

— **项目名称：**

贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县龙山镇比孟村部分城镇住宅用地分摊出让国有建设用地使用权、“阳光城·望乡（二期）”项目部分住宅用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产抵押价值咨询

— **委托人：**

浙商金汇信托股份有限公司

— **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司



询价函

浙商金汇信托股份有限公司：

受贵公司委托，我公司对贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县龙山镇比孟村部分城镇住宅用地分摊出让国有建设用地使用权、“阳光城·望乡（二期）”项目部分住宅用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产于设定条件下可能形成的价值进行了初步估算。本次咨询对象分为两部分。

咨询对象 1

咨询对象 1 为贵州君悦阳光置业有限公司位于贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县龙山镇比孟村部分城镇住宅用地，根据《不动产权证书》[黔（2020）龙里县不动产权第 0008405、0008406、0008407 号]、《阳光城望乡二期（三组团）经济技术指标》以及不动产权利人介绍，咨询对象 1 分摊土地面积为 25981.51 平方米，规划建筑面积为 121196.28 平方米（不含人防），其中经营性用房建筑面积 115128.75 平方米（其中，住宅用房建筑面积 97984 平方米，地下车库用房建筑面积 17144.75 平方米），非经营性用房建筑面积 6067.53 平方米（其中，设备及其他用房建筑面积 1394.53 平方米，公共配套及物业用房建筑面积 4673.00 平方米）。根据不动产权利人介绍，咨询对象 1 现状土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”，宗地红线内场地平整，现状尚未开工建设。

咨询对象 2

咨询对象 2 为贵州君悦阳光置业有限公司位于贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县龙山镇比孟村“阳光城·望乡（二期）”项目部分住宅用房分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产，根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[黔（2020）龙里县不动产权第 0008405、0008406、0008407 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 522730202003079 号]及附件、《建筑工程施工许可证》[编号 5227302011180001-SX-001、5227302011180002-SX-001、5227302011180003-SX-001]、《商品房预售许可证》（正本）[（2020）商房预字第 11-04、11-05、11-06 号]、《阳光城·望乡项目（二期）A 区预测绘分摊面积表》、《阳光城·望乡项目（二期）B 区预测绘分摊面积表》、《抵押物清单》以及不动产权利人介绍，咨询对象 2 规划建筑面积为 84334.46 平方米，全部为联排别墅用房。根据不动产权利人介绍咨询对象 2 已完成土石方场平、地勘、边坡支护，局部主体封顶，现状为停工状



态。

本次咨询时点为 2022 年 8 月 9 日，咨询目的是为委托人因贷前了解咨询对象于设定条件下可能形成的出让国有建设用地使用权及在建建筑物价值需要提供参考依据。根据本次咨询目的，结合不动产权利人提供的资料，本次咨询设定如下：

1. 咨询对象 1、2 土地性质为出让，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，剩余土地使用年限为住宅 68.2 年、地下车库 48.2 年；
2. 咨询对象 1 土地开发程度为红线外市政基础设施达“六通”，宗地红线内场地平整；
3. 咨询对象 1 开发利用条件：根据《不动产权证书》[黔（2020）龙里县不动产权第 0008405、0008406、0008407 号]、《阳光城望乡二期（三组团）经济技术指标》以及不动产权利人介绍，咨询对象 1 分摊土地面积为 25981.51 平方米，规划建筑面积为 121196.28 平方米（不含人防），其中经营性用房建筑面积 115128.75 平方米（其中，住宅用房建筑面积 97984 平方米，地下车库用房建筑面积 17144.75 平方米），非经营性用房建筑面积 6067.53 平方米（其中，设备及其他用房建筑面积 1394.53 平方米，公共配套及物业用房建筑面积 4673.00 平方米），全部为高层住宅用房，内部毛坯交付；根据不动产权利人介绍，咨询对象 1 现状尚未开工建设。
4. 根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[黔（2020）龙里县不动产权第 0008405、0008406、0008407 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 522730202003079 号]及附件、《建筑工程施工许可证》[编号 5227302011180001-SX-001、5227302011180002-SX-001、5227302011180003-SX-001]、《商品房预售许可证》（正本）[（2020）商房预字第 11-04、11-05、11-06 号]、《阳光城·望乡项目（二期）A 区预测绘分摊面积表》、《阳光城·望乡项目（二期）B 区预测绘分摊面积表》、《抵押物清单》以及不动产权利人介绍，咨询对象 2 规划建筑面积为 84334.46 平方米，全部为联排别墅用房（地上 4 层，无地下），内部毛坯交付；根据不动产权利人介绍咨询对象 2 已完成土石方场平、地勘、边坡支护，局部主体封顶。
5. 咨询对象不存在影响开发利用的情况。

评估专业人员根据本次咨询的目的，以不动产权利人提供的资料为依据，采用科学的估算方法，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房地产价格的因素，确定咨询对象 1



在 2022 年 8 月 9 日于设定条件下可能形成的分摊出让国有建设用地使用权价值约为人民币 10000 万元，咨询对象 2 分摊出让国有建设用地使用权及在建建筑物房地产价值约为人民币 13000 万元。

备注：

- 1.本《询价函》中所列咨询意见为初估结果，准确金额以本公司出具的正式《房地产抵押报告》为准。
- 2.本《询价函》中所列咨询意见以设定条件为估算的前提条件，如设定条件发生变化，咨询结果需作相应调整。
- 3.本次咨询设定咨询对象宗地权属无争议，未被查封或者以其他形式限制其房地产权利，未设定抵押权等他项权利，不涉及第三方权利义务。
- 4.本咨询结果中未考虑咨询对象于咨询时点可能存在的已抵押担保权利价值、应补交地价款、未付拆迁安置补偿款等。
- 5.根据不动产权利人提供的《欠款汇总》及介绍，咨询对象 2 拖欠的建设工程价款为 1926 万元，本次咨询对象 2 咨询结果为己扣除拖欠的建设工程价款后的余值。
- 6.咨询对象的宗地位置、现状、规划条件及权属情况等均以不动产权利人介绍及提供的《不动产权证书》[黔（2020）龙里县不动产权第 0008405、0008406、0008407 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 522730202003079 号]及附件、《建筑工程施工许可证》[编号 5227302011180001-SX-001、5227302011180002-SX-001、5227302011180003-SX-001]、《商品房预售许可证》（正本）[(2020) 商房预字第 11-04、11-05、11-06 号]、《阳光城·望乡项目（二期）A 区预测绘分摊面积表》、《阳光城·望乡项目（二期）B 区预测绘分摊面积表》、《阳光城望乡二期（三组团）经济技术指标》、《抵押物清单》及不动产权利人介绍为依据。评估专业人员根据不动产权利人提供的现有资料及要求，在未进行现场勘查的情况下对其价格作出初步估算。该咨询结果为初步测算结果，经现场勘查后该结果会据实调整。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二二年八月十七日