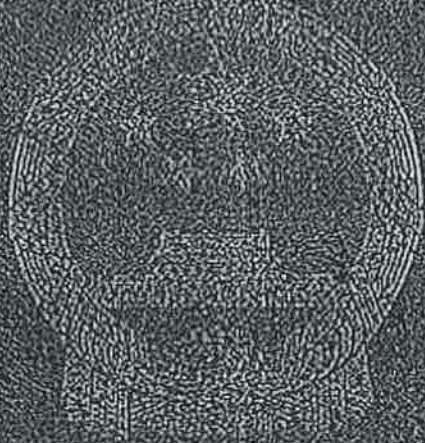




中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11004454098

京 (2023) 朝 不动产权第 0033883 号

权利人	北京隅阳房地产开发有限公司
共有情况	/
坐落	朝阳区崔各庄乡奶西村潮户区改造土地开发项目29-321地块R2二类居住用地
不动产单元号	110105038001GB00632W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他公共服务设施, 城镇住宅用地, 商业
面积	31920.74平方米
使用期限	商业: 2022年11月29日 起 2062年11月28日 止 其他公共服务设施: 2022年11月29日 起 2072年11月28日 止 城镇住宅用地: 2022年11月29日 起 2092年11月28日 止
权利其他状况	

附 记

暂未扣除社区管理服务用房建筑规模350平方米、室内体育设施建筑规模700平方米、社区文化设施建筑规模700平方米占用的用地面积，待相关部门明确其用地面积及范围后，再进行合同变更，受让人所取得的出让宗地面积相应减少。



代征道路

代征道路

代征道路

GB00632

代征道路

北京市规划和自然资源委员会(朝阳)

5-6 : 0.77	24-25 : 0.77	44-45 : 0.77	66-67 : 0.59	88-89 : 0.75	108-109 : 0.75
6-7 : 0.77	25-26 : 0.77	45-46 : 0.77	67-68 : 0.59	89-90 : 0.75	109-110 : 0.75
7-8 : 0.77	26-27 : 0.77	46-47 : 0.77	68-69 : 0.59	90-91 : 0.75	110-111 : 0.75
8-9 : 0.77	27-28 : 0.77	47-48 : 0.77	69-70 : 0.59	91-92 : 0.75	111-112 : 0.75
9-10 : 0.77	28-29 : 0.77	48-49 : 0.77	70-71 : 0.59	92-93 : 0.75	112-113 : 0.75
10-11 : 0.77	29-30 : 0.77	49-50 : 0.77	71-72 : 0.59	93-94 : 0.75	113-114 : 0.75
11-12 : 0.77	30-31 : 0.77	50-51 : 0.77	72-73 : 0.59	94-95 : 0.75	114-115 : 0.75
12-13 : 0.77	31-32 : 0.77	51-52 : 0.77	73-74 : 0.59	95-96 : 0.75	115-116 : 0.75
13-14 : 0.77	32-33 : 0.77	52-53 : 0.77	74-75 : 0.59	96-97 : 0.75	116-117 : 0.75
14-15 : 0.77	33-34 : 0.77	53-54 : 0.77	75-76 : 0.59	97-98 : 0.75	117-118 : 0.75
15-16 : 0.77	34-35 : 0.77	54-55 : 0.77	76-77 : 0.59	98-99 : 0.75	118-119 : 0.75
16-17 : 0.77	35-36 : 0.77	55-56 : 0.59	77-78 : 0.59	99-100 : 0.75	119-120 : 0.75
17-18 : 0.77	36-37 : 0.77	56-57 : 0.59	78-79 : 0.59	100-101 : 0.75	120-121 : 0.75
18-19 : 0.77	37-38 : 0.77	57-58 : 0.59	79-80 : 0.75	101-102 : 0.75	121-122 : 0.75
19-20 : 0.77	38-39 : 0.77	58-59 : 0.59	80-81 : 0.75	102-103 : 0.75	122-123 : 0.75
20-21 : 0.77	39-40 : 0.77	59-60 : 0.59	81-82 : 0.75	103-104 : 0.75	123-124 : 0.75
21-22 : 0.77	40-41 : 0.77	60-61 : 0.59	82-83 : 0.75	104-105 : 0.75	124-125 : 0.75
22-23 : 0.77	41-42 : 0.77	61-62 : 0.59	83-84 : 0.75	105-106 : 0.75	125-126 : 0.75
23-24 : 0.77	42-43 : 0.77	62-63 : 0.59	84-85 : 0.75	106-107 : 0.75	126-127 : 0.75
	43-44 : 0.77	63-64 : 0.59	85-86 : 0.75	107-108 : 0.75	127-128 : 0.75
		64-65 : 0.59	86-87 : 0.75		
		65-66 : 0.59	87-88 : 0.75		

2022年12月解析法测绘界址点
制图日期:2022年12月28日
审核日期:2022年12月28日

1:2000

制图者: 于延飞
审核者: 宋智方



出让国有建设用地使用权价格：339378 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

单位面积地价：106319 元/平方米

楼面地价：35015 元/平方米

出让国有建设用地使用权价格：339378 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。
2. 上述“抵押价格”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。
3. 按照北京市朝阳区当前不动产抵押政策，尚未开发的国有建设用地使用权办理抵押手续时，人防工程不列入抵押范围，土地面积暂不扣除人防工程分摊的土地面积，故本报告所列规划建筑面积不含人防工程建筑面积，土地面积未扣除人防工程分摊的土地面积。



八、土地估价师签字

姓名	资格证号	签名
赵雯	2011110090	
崔锴	2010110070	

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：

二〇二三年六月二十八日



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：北京康正 2023 (估) 字第 D0132 号																	估价日期：2023 年 2 月 23 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	宗地编 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	剩余土 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																																																										
北京隅阳 房地产开 发有限公 司	110105 038001 GB006 32W00 000000	北京市朝阳区 崔各庄乡 奶西村棚户 区改造土地 开发项目 29- 321 地块 R2 二类居住用 地	京(2023)朝 不动产权第 0033883 号	其他公 共服务 设施、城 镇住宅 用地、商 业	其他公 共服务 设施、城 镇住宅 用地、商 业	其他公 共服务 设施、城 镇住宅 用地、商 业	2.22	2.22	2.22	红线外达到 “四通”、 宗地红线内 场地平整	红线外达 到“四 通”、宗 地红线内 场地平整	住宅 69.8 年、商 业 39.8 年、其 他公共 设施 49.8 年	31920.74	96923.98	106319	35015	339378																																																		
抵押价值																	339378																																																		

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：截至估价期日，估价对象未设定抵押权、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“四通”（即通路、通电、通上水、通下水）、宗地红线内场地平整；本次评估设定开发程度为红线外“四通”（即通路、通电、通上水、通下水）、宗地红线内场地平整。

(三) 规划限制条件：依据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1101002022B02827]及附件、《不动产权证书》[京（2023）朝不动产权第 0033883 号]、《建设工程规划许可证》[2023 规自（朝）建字 0008 号]及附件、附图。

(四) 影响土地价格的其他限定条件：项目现场竞报“现房销售”面积 35000 平方米。现房销售标准按照《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）执行。现房销售比例为 51%。根据不动产权利人提供的《房屋售价承诺书》，估价对象销售指导均价不高于 85000 元/平方米。

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委托估价方提供，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；房地产交易市场、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

2023 年 6 月 28 日



用、投资利息和销售税费。

(3) 收益还原法（剩余法中计算地下仓储用房不动产开发完成后价格）

收益还原法是将待估不动产未来正常年纯收益，以一定的还原率还原，以此估算待估不动产价格的方法。本次评估采用该方法计算剩余法中计算地下仓储用房不动产开发完成后价格，考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算。

其计算公式为：

$$P=A \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\} / (Y-g)$$

式中：

P——不动产价格

A——未来第一年净收益

g——净收益逐年增长比率

Y——还原率

n——收益年期

(三) 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：339378 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

单位面积地价：106319 元/平方米

楼面地价：35015 元/平方米

出让国有建设用地使用权价格：339378 万元



九、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：**339378** 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

单位面积地价：**106319** 元/平方米

楼面地价：**35015** 元/平方米

出让国有建设用地使用权价格：**339378** 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。
2. 上述“抵押价格”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用等。
3. 按照北京市朝阳区当前不动产抵押政策，尚未开发的国有建设用地使用权办理抵押手续时，人防工程不列入抵押范围，土地面积暂不扣除人防工程分摊的土地面积，故本报告所列规划建筑面积不含人防工程建筑面积，土地面积未扣除人防工程分摊的土地面积。



附

估价结果一览表

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：北京康正 2023 (技) 字第 D0132 号																
估价日期：2023 年 2 月 23 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	宗地编 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
北京隅阳 房地产开 发有限公 司	11010	北京市朝阳区崔各庄乡	京 (2023)	证载	实际	设定	规划	实际	设定	红线外达到 “四通”、宗 地红线内 场地平整	住宅 69.8 年、地 下仓储 及地下 车库 49.8 年	31920.74	96923.98	106319	35015	339378
	50380	奶西村棚户区改造土地	朝不动产	住宅、 地下仓 储及地 下车库	住宅、 地下仓 储及地 下车库	住宅、 地下仓 储及地 下车库	2.22	2.22	2.22	“四通”、宗 地红线内 场地平整	住宅 69.8 年、地 下仓储 及地下 车库 49.8 年					
	01GB0	开发项目	权第													
	0632W	29-321 地块	号													
	00000	R2 二类居住 用地														
000																
抵押价值																
币种：人民币																
339378																

币种：人民币



(3) 合理使用评估结果

1) 金融机构应在评估专业人员调查的基础上, 更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性, 同时关注国有建设用地使用权抵押估价报告出具后至抵押登记之间, 是否会出现法定优先受偿权利。

2) 金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略, 综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素, 制定合理的抵押率。

估价报告使用者应定期或者在出让国有建设用地使用权市场价格变化幅度较大时对出让国有建设用地使用权抵押价格进行再次评估确认。

十一、土地估价师签字

姓名	资格证号	签名
赵 雯	2011110090	
崔 锴	2010110070	

十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司
定代表人:

二〇二三年六月二十八日



= 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

= 339378 - 0

= 339378 (万元)

(四) 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：339378 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

单位面积地价：106319 元/平方米

楼面地价：35015 元/平方米

出让国有建设用地使用权价格：339378 万元

大写金额：人民币叁拾叁亿玖仟叁佰柒拾捌万元整

备注：

1. 估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。
2. 上述“抵押价格”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。
3. 按照北京市朝阳区当前不动产抵押政策，尚未开发的国有建设用地使用权办理抵押手续时，人防工程不列入抵押范围，土地面积暂不扣除人防工程分摊的土地面积，故本报告所列规划建筑面积不含人防工程建筑面积，土地面积未扣除人防工程分摊的土地面积。