

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定项目所涉及的位于滦县新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1 的一宗国有出让土地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

三、估价目的

河北省唐山市中级人民法院委托唐山市荣马土地评估有限公司对吴彦中使用的位于滦县新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1 的一宗住宅用地土地使用权进行评估，目的是为委托方司法鉴定项目确定估价对象在估价期日国有出让土地使用权价格提供参考依据。

四、估价期日

2018 年 8 月 16 日

五、估价日期

2018 年 8 月 16 日至 2018 年 9 月 11 日

六、地价定义

1、用途设定：依据委托方提供的资料和估价人员实地勘察，至估价期日宗地的土地登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）的规定，此次评估设定的土地用途为住宅用地。

2、土地使用权类型设定：依据委托方提供的《国有土地使用证》（滦政转国用（2010）第 1356 号），土地使用权类型为出让，故本次评估设定土地使用权类型为出让。

3、土地使用权年限设定：依据委托方提供的《国有土地使用证》，土地使用权终止日期为2075年4月25日，至估价期日，土地使用权剩余年限为56.69年，此次评估土地使用权年限设定为56.69年。

4、开发程度设定：基础设施实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气及场地平整）。宗地内“七通”设施已计入资产评估值中，为避免重复计算，本次评估不予考虑。设定开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气）及宗地红线内场地平整。

5、土地利用情况设定：依据委托方提供的资料和估价人员实地勘察，估价对象土地面积12.274平方米，依据委托方提供的《房屋所有权证》，地上房产建筑面积125.33平方米，容积率10.21，本次评估设定容积率10.21。

故本次评估的地价内涵是指在公开市场条件下、于估价期日、现状利用条件下、设定的开放程度与用途、法定最高年限内一定年期的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果：

经估价人员现场查勘和对当地土地交易市场分析，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果：

估价对象面积：12.274平方米

单位面积地价：2869.88元/平方米

总 地 价：3.52万元（保留到0.01万元）

大 写：叁万伍仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果详见报告附表1（《土地估价结果一览表》）

八、土地估价师签字

姓名	估价师资格证书号	签字
杜海珍	2007130006	杜海珍

曹大为	2011130026	曹大为
-----	------------	-----

九、土地估价机构：

估价机构法定代表人签字：

杜海珍

唐山市荣马土地评估有限公司
(机构公章)

2018年9月11日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价对象

本报告估价对象为吴彦巾使用的位于滦县新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1 的一宗住宅用地，土地使用权面积 12.274 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象在估价期日的宗地名称、《国有土地使用证》编号、土地使用者、宗地位置、土地用途、面积、使用权类型、登记时间、终止日期、地号、图号、四至等土地登记状况详见表 2-1。

表 2-1 估价对象土地登记状况一览表

宗地名称	国有土地使用证编号	土地使用者	宗地位置	土地用途	面积 (m ²)	使用权类型	登记时间	终止日期
吴彦巾宗地	滦政转国用(2010)第 1356 号	吴彦巾	滦县新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1	住宅	12.274	出让	2010 年 08 月 11 日	2075 年 4 月 25 日
地号	—				图号	—		
四至	东至	—						
	南至	—						
	西至	—						
	北至	—						

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权由吴彦巾以转让方式取得，剩余使用年限为 56.69 年。

根据委托方提供的资料，截止估价期日，估价对象已设定抵押权，未发现存在地役权、租赁权等其他权利。

3、土地利用状况

在估价期日，依据委托方提供的资料及估价人员现场勘查，地上房产建筑面积 125.33 平方米，框架结构，住宅用房，估价人员无法进入室内，装修情况不祥，经向委托方了解，装修情况大致为防盗门入户，塑钢窗，瓷砖地面，内墙面刷白，维护及使用状况较好。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

(1)城市资源状况

①地理位置及土地面积：唐山市位于华北平原东部，北依燕山，南临渤海，东与秦皇岛接壤，西与京津毗邻，是连接华北、东北两大地区的咽喉要地和走廊。唐山市土地总面积约 142.86 万公顷。农用地约 88.73 万公顷，其中耕地 57.05 万公顷，园地 12.78 万公顷，牧草地 7.49 万公顷，林地 110.211 万公顷，森林覆盖率 37.2%。

