166486.15 万元

大写：壹拾陆亿陆仟肆佰捌拾陆万壹仟伍佰元整

其中：

住宅建筑面积：22060.40 平方米

房地产价值总额：144551.15 万元

大写：壹拾肆亿肆仟伍佰伍拾壹万壹仟伍佰元整

折合房地价值单价：65525 元/平方米

车库建筑面积：27169.81 平方米

车库个数：534 个

房地产价值总额：21894 万元

大写：贰亿壹仟捌佰玖拾肆万元整

折合单价：41 万元/个

住宅估价结果明细表

序号	楼号	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	朝向	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	2#		1-5	2172.79	南北	61244	13307.04
2	3#		1-5	2182.05	南北	61244	13363.75
3	4#	101	1	552.66	南北	67688	3740.85
4	4#	201	2	552.66	南北	68379	3779.03
5	4#	301	3	523.88	南北	69070	3618.44
6	4#	501	4	532.66	南北	69070	3679.08
7	4#	601	5-6	945.41	南北	68365	6463.3
8	9#	101	1	533.13	南北	66688	3555.34
9	9#	102		533.13	南北	66688	3555.34
10	9#	201	2	533.13	南北	67369	3591.64
11	9#	201		533.13	南北	67369	3591.64
12	9#	301	3	511.99	南北	68049	3484.04
13	9#	302		513.91	南北	68049	3497.11
14	9#	501	4	511.99	南北	68049	3484.04
15	9#	502		513.91	南北	68049	3497.11
16	9#	601	5	511.99	南北	68729	3518.86
17	9#	602		513.91	南北	68729	3532.05
18	9#	701	6-7	886.54	南北	67355	5971.29
19	9#	702		888.47	南北	67355	5984.29
20	13#	101	1	273.82	西北	61096	1672.93
21	13#	102		262.71	西南	64346	1690.43
22	13#	103		289.68	东南	64996	1882.8
23	13#	105		308.3	东北	61746	1903.63
24	13#	201	2	273.82	西北	61719	1689.99
25	13#	202		262.71	西南	65002	1707.67
26	13#	203		289.68	东南	65659	1902.01
27	13#	205		308.3	东北	62376	1923.05
28	13#	301	3	264.62	西北	62343	1649.72
29	13#	302		262.07	西南	65659	1720.73
30	13#	303		288.19	东南	66322	1911.33
31	13#	305		299.95	东北	63006	1889.86
32	13#	501	4	264.62	西北	62343	1649.72
33	13#	502		262.07	西南	65659	1720.73
34	13#	503		288.19	东南	66322	1911.33
35	13#	505		299.95	东北	63006	1889.86
36	13#	601	5	264.62	西北	62966	1666.21
37	13#	602		262.07	西南	66315	1737.92
38	13#	603		288.19	东南	66985	1930.44
39	13#	605		299.95	东北	63636	1908.76
40	13#	701	6-7	1000.57	南北	66904	6694.21

北京北方亚事房地产土地评估有限公司

序号	楼号	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	朝向	单价(元/平方米)	总价(万元)
41	13#	702		998.98	南北	66904	6683.58
合计				22060.4	--		144551.15

北京北方亚事房地产土地评估有限公司

法定代表人:

(签章)

二〇二二年十一月十八日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	24
六、价值类型	24
七、估价原则	24
八、估价依据	27
九、估价方法	28
十、估价结果	29
十一、注册房地产估价师	30
十二、实地查勘期	32
十三、估价作业期	32
附 件	33

估价师声明

注册房地产估价师宋蓉、周红梅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. 注册房地产估价师周红梅于 2022 年 09 月 29 日在双方当事人的带领下对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

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，手续齐全，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价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况均以估价委托人提供的《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【(2022)辽01执1352号】、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：(2020)辽01评估鉴1401号】、《房屋所有权证书》【X京房权证朝字第779027号、X京房权证朝字第1191202号、X京房权证朝字第1191185号、X京房权证朝字第1191199号、X京房权证朝字第1191193号、X京房权证朝字第1466484号】、《国有土地使用证》【京朝国用(2007出)第0466号】、《建设工程规划许可证》【2005规建字0075号】、《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》【编号：20070365、20070364、0634市竣2012(建)0056号、20080120】等为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 本次估价所依据的有关房地产权属证书等资料由估价委托

