

# 土地估价报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院拟司法鉴定所涉  
及位于唐山市古冶区 2015 年 2-A 地块南、规划  
胜利道东的一宗国有商业住宅用地土地使用  
权价格评估

受托估价单位：唐山金龙地产评估有限公司

土地估价报告编号：唐金龙土估[2019]字第 0425 号

提交估价报告日期：二〇一九年八月十二日

关键词：唐山市古冶区、司法鉴定、二〇一九年

唐山金龙地产评估有限公司

# 土地估价报告

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称

河北省唐山市中级人民法院拟司法鉴定所涉及位于唐山市古冶区 2015-2-A 地块南、规划胜利道东的一宗国有商业住宅用地土地使用权价格评

### 二、委托估价方

委托估价方：河北省唐山市中级人民法院

### 三、受托估价方

受托估价机构：唐山金龙地产评估有限公司

机 构 地 址：唐山市玉田县繁荣小区北 3 层门市 2 号

办 公 地 址：唐山市路北区君瑞花园商业楼 1 门 362 号

经 营 范 围：在全国范围内从事土地评估业务、土地交易代理、晒图、土地登记代理业务；房地产经纪服务；房地产信息咨询服务。

备 案 编 号：2018130004

法 人 代 表：崔凤存

联 系 电 话：0315-2326068

邮 政 编 码：063000

### 四、估价目的

因建设工程施工合同纠纷一案事宜，委托估价方委托本公司确定估价对象土地市场价值，为司法鉴定提供参考依据。

### 五、估价期日

二〇一九年七月二十六日

### 六、估价日期

## 六、地价定义

### 1、地价内涵

本次待估宗地的价格是指在估价期日 2019 年 7 月 26 日，评估设定的宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气）和宗地红线内待开发，设定容积率 2.0，土地剩余使用年限商业 35.68 年、住宅 65.68 年的出让用地土地使用权价格。

### 2、土地实际开发程度

待估宗地在估价期日的实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气）和红线内待开发。

### 3、估价设定的开发程度

根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，此次评估按宗地红线外基础设施水平设定待估宗地的土地开发程度，即本次估价设定的开发程度为宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气）和宗地红线内待开发。

### 八、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场资料的分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价日期为 2019 年 7 月 6 日的土地使用权价格为：

土地使用面积：49684.84 平方米

单位地价：1051元/平方米

地 价：¥5221.88万元

大 写：伍仟贰佰贰拾壹万捌仟捌佰元整

货币种类：人民币

待估宗地估价结果详见附表 1-1 《土地估价结果一览表》。

提示说明：上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的登记费用、司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用的。

### 九、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 字
范建伟	2013130027	
戴立君	93030089	

### 十、土地估价机构

估价机构法人代表：



唐山金龙地产评估有限公司

(机构公章)

附表 1-1  
土地估价结果一览表

估价机构:	唐山金龙地产评估有限公司	估价报告编号:	唐金龙土估[2019]字第0425号	估价日期:	2019年7月26日	估价期日土地使用权性质:	国有出让					
估价期日土地使用者	土地使用者	宗地位置	证载用途	估价期日实际用途	估价设定用途	估价日期实际开发程度	估价设定开发程度	土地剩余使用年限	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
唐山市古冶区民生投资有限公司	冀唐古国用(2015)第1403号	唐山市古冶区2015年2-A地块南、规划胜利道东	商业住宅	商业住宅	商业住宅	宗地红线外“七通” (通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通燃气),宗地红线内待开发	宗地红线外“七通” (通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气),宗地红线内待开发	商业: 35.68年 住宅: 65.68年	49684.84	1051	5221.88	—

## 一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 估价对象未设定抵押权。
- 2、基础设施条件: 见附表 1-2。
- 3、规划限制条件: 见附表 1-2。
- 4、影响土地价格的其它限定条件: 见附表 1-2。

附表 1-2  
待估宗地内基础设施条件状况一览表

估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限制条件
唐山市古冶区民生投资有限公司	平整	宗地一侧临砂石路	无	无	无	无	无	无	设定无	设定无	设定无

## 二、其它需要说明的事项:

- 1、估价对象土地面积及权利状况以古冶区人民政府核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估报告仅为委托方以待估宗地土地使用权进行司法鉴定提供价格参考依据,不得移作它用。如改变评估目的和使用条件,其土地价格需重新评估。



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托估价方为河北省唐山市中级人民法院。

### 二、估价对象

估价对象位于唐山市古冶区 2015 年 2-A 地块南、规划胜利道东，为唐山市古冶区民生投资有限公司使用的一宗国有出让土地，估价内容是土地使用权价格。占地面积 49684.84 m<sup>2</sup>，宗地用途为商业住宅用地。

### 三、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

待估宗地估价期日土地使用者、宗地位置、土地等级、土地用途、土地使用权终止日期、土地面积、国有土地使用证号、土地使用权类型等土地登记状况详见下表 2-1。

表 2-1 估价对象土地登记状况表

估价期日 土地使用者	宗地 位置	土地 等级	估价期 日实际 用途	估价设 定用途	土地使用权 终止日期	土地面积 (平方米)	四 至				土地登 记证号	使用 权类 型
							东	南	西	北		
唐山市古冶区民生投资有限公司	唐山市古冶区 2015 年 2-A 地块南、规划胜利道东	商业住宅	商业住宅	商业住宅	商业: 2055 年 3 月 30 日、住宅: 2085 年 3 月 30 日	49684.84	空地	空地	规划胜利道	2015 年 2-A 地块	冀唐古国用(2015)第 1403 号	出让

#### 2、土地权利状况

估价对象的土地所有权为国家所有，土地使用权由唐山市古冶区民生投资有限公司以出让方式取得。土地使用权终止日期为商业: 2055 年 3 月 30 日、住宅: 2085 年 3 月 30 日，至估价期日，土地剩余使用年期为商业 35.68 年、住宅 65.68 年。截止估价期日，待估宗地未设定抵押权。此次评估价格是在设定待估宗地无任何他项权利存在情况下的正常土地使用权价格。待估宗地的土地使用者、国有土地使用证号等土地权利状况详见估价对象土地登记状况表（表 2-1）。

#### 3、土地利用状况

根据委托方提供的资料及本公司工作人员实地勘察，待估宗地现待开发。

## 四、地价影响因素分析

### 1、一般因素

#### (1)、唐山市概况

唐山系河北省省辖市，是以煤炭、钢铁、电力、陶瓷、机械等为主，具有百年历史的重工业城市，是国务院确定的除省会城市之外的全国 13 个较大城市之一，在环渤海湾城市群中具有显著的位置。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。目前，唐山市辖 7 个市辖区、2 个县级市，5 个县。2017 年末全市常住人口 789.7 万人，比上年末增加 5.3 万人，其中城镇人口 486.8 万人，增加 13.0 万人。常住人口城镇化率 61.64%，比上年提高 1.23 个百分点。

#### (2)、自然环境

①气候气象，唐山地处暖温带半湿润大陆性季风气候，全年温度变化幅度大，年温差为 31-32℃，冬冷夏热明显，风随季节变化比较显著，年平均气温 11℃，年平均降水量 620-750 毫米，无霜期 180 天以上，年日照时数为 2600 小时。

②地形地质，唐山市地处燕山前冲积平原，属滦河中早期冲积扇，中心区北部为剥蚀残丘和裸露丘陵，南部为平原区。市区主要的构造单元有碑子院背斜和开平向斜，基岩地层为不同时代的碳酸岩系，由于隐伏岩溶地区强烈排水，破坏了地下水的平衡状态，造成部分地区岩溶地面塌陷。市区南部一带由于地下煤炭的大量开采，局部形成地面沉陷，有的已成为采煤波及区。此外，市区还存在着多条形成年代不一，规模不等的断裂构造，北部和东南部地区还有少量的软土及不同程度的液化现象。

③矿产资源，唐山市矿产资源丰富，已发现并探明储量的有 45 个矿种。经典矿种有石油、煤炭、黄金、大理石、石灰石、石英、矾土、高铝土等，其中，煤炭储量 50 亿吨，铁矿石 44 亿吨，耐火粘土 1 亿吨，矾土、高铝土 373 万吨。

#### (3)、市政建设

唐山城市道路总长度 1841.8 公里，人均城市道路面积 16.56 平方米。市区集中供热面积 5903 万平方米，新增 236 万平方米。天然气管线总里程 2022 公里，增加 375 公里，扩供用户 1.22 万户。城市日供水能力 111.8 万立方米。年末城市排水管道 2594.8 公里，城市污水处理厂日处理能力 89.5 万立方米，污水集中处理率达到 97.6%，城市生活垃圾无害化处理率达到 100%。年末建成区绿化覆盖面积 10156.0 公顷，绿化覆盖率 40.79%；建成区绿地面积 9345.0 公顷，建成区绿地率 37.53%；城市公园绿地面积 3150.5 公顷，人均公园绿地面积 15.91 平方米。

#### (4)、城市社会经济发展状况

素有“煤都”和“北方瓷都”之称的唐山经过十年恢复，二十年的发展，唐山工业在原有基础上得到了长足发展，现拥有 167 个工业门类、1340 多种工业产品，形成了以煤炭、陶瓷、冶金、电力、机械、建材、化工等企业为主，纺织、食品、造纸、医药等轻工业为辅的工业体系。唐山盛产玉米、水稻、小麦、花生，素有“冀东粮仓”之美誉，名优特产品有“京东板栗”、“孤树小枣”、“东路花生”、“渤海对虾”。这些产品久负盛名，畅销海内外。

2018 年全年地区生产总值实现 6955.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.3%，超额完成 6.5% 的预期发展目标，比上年加快 1.0 个百分点。第一产业增加值 493.1 亿元，比上年增长 2.7%；第二产业增加值 3817.8 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 2644.0 亿元，增长 9.6%。三次产业结构由上年的 7.1: 55.8: 37.1 调整为 7.1: 54.9: 38.0。

#### (5)、房地产市场状况

唐山市随着经济的不断发展，基础条件的不断完善以及土地使用制度改革不断深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，房地产开发规模较大，一大批高标准新小区和市内村庄平改楼小区拔地而起，大部分老旧小区实施绿、美、亮、净、硬的商业住宅改造，得到进档升级，旧貌变新颜；广泛开展标准化示范小区创建活动，全市生活小区的规范化管理水平和各项服务水平得到较大提升，人居环境大为改善。



## (6)、产业政策

作为河北省的经济中心，唐山市扶持第一、第二产业的发展，重点发展商贸、房地产等第三产业。根据政府制订的有关政策，唐山市对房地产业实行了一系列的土地供应、房产结构政策等，主要有：在落实“国六条”两个70%的政策上，对新建住房供应结构比例采取“总量控制”和“项目平衡”相结合的原则；在土地出让上，建立并完善在限套型、限房价基础上竞地价、竞房价的中低价位、中小套型普通商品住房的开发建设模式，采取招标拍卖挂牌的方式进行土地公开出让；把个人住房消费贷款的利率优惠对象严格限定为购买一套住房及自住者的个人。

## (7)、城市规划与发展目标

唐山市市区的规划城市性质为：河北省经济中心之一，环渤海地区重要的能源、原材基地。唐山市的发展战略：调整市中心区功能，发展曹妃甸工业区、海港区、南堡区等临港工业，形成“双核”城镇新格局；优先发展县城以上的城镇，形成各级中心城镇；选择重点，积极发展若干建制镇。逐步形成城镇发展与经济发展相互促进，城镇之间联系密切、等级结构合理、智能分工明确的城镇网络。

## 2、区域因素

### (1)、区域概况

古冶区，隶属于河北省唐山市，地处环渤海的核心地带，是唐山市七个城区之一。总面积 248 平方千米，截至 2019 年 1 月，古冶区总人口 36 万，其中城市常住人口近 30 万，城市建成区面积 40 平方千米。下辖 2 镇 3 乡 5 街道，共 122 个行政村，78 个社区，政府驻地京华街道永盛路与京山道交叉口路北。古冶依矿建区、因煤而兴，商代属孤竹国，1995 年，唐山市东矿区改名为唐山市古冶区。

古冶区属暖温带半湿润大陆季风气候，年平均降水量 590 毫米，平均气温 11.2℃，地势北高南低，由东往西倾斜。全区共分北部丘陵区、中部洪沟冲积扇前平原、南部冲积平原和塌陷低洼地 4 种地貌类型。

古冶区依托境内丰富的矿产资源，使钢铁、精细化工、装备制造、水泥、电力等产业创造巨大效益，在唐山乃至河北占有重要地位。京山铁路、205国道、迁曹铁路贯穿全境。

2018年，完成地区生产总值230亿元，固定资产投资140亿元，一般公共预算收入14.39亿元，规模以上工业增加值136亿元，城镇居民人均可支配收入37490元，农民人均纯收入17217元。

## (2)、交通条件

205国道贯穿全境，距北京-哈尔滨高速公路、唐津高速、唐曹高速公路不足10分钟车程，规划建设的唐秦、迁曹高速公路将在古冶区预留出入口。

估价对象位于唐山市古冶区2015年2-A地块南、规划胜利道东，西至胜利道，交通便捷。

## (3)、基础设施条件

①供电：区域内电源来自110KV变电站，供电保证率95%以上。

②供水：区域内市政供水，供水保证率95%以上。

③排水：区域内污水流入污水处理厂。

④通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通，保证率高。

⑤供热：区域内市政集中供暖，管线均采用地埋方式，每年的供暖期大约为11月中旬至次年3月中旬。

⑥通气：居民生活用气以天然气为主。

## (4)、环境条件

周边环境与景观，估价对象所在区域周边无危险设施及污染源，沿街楼房有汽车噪音干扰。宗地外市政设施配套齐全，不易发生城市内涝、水灾等自然灾害。

## 3、个别因素

规划胜利道东，出入较方便。

(2) 宗地形状、面积：待估宗地形状为规则四边形。土地使用权面积为 49684.84 平方米。地势平坦，地基条件较优。

(3) 宗地内开发程度：待估宗地内待开发。

(4) 相邻土地利用状况：待估宗地周围土地利用类型以商业为主。

(5) 土地利用状况与使用年期。待估宗地为国有出让使用权。土地使用权终止期限为商业：2055 年 3 月 30 日、住宅：2085 年 3 月 30 日，至估价期日，土地剩余使用年期为商业 35.68 年、住宅 65.68 年。根据委托方提供的资料及本公司工作人员实地勘察，待估宗地现待开发。

### 第三部分 土地估价

#### 一、估价依据：

(一)法律、法规、部门规章、规定及政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订第二次修订）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）

3、《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1999 年 1 月 1 日施行，2014 年 7 月 29 日再次修正）

5、《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，1990 年 5 月 19 日起施行）

- 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）
- 7、《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日第55号，1990年5月19日施行）；
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）
- 9、《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》（国土资发[2001]44号）
- 10、《中华人民共和国契税暂行条例》（1997年7月7日国务院令 第224号，1997年10月1日施行）
- 11、《河北省土地管理条例》（2005年5月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）
- 12、《唐山市土地管理办法》（唐山市人民政府令第18号，2001年3月1日施行）
- 13、《唐山市城镇国有土地使用权出让转让管理条例》（河北省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准）。

## （二）技术规程

- 1、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 2、中华人民共和国标准《城镇分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）。

## （三）、估价机构掌握的相关地价评估的资料

- 1、唐山市近期房地产、土地交易实例、租金实例；
- 2、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

## （四）、委托估价方提供的相关评估资料

- 1、《国有土地使用证》
- 2、委托人资料
- 3、委托方提供的其他资料。

## 二、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有

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，以及使用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关系的均衡点。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新假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

## 5、多种评估方法相结合的原则

原法、市场比较法、收益还原法、假设开发法等方法。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，就要根据待估宗地的实际情况，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。

### 三、估价方法与估价过程

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、假设开发法、收益还原法、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。

由于待估宗地为商业住宅用地，实际用途为商业住宅，近期有可供对比的交易实例较多，故本次估价对象适宜采用市场比较法评估；又因待估宗地用途为商业住宅用地，在基准地价覆盖范围内，故本次估价对象适宜采用基准地价系数修正法评估。

### 四、地价的确定

#### 1、地价确定的方法

根据地价的评估技术规程及估价对象的具体情况，本次估价采用了市场比较法和基准地价系数修正法测算地价，土地估价人员结合待估宗地所处区域同类用地的地价水平及待估宗地的实际开发、利用程度，经商业住宅分析，采用市场比较法与基准地价系数修正法简单算数平均值作为本次评估最终结果。

#### 2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场资料的分析，按照地价评估

的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日为 2019 年 7 月 26 日的土地使用权价格为：

土地使用面积：49684.84 平方米

单位地价：1051 元/平方米

地 价：¥ 5221.88 万元

大 写：伍仟贰佰贰拾壹万捌仟捌佰元整

货币种类：人民币

待估宗地估价结果详见附表 1-1 《土地估价结果一览表》。

提示说明：上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的登记费用、司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

## 五、需要特殊说明的事项

### (一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、唐山市古冶区民生投资有限公司以合法、有偿方式取得土地使用权，并支付相关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供资料属实。

### (二) 估价结果和估价报告的使用

- 1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日为 2019 年 7 月 26 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权价格现值。

地使用证》为依据。

3、此次评估价格仅为委托方以待估宗地土地使用权进行司法鉴定提供价格参考依据，不得移作它用。如果改变评估目的和使用条件，其土地价格需重新评估。

4、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，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。

5、本报告估价结果为满足本报告价格定义条件下的土地使用权价格。如估价目的、估价期日、估价面积、估价对象用途、估价对象土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、地产市场供需状况等影响地价的因素之一发生变化，本报告评估结果不成立。

6、评估结果自评估报告提交之日起壹年内有效。

7、评估报告需经估价师签字和估价机构盖章后方有效。

8、本评估报告复印件及报告缺页均无效。

9、本次评估估价技术报告不提供给委托方，仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件。

10、评估报告的全文或部分内容公布前，须征得唐山金龙地产评估有限公司的书面同意；本公司承诺，未经委托方同意，不得以任何形式向第三者提供报告的全文或其中任何部分内容，国家法律规定者除外。

11、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。

12、本评估报告由唐山金龙地产评估有限公司负责解释。

13、本估价报告仅以委托估价方提供的现有证据为依据，如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估价方交我机构进行复核。

(三)需要特殊说明的事项



本次评估待估宗地所依据的资料由估价委托人提供，由于估价委托人原因，估价师未能将资料复印件与其原件进行核对，估价委托人对其所提供资料的真实性、有效性、合法性和完整性负责。

(1) 土地利用状况等资料由委托方提供。

(2) 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实地调查而得。

(3) 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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、本次评估的土地价格是在假定待估宗地无任何他项权利存在情况下的正常土地使用权价格。

3、估价结果在委托方提供资料真实可靠情况下有效，如提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担任何责任。

## 第四部分 附件

附件一：待估宗地照片

附件二：待估宗地位置图

附件三：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2019)唐法委评字第 550 号复印件

附件四：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件

附件五：《国有土地使用证》复印件

附件六：土地评估机构营业执照复印件

附件七：关于唐山金龙地产评估有限公司备案情况的函复印件

附件八：土地估价师资格证书复印件



估价对象照片



5 ) 第 1403 号

市古冶区民生投资有限公司

古冶区2015年2月土地拍卖、规划胜利道东

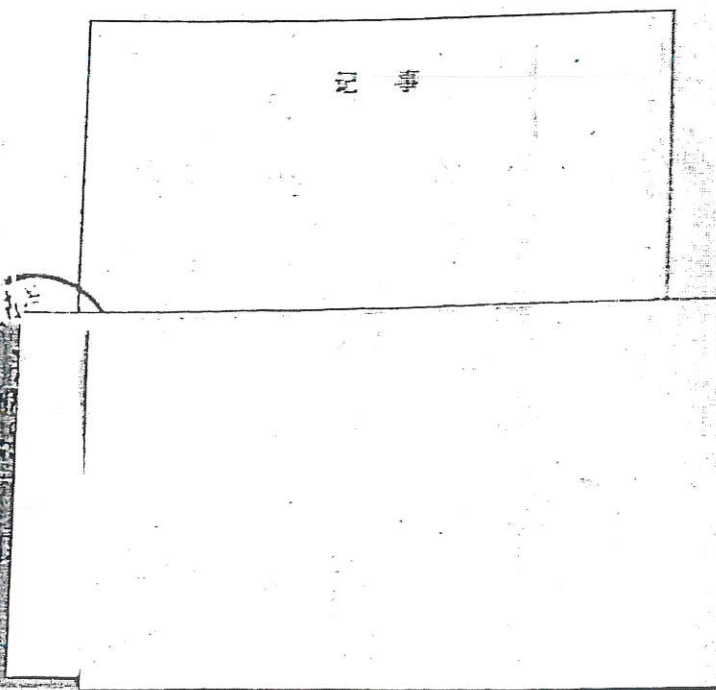
116GB0004 图 号 4402.00-494.00

取得价格

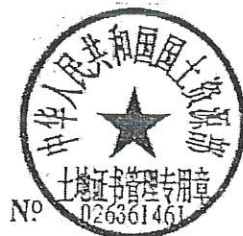
终止日期 2055-3-30

34.84 M<sup>2</sup> 其中 49684.84

分拆面积



《中华人民共和国宪法》、《中华  
地管理法》和《中华人民共  
产管理法》等法律法规，为  
权人的合法权益，对土地使  
记的本证所列土地权利，经  
登记，颁发此证。



012

# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 130204101115GB000006

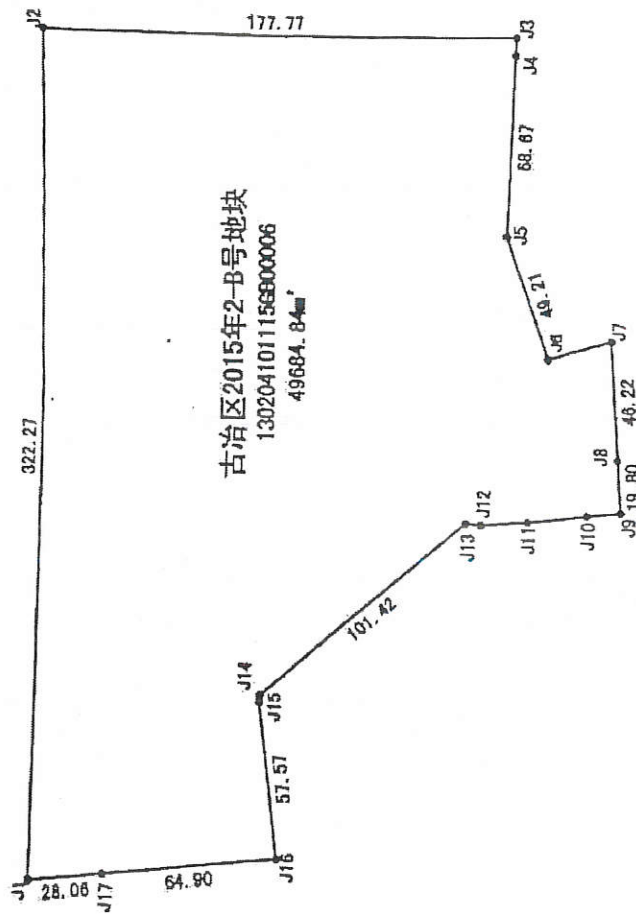
权利人: 唐山市古冶区民生投资有限公司

地籍图号: 4401.75-494.00; 4402.00-494.00;

地类号: 071

4401.75-494.25; 4402.00-494.25

古冶区2015年2-A号地块



规划胜利道

空地

古冶区2015年2-B号地块

130204101115GB000006

49684.84m<sup>2</sup>

注: 建筑物占地面积: 平方米  
 建筑面积: 平方米  
 建筑密度:  
 建筑容积率:

注: J3-J4: 6.53  
 J6-J7: 25.07  
 J9-J10: 12.57  
 J10-J11: 22.71  
 J11-J12: 17.03  
 J12-J13: 5.55  
 J14-J15: 2.58

空地

测绘单位: 唐山天时捷勘测服务有限公司

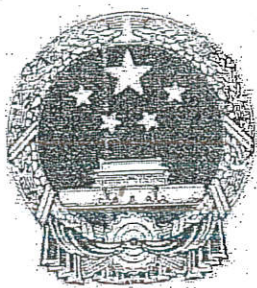
绘图日期: 2015年4月28日

审核日期: 2016年4月28日

1:2500

绘图员: 王岩  
审核员: 陈勇





# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130229601281581E

名称 唐山金龙地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 玉田县繁荣小区北3层门市2号

与原件一致再复印无效

法定代表人 崔凤存

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2001年04月06日

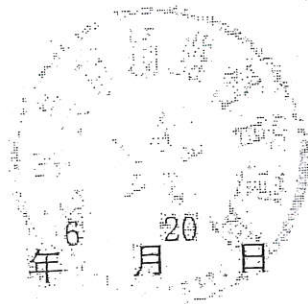
营业期限 2001年04月06日 至 2031年04月05日

经营范围 在全国范围内从事土地评估业务、土地交易代理、晒图、土地登记代理业务; 房地产经纪服务; 房地产信息咨询服务。  
(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

2017 年 6 月 20 日



# 河北省国土资源厅

冀土估备字〔2018〕0004号

## 关于唐山金龙地产评估有限公司 备案情况的函

唐山金龙地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年1月19日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：唐山金龙地产评估有限公司

备案编号：2018130004

法定代表人：崔凤存

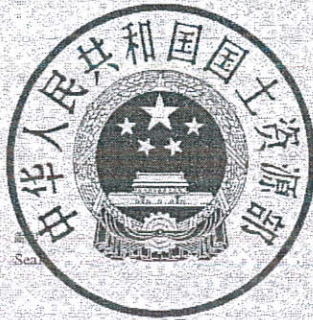
与原件一致再复印无效

评估师：崔凤存（土地估价师 证书尾号：0019），苏云存（土地估价师 证书尾号：0009），戴立君（土地估价师 证书尾号：0089），杨先峰（土地估价师 证书尾号：0016），李保平（土地估价师 证书尾号：0009），宋月红（土地估价师 证书尾号：0026），范建伟（土地估价师 证书尾号：0027），刘楠（土地估价师 证书尾号：0098）。



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. 2013139027

姓名: 范建伟  
Full Name

性别: 男  
Sex



身份证号码: 131102198305200850  
I.D. No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 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. 93030089

姓名: 戴立君  
Full Name

性别: 女  
Sex



身份证号码: 130225195410280026  
I.D. No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日  
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 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