②人口：2017 年末唐山常住人口达到 789.70 万人，增长 0.7%，其中城镇人口 486.78 万人，增长 2.7%，常驻人口城镇化率 61.64%。

(2)不动产制度与不动产市场状况

近年来，唐山市随着经济的不断发展，土地市场日趋繁荣和规范，政府调控土地市场的机制已经形成。二、三级市场逐步活跃，土地转让、抵押、租赁等交易活动明显增多，土地交易价格呈明显上升趋势。根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，唐山市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

由于国家严格土地管理，限制非农建设用地占用农用地的一系列制度、

法律、法规、规章等的出台，唐山市最近几年新增建设用地的数量有所下降，存量土地的盘活量却大幅提高，地价明显提升。尤其是《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）及国土资发[2006]307号（关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知）下发后，唐山市地价尤其是居住用地地价快速增长。

2017年房地产开发投资357.7亿元，累计增长-22.1%。房屋施工面积3848.6万平方米，累计增长-9.6%。房屋竣工面积2210.21万平方米，累计增长-60.1%。商品房销售面积734.7万平方米，累计增长-13.8%。商品房销售额393.8亿元，累计增长-2.1%。

(3) 产业政策

唐山市坚持以效益为中心，按照“稳定加强一产，改造提高二产，大力发展三产”的总体要求，进一步深化改革，加快经济结构调整进程。继续加大产业化，努力提高农业生产效益，千方百计增加农民收入。改造壮大传统优势产业，培育发展高新技术产业，压缩淘汰落后生产能力。制定切实措施，加快商贸流通、社区服务、金融和信息、咨询服务等第三产业发展。进一步扩大教育、住宅、旅游等消费需求。积极推进国有经济布局战略性调整和国有企业战略性改组，确保实现国有大中型企业改革和脱困任务。切实组织好国有经济的进退调整，大力扶持非国有经济发展。加大“科技兴唐”的战略实施力度，不断提高科技进步对经济增长的贡献率。加快城市化和小城镇建设步伐，提高城市化水平。

(4) 城市规划与发展目标

2018年将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻党的十九大精神和总书记“三个努力建成”重要指示，聚焦省委对唐山提出的“两个率先”目标要求，落实新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持高质量发展根本要求，以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、

调结构、治污染、惠民生、防风险，全力抓实建设生态唐山实现绿色发展、建设环渤海地区新型工业化基地、重大项目、“一港双城”、文化旅游产业融合、发展海洋经济和临港产业、优化营商环境、科技创新与新兴产业发展、人才队伍建设、保障和改善民生等十项重点工作，奋力谱写新时代唐山高质量发展新篇章。

(5)城市社会经济发展状况

2017年，是市十五届人民政府履职尽责的第一年。一年来，在省委、省政府和市委的坚强领导下，全市上下稳中求进、接续奋斗，全力以赴转方式、调结构、推进供给侧结构性改革，打赢了去产能、稳增长、治污染、惠民生等多场硬仗，开创了经济社会发展新局面。

突出项目支撑促投资稳增长，经济发展在转型升级中提速突破。全市新开工亿元以上项目1007个、完成投资2554亿元，分别增长45.7%和22.2%；新增规模以上工业企业350家，数量位居全省首位。

聚焦供给侧结构性改革优增量调存量，质量效益在动能转换中不断提升。全年化解炼钢产能993万吨、炼铁产能576万吨，切实担当了全省去产能的“唐山责任”。工业投资和技改投资分别增长12.1%、12.7%，钢铁高附加值产品比重提高到21.5%。全市新增科技型中小企业1863家、高新技术企业80家，高铁装备、特种机器人成为京津冀最大的产业基地，高新技术产业增加值增长17.2%。

释放比较优势抓协同促开放，沿海经济在产业聚集中加速崛起。沿海板块实施亿元以上项目655个，完成投资934亿元。京冀曹妃甸、津冀芦汉两大协同发展示范区增势强劲，中林木材加工园等一批重大产业项目落地开工。曹妃甸国家级石化产业基地规划环评获批，产业项目聚集突破。构建开放型经济新体制试点试验通过国家终期评估，唐钢塞尔维亚钢厂成为我国与中东欧国际产能合作的样板工程。

