



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。



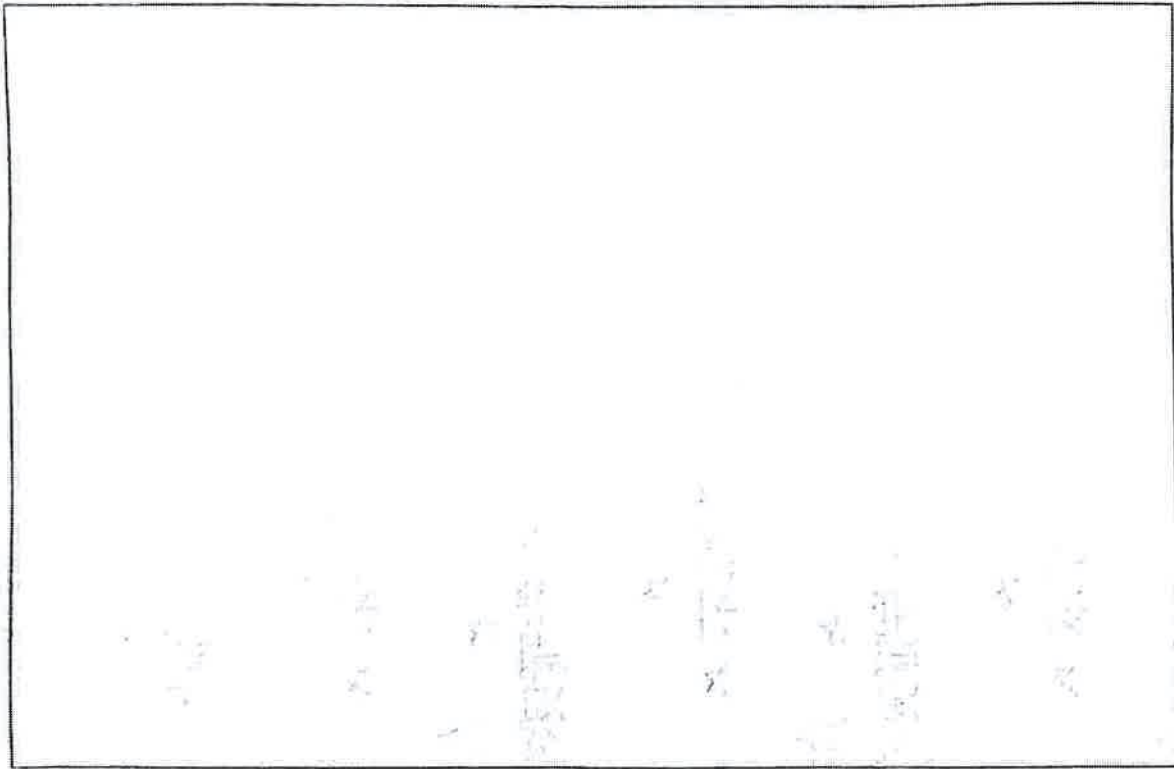
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11004232484

京 (2023) 门 不动产权第 0000782 号

附 记

权利人	北京信和京西置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	北京市门头沟永定镇南区棚户区改造和环境整治项目W00-0015-0050地块	
不动产单元号	110109102002GB01828W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地	
面积	23004.15平方米	
使用期限	2022年11月28日起 2092年11月27日止	
权利其他状况		



