

房地产估价报告

项目名称：房山区琉璃河镇二街8号商业金融用地
国有土地使用权估价

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

估价机构：北京华天通房地产评估有限公司

房地产估价师：张治超、周子巍

报告编号：华天通[2018]估字A184号

估价报告出具日期：2018年12月29日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我们对房山区琉璃河镇二街 8 号商业金融用地国有土地使用权价值进行了评估。

估价对象国有土地使用权已登记。《国有土地使用证》“京房国用 2013 出第 00116 号”，出让国有土地使用权用地面积 6560.65 平方米，商务金融用途，土地使用年限终止日期 2053 年 3 月 17 日。国有土地使用权人北京恒泰园投资有限公司。

宗地开发建设未完成，现状为地基开槽施工停滞状态。

依据有关材料，规划利用条件为：规划总建筑面积 19994 平方米，其中地上建筑面积 14365 平方米，地下建筑面积 5629 平方米。

估价目的是核定估价对象国有土地使用权价值，以便委托方司法处置参考依据。价值时点为 2018 年 9 月 17 日。价值类型为估价对象的国有土地使用权价值。估价采用的方法为假设开发法与成本法。

根据国务院、建设部、北京市人民政府颁布的法律、法规及有关政策，估价人员按照科学的评估程序，选用合理相宜的评估方法，在进行实地查勘和对市场资料周密分析的基础上，结合贵院所提供的有关资料，经过客观、公正的分析测算，确定估价对象于价值时点的国有土地使用权价值为：

房山区琉璃河镇二街 8 号商业金融用地

国有土地使用权价值：90324268 元，

大写：人民币玖仟零叁拾贰万肆仟贰佰陆拾捌元整，

地面单价：13768 元/平方米。

特别提示：本估价结果仅限于委托人委托估价目的下使用。

北京华天通房地产评估有限公司
法定代表人：
2018 年 12 月 29 日

目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
四、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	8
(十一) 注册房地产估价师	8
(十二) 实地查勘期	8
(十三) 估价作业日期	8
五、附件	9

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册土地估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册土地估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册土地估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。所有参加的土地估价师承诺和保证自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价。

5. 估价人员周子巍等已于 2018 年 9 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价分析及评估报告由作业估价师实施。

6. 没有人对本估价报告提供特别重要的专业帮助。

7. 其他。参与本次估价的注册房地产、土地估价师

姓名

注册号

签名

张治超

1119960075/92010252



周子巍

1120120029

估价的假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；

(2) 委托要求评估国有土地使用权价值。由于只讨论土地使用权价值，故有关房屋的讨论省略；

(3) 估价对象在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；估价对象产权完整，抵押、担保等他项权利不影响房地产价值正常实现。

2. 未定事项的假设：无。

3. 背离事实假设：无。

4. 不相一致假设：无。

5. 依据不足假设：无。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果被认同为客观、公允；

(2) 估价结果仅作为委托方司法处置时使用；

(3) 限定估价对象、评估目的；

(4) 估价报告的有效期为出具估价报告之日起一年；

(5) 报告的内容及附件具有同等法律效力，必须保持完整使用。对仅使用部分内容而可能导致的损失，本公司不承担责任；未经估价机构许可，委托人不得将本估价报告提供给产权利益当事人以外的任何单位和个人，也不能将其全部或部分内容刊载于任何文件、公告或公开媒体上；

(6) 房地产估价结果报告供委托方使用，房地产估价技术报告供行业主管部门考察备案与本估价机构资料分析使用；

(7) 本估价报告解释权归北京华天通房地产评估有限公司所有。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：北京市朝阳区人民法院

联系地址：朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区

联系人：●

联系电话：(010)●●●●

二、估价机构

估价机构：北京华天通房地产评估有限公司

办公地址：北京市海淀区甘家口 21 号楼 7 层

资质等级：国家一级房地产估价机构

资格证书编号：建房估备字 [2014] 010 号

联系人：于良杰

联系电话：(010)88380048

三、估价目的

核定估价对象国有土地使用权价值，以便委托方司法处置参考依据。

四、估价对象

估价对象为房山区琉璃河镇二街 8 号国有商务金融用地国有土地使用权价值。

琉璃河镇二街 8 号四至：东至京深路，南至岳琉路，西至付来旅馆，北至圣聚城大酒店。估价对象市政配套设施较完善，达到五通一平水平。

估价对象房山区琉璃河镇二街 8 号国有商务金融用地国有土地使用权已登记。依据“京房国用 2013 出第 00116 号”《国有土地使用证》，用地面积 6560.65 平方米，商务金融用途，土地使用年限终止日期 2053 年 3 月 17 日。

