

致估价委托人函

北京正越贸易有限公司：

承蒙贵方委托，我对贵方位于北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢、2 幢、3 幢；北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地以及北京密云县溪翁庄镇东智西村地块的私有房产和国有用地等房地产进行了评估。估价目的是为估价委托人拟了解市场价格提供价值参考。房地产市场价值为标的物房地产在价值时点假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。价值时点为 2023 年 6 月 25 日。

根据估价委托人提供的房屋所有权证记载：本次评估的估价对象为北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢、2 幢、3 幢；北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地以及北京密云县溪翁庄镇东智西村地块，房产规划用途未记载，国有土地用途未记载，混合结构。

估价人员本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值、抵押价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的方法进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产抵押价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象项目及结果		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢、2 幢、3 幢；北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地以及北京密云县溪翁庄镇东智西村地块
1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价	大写：人民币壹拾贰亿柒仟叁佰壹拾壹万柒仟伍佰叁拾元整 (127311.753 万元)
2. 估价师已知悉的法定优先受偿款	总额	0 元
2.1 已抵押担保的债权数额	总额	0 元
2.2 拖欠的建设工程价款	总额	0 元
2.3 其他法定优先受偿款	总额	0 元
3. 抵押价值	总价	大写：人民币壹拾贰亿柒仟叁佰壹拾壹万柒仟伍佰叁拾元整 (127311.753 万元)

详见《房地产估价结果明细表》

注：1、本预评估结果仅供委托方为了解市场价值之目的参考之用，如需用做其他用途，必须使用正式的评估报告书方才有效，且正式评估报告书的评估结果可能与本预评估结果不一致。

2、本预评估报告的有效期限从 2023 年 6 月 28 日起至 2023 年 9 月 27 日止。

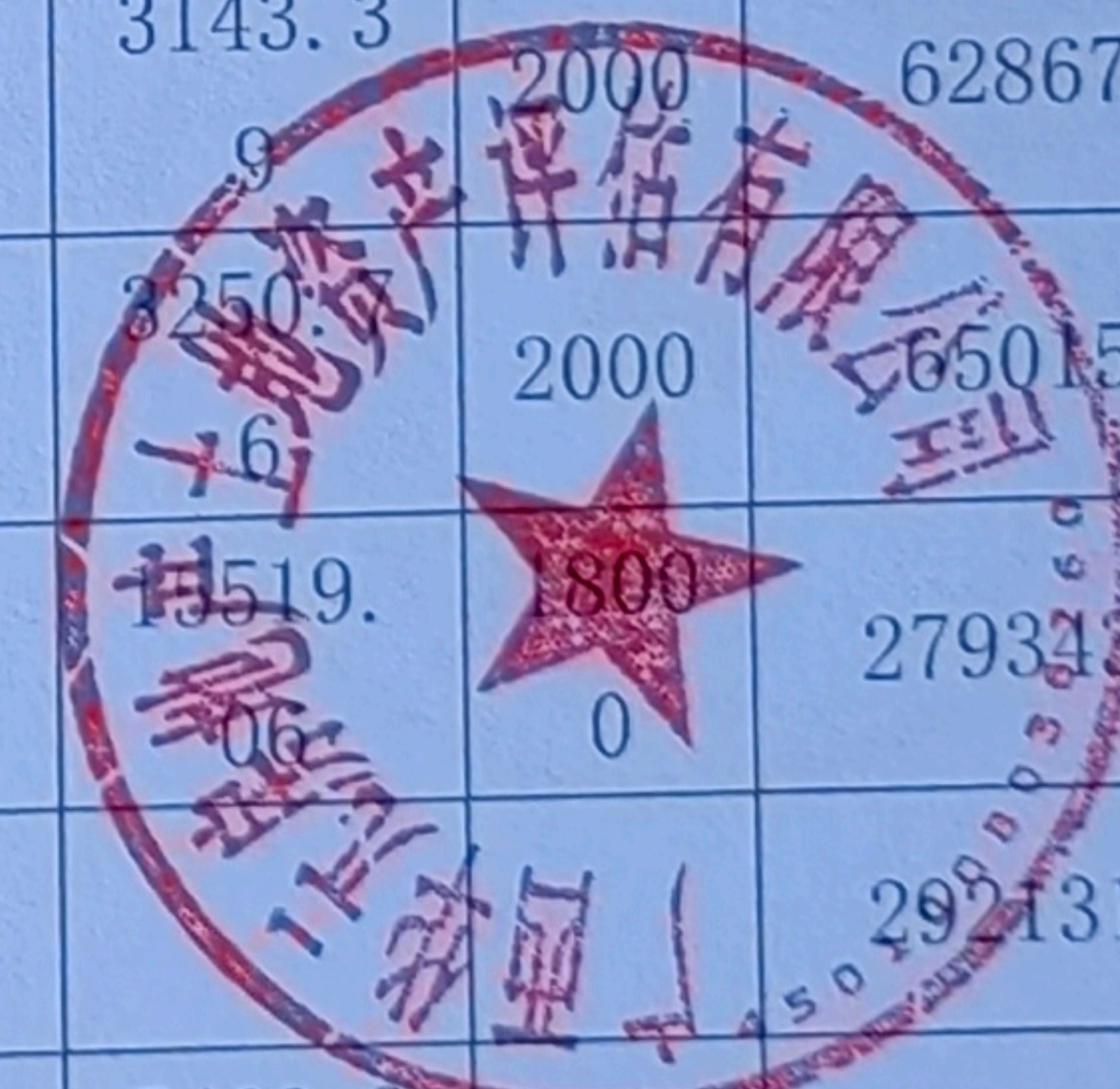
广西华元房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年六月二十八日



《房地产估价结果明细表》

序号	产权证号	房屋所有权人	坐落	结构	层数	用地性质	面积	单价	总价	备注
1	京房权证密私字第 08260 号	北京云佛山旅游度假村有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢	混合	2		1673.38	2000	3346760	
	京房权证密私字第 08260 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 2 幢	混合	1		70.28	2000	140560	
	京密国用(2002划)字第 01218 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地				暂定住宅	10617.63	18000	191117340
	小计								194604660	
2	京房权证密私字第 08256 号	北京云佛山旅游度假村有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢	混合	2		747.74	2000	1495480	
	京房权证密私字第 08256 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 2 幢	混合	2		420.21	2000	840420	
	京房权证密私字第 08256 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 3 幢	混合	4		4082.21	2000	8164420	
	京密国用(2002划)字第 01219 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地				暂定住宅	5245.31	18000	94415580
	小计								104915900	
3	京房权证密私字第 08259 号	北京云佛山旅游度假村有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢	混合	4		3143.39	2000	6286780	
	京房权证密私字第 08259 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 2 幢	混合	5		8250.16	2000	16501520	
	京密国用(2002划)字第 01220 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地				暂定住宅	11519.06	24000	279343080
	小计								292131380	
4	京房权证密私字第 08258 号	北京云佛山旅游度假村有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢	混合	1		5460.27	2000	10920540	
	京房权证密私字第 08258 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 2 幢	混	1		3628.8	2000	7257660	



	京房权证密私字第 08258 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 3 幢	混合	1	3	1288.65	2000	2577300	
	京密国用 (2002 划) 字第 01217 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地			暂定住宅	11950.16	18000	215102880	
	小计								235858380	
5	京房权证密私字第 08257 号	北京云佛山旅游度假村有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智北村南 1 幢	混合	5		8243.16	2000	16486320	
	京房权证密私字第 08257 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 2 幢	混合	2		1050.94	2000	2101880	
	京房权证密私字第 08257 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南 3 幢	混合	2		2744.85	2000	5489700	
	京密国用 (2002 划) 字第 01216 号		北京密云县溪翁庄镇东智北村南国有用地			暂定住宅	19302.04	18000	347436720	
	小计								371514620	
6	京密国用 (2000 转) 字第 0152 号	北京云佛山旅游开发有限公司	北京密云县溪翁庄镇东智西村国有用地			工业用地	51994.8	1425	74092590	
	小计								74092590	
	合计								1273117530	