宗 地 图

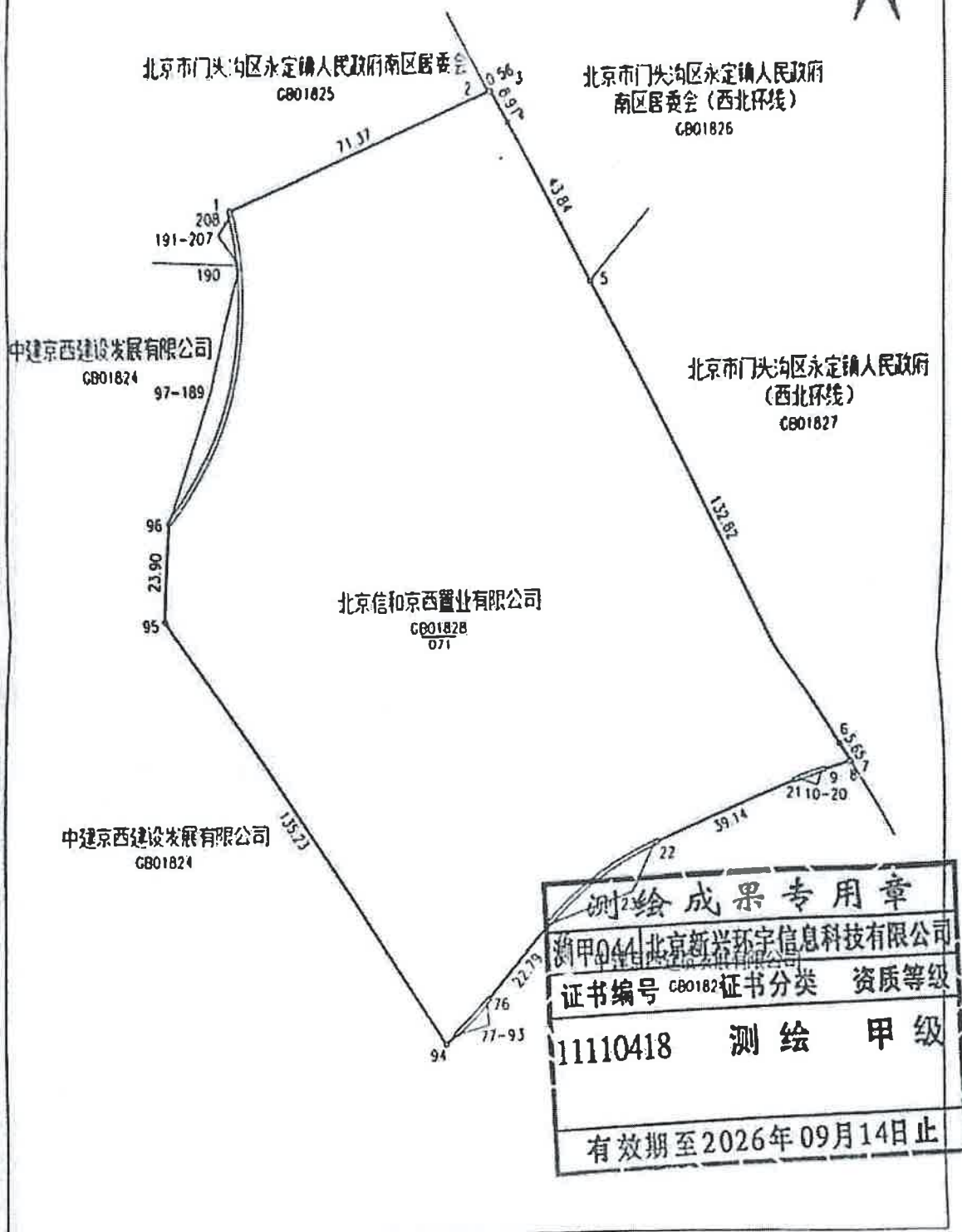
比例尺: 1:1500

宗地代码: 110109102002GB01828
所在图幅号: C-6-1-9(1)

土地权利人: 北京信和京西置业有限公司
宗地面积: 23004.15



北京市规划和自然资源委员会门头沟分局



2023年01月解析法测绘界址点
绘图日期: 2023年01月13日
审核日期: 2023年01月13日

比例尺 1:1500

制图员: 赵艳
审核员: 周明



七、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：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

