

房地产估价报告

估价项目名称：北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产市场价值评估

估价委托人：北京市第三中级人民法院

房地产估价机构：北京东华天业房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁翌（注册号：1120030053）
陈若冰（注册号：1120020051）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 10 日

估价报告编号：京东华估（2020）字第 2035 号

致估价委托人函

北京市第三中级人民法院：

受贵院委托，我对北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产的市场价值进行了评估，以为贵院委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产，依据估价委托人提供的《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】所载，估价对象合计建筑面积为 33545.37 平方米，房屋用途为住宅、住宅地下室、房屋性质为商品房，权利人为北京中骏房地产开发有限公司。估价对象土地使用权性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为住宅、地下车库。

他项权利状况：至价值时点，估价对象房地产存在未注销的抵押登记。

估价目的：为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2020 年 10 月 22 日（以现场勘查之日为准）

价值类型及定义：

1、价值类型

本次估价结果采用公开市场价值标准。

2、价值内涵

本次估价结果包括估价对象相应分摊的国有出让性质、住宅及地下车库用途的土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 33545.37 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 10 月 22 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 33545.37 平方米建筑物相应分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外六通宗地内场地平整，在价值时点 2020 年 10 月 22 日住宅及地下车库用途国有建设用地使用权市场价值。

估价方法：比较法、成本法

估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估

北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产市场价格估价

价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产（估价对象合计建筑面积为 33545.37 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 10 月 22 日的房地产市场价值为（币种：人民币）：

总价：199869.01 万元

大写金额：壹拾玖亿玖仟捌佰陆拾玖万零壹佰元整

估价对象各房屋的估价结果如下：

序号	幢号	建筑面积（平方米）	不动产权证书号	评估总价（万元）
1	2	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013207 号	10347.00
2	3	1818.05	京（2016）门头沟区不动产权第 0013179 号	11029.83
3	4	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013189 号	10975.89
4	5	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013180 号	10347.00
5	6	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013181 号	10310.84
6	7	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013018 号	10939.59
7	8	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013020 号	10934.42
8	9	2203.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013004 号	13140.17
9	21	1482.48	京（2016）门头沟区不动产权第 0013006 号	8592.54
10	25	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013010 号	10326.34
11	26	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013011 号	10326.34
12	33	2219.48	京（2016）门头沟区不动产权第 0013182 号	14298.87
13	34	2219.48	京（2016）门头沟区不动产权第 0013183 号	12156.55
14	35	2219.48	京（2016）门头沟区不动产权第 0013177 号	14298.87
15	36	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013195 号	11192.12
16	37	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013193 号	10913.52
17	38	1809.16	京（2016）门头沟区不动产权第 0013194 号	10965.17
18	42	1482.48	京（2016）门头沟区不动产权第 0013206 号	8773.95
合计	——	33545.37	——	199869.01

特别提示:

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文;

2、本报告由委托人委托评估, 为涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

顺致

安祺

北京东华天业房地产评估有限公司

法定代表人



二零二零年十一月十日

目录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	10
一. 估价委托人.....	10
二. 房地产估价机构.....	10
三. 估价对象.....	10
四. 估价目的.....	21
五. 价值时点.....	22
六. 价值定义.....	22
七. 估价依据.....	22
八. 市场背景分析.....	23
九. 估价原则.....	24
十. 最高最佳利用分析.....	27
十一. 估价方法.....	28
十二. 估价结果.....	28
十三. 估价人员.....	29
十四. 估价作业日期.....	29
十五. 估价报告使用期限.....	29
附件.....	30

估价师声明

我们郑重声明：

1. 参与本次估价的注册房地产估价师均具备良好的职业道德、扎实的专业知识、丰富的实践经验，以勤勉尽责的态度完成本估价报告。

2. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师梁翌及估价人员张熠于2020年10月22日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本报告使用范围仅服务于评估报告所阐述的目的。估价委托人将本报告全文或部分内容公开披露，须征得本公司书面同意。我们承诺未经估价委托人同意，不以任何方式向第三者披露报告的内容。我们不承担由于估价委托人对本报告使用不当所造成的一切后果。

8. 本报告评估出的是估价对象于价值时点的价值，仅供估价委托人参考。

9. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁翌	1120030053	梁翌	2020-11-10
陈若冰	1120020051	陈若冰	2020-11-10

参与本次估价的估价人员：张熠

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析,意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1. 一般假设:

1.1 本次估价,估价委托人只提供了关于估价对象房地产的权属证书(部分)等资料的扫描件,估价人员只能仅针对上述资料进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性情况下,假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确的;估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责,如因估价资料的失真、不完整等原因引起的后果,注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

1.2 我公司注册房地产估价师梁翌及估价人员张熠于 2020 年 10 月 22 日对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勘查的责任。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。

1.3 本次估价我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注,我们对估价对象在价值时点肉眼观察范围内的现状外观、使用状况及周围环境进行了查勘,无法确定肉眼观察不到的被遮盖及未暴露部分,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,本次估价假设估价对象不存在房屋安全隐患及环境污染方面的影响,在此提醒报告使用方注意。

1.4 本次估价所涉及估价对象的面积、坐落、权属、楼层、结构、用途等情况均以估价委托人所提供的《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】为依据。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整,在此提请报告使用者注意。

2. 未定事项假设:

2.1 本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜,以及特殊交易方式对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

2.2 经过现场勘查可知估价对象所在建筑物均能够满足正常使用,因此设定估价对象宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水,通天然气即本次估价设定估价对象土地宗地外开发程度为“六通”由于估价对象土地已完成开发建设,故本次设定估价对象所在项目土地开发程度为场地平整。

3. 背离事实假设:

本报告所评估的价值,未含估价对象所设定的任何他项权利(如抵押权、租赁权),按估价对象房地产的权属是完整的进行评估,适当考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系及查封情况对估价结果的影响。

4. 不相一致假设:

估价对象项目所在宗地用途为住宅及地下车库,估价对象建筑物地下部分设计为泳池及娱乐健身空间等。

5. 依据不足假设:

估价对象产权方及《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】上并未记载有估价对象地下楼层建筑面积,由于描述及测算的需要,估价对象地下楼层建筑面积依据产权人提供的售楼资料确定,准确的建筑面积应以房地产管理部门的确认为准。

6. 估价报告的使用限制条件:

6.1 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用,不作他用,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。