宗地开发建设未完成，现状为地基开槽施工停滞状态。

依据有关材料，规划土地利用情况为：规划总建筑面积 19994 平

平方米，其中地上 14365 平方米，地下 5629 平方米，容积率：2.2。

表 1. 估价对象土地情况表

土地使用权人		北京恒泰园投资有限公司	
国有土地使用证号		京房国用 2013 出第 00116 号	
座落		房山区琉璃河镇二街 8 号	
地类（用途）	商务金融用地	容积率	2.2
使用权类型	出让	终止日期	2053 年 3 月 17 日
土地使用权面积（m ² ）		6560.65	
规划总建筑面积（m ² ）	19994	地上	14365
		地下	5629

查勘核实，估价对象土地现状空置，只进行了地基挖槽，处于未进行地基施工的停滞状态。

五、价值时点

价值时点为 2018 年 9 月 17 日，此日期为现场踏勘日期。

六、价值类型

估价对象的价值类型为国有土地使用权价值。

价值含义或内涵：估价对象出让国有土地使用权，商业用途与剩余土地使用权年限，在规划利用条件下，现状红线内外市政基础设施较完善，目前水、电、路、讯条件等具备，目前市场状况，在价值时点，评估测算的估价对象国有土地使用权市场价格。

七、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围之内；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6. 遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值

或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 国标：《房地产估价规范》；
5. 《司法鉴定程序通则》；
6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
7. 北京市政府有关房地产政策、法规；
8. 委托方提供的有关资料；
9. 受托方估价人员实地查勘及市场收集的有关资料。

九、估价方法

一般而言，房地产价格评估方法主要有比较法（sales comparison approach）、收益法（income capitalization approach）、成本法（cost approach）、假设开发法（hypothetical development method）、基准地价修正法（land datum value method）等。

本次估价对象为商业用途国有土地使用权，根据估价对象特点，按照估价目的，由于周边商业用途土地交易案例稀少，故采用假设开发法估算国有土地使用权价值，认为采用成本法能够作为假设开发法的对比补充与相互验证。故此，选用假设开发法和成本法进行评估。

假设开发法是指在求取估价对象的土地价格时，依据规划条件通过假设开发，在估算开发不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的费用、利息、利润、税收等费用后，以余额情况来确定估价对象土地价格的一种估价方法。

假设开发法采用公式为：

土地价格=房地产总价值-房产价值=房地产总价值-(建造成本费用+管理费用+利息负担+销售税费+开发利润)

成本法是指在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，通过对估价对象在估价时点时的重新购建价格的综合分析，并考虑折旧因素扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

按照《房地产估价规范》成本法估算房地产价格计算公式为：

房地产价格=土地取得费用+开发建设成本+管理费用+投资利息+税费因素+开发利润

本次估价公式变化为：

土地价格=土地取得成本+红线内开发建设成本+管理费用+投资利息+税费因素+开发利润

十、估价结果

经用假设开发法、成本法客观、公正的分析测算，确定估价对象于价值时点的国有土地使用权价值为：

房山区琉璃河镇二街 8 号商业金融用地

国有土地使用权价值：90324268 元，

大写：人民币玖仟零叁拾贰万肆仟贰佰陆拾捌元整，

地面单价：13768 元/平方米。

特别提示：本估价结果仅限于委托人委托估价目的下使用。

十一、注册房地产、土地估价师：

姓名

注册号

张治超

1119960075/92010252

周子巍

1120120029

签名



十二、实地查勘日期

2018 年 9 月 17 日。

十三、估价作业日期

2018 年 9 月 17 日-2018 年 12 月 29 日。

附 件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象有关照片；
3. 房地权属证明材料；
4. 人民法院委托估价函；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构资质证书复印件；
7. 估价人员执业证书复印件。

北京华天通房地产评估有限公司

2018 年 12 月 29 日