单位面积地价：**39191 元/平方米**

楼面地价：**15776 元/平方米**

抵押价格：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

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。



八、评估专业人员签字

土地估价师		
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：

二〇二三年六月二十一日



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 D0109 号 估价日期：2023 年 2 月 20 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
				证载	实际	设定	规划	实际								
北京信和 京西置业 有限公司	11010	北京市门头 沟永定镇南 区棚户区改 造和环境整 治项目 MC00-0015- 6050 地块 R2 二类居住 用地出让国 有建设用地 使用权	京 (2023) 门不动产 权第 0000782 号	城镇住 宅用地	住宅、 地下仓 储、地 下车库	1.4	1.4	1.4	红线外达到 “五通”， 宗地内场地 有需要移除 的树木，且 场地内有土 方堆积、存 在高度差	红线外达 到 “五”、 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	21831.89	54234.81	39191	15776	85562
	91020															
	02GB0															
	1828w															
抵押价值																
															85562	

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“五通”，宗地内场地有需要移除的树木，且场地内有土方堆积、存在高度差；本次评估设定开发程度为红线外“五通”、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：1601002022B02809]及附件、《不动产权证书》[京（2023）门不动产权第 0000782号]、《建设工程规划许可证》[2022 规自（门）建字 0017 号、2023 规自（门）建字 0001 号]及附件、附图；

（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调查，估价对象地块出让条件限定销售均价为 61000 元/平方米。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2023 年 6 月 21 日



（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：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

单位面积地价：**39191 元/平方米**

楼面地价：**15776 元/平方米**

抵押价格：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

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	84608	50%	85562
剩余法	86515	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.估价对象为居住项目，规划用途为住宅、地下仓储、地下仓库为最有效利用方式。

2.不动产权利人提供的资料属实，没有保留及隐瞒。

3.在估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5.不动产权利人合法取得估价对象出让国有建设用地使用权，并支付全部相关税费。



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：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

单位面积地价：**39191 元/平方米**

楼面地价：**15776 元/平方米**

抵押价格：**85562 万元**

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

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。



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 D0109 号										估价日期：2023 年 2 月 20 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																						
				证载	实际	设定	规划	实际	设定																														
北京信和 京西置业 有限公司	11010 91020 02GB0 1828w 00000 000	北京市门头 沟永定镇南 区棚户区改 造和环境整 治项目 MC00-0015- 6050 地块 R2 二类居住 用地出让国 有建设用地 使用权	京 (2023) 门不动产 权第 0000782 号	城镇住 宅用地	住宅、 地下仓 储、地 下车库	住宅、 地下仓 储、地 下车库	1.4	1.4	1.4	红线外达到 “五通”， 宗地内场地 有需要移除 的树木，且 场地内有土 方堆积、存 在高度差	红线外达 到 “五”、 宗地红线平 内场地平 整	住宅 69.8 年、地 下仓储 及地下 车库 49.8 年	21831.89	54234.81	39191	15776	85562																						
抵押价值																		85562																					



十一、评估专业人员签字

土地估价师		
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：

二〇二三年六月二十一日



1) 根据《不动产权证书》[京(2023)门不动产权第 0000782 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权。

2) 根据《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：1601002022B02809]及附件以及相关款项支付凭证，截至价值时点，不动产权利人依据合同已缴纳全部土地成交价款及契税。根据不动产权利人提供的《建设工程规划许可证》[2022 规自(门)建字 0017 号、2023 规自(门)建字 0001 号]及附件、附图，估价对象规划建筑面积未超过《国有建设用地使用权出让合同》及附件的约定，不存在需补缴政府土地收益。

综上，本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的法定优先受偿款。则：

抵押价格

= 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

= 85562 - 0

= 85562 (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：85562 万元

大写金额：人民币捌亿伍仟伍佰陆拾贰万元整

单位面积地价：39191 元/平方米

楼面地价：15776 元/平方米

抵押价格：85562 万元