6.2 价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6.3 本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门

审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

6.4 本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

6.5 本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

6.6 本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的单份再乘以建筑面积返算总价，由于结果单价为四舍五入后的取整值，故返算时会产生细微的误差。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。

6.7 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.8 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和本报告的房地产估价师认可。

上述的假设和限制条件如发生变化，估价对象的价值应作相应的调整。

房地产估价结果报告

一. 估价委托人

北京市第三中级人民法院

联系人：原文茹

二. 房地产估价机构

北京东华天业房地产评估有限公司

住所：北京市朝阳区雅宝路 12 号华声国际大厦 22 层 2205 号

法定代表人：马云

资格等级：一级

证书编号：建房估备字[2011]007 号

联系电话：85550370

三. 估价对象

1. 概况

估价对象为位于北京市门头沟区石龙西路 28 号 18 幢房地产，根据《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】所载，建筑面积合计 33545.37 平方米。证载用途为住宅、住宅地下室，与现状用途一致。

幢号 33、36、3、4、35 为精装修现房。其余各幢号均处于正在装修中，装修进度各幢号大部分已基本完成给排水、电气及暖通工程，处于地面、墙面及顶棚的精装修工程，个别幢号完成部分给排水、电气及暖通工程，同时进行地面、墙面及顶棚的精装修工程。

估价对象所在项目国有出让建设用地使用权面积为 249400 平方米，土地用途为住宅及地下车库。

估价对象所在项目位于门头区永定镇冯西园。项目周边有定都阁、潭柘寺等风景区。

2. 位置及区位环境

(1) 估价对象位置

北京，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京市核心区包括新东城区和新西城区，城市功能拓展区包括海淀区、朝阳区、石景山区和丰台区，城市发展新区包括通州区、昌平区、顺义区、房山区和大兴区，生态涵养发展区包括怀柔区、平谷区、门头沟区、密云区和延庆区。目前，北京市共 16 个区。

估价对象所在的门头沟区，距天安门 23.5 公里。门头沟虽地处西六外，但不同于六环的其它方向，目前的西六环是全北京四环路到六环路之间距离最近的，时间上优势明显。门头沟是北京四个生态涵养区之一。山水资源丰富，山林面积达 98.5%，年相对湿度 58%，氧气含量高出市区 40%，PM2.5 低于市区 30%，生态环境和空气质量优越。

估价对象所在项目位于门头区永定镇冯西园。项目周边有定都阁、潭柘寺等风景区。

(2) 估价对象区位环境

2.1 交通便捷度

估价对象所在项目周边道路交通较为发达，莲石路与阜石路为两条城市快速路，可分别抵达西四环和西二环。长安街西延线目前已全线通车，可以直达项目。通过阜石路、莲石路和长安街西延长线可以快速连接到西六环至西二环。

2.2 物业聚集度

估价对象为一全部为独栋住宅构成的住宅项目，周边鲜有类似项目。物业集聚度一般。

2.3 自然人文景观

估价对象周边项目周边有定都阁、潭柘寺等风景区，自然环境好。

2.4 基础设施配套状况

项目周边市政基础设施齐全，上水、雨水、污水、供暖、供电、天然气、电讯等均由市政主干管接入，满足使用要求。

区域内基础设施状况具备“六通”条件：

通路：区域内通有城市主干道。

供电：区域内由供电局供电，现有市政供电设施能够保证区域内用电需要。

供水：区域内由市政管网供水，现有市政供电设施能够保证区域内用水需要。

排水：区域内排水系统接市政排水管网，雨、污水分流，现有市政排水设施能够满足区域内排水需要。

通讯：区域内通讯设施通过电话局通讯电缆分片提供该区域通讯，现有市政通讯设施能够满足区域内通讯要求。

供暖：区域内用户自采暖。

天然气：区域内天然气为市政供气。

2.5 公建配套情况

估价对象为现状设计用途为独幢住宅，周边鲜有类似项目，可以驱车前往长安龙湖天街、365PLUS 综合商业、物美、喜隆多综合超市、万达、家乐福等商服配套设施，针对于项目定位，考虑私家车出行，商服配套情况尚可。

估价对象周边多为景区公园，公共绿化较多，综合分析，自然环境较好，人文环境一般。

2.6 未来发展潜力

估价对象所在项目定位为高档独幢住宅，园区容积率低，单体销售总价高，买受群体有一定针对性，项目去化率较低。项目周边道路通达性好，考虑私家车出行前提下，周边商服配套设施配备程度尚可，自然景观较好，人文环境一般，未来发展潜力一般。

估价对象具体位置可参见估价对象位置示意图。

3. 土地状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】所载，估价对象土地使用权性质为出让，土地使用权用途为住宅、地下车库。

依据估价委托人提供的《国有土地使用证》【门股国用（2006 出）第 00101 号】，土地使用权人为北京中骏房地产开发有限公司，地类为住宅、商业、地下商业、地下仓储、地下车库，使用权面积为 249400.00 平方米。终止日期，住宅 2074.4.16，商业 2044.4.16，地下仓储地下车库 2054.4.16。

经过估价师现场勘查及产权人介绍可知，估价对象所在建筑物能够满足日常使用所需，即估价对象项目所在宗地通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气且场地平整。

根据估价人员现场勘查，估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力良好。

4. 建筑物和地上附着物状况

估价对象为位于北京市门头沟区石龙西路 28 号 18 幢房地产，根据《不动产权证书》【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】所载，建筑面积合计 33545.37 平方米。证载用途为住宅、住宅地下室，与现状用途一致。

具体登记情况如下：

1) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 2 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

2) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013180 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 5 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

3) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013011 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 26 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

4) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013010 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 25 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

5) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013193 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 37 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

6) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013004 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 9 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：2203.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

7) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013177 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 35 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：2219.48 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

8) 不动产权证号:【京(2016)门头沟区不动产权第 0013183 号】

权利人:北京中骏房地产开发有限公司

共有情况:房屋单独所有

坐落:门头沟区石龙西路 28 号院 34 号楼-1 至 2 层 101

权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质:出让/商品房

面积:共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积:2219.48 平方米

用途:住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限:国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构:钢筋混凝土 房屋总层数:3 所在层:-1-2