坚持“三城齐抓”增内涵补短板，城乡建设在协调并进中统筹发展。以优质板块拓展产业空间，京唐智慧港、站西片区、南湖 CBD 规划建设顺利推进，城南经济开发区获批省级开发区。

回应群众关切办实事解难题，民生福祉在普惠共享中显著改善。全市居民人均可支配收入增长 8.8%，城镇登记失业率控制在 2.83%。棚户区改造 1.5 万套，204 个省挂账房地产遗留问题基本清零，11.5 万户居民办理不动产证。新妇幼医院开诊运营，市中心医院部分开诊。基本医疗保险实现跨省就医直接结算。新体育中心开工建设，青少年宫、科技馆达到开放条件，新工人文化宫向社会开放。唐山北立交等 8 个收费站撤站畅行。“气代煤”改造 6.7 万户，森林覆盖率达到 37.2%。

2、区域因素

(1)区域环境

滦县地处河北省北部，滦河西岸，地处东经 $118^{\circ} 16'$ ，北纬 $39^{\circ} 35'$ ，西北距北京 220 千米，西南距天津 136 千米，西距唐山 35 千米，东距秦皇岛 82 千米。全县下辖滦河街道、古城街道、滦州镇、响哩镇、东安各庄镇、雷庄镇、茨榆坨镇、榛子镇、杨柳庄镇、油榨镇、古马镇、小马庄镇、九百户镇、王店子镇共 2 个街道 12 个镇。

(2)交通状况

距天津港 136 公里、距秦皇岛港 82 公里、距京唐港 76 公里，均有铁路、公路与之连接。境内有京哈、京秦、京坨、卑水、滦港等五条铁路穿越，有十一个火车站点分布全县。205 国道、102 国道、平大省级干线公路以及京沈高速公路横贯全县。滦县火车站广场是全国县级最大的火车站广场。

(3)基础设施状况

区域内通路，用水纳入城市用水管道系统。县内有 220 千伏变电站 1 座，110 千伏变电站 5 座，35 千伏变电站 7 座，电力供应充足。滦县通讯设施完

善，信息技术飞速发展，国际互连网遍布城乡。

全县内有中小学校 148 所，各类专业技术学校 7 所，每年向大专院校输送 1500 人左右。其中滦县一中连续几年本科上线率达 90%以上。

(4)环境条件

人文环境：滦县古称滦州，殷商时期属黄洛城旧址，是孤竹国所在地，素有“关西第一州”之称，是河北省唯一一家集国家卫生县城、国家园林县城和全国文明县城于一身的县级城市，被评为“中国滦河文化之乡”、“中国最具投资价值旅游城市”。

自然环境：属于暖温带半湿润的季风型大陆性气候区。冬季受西伯利亚和蒙古冷空气的影响，盛行偏北风；夏季受海洋气团和太平洋高压的影响，盛行偏南风。具有春季干燥多风、夏季闷热多雨、秋季昼暖夜寒、冬季寒冷少雪的特点。全年平均气温 10.5℃。全年平均日照 2651.5 小时。常年平均降水量 714.5 毫米。

(5)商业繁华度

滦县第三产业发展迅速，位列全国企业 500 强的庞大汽贸集团，是全国最大的汽车销售企业。正在建设的庞大汽贸城，将成为省内最大的集汽车文化传播、赏车购物、试乘试驾、休闲娱乐、餐饮服务为一体的汽车文化体验基地。依托滦河开发和滦州古城建设、青龙山景区建设兴起的旅游业也迅猛发展。五年内将滦县打造成集生态观光旅游、度假休闲、会议商务、宗教文化和影视拍摄为一体的 5A 级景区。

全县共有各类商贸市场 47 个，形成了以冀东汽车、冀东农机、滦州果菜、滦州建材、滦州农资以及木材、粮油为主体的集散面广、功能齐全、交易规范的区域性专业批发市场。

3、个别因素

估价对象位于滦县新城明馨园小区 A 座 7 层东 A1 的国有出让土地，用途

为住宅，宗地面积为 12.274 平方米，容积率 10.21，宗地内地势平坦，对宗地利用无不良影响。宗地地质状况好，地基承载力基本满足生产建设要求，地质对宗地利用无不良影响，宗地形状较规则。估价对象实际开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整）。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章、估价对象所在省市的有关法律法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国城市规划法》
- 5、《中华人民共和国物权法》
- 6、《中华人民共和国土地管理实施条例》
- 7、国土资源部关于严格按照国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2015]12号）
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）
- 9、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》
- 10、河北省国土资源厅《河北省国土资源厅转发国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（冀国土资用字[2001]181号）
- 11、《河北省土地管理条例》
- 12、《唐山市统计年鉴》
- 13、《唐山市土地资源》
- 14、《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）
- 15、《营业税改征增值税试点实施办法（财税2016第36号）》
- 16、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》
- 17、《城市维护建设税暂行条例》
- 18、《征收教育费附加的暂行规定》

