
土地估价报告

项 目 名 称：唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的遵化市农村信用合作联社与闫福林、庞玉侠借款合同纠纷一案所涉及位于遵化市通华西街路南的一宗国有出让土地使用权价值评估

受 托 估 价 单 位：唐山融华地产评估有限公司

土地估价报告编号：唐山-融华-土估[2019]司第 038 号

提交估价报告日期：二零一九年八月二十八日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的遵化市农村信用合作联社与闫福林、庞玉侠借款合同纠纷一案所涉及位于遵化市通华西街路南的一宗国有出让土地使用权价值评估

二、委托估价方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

联系人：姜贺林

联系电话：18532589581

邮政编码：063000

三、估价目的

依据《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 504 号）及《唐山市中级人民法院司法技术委托书》（案号：（2019）冀 02 执 9286 号），唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的遵化市农村信用合作联社与闫福林、庞玉侠借款合同纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人闫福林名下的位于遵化市通华西街路南的一宗国有出让土地使用权进行评估，特委托唐山融华地产评估有限公司评估一宗地在现状基础设施条件下的国有出让建设用地使用权价格，目的为委托方在办理案件中确定该宗地客观、公正、合理的土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

二零一九年七月十二日

五、估价日期

二零一九年七月十二日至二零一九年八月二十八日

六、地价定义

1、用途设定：根据委托方提供的资料及现场查勘，至估价期日估价对象证载用途为商业用地，实际用途为商业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）的规定，此次估价设定用途为商业用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通水、排水、供暖、通气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）及场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通水、排水、供暖、通气）和宗地内场地平整。

3、土地使用权类型设定：依据委托方提供《国有土地使用证》复印件，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。

4、土地使用权年限设定：依据委托方提供《国有土地使用证》土地终止日期为2040年8月，至估价期日，土地剩余使用年限为21.04年，故本次评估土地使用权年限设定为21.04年。

5、土地利用情况说明：根据委托方提供的资料及估价人员实地查勘，待估宗地地上有1幢房产，证载总建筑面积为763.68平方米，已取得《房屋所有权证》。

本次评估地价内涵本是指在公开市场条件下，于估价期日2019年7月12日，现状利用条件下、设定的开发程度与用途、剩余土地使用权年限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当地市场分析，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，估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价期日为2019年7月12日的土地使用权价格为：

评估土地面积：373.34 平方米

单位面积地价：2359.33 元/平方米

评估土地总价：88.08 万元（保留到 0.01 万元）

大 写：捌拾捌万零捌佰元整

货币种类：人民币

宗地估价结果详见报告最后附表 1-1 《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

胡乾锋	2004130067	胡乾锋
-----	------------	-----

岳立永	2012130040	岳立永
-----	------------	-----

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



唐山融华地产评估有限公司

二零一九年八月二十八日

附表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：唐山融华地产评估有限公司	估价报告编号：唐融[2019]司第 038 号	估价日期：2019 年 7 月 12 日		估价目的：土地使用权转让									
		估价日期	估价日期	估价日期	估价日期								
估价日期	宗地名称	《国有土地使用证》编号	估价期日的用途		容积率	估价基准开发程度	估价基准开发程度	土地用途/权年限/年	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注	
权利人			记载用途	实际	设定								
回澜水	遵化市遵化市西大街路南	遵国用(2000)字第 319 号	商业用地	商业用地	商业用地	2.05	宗地红线外“四通”（道路、通讯、通气）；宗地红线内“四通一平”（道路、通讯、排水、供气），宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”（道路、通讯、通气、排水、供气、供水、排水、供气），宗地红线内“四通一平”（道路、通讯、排水、供气），宗地红线内“场地平整”	21.04 年	373.34	2359.33	88.08	—

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：待估宗地权属清晰，委托方已提供抵押等其他权利。

2、基础设施条件：道路：北临通华西街，交通较便捷

通讯：该宗地接通市政供电线路，供电有保障

通讯：宗地内接通通讯网

给水：宗地内外市政供水，供水保证率高

排水：宗地内外排水为雨、污分流，非水当畅

场地平整：宗地内场地平整

3、影响土地价格的其他限定条件：无影响地价的其他限定条件。

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发均《国有土地使用证》为依据。

2、本评估报告仅为委托方在办理解件中确定该宗地客观、公正、合理的土地使用权市场参考价格提供参考依据，不作它用。

唐山融华地产评估有限公司
二零一九年八月二十八日

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

联系人：姜贺林

联系电话：18532589581

邮政编码：063000

二、估价对象

本次评估对象为闫福林使用的位于遵化市通华西街路南的一宗商业用地，土地使用权面积为 373.34 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

- (1) 土地使用权人：闫福林；
- (2) 坐落：遵化市通华西街路南；
- (3) 用途：商业用地；
- (4) 使用权类型：出让；
- (5) 权属性质：国有建设用地使用权；
- (6) 终止日期：2040 年 8 月；
- (7) 使用权面积：373.34 平方米。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权状况：在估价期日，估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权由闫福林以出让方式取得。

(2) 土地使用权状况：估价对象批准使用年限为 40 年，至估价期日土地使用权剩余年限为 21.04 年。

(3) 估价对象的他项权利状况：待估宗地已设定抵押权，无租赁权、地役权、担保权等其他项权利。

(4) 相临关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

3、土地利用状况

经估价人员现场勘查及委托方提供的资料，位于遵化市通华西街路南，土地使用权面积为 373.34 平方米，待估宗地地上有 1 幢房产，证载总建筑面积为 763.68 平方米，已取得《房屋所有权证》。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

(一)一般因素

1、城市资源状况

遵化市，位于河北省东北部燕山南麓，北倚长城，西濒北京，南临津唐，东通辽沈，属京津唐承秦腹地，西距北京 158 公里，西南距天津(滨海新区)175 公里，南距唐山 75 公里(曹妃甸 155 公里)，北距承德 175 公里，东南距秦皇岛 150 公里。

遵化市素有“畿东第一城”之称。有清东陵、古长城 2 处世界文化遗产，4A 级旅游景区万佛园，2A 级旅游景区鹞峰山、上关湖、卧龙山等。

(1) 遵化市坐落与行政区划

市域地理坐标为：东经 117°45'11"~118°14'6"，北纬 39°55'30"~40°21'22"。东西长约 53 公里，南北宽约 43 公里，面积 1521 平方公里。

遵化市是河北省的一个县级市，由唐山市代管。地处河北省东北部燕山南麓，总面积 1521 平方千米。遵化市下辖 25 个乡镇（13 个镇、9 个乡、3 个民族乡）：遵化镇、堡子店镇、马兰峪镇、平安城镇、东新庄镇、新店子镇、党

峪镇、地北头镇、东旧寨镇、铁厂镇、苏家洼镇、建明镇、石门镇、西留村乡、崔家庄乡、兴旺寨乡、西下营满族乡、汤泉满族乡、东陵满族乡、刘备寨乡、团瓢庄乡、娘娘庄乡、西三里乡、侯家寨乡、小厂乡。648 个行政村。

(2) 人口民族

遵化市总人口 73.17 万人，其中农业人口 62.3 万人。遵化市有少数民族 28 个，主要有满族、回族、蒙古族、壮族、朝鲜族等，总人口 8.4 万；有 3 个民族乡（东陵满族乡、西下营满族乡、汤泉满族乡），有 2 个少数民族人口较多的镇（石门镇和马兰峪镇）。

(3) 气候

遵化属温带半湿润季风气候，四季分明，常年平均日照时数 2608.2 小时，气温 10.9℃，无霜期 182 天，降水量 724.7 毫米。有大小河流 37 条，中小型水库 22 座，总库容 1 亿立方米。

(4) 地貌

遵化地处半山区，境内地貌呈“三山两川”之势，平原、丘陵、山地各占三分之一。

(5) 自然资源

在遵化市境内发现的矿藏有 30 多种，主要有铁（保有储量 1.2 亿吨）、金（矿石储量 120 万吨）、锰（矿石储量 80 万吨）、白云石（矿石储量 1.8 亿吨）、石英石（矿石储量 9 万吨）等。

2、社会事业

遵化社会各项社会事业全面发展。全市有各级各类学校 224 所，在校学生 11.26 万余人。有国家级重点中等职业教育学校 1 所（职教中心）、省级示范高中 2 所（第一中学和高级中学）。全市有文艺专业协会 8 个，专业团体 2 个，业余团体 580 个，文体活动场所 6 个，文化馆、图书馆、体育场各 1 座。全

市有广播电台、电视台各 1 座，有线广播电视用户 7.5 万户，覆盖 25 个乡镇、167 个村，实现了全市农村微波电视信号的全覆盖。全市有各类卫生机构 59 个，床位 2251 张，卫生技术人员 1933 人，市人民医院是全省规模最大、经营效益最好的县级二甲医院，年门诊量 41 万人次。以大病统筹为重点的新型农村合作医疗制度已普遍推行。

3、医疗卫生

遵化市拥有医疗卫生机构 1490 所，其中：二级甲等医院 2 所，一级医院 10 所；从业人员 3684 人，其中：高级职称 67 人，中级职称 315 人；万元以上医疗设备 1621 台，救护车 55 辆，床位 1524 张。

为满足人民日益增长的医疗保健需求，遵化市委、市政府想人民所想，急人民所急，下大力气用三年时间完成了全市乡镇卫生院的改扩建，并实施了市人民医院、马兰峪民族医院新建和整体迁建；构筑了遵化市三级医疗卫生服务体系和卫生应急能力体系；组织实施了新型农村合作医疗；创造性地开展了农民健康教育促进行动；极大改善了人民的就医环境和就医条件，提高了人民的防病治病能力，初步解决了农民看病难、看病贵问题。全市三级医疗卫生保健网络体系日渐健全完善，卫生事业呈现快速发展的新局面。

4、历史景观

清东陵

清东陵位于遵化市西北的昌瑞山南麓，是中国现存规模最为宏大、体系最为完整、布局最为得体的清代皇家陵墓群。葬有清朝 5 位皇帝、15 位皇后、136 位妃嫔、1 位阿哥，共计 157 人。陵区主体建筑 15 座，包括 5 座皇帝陵，4 座皇后陵，5 座妃园寝，占地面积 80 平方公里。以昌瑞山主峰下的孝陵为中心，依山势呈扇形东西排列。

清东陵是中国古代陵寝建筑的典范之作，其建筑艺术达到了中国古代建筑

的顶峰。其中有世界现存面阔最宽的石牌坊；有中国保存最完整长达 6000 多米的孝陵主神路，有叩之声若金钟的“五音桥”，有被誉为“石雕艺术宝库”和“地下佛堂”的裕陵地宫，更有采用最为珍贵的黄花梨木建成并为黄金装饰的慈禧陵三大殿，以及“凤在上龙在下”的丹陛石。

古长城

古长城东西横贯遵化全境。东起洪山口，西至东陵乡，绵延 80 余公里。原为燕国所筑，经历代修葺，现存多为明代长城，保存较为完好。长城南侧，从西向东点缀着燕山塔陵、清东陵、汤泉省级皇家旅游度假区、上关湖、古大洋遗迹、千年银杏园、鹞峰山、狩猎场等八大旅游景区（点）。长 119 公里的长城旅游公路的全线贯通，似一条银线，将各个景区（点）串联在一起。

万佛园

万佛园坐落在清东陵内，东依平安峪，西傍黄花山，北踞烟墩山，南照龙凤顶。万佛园占地 448 亩，全部仿清代宫廷建筑风格，引籍自然山形地势，建有风水池、玉佛殿、十二生肖石像生群、金宝塔、大雄宝殿等景点。园内遍植苍松翠柏、奇花异草。园内供奉材质不同，形态各异的近百万尊佛像，故得名万佛园。国家 4A 级景区。

鹞峰山

鹞峰山自然风景名胜区位于侯家寨乡境内，是国家 2A 级景区。由鹞峰山和禅林寺等景点组成。鹞峰山海拔 880 米，有“鹞峰挺秀”、“三台拱翠”、“古刹栖霞”、“松猴拜佛”、“灵龟探头”、“清潭游鱼”、“断欲长城”、“别有洞天”、“仙顶飞石”、“晚秋红叶”等十大景观。1998 年 3 月开始修缮并对外开放，后继开发建设了长城游览区、栖霞寺佛教文化区、禅林寺古银杏园等景点。

卧龙山

卧龙山自然风景区位于娘娘庄乡境内，1998年开始规划动工，2000年对外开放，国家2A级景区。卧龙山蜿蜒曲折，像一条蟠龙，故名卧龙山。也是有名的宗教文化圣地。

上关湖

上关湖位于遵化市西北25公里处，1987年开始筹建度假区并对外开放，为国家2A景区。

5、交通条件

遵化市公路通车里程1465公里，公路密度达到每百平方公里96公里。公路有国家级高速公路一条(承唐高速)，长43.7公里；国家级干线公路1条(国道112线)，长44.5公里；省级干线公路2条(邦宽、遵宝公路)长73.5公里；县级公路6条，长159.7公里；乡级公路64条，长517.8公里；村级公路326条，长664.2公里。清东陵高速公路正在建设。

有铁路3条，大秦、唐遵和遵小铁路，全长111公里。张唐铁路(蒙冀铁路张家口至曹妃甸段)部分节点工程正在建设。

(二) 区域因素

1、区域概况

遵化市坚持“三城”联动、全面提速攻坚，城市建设展现新面貌。启动了新一轮城乡总体规划修编工作，编制城市规划区各类专项规划和详细规划20项。

文化南路、南三环东路、愚公北路翻修工程竣工通车，打通了搁置多年的府前西街、文北大街、海沙大街三条断头路，建南大街开工建设，完成承唐高速遵化东出入口、北二环路等8项道路及节点绿化工程，新增城区绿化面积20万平方米。

停滞多年的涉征涉拆项目纷纷破题，征收房屋1.55万平方米、回迁安置

1600套16.3万平方米，累计办理房产证2.7万户、不动产权证1.4万户；碧桂园遵府等6个城市开发项目顺利实施，金卓颐高创业小镇作为河北省唯一入选项目，列入全国“智慧特色小镇试点培育计划”。强力开展“一区三边”违法建设专项整治，拆除违法建筑54.6万平方米，获评省级先进单位。

2、基础设施条件

①供水

城区内地下水源来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，城市给水网络以环状为主，辅以支网。

②排水

城区内采用雨污分流制，生活污水和大部分达到排入城市管网标准的废水截流入污水厂。

③供电

城区内电网作为华北电网的重要组成部分，目前全市供电能力基本上能够满足社会用电需求。

④通讯

城区内通讯建设发展迅速，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。

3、经济概况

遵化市狠抓发展要务、聚焦项目核心，综合经济实力迈上新台阶。深入开展“重大项目落地开工年”活动，唱好“招好商、快建设、早见效”三步曲，下大力优化营商环境，严厉打击“三抢”“阻工扰工”等违法行为，亿恒实业建筑构件等72个新项目开工建设，艾尔包装易拉盖及涂布生产线等68个项目竣工投产，新增规模以上工业企业32家、规模以上服务业企业13家；以扎实有力的工作，保障了京秦高速二期等3项国家重点工程顺利实施。主动对接京

津、融入京津，在开放中谋求共赢，累计与中粮、保利、中信、远大、金融街、碧桂园、融创、恒大等大型央企、国企、民企合作的项目达到 49 个，全年有金融街古温泉旅游度假区、碧桂园航天农业生态城、中景信般若湖旅游度假区等 51 个新项目签约落地，其中投资超百亿元项目 4 个，项目数量、质量、体量实现历史性突破。全年完成地区生产总值 568.4 亿元，增长 5.7%；固定资产投资 327.9 亿元，增长 8.9%；一般公共预算收入 12.36 亿元，增长 23.1%，增速位居唐山 14 个县（市）区第 2 名，总量前进 3 个位次，位居第 10 名；城乡居民人均可支配收入分别达到 35586 元和 15436 元，增长 8.1%和 8.2%。

4、产业发展

转变发展方式、激活发展动能，产业转型升级取得新成效。传统产业迸发活力。港陆建龙焦化整合搬迁项目获得省工信厅核准、发改委备案，走出了建龙退城发展的第一步，对遵化钢铁产业做大做强具有重大意义。港陆 200 万吨冷轧、1450 热轧生产线改造升级项目开工建设，惠通精密汽车配件等 20 个装备制造产业项目竣工投产或开工建设，钢铁、装备制造产业加快迈向中高端。围绕盘活闲置资产，做好“接、联、换、转”四篇文章，孔圣堂药业等 65 家企业实现复产或转型发展，新兴产业提速增量。零点镁基锂离子电池、润峰光伏发电等 18 个项目竣工投产，众邦光伏硅晶片等 27 个项目加快建设，新兴产业增加值增长 26.7%，高于地区生产总值增速 21 个百分点。全域旅游精准突破。高标准编制完成《全域旅游发展总体规划》。金融街古温泉旅游度假区、美丽南山健康小镇等 19 个项目扎实推进，碧桂园航天农业生态城旅游专线等 10 条道路竣工通车，七项旅游专项攻坚工作全面展开。

(三)个别因素

经现场调查影响宗地条件的个别因素为：待估宗地位于遵化市通华西街路南，处于工程地质较好，北临通华西街，交通较便捷，待估宗地面积为 373.34

平方米，待估宗地地上有 1 幢房产，证载总建筑面积为 763.68 平方米，已取得《房屋所有权证》。待估宗地为委托方在办理案件中确定该宗地客观、公正、合理的土地使用权市场价格提供参考依据；证载用途为商业用地，实际用途为商业用地，本次评估设定用途为商业用地。估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通水、排水、供暖、通气），宗地内“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）及场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通水、排水、供暖、通气）和宗地内场地平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日)

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2007 年 10 月 28 日)

6、《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》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日)

7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号)

8、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)

9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释【2004】16 号)

10、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释【2018】15 号)

11、《人民法院委托评估工作规范》

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、《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第五次修正)

2. 《河北省地方教育费附加征收管理规定》省政府 8 号令(2003 年)

3. “河北省地方税务局、河北省国家税务局关于印发《河北省城市维护建设税征收管理办法》的通知”(冀地税发[2004]57 号)

(三) 有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)

3、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)

(四) 委托方的有关资料

1、委托方提供的资料

(1) 《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 504 号)

(2) 《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》

(3) 《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》

(4) 《河北省遵化市人民法院民事判决书》

(5) 《国有土地使用证》

(6) 《房屋所有权证》

(7) 评估拍卖申请书

2、估价人员现场勘查取得的资料

(1) 估价对象宗地位置图

(2) 估价对象的照片

(3) 估价对象的因素

(4) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

合法原则是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

2、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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

3、供需原则

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。

4、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。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法评估的基础。

5、最有效利用原则

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,又要以待估宗地的规划方案为评估的最有效使用条件。

6、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利人带来的利润总和,即收益价格。

7、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、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、合法的合理土地价格。

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。

(二) 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、假设开发法、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。

待估宗地不属于开发类型的土地，不宜采用假设开发法进行评估；待估宗地为商业用地，近几年来该区域类似用地的交易实例较多，故采用市场比较法进行评估。待估宗地整体用于商业，存在经营收益，可采用收益还原法进行评估。

综上所述，本次估价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，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式：} V = V_b \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

其中：

V———估价宗地价格；

V_b ———比较实例价格；

A———待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B———待估宗地用途指数/比较实例用途指数；

C———待估宗地交易方式指数/比较实例交易方式指数；

D———待估宗地土地使用年期指数/比较实例土地使用年期指数；

E———待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

F ———待估宗地区域及个别因素条件指数/比较实例区域及个别因素条件指数；

采用市场比较法评估，得到待估宗地 21.04 年年期土地使用权价格见下表 3-1。

2、收益还原法

收益还原法是土地估价中最常用的一种方法之一，此方法用于土地估价时，把购买土地作为一种投资，地价款作为购买未来若干年土地土地收益而投入的资本。因此，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评估基准日总收益的一种方法。公式为：

房地年纯收益=房地产年客观总收入-年总费用

年总费用=管理费+维修费+保险费+税金+年折旧费

土地纯收益=房地年纯收益-年房屋纯收益

土地价值=土地纯收益÷土地还原利率

有限年期土地价格=土地价值×待估地块年期修正

采用收益还原法评估，得到待估宗地 21.04 年土地使用权价格见下表 3-1。

(三) 地价的确定

1、地价的确定方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用了市场比较法和收益还原法进行测算。根据同类用地的地价水平，考虑两种方法求得的估价结果相近，评估人员结合估价经验综合确定，认为采用取两种评估方法的算数平均数作为最终地价更能揭示估价对象的价值水平，详见附表待估宗地土地价格确定表 3-1。

表 3-1 待估宗地土地估价结果确定表

产权人	市场比较法	收益还原法	最终估价结果取值	估价结果取值说明
闫福林	2365	2353.65	2359.33	取市场比较法 50%和收益还原法 50%的结果

2、估价结果：

经估价人员现场查勘和当地市场分析，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（详见表1《待估宗地实际开发程度及设定开发程度表》）、估价日期为2019年7月12日的土地使用权价格为：

评估土地面积：373.34平方米

单位面积地价：2359.33元/平方米

评估土地总价：88.08万元（保留到0.01万元）

大写：捌拾捌万零捌佰元整

货币种类：人民币

宗地估价结果详见报告最后附表1-1《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、闫福林以合法有偿方式取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，土地区位条件和房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、估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日2019年7月12日、设定土地用途、设定土地开发程度、设定土地年限等条件下的土地使用权价格。

4、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格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、全国人大、国务院和国土资源部颁布的有关法律法规及规章、有关部门颁布的有关文件通知等作为本次估价活动的主要法律法规文件依据。

2、土地估价报告仅为唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的遵化市

农村信用合作联社与闫福林、庞玉侠借款合同纠纷一案所涉及位于遵化市通华西街路南的一宗国有出让土地使用权价值评估,为委托方在办理案件中确定该宗地客观、公正、合理的土地使用权市场价格提供参考依据,不得移作它用。

3、本报告的估价结果自报告提交日起一年内有效,但有效期内如土地自身条件、地产市场或其他影响待估宗地地价的因素发生重大变化,则该结果必须做相应调整。

4、本报告的全部或部分内容公布前,须征得本公司的书面同意;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;本公司承诺,未经委托估价方同意,不得以任何形式向第三者提供报告的全部或其中任何部分内容,国家法律规定者除外。

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。

6、估价报告和估价结果由唐山融华地产评估有限公司负责解释。

(三) 其他需要特殊说明的事项

1、土地权属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。估价对象区域位置图、估价对象照片等由现场估价人员核对确认。

2、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以委托方提供的《国有土地使用证》为准。

3、用途设定的说明:估价对象土地证载用途为商业用地,实际用途为商业用地,根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)的规定,此次估价设定用途为商业用地。

4、土地还原利率说明:按估价期日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%,综合考虑通货膨胀,再加上一定的风险因素调整值,按 6.0%计。

5、本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。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

7、评估过程中涉及的数据均为电算化计算所得，由此产生的系统误差对估价结果影响甚微，在此忽略不计。

8、其它说明：委托方对所提供资料（详见估价依据）的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

第四部分 附 件

附件一：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件

附件二：河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件

附件三：国用土地使用证复印件

附件四：房屋所有权证复印件

附件五：估价对象照片

附件六：宗地位置示意图

附件七：土地估价机构营业执照复印件

附件八：土地估价机构资质证书复印件

附件九：土地估价师资格证书复印件

附表 1-1

土地估价结果一览表

估价机构：唐山融华地产评估有限公司

估价报告编号：唐山-融华-土估[2019]司第 038 号

估价日期：2019 年 7 月 12 日

估价期间的土地使用性质：出让

估价期日的土地权利人	宗地名称	《国有土地使用证》编号	估价期日的用途		容积率	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	土地使用年限/年	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
			证载用途	实际								
闫耀林	遵化市道华西街路南	遵国用(2000)字第 319 号	商业用地	商业用地	2.05	宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通气、供水、供气、供热、供气),宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、排水、通气、排水及场地平整)	宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、通气、供水、供气、供热、供气),宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、排水、通气),宗地红线内“场地平整”	21.04 年	373.34	2359.33	88.08	—

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：待估宗地权属清晰，委托方已提供抵押等优先权利。
- 2、基础设施条件：
 - 通路：北临遵华西街，交通较便捷
 - 通电：该宗地接通市政供电线路，供可有保证
 - 通讯：宗地内接通通讯网
 - 供水：宗地内市政供水，供水保证率高等
 - 排水：宗地内排水为雨、污分流，排水通畅
 - 场地平整：宗地内场地平整
- 3、影响土地价格的其他限定条件：无影响估价的其他限定条件。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。
- 2、本评估报告仅为受托方在办理案件中确定该宗地客观、公正、合理的土地使用权市场价格提供参考依据，不作它用。



地址：路北区文化路 48 号二层 202 室
Email: ronghuapag@163.com

电话：0315-5107779
18031549876

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

No 111992702

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用

摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发

证。

摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第

五条

依法改变土地权属和用途的，应当办理

变更登记手续

摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

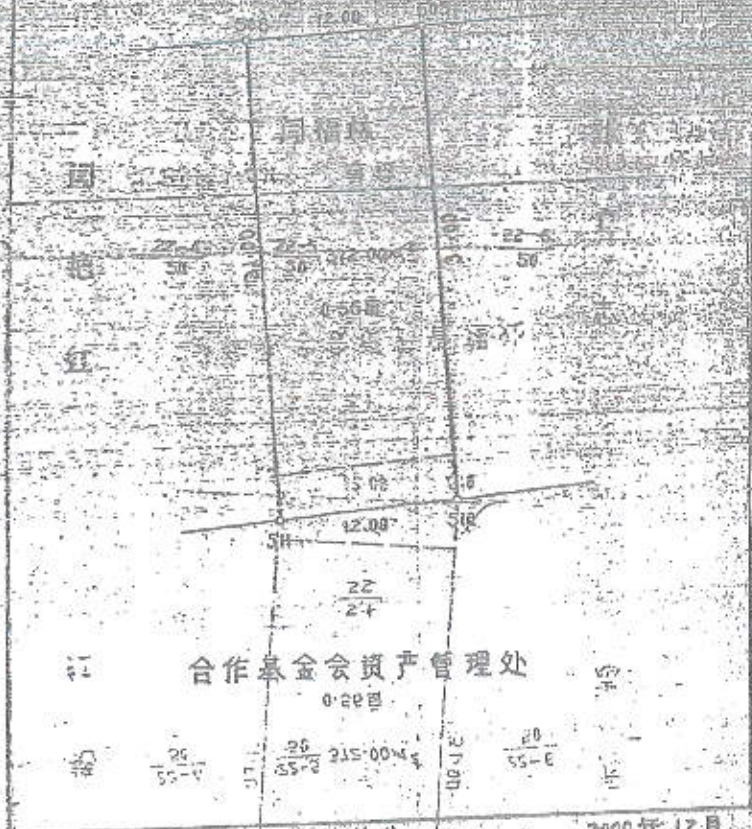
依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

遵化市人民政府 (章)
2000年12月

注明边长 (米)



合作基金会资产管理处

比例尺 1:500

单位: 米

2000年12月

绘图员: 于海

检查员: 王静

绘图员

持证人
验本证

行政主管

转让等。

更土地登

人及有关

便及土地

律凭证

根据《中华人民共和国物权法》、房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2011-10)

不动产登记号

遵化房权证 遵镇 字第 12932 号

房屋所有权人	闫福林		
共有情况			
房屋坐落	遵化市通平西街路南		
登记时间	2016年12月10日		
房屋性质			
规划用途	商业服务		
房屋	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	763.68	
其他	其他		
用途	商业服务		
土地	土地用途取得方式		土地使用年限
地	国有出让		至
址	318号		止



20161210030

附 記

北京天坛医院神经外科主任医师 王 斌

2016.12.15 - 2017.12.31





幢号		层数	4	套内建筑面积, m ²	
结构	框架	层次	-1至3	共有分摊面积, m ²	
产权人	闫福林			产权面积, m ²	763.68
座落	遵化市通华西街路南				

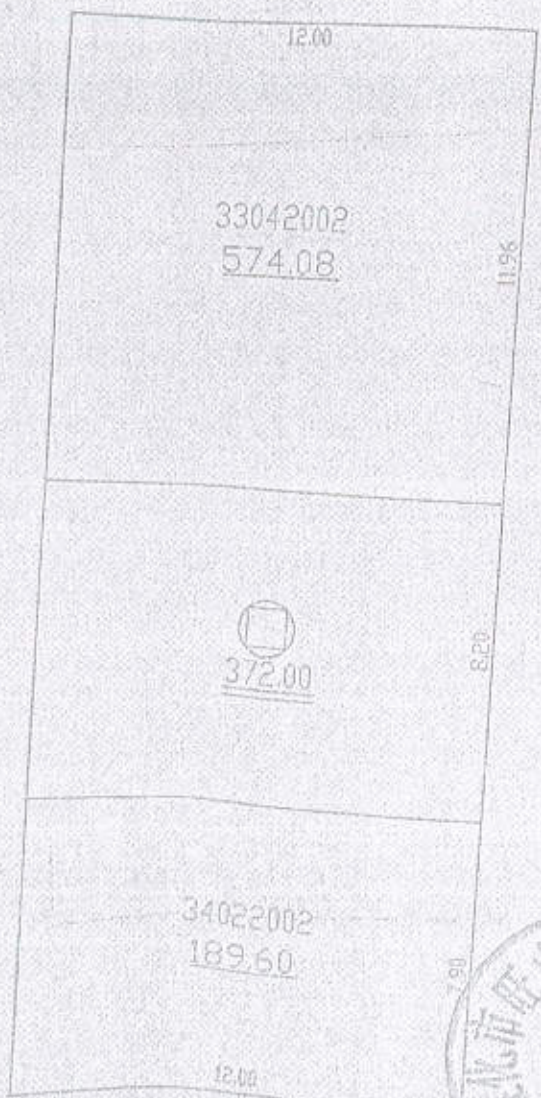
通华西街

北



闫艳红

张广志



合作基金会资产管理处

比例1:200

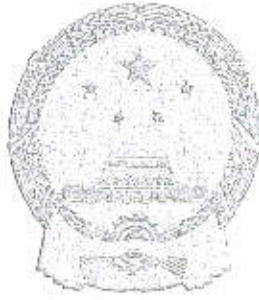
审核人: 高国军

2015年12月8日

遵化市通华西街路南

闫福林





营业执照

统一社会信用代码 91130293091134193F

名称 唐山融华地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 河北省唐山市路北区文化路48号二层202室

法定代表人 胡乾锋

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2014年01月26日

营业期限 2014年01月26日 至 2023年08月29日

经营范围 土地评估业务及相关业务咨询***（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



河北省国土资源厅

冀土估备字〔2017〕0057号

关于唐山融华地产评估有限公司 备案情况的函

唐山融华地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2017年10月27日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：唐山融华地产评估有限公司

备案编号：2017130057

法定代表人：胡乾锋

评估师：王峰锁（土地估价师 证书尾号：0076），胡乾锋（土地估价师 证书尾号：0067），岳立永（土地估价师 证书尾号：0040），田红莲（土地估价师 证书尾号：0075），李文芝（土地估价师 证书尾号：0127），孙国浩（土地估价师 证书尾号：0064），王志霞（土地估价师 证书尾号：0158），刘秋伶（土地估价师 证书尾号：0134），张书旺（土地估价师 证书尾号：0090）。



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：☆☆☆☆
机构名称：唐山融华地产评估有限公司
法定代表人：胡乾锋
资信年度：2018 年度
有效期至：2020 年 4 月 30 日
资信编号：2019-098-4



发证单位：河北省土地估价师协会
二零一九年四月三日