9) 不动产权证号:【京(2016)门头沟区不动产权第 0013194 号】

权利人:北京中骏房地产开发有限公司

共有情况:房屋单独所有

坐落:门头沟区石龙西路 28 号院 38 号楼-1 至 2 层 101

权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质:出让/商品房

面积:共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积:1809.16 平方米

用途:住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限:国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构:钢筋混凝土 房屋总层数:3 所在层:-1-2

10) 不动产权证号:【京(2016)门头沟区不动产权第 0013189 号】

权利人:北京中骏房地产开发有限公司

共有情况:房屋单独所有

坐落:门头沟区石龙西路 28 号院 4 号楼-1 至 2 层 101

权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质:出让/商品房

面积:共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积:1809.16 平方米

用途:住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限:国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

11) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013018 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 7 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

12) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013206 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 42 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1482.48 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

13) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013181 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 6 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

14) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013179 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 3 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1818.05 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

15) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013182 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 33 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：2219.48 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

16) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013006 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 21 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1482.48 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

17) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013195 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 36 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

18) 不动产权证号：【京（2016）门头沟区不动产权第 0013020 号】

权利人：北京中骏房地产开发有限公司

共有情况：房屋单独所有

坐落：门头沟区石龙西路 28 号院 8 号楼-1 至 2 层 101

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/商品房

面积：共有宗地面积 249400 平方米/房屋建筑面积：1809.16 平方米

用途：住宅、地下车库/住宅、住宅地下室

使用期限：国有建设用地使用权 2004 年 4 月 16 日起 2074 年 4 月 16 日止

房屋结构：钢筋混凝土 房屋总层数：3 所在层：-1-2

估价对象各幢号装修及设备配备情况如下：

幢号 33、36、3、4、35，独栋住宅，精装修，地下一层为泳池、健身、影音娱乐用房。墙面、地面均采用多种材料，地面铺大理石、瓷砖及木地板，墙面贴石材、壁纸、瓷砖及部分软包，顶棚龙骨石膏板吊顶，部分幢号石膏线采用金属装饰；厨房及卫生间地面采用瓷砖地面或防腐原木地板，厨房采用整体橱柜，卫生间采用高档卫生洁具；楼梯采用铁艺栏杆配红橡木扶手及楼梯踏步；配有一

部电梯及食梯，电梯采用拼花木地板、实木扣板及银镜；设备配备有空调及新风系统，地暖，锅炉，泳池水循环、消杀设备，整体桑拿房等。

幢号 2、5、6、7、8、9、21、25、26、34、37、38、42，地下一层为泳池、健身、影音娱乐用房，均处于正在装修中，装修进度各幢号大部分已基本完成给排水、电气及暖通工程，处于地面、墙面及顶棚的精装修工程，个别幢号完成部分给排水、电气及暖通工程，同时进行地面、墙面及顶棚的精装修工程。

权证幢号	精装修工程	给排水	电气	暖通
2#	完成天花和墙面石膏板封板、装饰石膏线安装、腻子粉批涂和打磨及底涂	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	空调室内机安装
5#	完成天花和墙面石膏板封板、装饰石膏线安装、腻子粉批涂和打磨及底涂	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	空调室内机安装
6#	完成天花和墙面石膏板封板、装饰石膏线安装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	空调室内机安装
7#	基本完成室内装饰施工（木地板、踢脚线未安装）	给水、排水管道安装	完成	地暖管道敷设及空调设备安装
8#	完成天花和墙面石膏板封板和面层涂料、木地板安装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线、开关面板安装	地暖管道敷设及空调设备安装
9#	完成天花和墙面石膏板封板和面层涂料、木地板安装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖管道敷设及空调设备安装
21#	完成天花和墙面石膏板封板和腻子粉批涂、石膏线安装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
25#	完成墙面石膏板封板和腻子粉批涂、装饰石膏线	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
26#	完成墙面石膏板封板和腻子粉批涂、装饰石膏线	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
34#	完成墙面石膏板封板	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
37#	完成墙面和天花石膏板封板、石膏线安装、地坪石材铺装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
38#	完成天花和墙面石膏板、装饰石膏线安装、地坪石材铺装腻子粉批涂和打磨及涂料	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装
42#	完成天花和墙面石膏板封板和涂料喷涂、装饰石膏线安装	给水、排水管道安装	完成强电桥架、照明和插座强电管线、设备管线安装	地暖及空调室内机安装

上述各幢号外墙体装修均为干挂石材。

根据估价委托人提供材料及估价师现场勘察了解，建筑物地基基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件基本完好牢固；梁柱无倾斜变形；墙体维护程度较好；顶层屋面防水层无空鼓渗漏现象；楼地面整体面层完好平整；供电照明装置、通风管道完好能正常使用（精装修完成的幢号），以此判断实际观察成新率，根据估价对象使用年限及钢混结构建筑物的耐用年限确定理论成新率，理论成新率=（1-已使用年限/耐用年限）×100%，通过理论成新率和实际观察确定成新率综合判定取加权平均值，确定估价对象建筑物成新率（精装修完成的幢号）。

估价对象现状可参见附件照片。

5. 权属状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】及《国有土地使用证》【门股国用（2006 出）第 00101 号】可以确认估价对象房地产权利人为北京中骏房地产开发有限公司。

6. 他项权利状况分析

至价值时点，依据《不动产权证书》【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】所载，估价对象存在未注销的抵押登记。

7. 权益状况分析

至价值时点，依据《不动产权证书》【京（2016）门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】，估价对象已取得房屋权属文件；估价对象于价值时点存在未注销的抵押登记。

四. 估价目的

为估价委托人委托的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

五. 价值时点

2020 年 10 月 22 日（以现场勘查之日为准）

六. 价值定义

本次估价结果包括估价对象相应分摊的国有出让性质、住宅及地下车库用途的土地使用权的市场价值与建筑物所有权的市场价值之和，其中建筑物所有权价值是指估价对象 33545.37 平方米现状建筑物于价值时点 2020 年 10 月 22 日的市场价值；土地使用权价值是指估价对象 33545.37 平方米建筑物所分摊的国有出让性质土地使用权，开发程度为宗地外六通宗地内场地平整，在价值时点 2020 年 10 月 22 日住宅、地下车库用途国有建设用地使用权市场价值。

七. 估价依据

估价依据为全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及北京市人民政府有关部门颁布的有关政策、法律、法规和规定，估价委托人提供的资料以及估价人员实地勘测和对市场调查分析所获得的资料。