19、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）

（二）采用的技术标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（三）委托方提供的有关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》【（2018）唐法鉴外委字第934号】

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

3、《国有土地使用证》复印件

4、《房屋所有权证》复印件

5、其他资料

（四）受托方掌握及获取的资料

区域土地交易市场状况、实地勘察记录的调取的资料。

二、土地估价

1、估价原则

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（2）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形

成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素多在变动中，因此应把握各种因素之间的因果关系及变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(3)协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

(4)需求与供给原则

在完全的市场竞争中一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(5)贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地评估这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。

(6)最有效使用原则

由于土地具有多种用途，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以土地价格既要以最有效发挥宗地效用为前提，又要以估价对象的规划方案为评估的最有效使用条件。

(7)预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的总收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权力人带来的利润总和，即收益价格。

(8)多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上有一种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象所在同一供需圈土地市场比较活跃，有与估价对象同类或类似用地的交易案例可供参考，符合市场比较法的应用前提，故可选用市场比较

法。

估价对象为住宅用地，地上房产也为住宅用房房地产，周边房产租赁市场较活跃，有潜在收益，因此可用收益还原法进行地价测算。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析，本次评估采用市场比较法和收益还原法进行评估。

(1)市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用相同的土地买卖、租赁实例与估价对象加以对照比较，在两者之间的交易情况，区域因素及个别因素等的差别进行修正；计算估价对象在估价期日地价的方法。其基本计算公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

P——估价对象价格

P_B ——比较实例价格

A——交易情况修正系数

B——交易日期修正系数

C——区域因素条件修正系数

D——个别因素条件修正系数

E——年期修正系数

估价对象采用市场比较法测算结果详见表 3-1。

(2)收益还原法

收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益，以一定的还原利率统一还原为估价期日总收益的一种方法。此次土地估价，主要考虑房屋租赁收益这种情况。基本公式为：

$$\text{房屋土地年租金} = \text{房地年总收益}$$

$$\text{房地总费用} = \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税金} + \text{十年房屋折旧费}$$

$$\text{房地纯收益} = \text{房地总收益} - \text{房地总费用}$$

$$\text{房屋纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{房屋还原利率}$$

$$\text{土地纯收益} = \text{房地纯收益} - \text{房屋纯收益}$$

$$\text{土地价格} = \text{土地纯收益} \div \text{土地还原利率}$$

$$\text{有限年期土地价格} = \text{土地价格} \times \text{估价对象年期修正}$$

估价对象采用收益还原法测算结果详见表 3-1。

3、估价结果

(1) 地价的确定方法

经估价人员现场勘查和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估采用市场比较法和收益还原法两种估价方法进行了评估，得到不同方法的评估结果。

市场比较法选取的比较实例位置、交易时间等因素与估价对象较为接近，进行各因素比较修正后，测算结果与当地实际水平比较接近；收益还原法中所选取的收入及费用等参数是估价人员通过市场调查及向当地相关部门咨询所得，测算结果客观可信。

根据评估方法的适宜性、可信程度、参考待估宗地所在区域地价水平，并结合估价师经验等，且考虑两种方法的结果差距较小，在确定最终评估结果时，以两种方法测算结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终估价结果（保留两位小数）。其估价结果详见表 3-1。

表 3-1 估价对象估价结果确定表（元/平方米）

宗地名称	市场比较法 测算结果	收益还原法 测算结果	估价结果取值说明	评估结果
吴彦巾宗地	2719.38	3020.37	取两种方法测算结果的简单算术平均值作为本次评估结果	2869.88

(2) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地土地交易市场分析，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果：