人及相关当事人提供，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权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。

8. 注册房地产估价师已在相关当事人的带领下，于 2022 年 09 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于楼宇外观及其使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分注册房地产估价师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。

9. 估价对象所在项目住宅容积率及停车位个数依据《建设工程规划许可证》【2005 规建字 0075 号】确定：住宅容积率为 1.659，车位个数为 534 个（当事人未能提供估价对象单个车位的房号或部位、建筑面积等相关信息。）如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

10. 估价人员根据估价委托人的要求在双方当事人的带领下对估价对象进行了实地查勘，但因当事人原因，未能进入每一套房间实地查勘，其余未进入房间的内部状况依据当事人介绍确定。相关当事人依法对其带领及介绍情况的真实性负责，如因其提供情况有误而影响估价对象价值的准确性，估价机构和估价师不承担相应责任。

11. 估价机构于 2022 年 9 月 27 日收到《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：（2020）辽 01 评估鉴 1401 号】委托日期为 2022 年 9 月 26 日，估价人员按照估价委托人的要求于 2022 年 09 月 29 日在双方当事人的带领下对估价对象进行了实地查勘，在估价作业期间，估价机构于 2022 年 11 月 1 日收到《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【（2022）辽 01 执 1352 号】委托本公司对估价对象进行评估，根据估价委托人介绍：估价对象民事判决已生效，并已进入执行程序，两次委托估价对象一致。经估价委托人介绍此流程符合法律规定，本次估价以此为依据进行评估。

二、未定事项假设：

无。

三、背离事实假设：

1. 根据双方当事人介绍及实地查勘：估价对象 2 号楼、3 号楼经简单装修，现做为自用办公室、仓储、员工住宿等使用，估价对象 9 号楼房号 301、302、501、502、701 房屋 2012 年装修做为样板间对外展示，因装修年代较久远，装修成新率较低，故本次评估统一按照房屋交付状态（毛坯装修、开放式空间）进行估价。提醒报告使用人注意。

2. 根据估价委托人提供的资料，估价对象于价值时点尚存在抵押权；结合估价目的及鉴于涉案评估的特性，本次暂不考虑抵押权对房地产价值的影响。

3. 根据双方当事人介绍及实地查勘车库位于地上部分，依据估价委托人提供的《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：（2020）辽 01 评估鉴 1401 号】、《房屋所有权证书》【X 京房权证朝字第 1466484

号】车库层位于-1层，本次估价以《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：（2020）辽01评估鉴1401号】、《房屋所有权证书》【X京房权证朝字第1466484号】记载为准进行评估。

四、不相一致假设：

无。

五、依据不足假设：

1. 估价对象楼栋未悬挂楼牌号标示，估价人员在当事人的指认之下进行现场查勘。相关当事人依法对其指认现场的真实性的真实性负责。

2. 《国有土地使用证》【京朝国用（2007出）第0466号】记载住宅终止日期：2071年8月26日，未记载地下车库使用权终止日期，依据《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字（2001）第483号）及补充协议：土地使用权出让年期住宅70年，地下车库50年，根据上述信息本次估价设定车库终止日期为2051年8月26日，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

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. 本次报告估价结果中单位面积房地产价值为总价值除以建筑面积并以“元”为单位取整后得出。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7. 本估价报告自出具之日二〇二二年十一月十八日起使用期限为一年。若国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力引起房地产市场有较大波动或超过一年需作相应调整。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的评估价值应作相应的调整，甚至重估。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称:辽宁省沈阳市中级人民法院

承办法官:郭法官、刘波法官

联系电话:13889223331、15640566416

二、房地产估价机构

单位名称:北京北方亚事房地产土地评估有限公司

单位地址:北京市丰台区丰台北路18号院3号楼6层601内0607室

房地产估价机构资质证书编号:京建房估备字[2013]003号

资质等级:一级

统一社会信用代码:911101087226175552

法人代表:夏铁石

联系电话:13366826442

联系人:周红梅

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而评估房地产市场价值。

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,包括2号楼、3

号楼、4号楼、9号楼、13号楼住宅用途、1幢负一层车库用途房屋建筑物及其分摊的土地使用权。总建筑面积为49230.21平方米，其中住宅总建筑面积为22060.40平方米，共41套；车库总建筑面积为27169.81平方米，共534个车位。所在项目位于北京市三环至四环之间。

估价对象楼栋明细表

序号	总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	建成年代	建筑结构
2号楼	5	住宅	2172.79	3.9米	2007年	钢混
3号楼	5	住宅	2182.05	3.9米	2012年	钢混
4号楼	5	住宅	3107.27	3.9米	2012年	钢混
9号楼	6	住宅	6985.23	3.9米	2012年	钢混
13号楼	7	住宅	7613.06	3.9米	2008年	钢混
1幢车库部分	负一层	车库	27169.81	3.7米	2007年	钢混

估价对象各部位明细表

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
1	2#	5	住宅		1-5	2172.79	3.9	2007年	钢混	独栋	南北	毛坯
2	3#	5	住宅		1-5	2182.05	3.9	2012年	钢混	独栋	南北	毛坯
3	4#	6	住宅	101	1	552.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
4			住宅	201	2	552.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
5			住宅	301	3	523.88	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
6			住宅	501	4	532.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
7			住宅	601	5-6	945.41	3.9	2012年	钢混	复式	南北	毛坯
8	9#	7	住宅	101	1	533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
9			住宅	102		533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
10			住宅	201	2	533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
11			住宅	201		533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
12			住宅	301	3	511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
13			住宅	302		513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
14			住宅	501	4	511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
15			住宅	502		513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
16			住宅	601	5	511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
17			住宅	602		513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
18			住宅	701	6-7	886.54	3.9	2012年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收 时间	建筑 结构	户型	朝向	装修
19			住宅	702		888.47	3.9	2012 年	钢混	3梯 2户 (复 式)	南北	毛坯
20			住宅	101		273.82	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	西北	毛坯
21			住宅	102	1	262.71	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	西南	毛坯
22			住宅	103	1	289.68	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	东南	毛坯
23			住宅	105	1	308.3	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	东北	毛坯
24	13#	7	住宅	201		273.82	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	西北	毛坯
25			住宅	202	2	262.71	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	西南	毛坯
26			住宅	203	2	289.68	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	东南	毛坯
27			住宅	205	2	308.3	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	东北	毛坯
28			住宅	301	3	264.62	3.9	2008 年	钢混	3梯 4户 (平 层)	西北	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收 时间	建筑 结构	户型	朝向	装修
29			住宅	302		262.07	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	西南	毛坯
30			住宅	303		288.19	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	东南	毛坯
31			住宅	305		299.95	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	东北	毛坯
32			住宅	501	4	264.62	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	西北	毛坯
33			住宅	502		262.07	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	西南	毛坯
34			住宅	503		288.19	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	东南	毛坯
35			住宅	505		299.95	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	东北	毛坯
36			住宅	601		264.62	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	西北	毛坯
37			住宅	602		262.07	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	西南	毛坯
38			住宅	603	5	288.19	3.9	2008 年	钢 混	3梯 4户 (平 层)	东南	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
39			住宅	605		299.95	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
40			住宅	701	6-7	1000.57	3.9	2008年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
41			住宅	702		998.98	3.9	2008年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
42	1幢车库部分		车库	--	-1	27169.81	3.7	2007年	钢混	依据规划文件共534个车位	--	环氧自流平地面

(二) 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。估价对象所在项目已办理《国有土地使用证》【京朝国用(2007出)第0466号】，估价对象所在项目土地权益状况详见下表：

土地证信息

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	52602500008000000
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	
记事	多笔抵押登记

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》【X京房权证朝字第1394504号】（复印件），估价对象位于北京市朝阳区北四环东路2号院，房屋所有权人为北京顺景园房地产开发有限公司，估价对象包括2号楼、3号楼、4号楼、9号楼、13号楼住宅用途、1幢负一层车库用途房屋建筑物及其分摊的土地使用权。总建筑面积为49230.21平方米，其中住宅总建筑面积为22060.40平方米，共41套；车库总建筑面积为27169.81平方米，共534个车位。所在项目位于北京市三环至四环之间，估价对象建筑物权益状况详见下列表：

2号楼：

证号	X京房权证朝字第779027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2号楼
登记时间	2009/12/18
权利性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	5
所在层数	
结构	钢混
建筑面积 (m ²)	2172.79
土地取得方式	有偿 (出让)
附记	多笔抵押登记

房屋登记表

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)
2号楼		5			钢混		160.81	2011.98
总计							2172.79	

3号楼：

证号	X京房权证朝字第1191202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3号楼1至5层101
登记时间	2012/12/13
权利性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	5
所在层数	
结构	钢混
建筑面积 (m ²)	2182.05
套内建筑面积 (m ²)	2013.23
土地使用权取得方式	有偿(出让)
附记	多笔抵押登记

房屋登记表

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)
3号楼		5			钢混		168.82	2013.23
总计							2182.05	

4号楼:

证号	X京房权证朝字第1191185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4号楼
登记时间	2012/12/12
权利性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	详见房屋登记表
所在层数	
结构	钢混
建筑面积 (m ²)	3107.27
套内建筑面积 (m ²)	
土地使用权取得方式	有偿(出让)
附记	多笔抵押登记

房屋登记表

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)
4号楼		6			钢混		559.2	2548.07
总计							3107.27	

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 楼号：4号楼

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		
01层(01)						
101	552.66	453.20		99.46	住宅	
02层(02)						
201	552.66	453.20		99.46	住宅	
03层(03)						
301	523.88	429.6	9.83	94.28	住宅	
04层(04)						
501	532.66	436.8	9.83	95.86	住宅	
05层(05)						
601	945.41	775.27	11.93	170.14	住宅	
总计	3107.27	2548.07	31.59	559.2		

9号楼：

证号	X京房权证朝字第1191199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9号楼
登记时间	2012/12/12
权利性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	详见房屋登记表
所在层数	
结构	钢混
建筑面积(m ²)	6985.23
套内建筑面积(m ²)	
土地使用权取得方式	有偿(出让)
附记	多笔抵押登记

房屋登记表

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)
9号楼		7			钢混		1475.87	5509.36
总计								6985.23

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 楼号：9号楼

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		
01层(01)						
101	533.13	420.49	9.48	112.64	住宅	
102	533.13	420.49	9.48	112.64	住宅	
02层(02)						
201	533.13	420.49	9.48	112.64	住宅	
202	533.13	420.49	9.48	112.64	住宅	
03层(03)						
301	511.99	403.81	26.46	108.18	住宅	
302	513.91	405.33	25.06	108.58	住宅	
04层(04)						
501	511.99	403.81	26.46	108.18	住宅	
502	513.91	405.33	25.06	108.58	住宅	
05层(05)						
601	511.99	403.81	26.46	108.18	住宅	
602	513.91	405.33	25.06	108.58	住宅	
06层(06)						
701	886.54	699.23	25.55	187.31	住宅	
702	888.47	700.75	24.15	187.72	住宅	
总计	6985.23	5509.36	242.18	1475.87		

13号楼:

证号	X京房权证朝字第1191193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13号楼
登记时间	2012/12/12
权利性质	商品房
规划用途	住宅
总层数	详见房屋登记表
所在层数	
结构	钢混
建筑面积(m ²)	7613.06
套内建筑面积(m ²)	
土地使用权取得方式	有偿(出让)
附记	多笔抵押登记

房屋登记表

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)
13号楼		7			钢混		1676.72	5936.34

总计		7613.06
----	--	---------

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 楼号：13号楼

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		
01层(01)						
101	273.82	213.51		60.31	住宅	
102	262.71	204.85	4.81	57.86	住宅	
103	289.68	225.88	4.81	63.8	住宅	
105	308.3	240.4		67.9	住宅	
02层(02)						
201	273.82	213.51		60.31	住宅	
202	262.71	204.85	4.81	57.86	住宅	
203	289.68	225.88	4.81	63.8	住宅	
205	308.3	240.4		67.9	住宅	
03层(03)						
301	264.62	206.34		58.28	住宅	
302	262.07	204.35	4.81	57.72	住宅	
303	288.19	224.72	4.81	63.47	住宅	
305	299.95	233.89		66.06	住宅	
04层(04)						
501	264.62	206.34		58.28	住宅	
502	262.07	204.35	4.81	57.72	住宅	
503	288.19	224.72	4.81	63.47	住宅	
505	299.95	233.89		66.06	住宅	
05层(05)						
601	264.62	206.34		58.28	住宅	
602	262.07	204.35	4.81	57.72	住宅	
603	288.19	224.72	4.81	63.47	住宅	
605	299.95	233.89		66.06	住宅	
06层(06)						
701	1000.57	780.2	4.81	220.37	住宅	
702	998.98	778.96	4.81	220.02	住宅	
总计	7613.06	5936.34	57.72	1676.72		

1幢：

证号	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
权利性质	商品房

规划用途	车库、地下水世界、地下综合
总层数	详见房屋登记表
所在层数	
结构	钢混
建筑面积 (m ²)	111794.51
套内建筑面积 (m ²)	
土地使用权取得方式	有偿 (出让)
附记	多笔抵押登记

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

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	31380.5	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	381.6	368.75		12.85	地下综合	
-01 层 (-1)						
-101	27169.81	26558.64		611.17	车库	
总计	111794.51	107763.38		4031.13		

3、其他权利状况

根据估价人员实地查勘及估价委托人提供的资料，估价师了解知悉的估价对象于价值时点存在抵押权、查封等他项权利，不存在租赁权。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院，地类 (用途) 为

住宅、地下商业，住宅容积率为 1.659，土地形状呈较规则三角形，可利用性较好，所在项目土地现状四至为：北临北四环东路、曙光西路，东临北四环东路、南临坝北村、西临曙光西路。本次评估为分摊土地使用权。宗地红线外基础设施达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热力及通燃气），红线内“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气）。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于北京市朝阳区北四环东路 2 号院，包括 2 号楼、3 号楼、4 号楼、9 号楼、13 号楼住宅用途、1 幢负一层车库用途房屋建筑物及其分摊的土地使用权。总建筑面积为 49230.21 平方米，其中住宅总建筑面积为 22060.40 平方米，共 41 套；车库总建筑面积为 27169.81 平方米，共 534 个车位。所在项目位于北京市三环至四环之间。

估价对象楼栋明细表

序号	总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	建成年代	建筑结构
2 号楼	5	住宅	2172.79	3.9 米	2007 年	钢混
3 号楼	5	住宅	2182.05	3.9 米	2012 年	钢混
4 号楼	5	住宅	3107.27	3.9 米	2012 年	钢混
9 号楼	6	住宅	6985.23	3.9 米	2012 年	钢混
13 号楼	7	住宅	7613.06	3.9 米	2008 年	钢混
1 幢车库部分	负一层	车库	27169.81	3.7 米	2007 年	钢混

估价对象各部位明细表

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	层高 (米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
1	2#	5	住宅		1-5	2172.79	3.9	2007 年	钢混	独栋	南北	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积(m ²)	层高(米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
2	3#	5	住宅		1-5	2182.05	3.9	2012年	钢混	独栋	南北	毛坯
3	4#	6	住宅	101	1	552.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
4			住宅	201	2	552.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
5			住宅	301	3	523.88	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
6			住宅	501	4	532.66	3.9	2012年	钢混	平层	南北	毛坯
7			住宅	601	5-6	945.41	3.9	2012年	钢混	复式	南北	毛坯
8			9#	7	住宅	101	1	533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)
9	住宅	102			533.13	3.9		2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
10	住宅	201			2	533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
11	住宅	201				533.13	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
12	住宅	301			3	511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
13	住宅	302				513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
14	住宅	501				4	511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积(m ²)	层高(米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
15	13#	7	住宅	502	5	513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
16			住宅	601		511.99	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
17			住宅	602		513.91	3.9	2012年	钢混	3梯2户(平层)	南北	毛坯
18			住宅	701	6-7	886.54	3.9	2012年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
19			住宅	702		888.47	3.9	2012年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
20			住宅	101	1	273.82	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西北	毛坯
21			住宅	102		262.71	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西南	毛坯
22			住宅	103		289.68	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东南	毛坯
23			住宅	105		308.3	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
24	住宅	201	2	273.82		3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西北	毛坯	

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积(m ²)	层高(米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
25			住宅	202	3	262.71	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西南	毛坯
26			住宅	203		289.68	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东南	毛坯
27			住宅	205		308.3	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
28			住宅	301		264.62	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西北	毛坯
29			住宅	302		262.07	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西南	毛坯
30			住宅	303		288.19	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东南	毛坯
31			住宅	305		299.95	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
32			住宅	501	4	264.62	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西北	毛坯
33			住宅	502		262.07	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西南	毛坯
34			住宅	503		288.19	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东南	毛坯

序号	楼号	总层数	规划用途	部位及房号	所在层数	建筑面积(m ²)	层高(米)	竣工验收时间	建筑结构	户型	朝向	装修
35			住宅	505		299.95	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
36			住宅	601		264.62	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西北	毛坯
37			住宅	602	5	262.07	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	西南	毛坯
38			住宅	603		288.19	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东南	毛坯
39			住宅	605		299.95	3.9	2008年	钢混	3梯4户(平层)	东北	毛坯
40			住宅	701	6-7	1000.57	3.9	2008年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
41			住宅	702		998.98	3.9	2008年	钢混	3梯2户(复式)	南北	毛坯
42	1幢车库部分		车库	--	-1	27169.81	3.7	2007年	钢混	依据规划文件共534个车位	--	环氧自流平地面

设备设施状况：所在小区设有电梯、监视系统、门禁、消防等设备设施，设施设备完善度较好。

根据建筑物物质、建成年代、功能及外部折旧的一般规律，结合估价对象的维修保养状况的具体情况，并根据年限法成新率及直接观察法成新率加权平均后，综合确定成新度为 90%。

综上所述，估价对象物质、外观、功能等实物状况总体较好。

五、价值时点

2022 年 09 月 29 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在价值时点 2022 年 09 月 29 日在假设及限制条件下的房地产市场价格，包括房屋建筑物及其分摊土地使用权价值。

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处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开

发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 上述前提的某种组合或者其他特殊利用最为合理的，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《房屋所有权证书》（复印件），本次估价目的为进行司法鉴定了解估价对象房地产市场价格提供咨询意见，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则。

(2) 技术上可能。估价对象用途为住宅、车位，建筑规模较大、空间布局较好、层高适中、维护保养情况较好，能够满足日常生活居住条件。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，按照现状持续使用能

够满足使用人居住生活的需要，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——住宅、车库用途维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

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》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
5. 《中华人民共和国资产评估法》

(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】

(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1352号】、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：(2020)辽01评估鉴1401号】（原件）；

2. 《房屋所有权证书》【X京房权证朝字第779027号、X京房

权证朝字第 1191202 号、X 京房权证朝字第 1191185 号、X 京房权证朝字第 1191199 号、X 京房权证朝字第 1191193 号、X 京房权证朝字第 1466484 号】、《国有土地使用证》【京朝国用（2007 出）第 0466 号】（复印件）；

3. 《建设工程规划许可证》【2005 规建字 0075 号】（复印件）

4. 《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》【编号：20070365、20070364、0634 市竣 2012（建）0056 号、20080120】（复印件）

（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比较法、成本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. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

2. 选取成本法的理由

估价对象在价值时点时的建造成本能找到客观、准确的资料进行

成本核算，故适宜选用成本法进行评估。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 估价对象作为非投资性房地产，不以获取收益价值为主要目的，且租售比差异过大，收益法测算得出的收益价值不能够客观的体现估价对象的市场价值，故未采用收益法。

2. 由于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，故未采用假设开发法。

（三）估价方法定义

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

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要客观成本费用之和为基础，加上正常的利润和应纳税金，并进行相应折旧修正以求取估价对象房地产客观价格或价值的一种估价方法。

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，本次评估运用比较法、成本法分别求取估价对象房地产市场价格。两种方法求取的房地产价值各有特点，从不同的角度说明了房地产价格水平的高低。

比较法从市场角度出发，从实际交易角度体现了估价对象的房地产市场价值，且通过比较的方式确定房屋销售价格，成本法从成本的角度模拟房地产开发建设的过程体现其房地产价值，综合考虑本次评估选取两种方法的加权平均值作为估价对象评估结果，即比较法取权重为 0.5，成本法取权重为 0.5。

故：估价对象于价值时点 2022 年 09 月 29 日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

总建筑面积：49230.21 平方米

房地产价值总额：166486.15 万元

大写：壹拾陆亿陆仟肆佰捌拾陆万壹仟伍佰元整

其中：

住宅建筑面积：22060.40 平方米

房地产价值总额：144551.15 万元

大写：壹拾肆亿肆仟伍佰伍拾壹万壹仟伍佰元整

折合房地价值单价：65525 元/平方米

车库建筑面积：27169.81 平方米

车库个数：534 个

房地产价值总额：21894 万元

大写：贰亿壹仟捌佰玖拾肆万元整

折合单价：41 万元/个

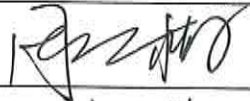
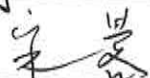
住宅估价结果明细表

序号	楼号	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	朝向	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	2#		1-5	2172.79	南北	61244	13307.04
2	3#		1-5	2182.05	南北	61244	13363.75
3	4#	101	1	552.66	南北	67688	3740.85

序号	楼号	部位及房号	所在层数	建筑面积 (m ²)	朝向	单价(元/平方米)	总价(万元)
4	4#	201	2	552.66	南北	68379	3779.03
5	4#	301	3	523.88	南北	69070	3618.44
6	4#	501	4	532.66	南北	69070	3679.08
7	4#	601	5-6	945.41	南北	68365	6463.3
8	9#	101	1	533.13	南北	66688	3555.34
9	9#	102		533.13	南北	66688	3555.34
10	9#	201	2	533.13	南北	67369	3591.64
11	9#	201		533.13	南北	67369	3591.64
12	9#	301	3	511.99	南北	68049	3484.04
13	9#	302		513.91	南北	68049	3497.11
14	9#	501	4	511.99	南北	68049	3484.04
15	9#	502		513.91	南北	68049	3497.11
16	9#	601	5	511.99	南北	68729	3518.86
17	9#	602		513.91	南北	68729	3532.05
18	9#	701	6-7	886.54	南北	67355	5971.29
19	9#	702		888.47	南北	67355	5984.29
20	13#	101	1	273.82	西北	61096	1672.93
21	13#	102		262.71	西南	64346	1690.43
22	13#	103		289.68	东南	64996	1882.8
23	13#	105		308.3	东北	61746	1903.63
24	13#	201	2	273.82	西北	61719	1689.99
25	13#	202		262.71	西南	65002	1707.67
26	13#	203		289.68	东南	65659	1902.01
27	13#	205		308.3	东北	62376	1923.05
28	13#	301	3	264.62	西北	62343	1649.72
29	13#	302		262.07	西南	65659	1720.73
30	13#	303		288.19	东南	66322	1911.33
31	13#	305		299.95	东北	63006	1889.86
32	13#	501	4	264.62	西北	62343	1649.72
33	13#	502		262.07	西南	65659	1720.73
34	13#	503		288.19	东南	66322	1911.33
35	13#	505		299.95	东北	63006	1889.86
36	13#	601	5	264.62	西北	62966	1666.21
37	13#	602		262.07	西南	66315	1737.92
38	13#	603		288.19	东南	66985	1930.44
39	13#	605		299.95	东北	63636	1908.76
40	13#	701	6-7	1000.57	南北	66904	6694.21
41	13#	702		998.98	南北	66904	6683.58
合计				22060.4	--		144551.15

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
周红梅	3720050179		2022年11月18日
宋蓉	1120070075		2022年11月18日

参与估价人员：

十二、实地查勘期

2022年09月29日至2022年09月29日

十三、估价作业期

2022年09月26日至2022年11月18日

附 件

1. 估价对象及可比实例位置示意图
2. 估价对象实地查勘及可比实例外观照片
3. 《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》【(2022)辽01执1352号】、《沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书》【登记号：(2020)辽01评估鉴1401号】（复印件）
4. 《房屋所有权证书》【X京房权证朝字第779027号、X京房权证朝字第1191202号、X京房权证朝字第1191185号、X京房权证朝字第1191199号、X京房权证朝字第1191193号、X京房权证朝字第1466484号】、《国有土地使用证》【京朝国用(2007出)第0466号】（复印件）
5. 《建设工程规划许可证》【2005规建字0075号】
6. 《北京市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》【编号：20070365、20070364、0634市竣2012(建)0056号、20080120】
7. 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。
8. 估价机构《营业执照》（复印件）
9. 《房地产估价机构资质证书》（复印件）
10. 注册房地产估价师注册证书（复印件）