1. 国家法律、法规

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国保险法》

《中华人民共和国拍卖法》

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《城镇国有土地使用权出让转让规划管理办法》

《商品房屋租赁管理办法》

《城市房地产转让管理规定》

其他法律规定、政策文件等。

2. 技术标准

《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)

《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)

《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)

3. 其他相关资料

《北京市第三中级人民法院评估委托书》

《国有土地使用证》【门股国用(2006 出)第 00101 号】

《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】

房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

八. 市场背景分析

2020 年的北京房地产市场呈现出较大不确定性。随着新冠肺炎疫情有所缓解,社会经济运行趋于稳定,行业企业复工复产,4 月的北京市场有所复苏。然而,正当房企和项目寄希望于借势尽快实现成交,6 月新发地爆发二次疫情又导致市场短期停滞,起势姿态略有浮现便暂时告一段落,房企和项目错过了近在咫尺的“小阳春”。整体上看,2020 年第二季度的北京市场呈现出“先扬后抑”状态,房企和项目也更为理性,转而积蓄力量备战第三季度。

第三季度是北京市场在年内最为活跃的时间段,成交规模和成交价格呈现出结构性上扬趋势。根据统计,2020 年第三季度,北京新建商品住房供应 1.3 万套,面积 172.2 万平方米,环比下降 26%,同比下降 19%;成交 1.6 万套,面积 197.7 万平方米,环比上升 41%,同比上升 56%。成交金额更是在年内首次超过千亿规模。

从区域上看,交易分化趋势非常显著。一方面,区域供应规模对成交影响较大,另一方面,则与区域购房需求情况有一定关系。根据统计,2020 年第三季度,昌平区、朝阳区和丰台区系商品住宅成交主力,东城区、西城区则系成交单价最高。与往年相比,首置刚需和首次改善需求表现更为活跃。根据统计,2020 年第三季度,北京商品住宅成交主力面积段系 90 至 140 平方米,占总量的 50%。此外,90 平方米以下商品住宅成交占总量的 29%,140 至 180 平方米占总量的 7%,180 平方米以上占总量的 14%。

2020 年第三季度全市项目成交价格 4.86 万元/平方米,成交价格最高的项

目是中海首钢长安云尚，为 7.1 万元/平方米。尽管不限价商品房项目大量入市，对北京房价可能产生一定影响，但限竞房依然是成交主力，而从购房需求表现来看，价格因素的影响也居高不下。

在 2020 年前三季度的市场表现中，房企出现显著分化，其中，以国资背景房企，以及民营但规模居前房企抗压能力表现显著。2020 年第三季度，北京房企实现销售面积 338.7 万平方米，销售金额 1732.32 亿元。其中，首开以 25.84 万平方米的销售面积，135.26 亿元的销售金额，位居 2020 年第三季度北京房企首位。此外，城建和中海位列 2020 年第三季度北京房企销售力的第二位和第三位。而在项目方面，位于石景山区的禧悦学府则分别位居 2020 年第三季度北京项目销售面积和销售金额的首位；泰禾北京院子二期和万橡悦府位居 2020 年第三季度北京项目销售面积的第二位和第三位，万橡悦府和金融街武夷融御则位居 2020 年第三季度北京项目销售金额的第二位和第三位。

政策层面，第三季度末，全国多地调整调控政策，外围政策环境从紧。本地方面，调控政策保持稳定，首都功能核心区、北京自贸区等多项规划相继落地，《北京住房和城乡建设发展白皮书（2020 年）》显示，北京调控政策将从“因城施策”升级为“因区施策”，各行政区将细化当地调控目标，出台长效机制，预计将对北京各区市场产生深远影响。

尽管不限价商品房项目在数量上有所增加，将对北京房价产生一定影响，但受宏观政策和外围市场政策环境从严从紧影响，加之金融政策有所收紧，住房贷款利率进一步下行面临重重阻力，北京市场仍面临较大压力，对房企生存环境而言并非利好。

九. 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

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。

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影响，应凭自己的专业知识、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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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，以及估价对象的北京市房屋登记表（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。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波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产

的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

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时，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) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

十. 最高最佳利用分析

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) 其他情况，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。至价值时点，估价对象已取得房屋权属文件，本次估价目的为进行司法裁决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。估价对象用途为独幢住宅，建筑规模较大、空间布局较好、层高适中、维护保养情况较好，能够满足日常使用的条件。从实地查勘的情

况来看，估价对象保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日常工作的需要，因此，本次估价采用保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。估价对象的用途、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——住宅用途、保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。

十一. 估价方法

根据《房地产估价规范》【国标 GB/T50291-2015】相关规定，房地产估价中常用的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。

本次估价不采用假设开发法和成本法，理由如下：假设开发法多适用于在建工程房地产的估价，估价对象为现房，故不采用假设开发法。收益法求取的为长期对外出租的经营性物业，以各年取得的收益及确定的资本化率测算其房地产价值，不适宜本次估价对象。

本次估价选取比较法和成本法两种方法进行估价，理由如下：比较法是将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价值的一种估价方法。选取比较法是基于估价对象为住宅，估价人员掌握有估价对象周边类似物业的交易实例，选用比较法比较适宜。成本法是从估价对象各项成本取得的角度体现房地产价值，估价对象的土地取得成本及建筑物成本均可通过测算取得，故可适用于成本法。注册房地产估价师对比较法、成本法估价结果赋予不同的权重，确定估价对象房地产价值。

十二. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，通过现场勘察，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，在维持该房地产现状用途继续使用的原则下，确定北京市门头沟区石龙西路 28 号院 18 幢房地产

（估价对象合计建筑面积为 33545.37 平方米及相应分摊土地面积）在 2020 年 10 月 22 日的房地产市场价值为（币种：人民币）

总价：199869.01 万元

大写金额：壹拾玖亿玖仟捌佰陆拾玖万零壹佰元整

十三. 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
梁翌	1120030053	梁翌	2020-11-10
陈若冰	1120020051	陈若冰	2020-11-10

参与本次估价的估价人员：张熠

十四. 估价作业日期

2020 年 10 月 22 日至 2020 年 11 月 10 日

十五. 估价报告使用期限

本报告的使用日期为自报告完成之日起一年内有效，即自 2020 年 11 月 10 日起至 2021 年 11 月 9 日止。超过此期限该价格应做相应调整，直至重新估价。

附件

1. 《北京市第三中级人民法院评估委托书》
2. 《国有土地使用证》【门股国用（2006 出）第 00101 号】
3. 《不动产权证书》【京(2016)门头沟区不动产权第 0013207、0013180、0013011、0013010、0013195、0013004、0013179、0013189、0013194、0013183、0013018、0013206、0013181、0013177、0013182、0013006、0013193、0013020 号】
4. 估价对象现状照片
5. 估价对象位置示意图
6. 房地产估价机构从事房地产评估资格证明
7. 估价人员资格证明

北京市第三中级人民法院

委托评估函

(2020)京03执恢183号

北京东华天业房地产评估有限公司：

我院在执行郑显坤与北京中骏房地产开发有限公司民事一案中，需确定下列财产的处置参考价。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，委托你机构对财产进行评估，请你机构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：

北京中骏房地产开发有限公司名下坐落无子营路西路28号院2、3、4、5、6、7、8、9、21、25、26、33、34、36、37、38、42号楼-1至2层101房产。

二〇二〇年十月十四日

联系人：才雪冬、原文茹

联系电话：010-84773658、84774174

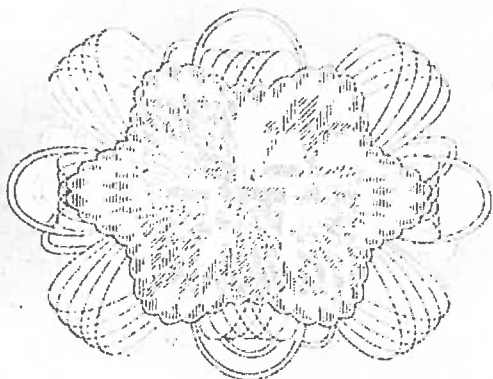
联系地址：北京市朝阳区广顺北大街32号

北京市第三中级人民法院执行一庭

门牌 国用(2006出)第 00101号

土地使用权人	北京中骏房地产开发有限公司		
座落	门头沟区永定镇石佛堂村双塔		
地号		图号	
地类(用途)	住宅、商业、地下商业 地下仓储、地下车库	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅:2074.4.16 商业:2044.4.16 地下仓储、地下车库:24.4.16
使用权面积	249400.00 M ²	其中	独用面积
			249400.00 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。

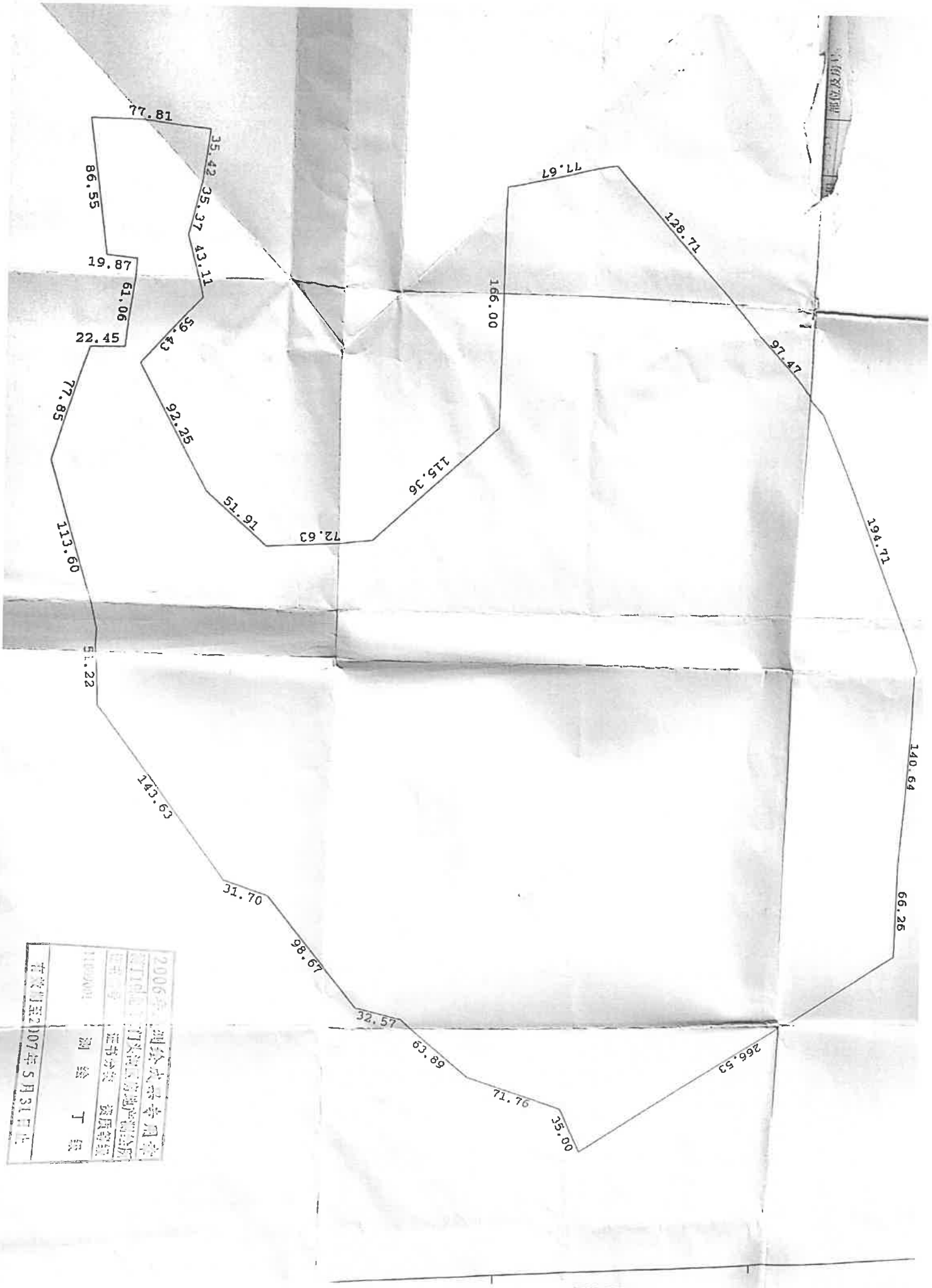


人民政府 (章)

2016年6月26日



扫描全能王 创建



2006年 测绘成果专用章
 证书编号: 11100001
 证书类别: 资质等级
 测绘 丁 级
 有效期至2007年5月31日止



北京市宗地登记表

面积单位：平方米 (m²)

座 落		门头沟区永定镇万佛堂村双塔			图号	— — — ()			
权 利 人		北京中骏房地产开发有限公司			地号	— — — () —			
权 属 性 质		国有土地使用权	土 地 等 级		土 地 用 途		住宅用地		
建 筑 密 度		建筑容积率			建 筑 物 类 型				
宗地总面积		249400.00			其中宗地共有需分摊面积				
宗地总建筑面积		建筑占地总面积			本户建筑面积				
本 户 宗 地 面 积									
使用面积		249400.00	其中建筑占地面积		2006年度测绘成果 北京市门头沟区房地 产测绘中心 证书分类 测 绘 部 位 及 房 号：				
其 中	独用面积	249400.00	独用面积					一级地类	面积
	共用分摊面积		其中	共用分摊面积				二级地类	面积
				二级地类				面积	

会日期：2002年11月24日

填表人：宋哲 审核人：刘博

填表日期：2006年6月7日

北京市房地产勘察测绘所监制

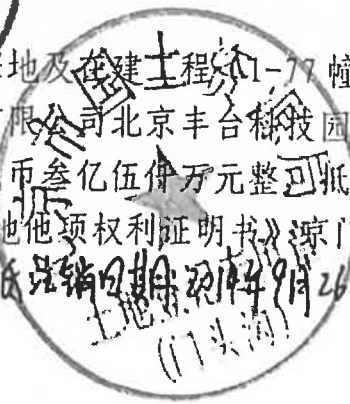


扫描全能王 创建

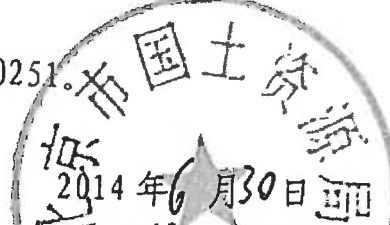
记专用章

本宗地及在建工程(1-77幢别墅、会所及附属设施)已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行,土地抵押面积 249400.00 平方米,抵押金额人民币叁亿伍仟万元整,抵押期限自 2014 年 6 月 20 日至 2016 年 6 月 20 日。《土地他项权利证明书》京地他项(2014)第 00014 号。

押抵注销日期:2014年9月26日



2014 年 1 月 1 日起,地籍号变更为 110109102002GB00251。



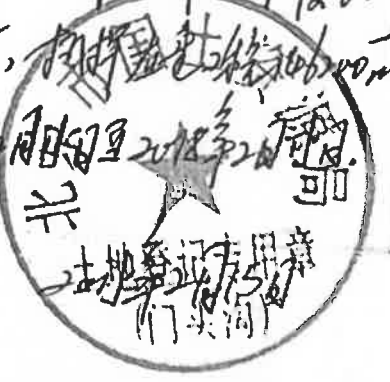
该宗地及在建工程(17栋别墅场馆、会所中心及配套设施)已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行,国土开发银行股份有限公司,抵押土地面积 249400.00 平方米,抵押在建工程面积 106200.00 平方米,抵押金额人民币壹拾叁亿元整(上述房屋抵押率为 50%),抵押期限自 2015 年 2 月 1 日至 2016 年 2 月 1 日。《土地他项权利证明书》京地他项(2015)第 00006 号。

2017年01月10日



该宗地及在建工程(17栋别墅场馆、会所中心及配套设施)已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行,抵押土地面积 249400.00 平方米,抵押在建工程面积 106200.00 平方米,抵押金额人民币壹亿伍仟万元整,抵押期限自 2015 年 2 月 1 日至 2018 年 2 月 1 日。《土地他项权利证明书》京地他项(2015)第 00007 号。

2017年01月10日



扫描全能王 创建

记事

此宗土地及在建工程已全部抵押给中国进出口银行
抵押金额为叁佰叁拾伍万零陆仟玖佰玖拾玖元
（叁卷），抵押期限自2015年9月1日起至2016年
9月30日止，抵押期限届满可续借100日
抵押权人：中国进出口银行（门头沟）

此宗土地及在建工程已全部抵押给中国进出口银行，
抵押金额为人民币肆佰柒拾玖万零陆仟玖佰玖拾玖元
玖角玖分，抵押期限自2015年9月1日起至2016年
9月30日止，抵押期限届满可续借100日
抵押权人：中国进出口银行（门头沟）

（门头沟）

（门头沟）

（门头沟）

（门头沟）



登记机关

证书监制机关



本宗地在建设工程项目二期“40-77幢”别墅、污水处理站及分排土地，已全部抵押给徽商银行股份有限公司合肥巢湖路支行（徽商银行合肥巢湖路支行），抵押金额为人民币叁拾亿元整。抵押期限自2016年12月12日截止。不动产登记证明：京2016门头沟区不动产证明第0000014号。

2016年2月16日

本宗地一期房屋如幢已办完初始登记。

本宗地一期房屋1-26幢、33-42幢房屋所占排土地已全部抵押给徽商银行合肥巢湖路支行，抵押金额为人民币叁拾亿元整。抵押面积：134533.32平方米，抵押期限：2016-12-12至2020-12-11。
2017.1.16

本宗地一期房屋1-26幢、33-42幢房屋所占排土地已全部抵押于徽商银行合肥巢湖路支行，抵押金额为人民币壹拾亿元整。抵押面积：134533.32平方米。

抵押期限：2017年1月12日

2017年3月9日



扫描全能王 创建

权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院2号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00460001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	
使用期限	共有宗地面积249400㎡ / 房屋建筑面积1809.16㎡
权利其他状况	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止 专有建筑面积: 1809.16㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

京2017不动产权证明第0010104号
2017年01月16日 2018年7月26日

京2018不动产权证明第0010104号
2018年3月9日 抵押登记已注销
2018年8月3日

京2018不动产权证明第0011718号
2018年05月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2018年2月9日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号

抵押登记已注销
2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号

抵押登记已注销
2017年01月18日

抵押登记已注销
2017年01月16日
不动产抵押登记
抵押期限第00006号
2018年7月26日

抵押登记已注销
2017年3月9日
抵押登记已注销
2018年8月2日

抵押登记已注销
2018年08月12日
抵押期限第00007号
2011年7月9日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院26号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00270001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

抵押证明第0010122号
2017年01月17日
2018年7月26日

抵押证明第0010122号
2017年03月1日
2018年8月3日

抵押证明第0011713号
2018年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院25号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00230001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权-2004年04月16日起-2004年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2020年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年1月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

原设立抵押证明第0010121号 2017年01月17日 2018年7月26日

2017年3月9日 2017年8月3日

2018年8月10日 证明第0011717号



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院37号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00430001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	
使用期限	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
权利其他状况	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止 专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整。（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年07月10日

京2017不动产权证书证明第0010127号
抵押登记
2017年01月17日
2018年7月26日

京2017不动产权证书证明第0010612号
抵押登记已注销
2017年03月09日
2018年8月3日

京2018不动产权证书证明第0011702号
2018年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院9号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积2203.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权-2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 2203.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日止。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日止。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

抵押登记已注销 2017年01月16日 抵押登记已注销 2018年7月26日

抵押登记已注销 2017年3月8日 抵押登记已注销 2019年8月3日

抵押登记已注销 2017年01月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院35号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00370001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积2219.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 2219.48m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017.01.10

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017.01.10

抵押证明 京门他项(2015)第0010125号
2017年01月17日 2018年7月26日

抵押证明 京门他项(2015)第0010125号
2017年3月1日 2017年3月1日

抵押证明 京门他项(2015)第0011702号
2017年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院34号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00360001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积2219.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 2219.48m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2023年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

房屋抵押登记证明第0010134号
2017年01月17日 2018年7月26日

房屋抵押登记证明第0010618号
2017年3月20日 2018年3月31日

房屋抵押登记证明第0011714号
2018年01月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院38号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00420001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017.01.10

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017.01.10

已设立抵押不动产证明第00000128号
2017年01月17日 2018年7月26日

已设立抵押登记第00/0611号
2017年3月9日 2018年9月5日

已设立抵押不动产证明第001175号
2018年2月12日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院4号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	
使用期限	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
权利其他状况	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止 专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2028年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月14日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月14日

抵押登记证明 第0010099号
2017年01月16日 2018年7月26日

抵押登记证明 第0010624号
2017年3月20日 2018年8月3日

抵押登记证明 第0011716号
2017年01月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院7号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权-2004年04月16日起-2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号

2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号

2017年01月10日

北京市抵押登记证明 京门他项(2015)第00006号
2017年01月16日 2018年7月26日

北京市抵押登记证明 京门他项(2015)第00007号
2017年03月9日 2018年8月3日

北京市抵押登记证明 京门他项(2015)第0011712号
2018年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院42号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00380001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1482.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1482.48m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017.01.10

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017.01.10

京门他项抵押登记 00/01/01号
2017年1月17日
京门他项抵押登记 00/06/01号
2017年8月3日
京门他项抵押登记 00/11/01号
2018年8月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院6号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2016年12月31日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号

抵押登记日期
2017年01月0日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号

抵押登记日期
2017年01月10日

不动产抵押登记
2017年01月16日
抵押登记日期
2018年7月26日

抵押登记日期
2017年3月8日
抵押登记日期
2018年8月3日

抵押登记日期
2018年01月10日
抵押登记日期
2017年10月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院3号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00450001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1818.05m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1818.05m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日，《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017.01.10

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号

华夏银行抵押登记
2017年01月16日

抵押登记已注销
2018年7月26日

华夏银行抵押登记
2017年3月9日

抵押登记已注销
2018年8月3日

华夏银行抵押登记
2017年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院33号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00280001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积2219.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起, 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 2219.48m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日；《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

建设空录探空不动产权证明第0910423号 2018年7月26日

建设空录探空抵押登记已注册 2017年3月1日 2016年8月1日

建设空录探空不动产权证明第011708号 2018年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院21号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00190001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1482.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1482.48m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2026年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）

第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万万元整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明

书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

抵押证明第0060117号
2017年01月17日 2018年7月26日

抵押证明第0010118号
2017年3月1日 2018年8月3日

抵押证明第00117号
2017年08月16日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院36号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00440001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配餐）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月10日至2020年2月10日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配餐），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

抵押证明 京0010126号
2017年01月11日 2018年7月26日

抵押登记已注销
京0010613号
2017年03月10日 2018年07月20日

抵押证明 京0010721号
2018年08月10日



权利人	北京中骏房地产开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	门头沟区石龙西路28号院8号楼-1至2层101
不动产单元号	110109 102002 GB00251 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	住宅、地下车库 / 住宅、住宅地下室
面积	共有宗地面积249400m ² / 房屋建筑面积1809.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2004年04月16日起 2074年04月16日止
权利其他状况	专有建筑面积: 1809.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3, 房屋所在层: -1-2



附 记

本宗地及在建工程（77栋别墅场馆，会展中心及配套）已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，国家开发银行股份有限公司，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币壹拾叁亿元整（上述两家银行各占50%），抵押期限自2015年2月9日至2028年2月8日。《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00006号 2017年01月10日

本宗地及在建工程（77栋别墅展馆，会展中心及配套），已全部抵押给华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行，抵押土地面积249400m²。抵押在建工程面积146200m²，抵押金额人民币叁亿五千万整，抵押期限自2015年2月15日至2018年2月15日。抵押登记已注销《土地他项权利证明书》京门他项（2015）第00007号 2017年01月10日

已设立抵押登记 不动产证 册第 001058 号
2017年01月16日 年 月 日

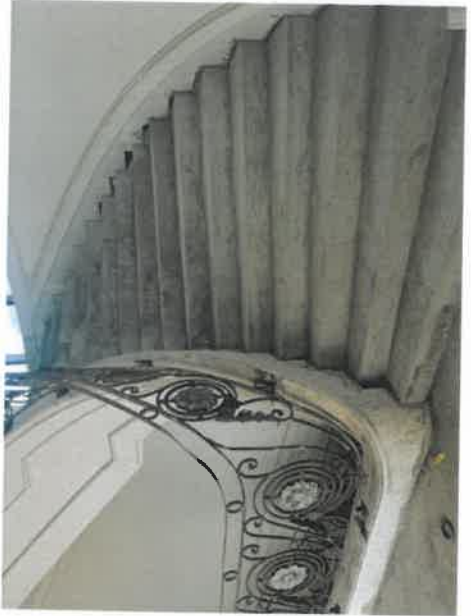
已设立抵押登记 不动产证 册第 001058 号
2017年3月8日 抵押登记已注销
2018年8月3日

京门他项权利证明书 第 0011706 号
2017年8月10日

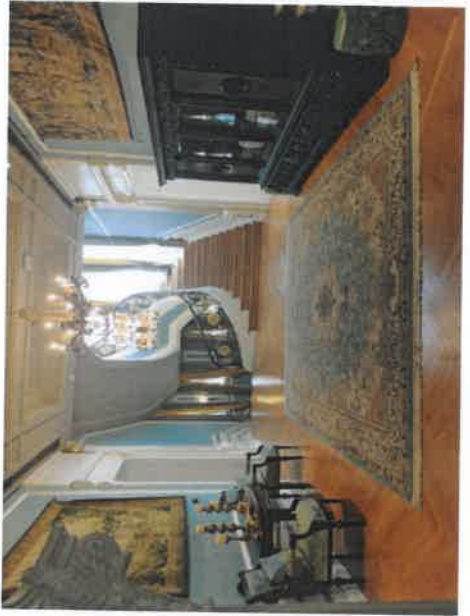








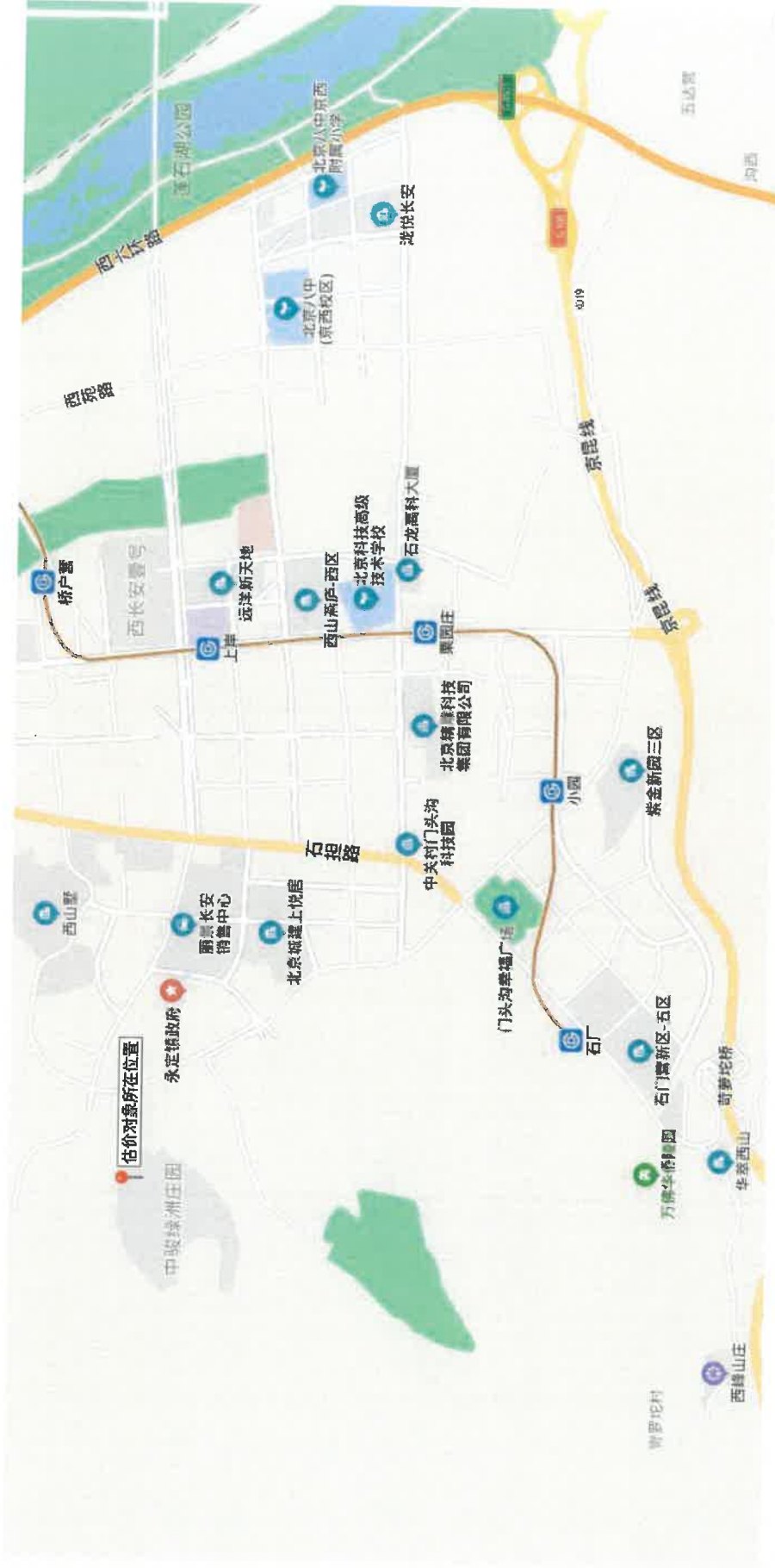








估价对象位置示意图



编号: 105160052



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110102633788520M

名称 北京东华天业房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区朝外雅宝路12号22层2205
法定代表人 马云
注册资本 200万元
成立日期 1997年01月23日
营业期限 1997年01月23日至 2035年01月22日
经营范围 房地产价格评估;从事房地产经纪业务;房地产信息咨询;投资咨询。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年 10月 23日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：北京东华天业房地产评估有限公司
法定代表人：马云
(执行事务合伙人)

住所：北京市朝阳区朝外雅宝路12号22层2205

统一社会信用代码：91110102633788520M

备案等级：一级

证书编号：建房估备字(2011)007号

有效期限：2019年12月24日至2022年12月23日



发证机关(公章)
二〇一九年十二月二十四日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



注册机关
No. 00185971

姓名 / Full name: 梁翌
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 110108197408141426
 注册号 / Registration No.: 1120030053
 执业机构 / Employer: 北京东华天业房地产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2021-10-29
 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批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



注册机关
No. 00150654

姓名 / Full name: 陈若冰
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 110108197112021441
 注册号 / Registration No.: 1120020051
 执业机构 / Employer: 北京东华天业房地产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2021-3-29
 持证人签名 / Bearer's signature: _____