估价对象面积：12.274 平方米

单位面积地价：2869.88 元/平方米

总 地 价：3.52 万元（保留到 0.01 万元）

大 写：叁万伍仟贰佰元整

货 币 种 类：人民币

估价结果详见报告附表 1（《土地估价结果一览表》）

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1)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。

(2)估价中假设其一切手续均符合有关法律规定。

(3)在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(4)假设委托方提供资料均属实可信，但不保证其正确性。如因资料错误造成的估价结果失真，我公司不负责任。

(5)本次评估的地价内涵是指在公开市场条件下、于估价期日、现状利用条件下、设定的开放程度与用途、法定最高年限内一定年期的国有出让土地使用权价格。

(6)用途设定：依据委托方提供的资料和估价人员实地勘察，至估价期日宗地的土地登记用途为住宅用地，实际用途为住宅用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）的规定，此次评估设定的土地用途为住宅用地。

(7)土地使用权年限设定：依据委托方提供的《国有土地使用证》，土地

使用权终止日期为 2075 年 4 月 25 日，至估价期日，土地使用权剩余年限为 56.69 年，此次评估土地使用权年限设定为 56.69 年。

(8)估价期日的设定：估价期日根据本次估价目的确定。

(9)评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况。

(10)报告中的预测、预估或经营结果估计，是基于当前市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经济状况的基础之上。因此，这些预测将随着将来条件的不同而改变。

2、估价结果和估价报告的使用

(1)本次估价的依据包括中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)，《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)，全国人大、国务院和国土资源部颁布的有关法律法规，河北省人民政府、河北省国土资源厅、唐山市人民政府和唐山市国土资源局等有关部门颁布的有关法规条例等文件进行评估活动；估价对象资料是根据委托方提供的包括《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等有关资料。

(2)本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，应另行委托评估。

(3)估价报告应用的有效期自估价报告提交日起一年内有效。

(4)估价结果和估价报告的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(5)本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

3、需要特殊说明的事项

(1)有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

①评估所依据的产权资料包括《国有土地使用证》复印件、《房屋所有权证》复印件，由委托方提供。由委托方对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责，并承担因提供资料虚假，造成估价结果失真的责任。土地利用状况等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。

②估价对象位置图、现状利用照片、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查取得。

③评估面积及土地权属状况以滦县人民政府颁发的《国有土地使用证》上所记载的为准。

④估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和可接触的部分，对被遮盖、未暴露及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行估价。

(2)对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

①本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价值，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价值应作相应调整或重新评估。

②本报告的估价结果自估价报告提交日起一年内有效，但有效期内地产市场或其他影响估价对象地价的因素发生重大变化，则估价结果必须做相应调整。

(3)估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及特殊处理

①经向委托方了解，至估价期日，估价对象已设定的抵押权尚未解除。本次评估目的为委托方在办理案件过程中所涉及的房地产提供客观、公正、合理的价格参考。买卖行为使得原有的抵押权，通常因拍卖（变卖）而消灭，因此本次评估未考虑抵押权对评估结果的影响。本次估价未考虑短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估、拍卖佣金等费用。

(4)其他需要特殊说明的问题

①估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

②本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在技术报告中计算的数据一般取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

③委托方对所提供资料的真实性、完整性、准确性负责。

④任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

⑤本报告由估价机构负责解释。

⑥我公司及本次估价的估价人员与估价对象及其有关当事人无利害关系或偏见。本鉴定报告仅以现有证据为依据，如果双方当事人对此报告有异议，请在收到报告 10 日内提出书面异议并通过委托单位转交我机构进行复核。

第四部分 附件

附件 1 《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件 2 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件 3 《国有土地使用证》复印件

附件 4 《房屋所有权证》复印件

附件 5 估价对象位置示意图

附件 6 估价对象现状利用照片

附件 7 土地估价机构营业执照复印件

附件 8 土地估价机构资信等级证书复印件

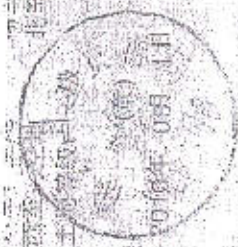
附件 9 土地估价师资格证书复印件

深政转 国用 (2010) 第 1350 号

土地使用权人		吴彦冲	
座落	新城明鑫园小区 A 座 7 层东 A1		
地号	图号	取得价格	
地类 (用途)	住宅	终止日期	2075.4.25
使用权类型	出让	其中	独用面积 M ²
使用权面积	12.274 M ²	其中	分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

