

— 估价项目名称：

北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地出让国有建设用地使用权抵押价值评估

— 委托估价方：

中国农业银行股份有限公司北京宣武支行

— 受托估价单位：

北京康正宏基房地产评估有限公司

— 土地估价师：

郑燧、赵雯

— 土地估价报告编号：

康正评字 2024-1-0422-F01DYGJ3 号

— 提交估价报告日期：

2024 年 12 月 30 日



于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

七、估价结果

评估专业人员根据估价的目，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：**199347 万元**

大写金额：人民币壹拾玖亿玖仟叁佰肆拾柒万元整

单位面积地价：**73915 元/平方米**

楼面地价：**20937 元/平方米**

抵押价值：**198134 万元**

大写金额：人民币壹拾玖亿捌仟壹佰叁拾肆万元整

备注：

1.上述“抵押价值”已扣减估价师所知悉的法定优先受偿款共计 1213 万元。

2.上述“抵押价值”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等。



八、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
郑焱	2014110011	
赵雯	2011110090	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
吴雪	——	

九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇二四年十二月三十日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字 2024-1-0422-F01DYGJ3 号 估价日期：2024 年 10 月 22 日 估价日期的国有建设用地使用权性质：出让																	
估价日期/ 土地使用者	不动产单元号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限/年	土地面积/ m²	规划建筑面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价/ 元/m²	总地价/万元
				证载	实际	设定	规划	实际	设定								
北京诺德兴泰置业有限公司	110115009001GB00279W00000000	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地出让国有建设用地使用权	京(2024)不动产权第0016154号	住宅、商业、其他公共服务设施	住宅、商业(配套)、其他公共服务设施(地下仓库及地下车库)	住宅、商业(配套)、其他公共服务设施(地下仓库及地下车库)	2.6	2.6	2.6	红线外市政基础设施达“四通”，宗地红线内正在进行土方工程建设	红线外市政基础设施达“四通”，宗地红线内场地平整	住宅 69.1 年、商业 39.1 年、其他公共服务(地下仓储车库) 49.1 年	26969.65	95211.38	73915	20937	199347
抵押价值																	
198134																	

币种：人民币

(转下页)



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：根据估价对象《不动产权证书》[京（2024）大不动产权第 0016154 号]复印件及《不动产登记信息查询结果告知单》，截至估价期日，估价对象未设定抵押、租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外市政基础设施达“四通”，宗地红线内正在进行土方工程建设；本次评估设定开发程度为红线外市政基础设施达“四通”、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1101002023B000500]及附件、《不动产权证书》[京（2024）大不动产权第 0016154 号]、《建设工程规划许可证》[2024 规自（大）建字 0012 号]及附件、附图、《建筑工程施工许可证》[[2024]施[大]建字 0082 号]及附件以及《房屋面积测算技术报告书》；

（四）影响土地价格的其他限定条件：根据不动产权利人介绍及评估专业人员在“CREIS 中指数据房地产数据信息系统”的查询结果显示，估价对象商品住宅销售均价不高于 59000 元/平方米；

（五）影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

（一）本报告结果是在满足地价定义中全部假设与限制条件下的地价，若估价对象的土地权利状况，利用方式、估价期日、土地开发状况，土地使用年期、容积率等影响地价的因素发生了变化，该评估价格应作相应的调整，不能直接使用本次估价结论。

（二）土地权属、利用状况等资料均由不动产权利人提供，土地估价师结合执业经验，对相关评估资料的真实性、合法性、有限性、适用性进行了尽职核实和专业判断，但资料的真实性最终由委托估价方负责，如有虚假，评估机构不承担相应责任；房地产市场交易、区位条件等资料由土地估价师通过住建委、规自委等官网或现场勘查而得，评估机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2024 年 12 月 30 日



E——待估不动产土地使用年期修正指数/比较实例土地使用年期修正指数

(三) 估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：**199347 万元**

大写金额：人民币壹拾玖亿玖仟叁佰肆拾柒万元整

单位面积地价：**73915 元/平方米**

楼面地价：**20937 元/平方米**

抵押价值：**198134 万元**

大写金额：人民币壹拾玖亿捌仟壹佰叁拾肆万元整

其中：所采用各方法的估价结果及最终估价结果的确定详见下表：

估价方法	估价结果/万元	权重	最终结果/万元
市场比较法	208803	50%	199347
剩余法	189890	50%	

币种：人民币

注：各方法权重的确定详见《土地估价技术报告》中估价结果的确定一节。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1. 估价的前提条件

- (1) 不动产权利人提供的资料属实，没有保留及隐瞒。
- (2) 在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。



市政基础设施达“四通”（即通路、通电、通上水、通下水）、宗地红线内场地平整，设定用途为住宅、商业（配套）、其他公共服务设施（地下仓储及地下车库），剩余土地使用年限为住宅 69.1 年、商业 39.1 年、其他公共服务设施（地下仓储及地下车库）49.1 年的出让国有建设用地使用权价格。

本次估价的“抵押价值”是指估价对象在估价期日的“出让国有建设用地使用权价格”减去估价师于估价期日所知悉的法定优先受偿款后的余额。

“法定优先受偿款”是指假定在估价期日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、因规划条件变更需补交的政府土地收益、发包人拖欠的建筑工程价款以及其他法定优先受偿款。

九、估价结果

评估专业人员根据估价的目地，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：199347 万元

大写金额：人民币壹拾玖亿玖仟叁佰肆拾柒万元整

单位面积地价：73915 元/平方米

楼面地价：20937 元/平方米

抵押价值：198134 万元

大写金额：人民币壹拾玖亿捌仟壹佰叁拾肆万元整

备注：

1.上述“抵押价值”已扣减估价师所知悉的法定优先受偿款共计 1213



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：康正评字 2024-1-0422-F01DYGJ3 号 估价日期：2024 年 10 月 22 日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	不动产单元 宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			不动产权证书编号	容积率			估价期日 的土地开发 程度	估价设定 的土地开 发程度	土地使 年限/年	土地面积/ m²	规划建筑 面积/m²	单位面积 地价/ 元/m²	楼面地价/ 元/m²	总地价/万 元
			证载	实际	设定		规划	实际	设定								
北京诺德 兴泰置业 有限公司	北京市大兴 区黄村镇 DX00- 0208-6021 地块 R2 二 类居住用地 出让国有建 设用地使用 权	京（2024） 大不动产权 第 0016154 号	住宅、商 业、其他 公共服务 设施	住宅、商 业（配 套）、其 他公共服 务设施 （地下仓 库及地下 车库）	住宅、商 业（配 套）、其 他公共服 务设施 （地下仓 库及地下 车库）		2.6	2.6	2.6	红线外市 政基础设施 通达“四 通”，红线 内正在进行 土方工程 建设	红线外市 政基础设施 通达“四 通”，宗内 红线地平整 场地	住宅 69.1 年、商业 39.1 年、其 他公共服务 设施（地下 仓储及地下 车库）49.1 年	26969.65	95211.38	73915	20937	199347
抵押价值																	198134



度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价值进行再次评估确认。

十一、评估专业人员签字

土地估价师		
姓名	资格证号	签名
郑焱	2014110011	
赵雯	2011110090	
其他评估专业人员		
姓名	相关资格或职称	签名
吴雪	——	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：

二〇二四年十二月三十日



款及契税。依前文所述，估价对象新增经营性用途规划建筑面积合计 23053.24 平方米，应补缴政府土地收益合计为 3434.4136 万元。根据《出让合同》附件 6 及不动产权利人提供的相关款项支付凭证，不动产权利人已缴纳新增政府土地收益 2257.0356 万元，还需补缴政府土地收益及相关税费 1213 万元。后续准确的补缴金额以政府相关部门核定的数额为准。

综上，本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款为人民币 1213 万元。
则：

抵押价值

= 出让国有建设用地使用权价格 - 估价师知悉的法定优先受偿款

= 199347 - 1213

= 198134 (万元)

(三) 估价结果的确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（市场比较法和剩余法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响土地价格的因素，确定估价对象于估价期日的出让国有建设用地使用权评估价格为（币种：人民币）：

出让国有建设用地使用权价格：199347 万元

大写金额：人民币壹拾玖亿玖仟叁佰肆拾柒万元整

单位面积地价：73915 元/平方米

楼面地价：20937 元/平方米

抵押价值：198134 万元

大写金额：人民币壹拾玖亿捌仟壹佰叁拾肆万元整

备注：

1. 上述“抵押价值”已扣减估价师所知悉的法定优先受偿款共计 1213