

土地估价报告

项 目 名 称：唐山市中级人民法院第二执行分局乐亭执行大队受理的承德银行股份有限公司唐山乐亭支行与张宝家等金融借款合同纠纷一案所涉及位于乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区5栋506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033号

提交估价报告日期：二零一九年八月十四日

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第二执行分局乐亭执行大队受理的承德银行股份有限公司唐山乐亭支行与张宝家等金融借款合同纠纷一案所涉及位于乐亭县庞各庄乡康鑫家园 5 栋 506 号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：荣伟

联系电话：18532589518

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 446 号）及《唐山市中级人民法院司法技术委托书》（案号：（2019）冀 02 执 6947 号），唐山市中级人民法院第二执行分局乐亭执行大队受理的承德银行股份有限公司唐山乐亭支行与张宝家等金融借款合同纠纷一案所涉及位于乐亭县庞各庄乡康鑫家园的一宗国有出让土地使用权价值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

二零一九年八月一日

五、估价日期

二零一九年八月一日至二零一九年八月十四日

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住宅用地，实际用途为住宅用地，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住宅用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水），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“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）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2077年04月02日，至估价期日，土地剩余使用年限为57.67年，故本次评估土地使用权年限设定为57.67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，待估宗地地上房产已取得《房屋所有权证》，证载总建筑面积为195.3平方米。

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8月1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8月1日的土地使用权价格为：

评估土地面积：144.15 平方米

单位面积地价：422 元/平方米

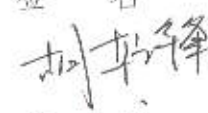

评估土地总价：6.08 万元（保留到 0.01 万元）

大 写：陆万零捌佰元整

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	
岳立永	2012130040	

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

二零一九年八月十四日



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：唐山-融华-土估[2019]司第 033 号 估价日期：2019 年 8 月 1 日 估价对象：土地权属性质：出让

估价期日的土地权利人	宗地编号	宗地名称	《国有土地使证》编号	估价期日的用途		容积率	估价期日实际开发程度	土地使用年限/年	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)	备注
				证载用途	实际用途							
张宝家	—	滦州市陡各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 506	滦国用(2013F)第 0571 号	住宅用地	住宅用地	1.35	估价期日实际开发程度 宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、通水、排水)，宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通讯、通水、排水)及场地平整	57.67 年	144.15	422	6.08	—

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制：待估宗地权属清晰，委托方提供有效权属其他权利。
- 基础设施条件：
 1、待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰。
 2、待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰。
 3、待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰。

二、其他需要说明的事项：

- 待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰。
- 待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰，待估宗地权属清晰。

唐山融华地产评估有限公司
二零一九年八月十四日

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：荣伟

联系电话：18532589518

邮政编码：063000

二、估价对象

本次评估对象为张宝家使用的位于乐亭县庞各庄乡康鑫家园的一宗住宅用地，土地使用权面积为 144.15 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

- (1) 土地使用权人：张宝家；
- (2) 坐落：乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 506；
- (3) 用途：住宅用地；
- (4) 使用权类型：出让；
- (5) 权属性质：国用；
- (6) 终止日期：2077 年 04 月 02 日；
- (7) 使用权面积：144.15 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，土地使用权由张宝家以出让方式取得。

(2) 土地使用权状况：估价对象批准使用年限为 70 年，至估价期日土地使用权剩余年限为 57.67 年。

(3) 估价对象的他项权利状况：待估宗地存在抵押、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，待估宗地位于乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 506 号，土地使用权面积为 144.15 平方米，待估宗地地上房产已取得《房屋所有权证》，证载总建筑面积为 195.3 平方米。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

唐山市系河北省省辖市，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。

(1) 唐山市坐落与行政区划

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，唐山市实行的是市管县体制，现辖 2 市 6 县 6 区和 6 个开发区（管理区），总面积 13472 平方公里，2018 年末全市总人口 729.41 万人。其中市区面积 3874 平方公里，人口 305.53 万人，比上年末增加 1.93 万人。

(2) 自然环境

①气候气象

唐山市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。唐山陆地形成于“中奥陶纪”的造山运动。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。典型矿种有石油、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

2012 年，城镇面貌三年大变样工作成效显著，公用基础设施建设进入历史性高潮。全年城市基础设施建设投资 76.18 亿元，比上年增长 17.2%。城市面貌大为改观。建成区拆违、拆迁面积 830 万平方米，震后危旧平房改造加速推进，新开工安置住房 155 万平方米，凤凰城一批标志性建筑已开工建设。新建和翻修改造城市道路 27 条（段），新铺装道路面积达 61.18 万平方米，人均城市道路面积 13.26 平方米。建设路、北新道等 12 条道路综合改造完工。年内完成旧小区集中供热改造 22 万平方米，集中供热面积 3505 万平方米，集中供热普及率达到 70.1%，比上年提高 2.1 个百分点。重点实施了天然气进市工程，27.7 万户市区居民用上了洁净实惠的天然气，对 18 个老旧小区燃气设施系统进行更新改造，城市燃气普及率达到 99.5%，比上年提高 0.5 个百分点。城市日供水能力达到 118.01 万吨，自来水普及率为 100%。年底运营公交线路 92

条，年内新增 22 条。

生态环境建设明显加强。南湖生态城拓展湖面 8 平方公里；城市公园绿地面积 2075 公顷，比上年增长 10.2%；人均公园绿地面积 10.5 平方米；建成区绿化覆盖面积 9437 公顷，增长 4.2%，绿化覆盖率达到 44.31%。城市空气质量二级及优于二级的天数达到 328 天，比上年多 20 天。

2、房地产市场状况及产业政策

近年来，唐山市随着经济的不断发展，基础设施条件的不断完善以及土地使用制度改革的不深入，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。土地出让、抵押呈上升趋势。住房制度的改革，极大的刺激了地产市场，促进了地价的上扬。因此唐山市近几年地价有较大幅度的上升。

2012 年房地产开发投资 92.82 亿元，增长 50.1%，其中商品住宅投资 73.07 亿元，增长 48.2%。城乡居民居住条件进一步改善。城镇居民人均住房建筑面积 22.5 平方米，比上年增加 0.06 平方米。农村居民人均住房面积 31.9 平方米，比上年增加 0.4 平方米。

3、城市规划与发展目标

唐山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、原材料基地。唐山市的发展战略：调整市中心区功能，重点发展海港区、南堡区，形成多核城镇结构；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、职能分工明确的城镇网络。

4、城市经济发展状况

(1) 社会经济状况

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。

2012 年，国民经济保持平稳较快增长。初步核算，全市实现地区生产总值 3561.19 亿元，比上年增长 13.1%。分产业看，第一产业增加值 340.01 亿元，增长 7.0%；第二产业增加值 2113.29 亿元，增长 12.9%；第三产业增加值 1107.89 亿元，增长 15.3%。按常住人口计算，全市人均生产总值达到 48190 元（按年平均汇率折合 6817 美元），比上年增长 13.0%。非农产业比重继续上升。三次产业增加值构成为 9.5：59.4：31.1。

（2）道路交通

目前，唐山已形成以市区为中心，以铁路为骨干，公路为脉络，海运为外延的四通八达体系。现代化沿海城市交通网络体系初具规模。以京沈、唐津、唐港、西外环四条高速公路和三条国道为骨干的公路网络密度高于全国沿海城市平均水平，总里程达到 7396 公里。铁路有京沈、通坨、京秦、大秦四大铁路干线贯通，境内铁路总长度 677 公里，是全国铁路密度最高的地区之一。市区共有主干道、次干道和支道 50 多条，全长 150 余公里。2001 年底，唐山环城高速公路全线贯通，成为河北省第一个拥有 92 公里环城高速公路的城市；2007 年底，全长 50.2 公里的唐山市外环路主体工程正式通车，形成了以“O+X”为标志的城市公路网。

2012 年全年完成交通基础建设投资 73.9 亿元，年内改扩建公路（包括乡村公路）1248 公里。全市公路通车里程达到 13215 公里，其中，高速公路 464 公里，分别比上年增长 1.6%和 15.4%。唐曹高速实现通车运营，城市环线建成通

车，机场连接线实现主体通车，滨海大道海港开发区至曹妃甸段和承唐高速公路二期均已开工建设。农村公路通油路率达 100%，村村通班车率达 100%，农村公路总里程突破 1.14 万公里。

港口运输飞速发展。2011 年唐山港跨入亿吨大港行列。全年港口货物吞吐量 10853 万吨，增长 60.6%，其中，曹妃甸港区吞吐量 3208 万吨，增长 59.8%；京唐港区吞吐量 7645 万吨，增长 60.9%，完成集装箱运输 24 万标箱，增长 24.5%。

（3）邮电通信事业

邮电通信服务能力继续提高。2012 年全年完成邮电业务总收入 48.33 亿元，比上年增长 3.3%。其中，邮政业务收入 2.90 亿元，下降 18.4%；电信业务收入 45.95 亿元，增长 6.3%。年末全市邮政局(所)168 处，其中农村邮政局(所)100 处。年末电话机交换总容量达到 1133 万门，增长 1.4 倍；固定电话用户 196.62 万户，其中城市电话用户 137.08 万户，乡村电话用户 59.53 万户，分别减少 15.27 万户和 2.83 万户；移动电话用户 522.88 万户，新增 59.8 万户；互联网用户 54.14 万户，新增 10.04 万户；固定电话普及率 27 部/百人，移动电话普及率 72 部/百人。

（4）物价变动

2012 年物价总水平上涨较高。居民消费价格比上年上涨 6.1%，涨幅比上年提高 1.8 个百分点，其中城市上涨 5.1%，农村上涨 7.9%。八大类价格指数呈现“六升二降”格局。其中，食品类上涨 13.5%，影响居民消费价格总水平上涨 4.3 个百分点。商品零售价格上涨 6.2%，涨幅比上年提高 2.9 个百分点。农业生产资料价格上涨 22.9%，涨幅提高 18.7 个百分点。工业品出厂价格上涨 20.5%，涨幅提高 12.7 个百分点。房屋销售价格上涨 5.9%，其中商品住宅价格上涨 6.0%，房屋租赁价格上涨 3.1%。

（二）区域因素

1、区域概况

乐亭县城面积为 11 平方公里，人口 10.5 万人，为全县的政治、经济、文化中心。先后被命名为“省级文明城”、“省级卫生城”、“省级园林城”和“全国文明小城镇建设示范点”。

2、交通条件

乐亭城区道路网由环城公路、主次道路、支路组成。主要道路有金融街、大钊路、平大路、茂源街、永安路中段、宝丰街、玉泉街及东大街、西大街、南新街、北新街、文化街、程安街、北大路、南大路、中华路等。目前已开通了五路公交线路。

3、基础设施

(1)供电

乐亭电网为华北电网的组成部分，供电能力基本上能够满足社会用电需求。

(2)通讯

乐亭县城区通讯建设发展迅速，区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道与架空线路相结合，通讯线路畅通，保证率高。

(3)供水

乐亭县城由县自来水厂统一供水，能满足生产生活需要。水厂用水取自地下水，取水点主要分布为：一座位于曙光小区东侧，建有深水井 6 眼；一座位于大钊路以西的高安庄村，建有深水井 4 眼；一座位于刘卞庄村，建有深水井 1 眼。

(4)排水

乐亭城区现状排水系统大致分为两部分。老城区排水管网直径为 500 至 123100 毫米，排水去向为流经县城的长河和县城东部的老米河。新城区排水管

道直径为 123100 至 1000 毫米。

(5) 供暖

乐亭城区新城部分由热力公司，下设五个供热站，曙光小区供热站，建金融街供热站 2 个，茂源小区供热站，富强小区供热站，

(6) 供气

乐亭城区天然气由中燃翔科燃气有限公司供应。主要涉及新城，现供用小区为富强家园及附近居民住宅楼、健康小区等。

(三) 个别因素

经现场调查影响宗地条件的个别因素为：待估宗地位于乐亭县乡镇区庞各庄乡，处于工程地质较好，南邻丁史线，交通较便捷，待估宗地面积为 144.15 平方米，待估宗地地上房产已取得《房屋所有权证》，证载总建筑面积为 195.3 平方米，容积率为 1.35。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；证载用途为住宅用地，实际用途为住宅用地，本次评估设定用途为住宅用地。估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水），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“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）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 446 号)

(2) 《唐山市中级人民法院司法技术委托书》

(3) 《唐山市中级人民法院执行裁定书》

(4) 《河北省乐亭县人民法院民事调解书》

(5) 《国有土地使用证》

(6) 《房屋所有权证》

(7) 《情况说明》

(8) 《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 land 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；待估宗地为住宅用地，近几年来该区域类似用地的交易实例较少，不宜采用市场比较法进行评估。待估宗地周边出租实例较多，存在收益，适宜采用收益还原法进行评估；另外待估宗地在唐山市乐亭县住宅基准地价范围内，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用收益还原法和基准地价系数修正法进行评估。

1、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 57.67 年年期土地使用权价格见下表

3-1。

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的

平均条件相比较，并对照修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日土地使用权价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T$$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K ——宗地地价综合因素修正系数之和

Y ——宗地使用年期修正系数

T ——期日修正系数

采用基准地价系数修正法评估，得到待估宗地 57.67 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，采用了收益还原法和基准地价系数修正法进行测算。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

宗地名称	收益还原法	基准地价系数修正法	最终估价结果取值	估价结果取值说明
张宝家	454	390	422	取收益还原法 50%和基准地价系数修正法 50%的加权平均数结果

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》)、估价期日为2019年8月1日的土地使用权价格为:

评估土地面积:144.15平方米

单位面积地价:422元/平方米

评估土地总价:6.08万元(保留到0.01万元)

大 写:陆万零捌佰元整

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、张宝家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8月1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、唐山

设定用途为住宅用地。

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 6.5% 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：唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件

附件三：国有土地使用证复印件

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

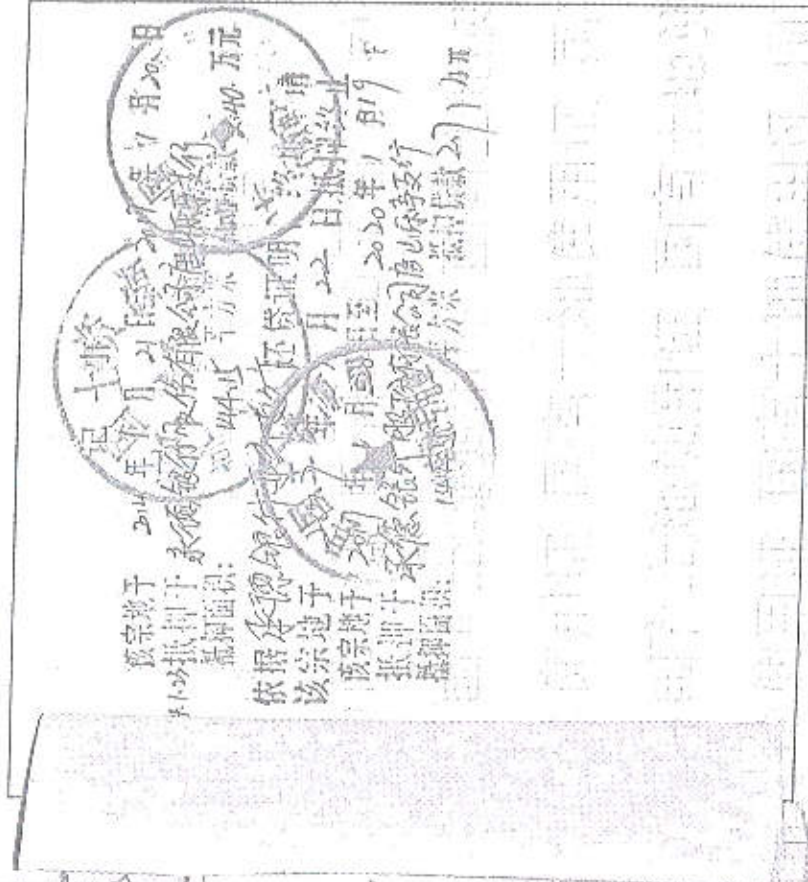
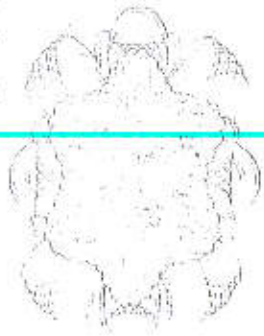
附件八：土地估价机构资质证书复印件

附件九：土地估价师资格证书复印件

乐 国用 2013 F) 第 0571 号

土地使用权人	张宝家		
座落	乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区 5 栋 506		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅用地	终止日期	2077 年 4 月 2 日
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	144.15 M ²	独用面积	M ²
		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，对土地使用者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。



登记机关

证书监制机关



宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 4365.25-483.50

地类号: 071

权利人: 张宝家

坐落: 乐亭县庞各庄乡庞西村康鑫家园5楼506号

北



注: 建筑占地面积: 96.41平方米
建筑面积: 195.30平方米
建筑物密度: 66.89%
建筑容积率: 1.35

唐山市同盛测绘有限公司

2013年9月18日

1:200

绘图员: 贺桂斌

审核员: 戴临风

房屋所有权人	张宝家		
共有情况			
房屋坐落	乐亭县乡镇区鹿各庄乡展鑫家园住宅小区5栋506号		
登记时间	2013 年 09 月 24 日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	195.30	187.97
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

所有权类型：单独所有。

权利人	张宝家	权利类型	所有权
权利期限	195.30	权利期限	30年
权利期限	2013.09.24	权利期限	2043.09.24
权利人	承德银行	权利类型	抵押权
权利期限	195.30	权利期限	30年
权利期限	2013.10.20	权利期限	2043.10.20



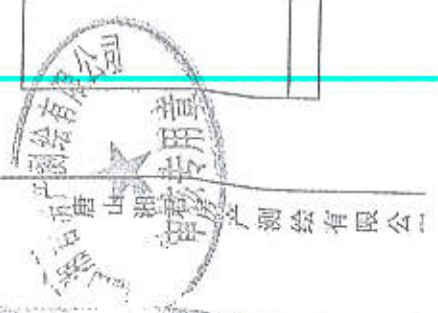
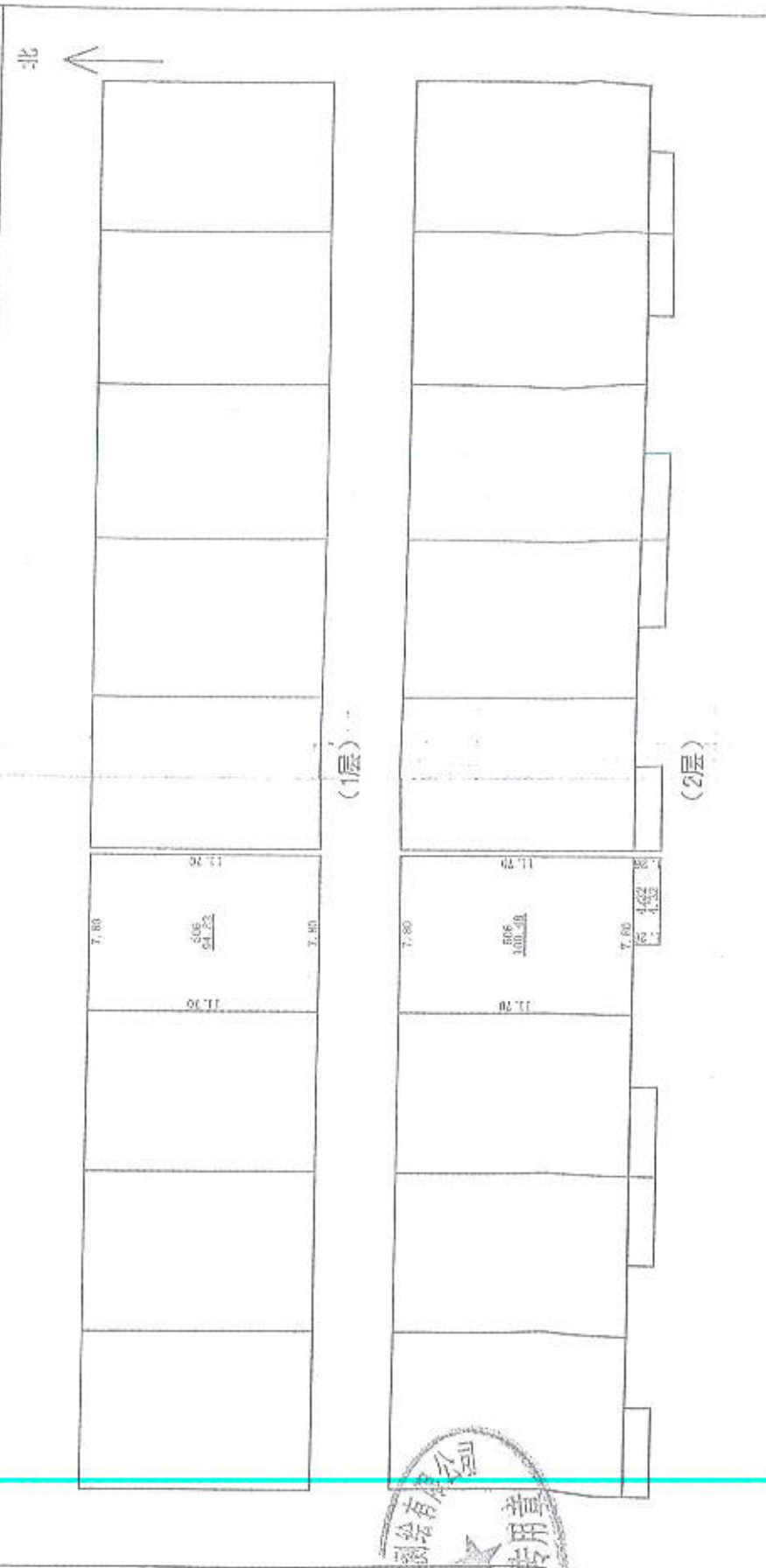
填发单位 (盖章)

图幅号:

注意事项

房屋分户平面图

丘号	***	结构	混合	套内建筑面积 (m ²)	187.963
幢号	5	层数	2	共有分摊面积 (m ²)	7.331
户号	506	层次	1-2	产权面积 (m ²)	195.30
座落	乐亭县庞各庄乡康鑫家园住宅小区5栋			使用性质	住宅
		建成年份	2013		





估价土地实物照片



李家铺村

丁史

丁史

汀流河镇刘石窑庄
村生普文心广场

丁史

康寿堂

汀流

超越手机用领域

马王庄村

鹿角庄乡
鹿角庄小学

马王庄村

海河渡线

丁史线

铁军渡线

马王庄村

鹿角庄乡
鹿角庄小学

丁史

杜家渡线



营业执照

统一社会信用代码 91130293091134183P

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：
法定代表人：
资信年度：
有效期限至：
资信编号：

六六六六

唐山融华地产评估有限公司

胡乾锋

2018 年度

2020 年 4 月 30 日

2019-098-4

发证单位：



二零一九年 四月 三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 05158620

姓名 / Full name

胡乾锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132428197703210217

注册号 / Registration No.

1320040011

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



1320040011

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 0915720

姓名 / Full name

岳崇庆

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

13028319860914706x

注册号 / Registration No.

1320150090

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