深县 人民政府 (章)
2010 年 08 月 11 日



深 图 新 新 线

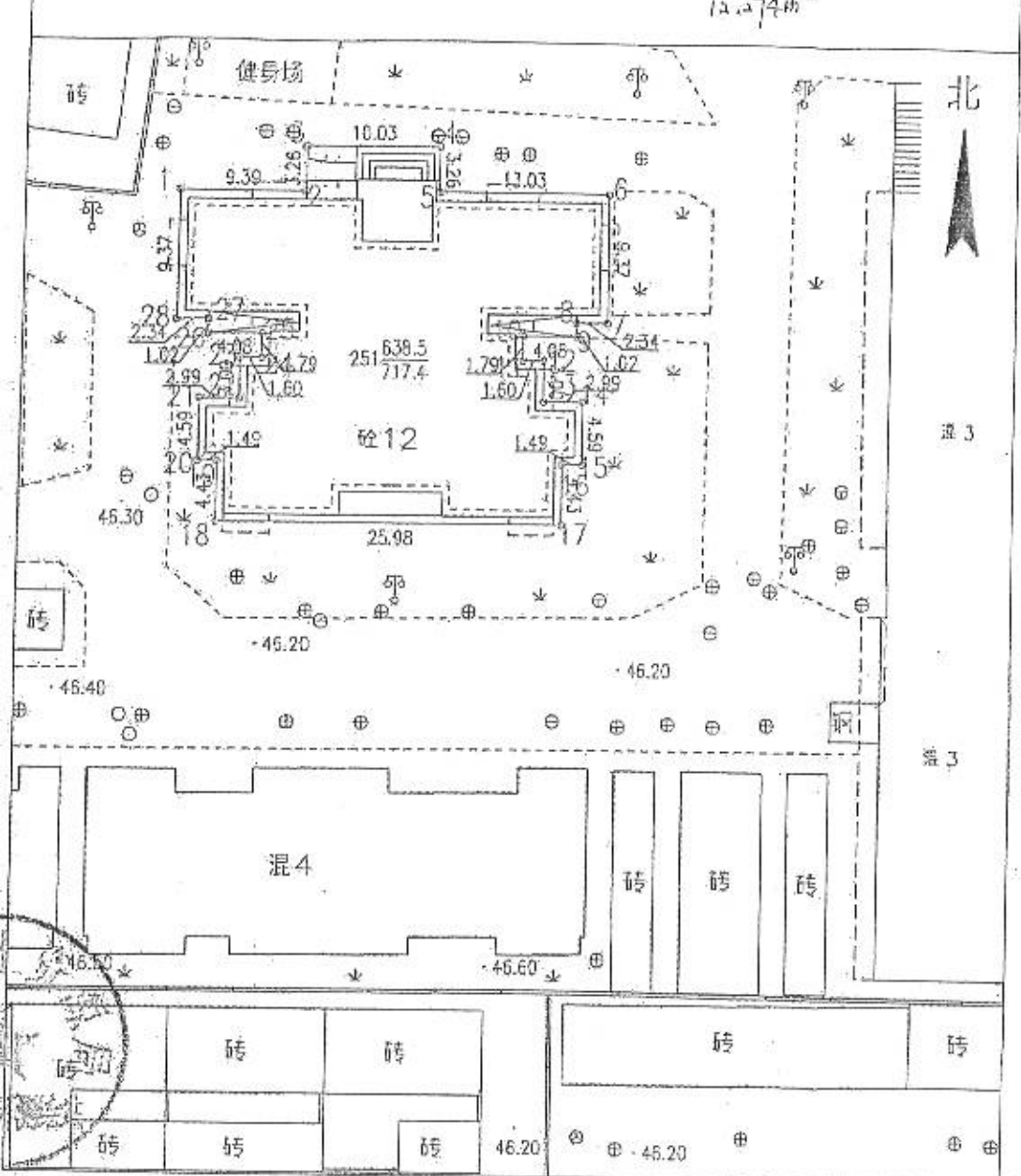
990000

宗地编号:

权利人: A-7-东A,
吴彦中

地籍图号:

12.074m²



莱州市国土资源局

绘图日期:2009年1月5日

审核日期:2009年1月5日

1:500

绘图员:王会军

审核人:刘小刚

Handwritten signature

房屋产权证 京城 字第 2196 号

2196

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

中华人民共和国建设部监制

建房注册号：18800

000051

王芳

附 记

惠州惠山慧达房地产开发有限公司

其发单程 (编号):
填发日期: 2007年3月29日



房屋所有权人				皇彦中					
房屋坐落				明雅园A座7层东A1					
丘 (地) 号		产别		所在层数		建筑面积 (平方米)		设计用途	
房号	房号	结构	房屋总层数	层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途		
1		框架	15	7	15	15	住宅		
房屋状况	分幢面积 15品								
共有权	共有权能号自 至								
土地使用情况摘要									
土地证号	使用面积 (平方米)								
权属性质	使用期限			年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	约定期限	注销日期			

房屋产权证

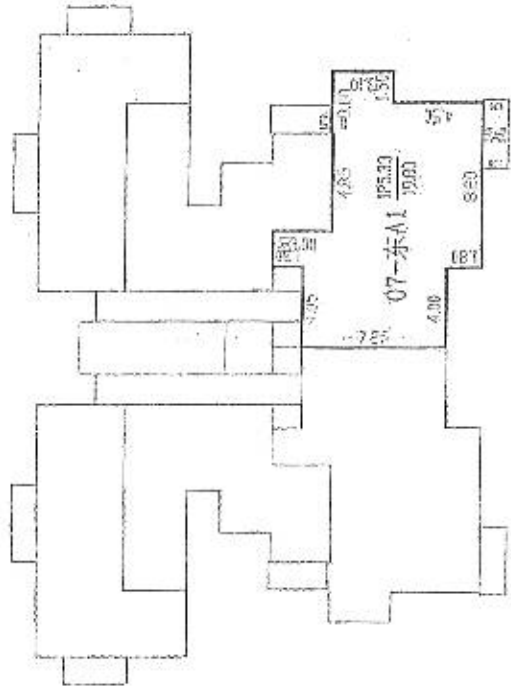
房地产平面图

图例号:

注意事项

房屋分层次分户平面图

座落	海丰县新城乌明馨园住宅小区				层号	正号	20070613002	
幢号	A座	户号	07-东A1	总层数	12	所在层数	7	
产权面积(m ²)	125.33		表内建筑面积(m ²)		115.53		建筑面积	19.80
					共有分摊面积(m ²)			19.80



2007年6月22日 出图

比例尺 1:300

制绘人: 王战波

校核人: 葛朝江

海丰县测绘队房产测绘队

长图房产测绘有限公司

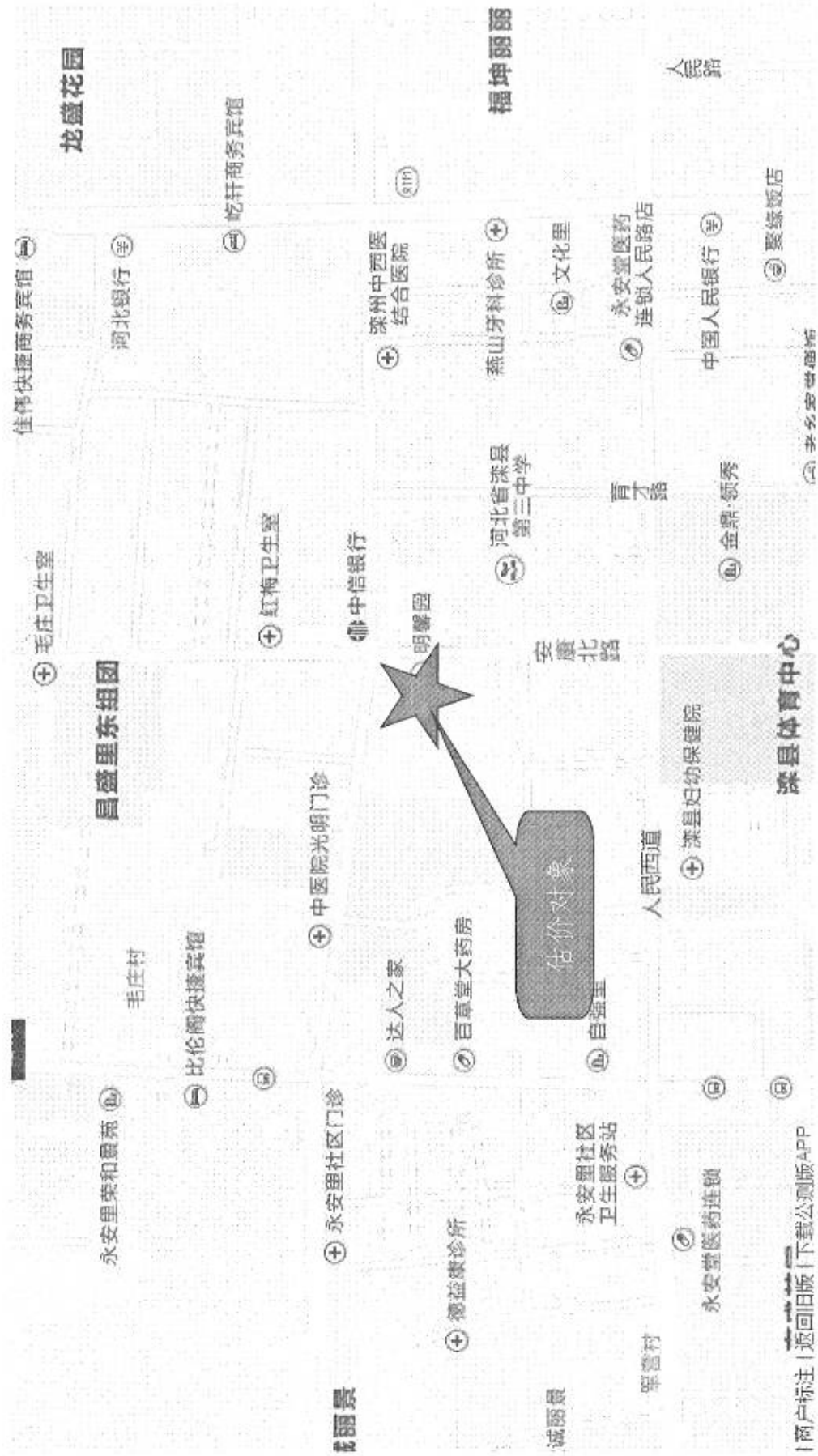
房地产平面图

图幅号:

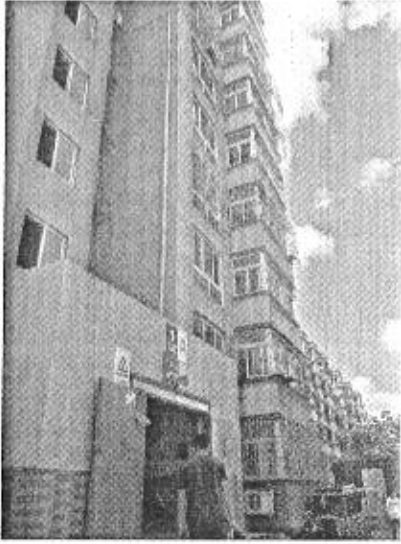
注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。
- 三、房地产权生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁、房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机构申请登记。
- 四、除发证机关及核发单章外,其它单位或个人不得在此证上登记并须加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 01015045



估价对象位置示意图



估价对象现状利用照片



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911302935782434203

名称 唐山市荣马土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 高新区火炬路124号



法定代表人 杜海珍

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2011年07月12日

营业期限 2011年07月12日 至 2028年04月29日

经营范围 在全省范围内从事土地评估业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关



2018 年 3 月 9 日

提示：请每年每年1月1日至6月30日公示企业上一年度报告，
年度报告信息应及时公示，逾期未公示的，将被列入异常名录。

土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：
★★★★

机构名称：
唐山市荣马土地评估有限公司

法定代表人：
杜海珍

资信年度：
2017 年度

有效期至：
2019 年 4 月 30 日

资信编号：
2018-086-4



发证单位：

二零一八年 四月 三十日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2011130026



姓名: 曹大为
Full Name: 曹大为

性别: 男
Sex: 男



身份证号码: 130221198308132711
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2012 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2032 年 2 月 29 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2007130006

姓名: 杜海珍
Full Name: 杜海珍

性别: 女
Sex: 女



身份证号码: 130105197310281222
ID No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 3 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC