土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：河北省唐山市中级人民法院执行局执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案所涉及的位于玉田县城西大街30号的一宗国有出让土地使用权价值评估

受托估价单位：唐山中惠土地评估有限公司

土地估价报告编号：唐中惠[2019](估)字第045号

提交估价报告日期：二零二零年十二月十日

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执行局执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案所涉及的位于玉田县城西大街30号的一宗国有出让土地使用权价值评估。

二、委托估价方

名称：河北省唐山市中级人民法院

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》（（2020）唐法委评字第1075号），河北省唐山市中级人民法院执行局执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中需要对被执行人齐国泽所使用的位于玉田县城西大街30号的一宗国有出让土地使用权进行评估。因此，本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价期日

根据本次估价目的，确定现场勘查2020年11月24日为估价期日。

五、估价日期

2020年11月24日至2020年12月10日。

六、地价定义

待估宗地具体设定条件如下：

1、用途设定：估价对象证载用途为住宅商业楼用地，实际用途为住宅用地，根据《土地利用现状分类》，并结合本次估价目的，本次评估设定用途为住宅用地。

2、开发程度设定：根据《司法鉴定委托书》，本次评估土地开发程度是指宗地红线外开发程度及宗地红线内场地平整情况，估价对象宗地红线外土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整，故本次评估土地开发程度设定

为宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及宗地红线内场地平整。

3、土地利用条件设定：证载房屋建筑面积为235.95平方米，容积率为0.33。

4、土地使用权年限设定：估价对象终止日期为2069年6月29日，自估价期日至土地终止日期，估价对象剩余使用年期为48.59年，根据相关法律规定，本次评估设定土地使用权年限为48.59年。

5、土地使用权类型设定：证载权利类型为出让，本次评估设定土地使用权类型为出让。

综上所述，本次评估的土地使用权价格是指在公开市场条件下，于估价期日2020年11月24日，设定的开发程度与用途、设定土地利用状况、土地使用权类型、土地使用权使用年期，设定土地使用权条件下的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析待估宗地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、土地利用情况、使用年限及开发程度条件下，于估价期日2020年11月24日的土地使用权价格为：

土地总面积：725.3平方米

单位面积地价：1825.07元/平方米

土地总地价：132.37万元（保留到0.01万元）

大　　写：壹佰叁拾贰万叁仟柒佰元整

货 币 种 类：人民币

八、土地估价师签字

姓　名	土地估价师资格证书号	签　字
童美娟	2008130064	童美娟
郭月月	2014130048	郭月月

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河北中惠资产评估有限公司

（机构公章）

二零二零年十二月十日

附表 1-1　　土地估价结果一览表

估价机构：唐山中惠土地评估有限公司　估价报告编号：唐中惠[2019]（估）字第 045 号　估价期日：2020 年 11 月 24 日　估价目的：司法拍卖　估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m²	单位面积地价/元/m²	总地价/万元	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
齐国泽	01	城西大街 30 号宗地	玉田国用（2000）字第 346 号	住宅	住宅	住宅	—	0.33	0.33	宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地红线内“三通”（即通路、通电、通讯）及场地平整	宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气）及宗地红线内场地平整	48.59	725.3	1825.07	132.37	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无。

2、基础设施条件：宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需说明的事项：

1、估价对象土地面积、权利状况以委托估价方提供的材料为依据。

2、此次评估价格仅为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供价值参考，不得移作它用。

估价机构：唐山中惠土地评估有限公司

二零二零年十二月十日

第二部分　　估价对象界定

一、委托估价方

名称：河北省唐山市中级人民法院

（委托估价方为产权人所涉及案件的审判机关）

住所：唐山市路北区长宁西道966号

联 系 人：魏汝和

联系电话：13832911535

邮政编码：063000

二、估价对象

本次估价对象为国有出让土地使用权，使用权面积725.3平方米，土地使用权人为齐国泽，用途为住宅用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）估价对象权属性质：国有出让土地使用权

（2）权源：估价对象土地使用权由齐国泽通过转让方式取得

（3）估价对象地理位置：城西大街30号

（4）土地用途：住宅商业楼

（5）土地面积：使用权面积：725.3㎡（1.088亩）

共用分摊面积：725.3㎡（1.088亩）

（6）国有土地使用权证编号：玉田国用（2000）字第346号

（7）登记时间：2020年12月

（8）地号：10-27

（9）图号：16.4-62.5

（10）使用权类型：出让

（11）终止日期：2069年6月29日

2、土地权利状况

（1）土地所有权：估价对象土地所有权属国家所有

（2）土地使用权：估价对象土地使用权由齐国泽于转让方式取得

（3）估价对象剩余使用年限：48.59

（4）估价对象处于查封状态。

（5）委托估价人未提供待估宗地的租赁权、地役权、担保权等他项权利资料。

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

3、土地利用状况

地上建有1幢建筑物，建筑结构为砖木，层数为1/1层，建筑面积为235.95平方米，建筑容积率为0.33。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

（1）玉田县坐落与行政区划

玉田县位于唐山最西部，总面积1170平方公里，耕地面积108万亩，下辖20个乡镇、750个行政村，1个街道办事处、22个居委会，总人口69.2万，其中农业人口57.9万。

玉田地处京津唐三市之间，西距北京117公里，西南距天津110公里，东南距唐山55公里。京秦铁路、大秦铁路、京哈公路（102国道）、京哈(G1)高速公路贯穿全境，全县公路通车总里程1482公里，公路网密度127公里/百平方公里。

（2）自然环境

玉田县气候温和，四季分明，年平均气温11.2℃，平均降水量693毫米，无霜期190天。地貌呈“北丘、南洼、中平原”格局，平原面积占总面积的45.2%，土质肥沃宜耕，为主要产粮区。主要河流有蓟运河、还乡河、兰泉河、双城河等。矿产有煤炭、白云石、石灰石等，特别是矿泉水资源丰富，浅层地下水资源2亿立方米，地下水可供水量为2.64亿立方米，奥陶水系、雾迷山水系两条地下优质矿泉水水脉贯穿全境。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地政策

近年来，为保护土地资源，严格控制建设用地增量，中央大力推行国有土地使用权“招拍挂”制度，2004年10月21日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），要求实行最严格的的土地管理制度，积极盘活存量，促进集约用地。2007年9月21日，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第39号），规范国有建设用地使用权出让行为。

2008年1月，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号），规范地方政府利用土地资源，强化土地集约利用。2008年6月23日，河北省政府出台《关于促进节约集约用地的实施意见》（冀政[2008]59号），要求加强规划管理，严格用地标准，建立健全机制，推进土地集约利用。2015年04月21日，河北省人民政府发布《关于大力推进开发区节约集约用地提高土地利用效率的意见》（冀政发〔2015〕9号），进一步要求加强规划管控，严格土地使用标准，盘活存量建设用地，推进市场化配置，加强土地供后监管。

近年来，玉田县坚持保发展与优化用地结构相结合，规范用地结构，严格用地标准，贯彻落实《关于大力推进开发区节约集约用地 提高土地利用效率的意见》，严格执行国家规定的禁、限用地项目目录，并制定一系列土地管理制度，在强化项目用地调控上、指标分配使用上、建设用地总体布局上、建设用地总体布局上、提高亩均土地贡献率上、土地资源市场

配置上、盘活存量土地上等方面节约集约。

（2）房地产市场状况

2015 年 3 月，全国两会提出要“加快培育消费增长点，稳定住房消费。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”4 月底，中央政治局会议提出“要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。”2015年12月的中央经济工作会议强调推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点。2016 年 1 月 14 日，住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，明确提出多管齐下发展住房租赁市场。2016 年，央行先后 5 次降息，力促市场消费。同年，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》、《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》等一系列财税政策，使得楼市房价迅速上涨。

2020 年二季度玉田县人气楼盘前三名分别为玉田万润城，搜索占比 19%；铂海·锦绣府，搜索占比 17%；恒大桃花源，搜索占比 16%。其中玉田万润城位于伯雍公园北侧，目前价格为 10900 元/平方米，项目周边拥有伯雍小学、北方购物、玉田县医院等配套设施；铂海·锦绣府位于伯雍大街与玉虹北路交口铂海锦绣府售楼处，目前价格为待定；恒大桃花源位于首都环线与京哈高速交叉口西行 5 公里，目前价格为 5200 元/平方米起，项目周边拥有商业街、玉龙湾滑雪场 儿童体验馆 社区服务中心 邻里中心等配套设施。

此外，人气榜单前十位的有荣盛西定府邸、伯雍壹品、梧桐嘉园、豪门新园、凤凰春城、盛兴新天地、华景时代二期。

（3）土地出让市场状况

根据中国土地市场网土地

供应结果公告，统计2019年玉田县土地一级市场共有177宗土地成交，其中商服用地宗（招拍挂成交1宗），住宅用地28宗（招拍挂成交16宗），工矿仓储用地112宗（招拍挂成交112宗），公共服务用地24宗(招拍挂成交6宗)，交通运输用地11宗，水域及水利设施用地1宗。

3、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；根据唐山住房模式的需要，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，根据需求配置供给，有效控制的房地产市场的正常发展，有利于土地交易市场有序进行。

唐山市人民政府在落实好《唐山市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》(唐政办字〔2017〕57号)要求的基础上，施行严格区域性商品住房限购措施、调整住房公积金政策、完善差别化住房信贷政策、进一步规范商品房销售价格管理、建立房地产调控联席会议制度，把做好房地产市场管控作为当前重要任务来抓，正确研判当前房地产市场形势，采取有力措施，严厉打击投机炒房，抑制房价过快上涨，促进我市房地产市场平稳健康发展。

4、城市社会经济发展状况

玉田是传统的农业大县，素称“冀东粮仓”，特产大白菜、大葱、大蒜、大萝卜、金丝小枣“四大一小”。依托良好的农业基础和自然禀赋，逐步培育出了瘦肉型猪、蔬菜、粮食、中药材、园林花卉等五大龙型产业，先后被授予全国粮食生产先进县、生猪调出大县、中国大白菜之乡等荣誉称号。目前，全县市级以上农业产业化龙头企业达到36家（国家级1家、

省级5家），全县农民专业合作社总数达到631家（国家级示范社2家、省级9家），农业产业化经营率达到75.5%。

2019年全县地区生产总值同比增长7.3%，规上工业增加值增长12%，一般公共预算收入增长8%，城乡居民人均可支配收入分别增长8%和8.5%。

（二）区域因素

1、区域概况

估价对象所在的玉田镇，是玉田县人民政府驻地。1953年建城关乡，1958年改公社，1983年设城关镇，1988年更名玉田镇。玉田镇位于县境中北部，镇域面积94.8平方公里，人口9.2万。镇辖城一、城二、东关、南关、西关、西王庄、富乐村、上坎、下坎、彭桥、药王庙、等73个村委会。

玉田镇境内企业有建材、运输、水暖加工等，农业主产小麦、玉米、蔬菜。

2、交通条件

京秦铁路、102国道、新宝、玉遵、玉石公路纵横过玉田镇境内。估价对象临巷道，距主干道无终西街小于200米，附近有公交站点，1路公交车在该站点停靠，距离汽车站约700米，交通较便利。

3、基础及公共配套设施条件

(1)供电：区域内市政供电，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：区域内市政供水，排水较畅通。

(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)通暖：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：区域内采用联网供气，居民生活用气以天然气为主。供气系统采用中、低压两级系统。中压管线沿城市道路布置，低压管沿城市道路和小区道路布置。

(7)学校：区域内拥有玉田三小、联合小学、实验小学、育才小学、产

业园第一小学、王庄中心小学、明星小学、峰山小学、第二中学、第三中学、郭家屯中学、林南仓中学、杨家套中学等。

(8)医院：区域内拥有玉田县中医医院、县医院、妇幼保健院、协和医院、虹桥医院、中心卫生院等。

4、环境条件

玉田镇气候温和，四季分明，年平均气温11.2℃，平均降水量693毫米，无霜期190天。

玉田镇政府加强扬尘污染管控工作，综合整治道路、施工工地和场面扬尘，有效改善城区空气质量；加强燃煤治理工作，做好气代煤电代煤改造、洁净煤推广和劣质散煤管控工作，确保实现“禁燃区”内散煤“清零”；加强餐饮油烟治理工作，加大联合执法力度，落实属地监管责任，建立长效机制，实现餐饮油烟全域治理。

5、居住聚集度

估价对象所在的玉田县玉田镇是玉田县人民政府驻地，是行政、办公、居住、商务金融等集中区。城区内有凤凰春城、凤凰盛世、梧桐嘉苑、昌盛小区、帅府小区、华景时代、雍江桐林花都、舒畅华府、枫桥雅居小区等居住小区。城中村有东关村、西关村、上坎、下坎、彭桥村、西王庄等。估价对象位于西城大街30号，位于玉田镇偏西南部，附近有宏泰佳园、绿洲新城、铁路住宅楼、枫林绿洲、豪门新园、上坎村等居住区。

（三）个别因素

估价对象宗地位置：估价对象位于玉田县城西大街30号。

宗地面积：725.3平方米。

宗地设定用途：住宅用地。

宗地形状：形状规则。

宗地临街状况：宗地一面临街，宽深比为1:3.7。

宗地地势：宗地内地势平坦，对宗地利用无不良影响。

宗地地质状况：宗地地质状况好，地基承载力基本满足生产建设要求。

土地利用状况：地上建有1幢建筑物，建筑结构为砖木，层数为1/1层，建筑面积为235.95平方米，建筑容积率为0.33。

宗地开发程度：估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），宗地红线内“三通”（即通路、通电、通讯）及场地平整。

通路：宗地东临巷道，设有出口。

通电：区域内供电来源于变电站。宗地内接入供电线路。

通水：区域内供水来源水厂。宗地内未接入市政供水设施。

排水：区域内宗地外接市政排水管网。宗地内未接入排水管道。

通讯：区域内通讯为市政通讯网络。宗地位于网络覆盖区内。

通暖：区域内市政集中供暖，宗地内未接入市政供暖设施。

通气：区域内市政集中供气，宗地内未接入供气管道。

场地平整状况：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、和政策

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，第3次修正，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国物权法》（已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，现予公布，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日）；

7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15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》（国务院令第55号，1990年5月19日）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；

12、《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令第518号）；

13、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）；

14、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇

土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发[2015]12号）；

15、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]383号）；

16、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；

17、关于发布《国土资源部<关于加强房地产用地供应和监管有关问题>的通知》（国土资发[2010]34号）；

18、《土地登记办法》（国土资源部令第40号）；

19、《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）；

20、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；

21、《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》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

22、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合研究制定，于2018年12月10日印发）。

（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》（1987年4月27日河北省第六届人民代表大会第五次会议通过，1999年9月24日河北省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

2、《河北省人民政府办公厅关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》（冀政办函[2008]57号）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《唐山市2019年国民经济和社会发展统计公报》；

6、《唐山统计年鉴-2018》。

（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/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《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）。

（四）委托估价方提供的有关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》[（2020）唐法委评字第1075号]；

2、《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》[（2016）冀02执835号之二]；

4、《国有土地使用证》[玉田国用（2000）字第346号]；

5、《房产档案》[201001937]；

6、委托估价方提供的其他资料。

（五）受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料

1、估价对象现状利用照片及位置图；

2、土地现场勘查表；

3、估价对象的因素；

4、估价对象同类用途宗地市场出让价格；

5、估价对象所属区域房地产市场价格；

6、其他有关资料。

二、土地估价

(一)估价原则

根据《城镇土地规划规程》规定，评估工作中应遵循合法原则、替代原则、供需原则、最有效利用原则、预期收益原则、贡献原则。估价师结

合本次估价目的及所选用的估价方法，确定以下原则比较适合本次估价，具体分析说明如下：

1、合法原则

土地估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法权益方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据；在合法处分方面，应以法律法规和合同等容许的处分方式为依据。

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应或大致相似时，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与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

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、最有效使用原则

判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度等。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，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，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用最有效发挥为前提的。

5、预期收益原则

过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。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，它的价格也受预期收益形成因素的变动所左右。土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。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。

6、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。对于土地估价，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。

贡献原则的意义在于建立了土地等要素在不动产收益或价值中的贡献关系，在不动产形成过程中，土地是最基本的要素，也是最重要、分量最大的要素，对不动产的价值贡献具有决定性的作用。

综上所述，本次估价是基于上述估价原则下于估价期日公开市场条件下的国有建设用地使用权市场价格。

（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。

1、采用的方法

（1）市场比较法：估价对象所处同一供需圈土地市场比较活跃，有与估价对象同类或类似项目用地的交易案例可供参考，符合市场比较法的应用前提，因此，可选用市场比较法。

（2）收益还原法：同时估价对象作为住宅用地，与地上建筑物共同使用，存在潜在的收益能力，并且周边租赁市场比较活跃，因此，可选用收

益还原法作为另一种估价方法。

2、不采用的方法

（1）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发的土地、土地市场欠发育交易实例少的地区、工业用地估价、既无收益又无交易情况的特殊性土地等土地的估价。根据估价师调查掌握的资料，待估宗地区域内土地征地案例时间距离估价期日较远，期间土地取得成本费用发生变化，即使通过因素修正，测算结果与客观合理的土地成本费用可能存在差异，因此，不适宜采用成本逼近法作为评估方法。

（2）剩余法：该估价方法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，但估价对象为已建成物业，相关部门尚未将其列入再开发规划范围内，未出具规划利用条件，因此，不适宜采用剩余法作为评估方法。

（3）基准地价系数修正法：玉田县基准地价基准日为 2017 年 1 月 1 日，估价期日距基准日超过三年，目前供地出让价不符合基准地价水平，因此，本次评估不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

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，本次评估决定在本报告中采用市场比较法和收益还原法进行评估。

（三）估价结果

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，估价期日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：

$P = P_2 \times A \times B \times C \times D \times E$

P——待估宗地价格；

P_2——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

根据以上计算公式，则待估宗地的土地单价为 1938.78 元/平方米。

2、收益还原法

将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$P = \frac{a}{r}\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中：P_1----土地收益价格

a------土地纯收益（或地租），每年不变；

r------土地还原率，固定且大于零；

n-----未来土地收益年期

根据以上计算公式，则待估宗地的土地单价为 1711.35 元/平方米。

3、地价确定的方法

根据《估价规程》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。基于估价调查的相关资料和市场信息分析，估价对象所在区域土地市场交易比较活跃，从选择的比较实例来看，交易案例均为近两年内成交的案例，与待估宗地的可比性较强，估价对象的最终比准结果能反映待估宗地的客观的市场水平；收益还原法从未来收益状况反映出待估宗地的客观收益价值，且方法测算过程中数据取值依据充分，因此其测算结果的参考价值较大。两种方法采纳参数的来源依据均较充分，且估价结果又较接近，说明测算方法得当、科学适用，测算结果可靠、合理。综合分析认为，本次估价采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为待估宗地的估算结果比较合理，详见表 3-1 待估宗地土地价格确定表。

表 3-1　估价对象土地价格确定表

估价期日的土地使用权人	市场比较法测算结果(元/平方米)	收益还原法测算结果(元/平方米)	估价对象价格(元/平方米)	取值说明
齐国泽	1938.78	1711.35	1825.07	取两种方法的简单算术平均值

4、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，评估取得估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度的条件下于估价期日 2020 年 11 月 24 日的土地使用权价格为：

评估土地面积：725.3 平方米

单位面积地价：1825.07 元/平方米

评估总地价：132.37 万元（保留到 0.01 万元）

大　　写：壹佰叁拾贰万叁仟柒佰元整

货 币 种 类：人民币

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、齐国泽以合法有偿方式取得土地使用权，并支付有关税费。

2、报告中有关估价对象的权属、用途及土地面积以委托估价方提供的待估宗地《国有土地使用证》上所记载的为依据。委托估价方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任。

3、在估价期日，地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、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。

5、估价对象地价内涵是评估宗地在估价期日 2020 年 11 月 24 日、在设定的土地用途、设定土地开发程度和设定土地使用年限等条件下的出让土地使用权价格。

6、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

7、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证土地的持续经营及企业的持续发展。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本评估报告及估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考，不得移作他用。如果改变评估目的和使用条件，其土地价格需重新

评估。

2、本估价报告仅为委托估价方、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、评估结果自估价报告提交日起壹年内有效。

4、评估报告需经土地估价师签字和土地估价机构盖章后方有效。

5、本评估报告复印件及报告缺页均无效。

6、本次评估估价技术报告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。

7、评估报告的全部或部分内容公布前，须征得唐山中惠土地评估有限公司的书面同意；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。

8、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。

9、本评估报告由唐山中惠土地评估有限公司负责解释。

10、本估价报告仅以委托估价方提供的现有证据为依据，若当事人、利害关系人对此报告有异议，请在收到报告后5日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

（三）需要特殊说明的事项

I、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、土地区位条件、现状利用照片、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查取得。

2、委托估价方提供了《国有土地使用证》复印件和从玉田县不动产登记中心调取的《房产档案》，估价人员对上述资料进行了审慎检查，委托估价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。

3、评估面积及土地权属状况以《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，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行估价。

II、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

1、本估价报告中，土地使用权年限设定是自估价期日至终止日期测算估价对象剩余使用年期为 48.59 年，由于估价目的实现日与本估价期日不一致，会造成估价目的实现日土地使用权年限与设定不同，对估价对象的价值略有影响。

2、估价人员搜集了估价对象所在区域近几年类似地块的交易案例，分析其地价变化趋势，采用趋势分析法计算地价增长速度。地价指数的确定基于已成交案例历史的变化情况，并在未来不发生大幅波动，若未来地产市场价格水平发生大幅波动，将对估价对象的价值产生影响。

3、本估价报告中，估价对象开发程度按估价期日时的开发程度设定，若至估价目的实现日宗地外基础设施和宗地内开发程度发生变化，会影响估价对象的价值。

4、本次评估设定用途为住宅用地，若估价目的实现日用途发生改变，会影响估价对象的价值。

5、根据委托估价方提供的《房产档案》，建筑面积为 235.95 平方米，现状容积率是 0.33，本次评估容积率按现状设定为 0.33。

6、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估价对象地价的因素发生重大变化，应重新进行评估。

7、估价对象的司法拍卖日期与本估价期日不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

III、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

1、估价对象处于查封状态，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财

产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

2、土地他项权利状况说明：至估价期日，委托估价人未提供待估宗地的租赁权、地役权、担保权等他项权利资料，本次评估未考虑待估宗地可能存在的上述他项权利对估价结果的影响。

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

№ 31134332

[illegible]

[illegible]

——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制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——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

[illegible]国土地管理法、《中华人民共和国城市房地产管理法》、[illegible]法、[illegible]土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

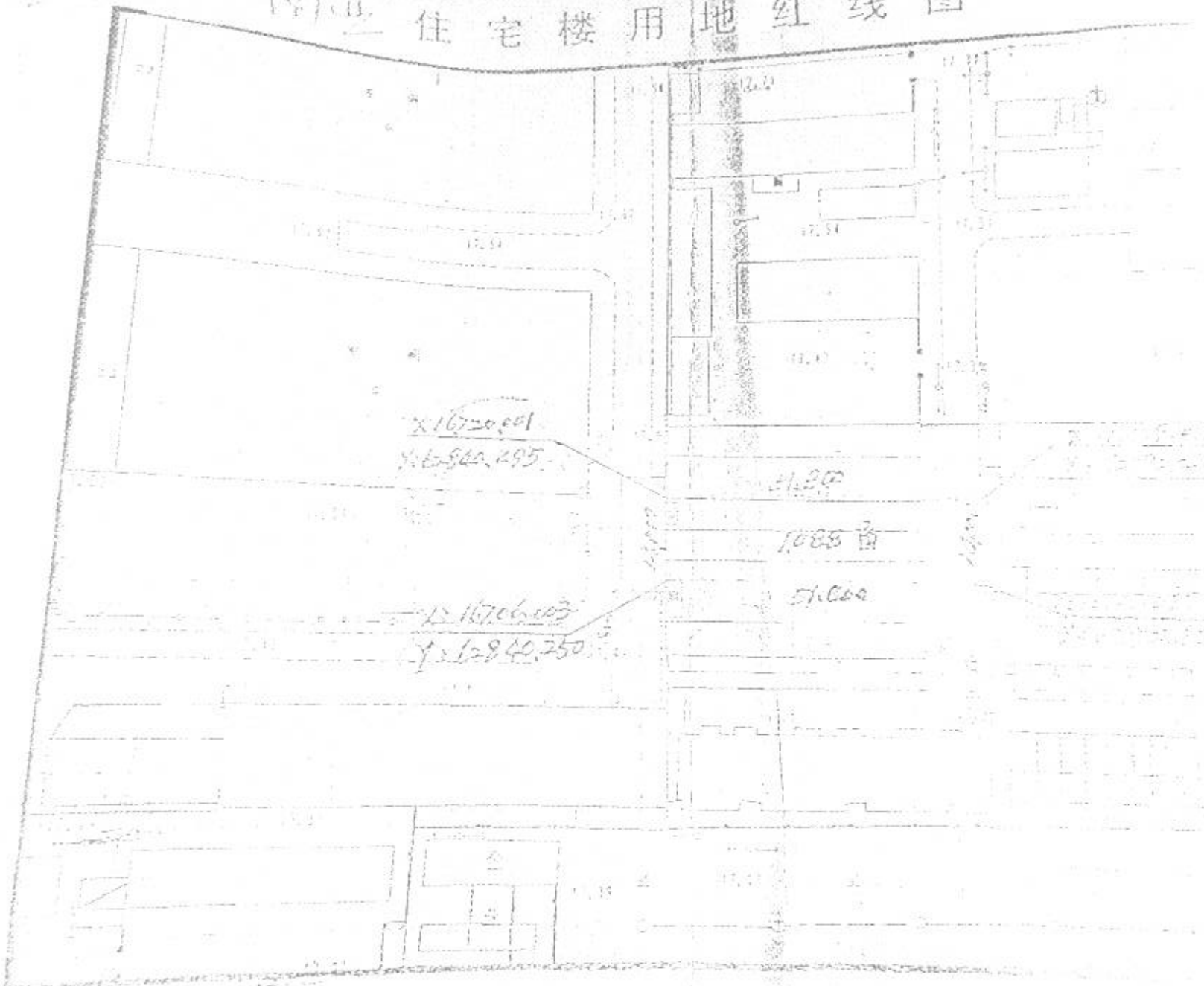
[illegible]人民政府（章）

[illegible]年[illegible]月

用　途	住宅地	地積部	[illegible]
使用権業種	[illegible]	[illegible]	[illegible]
使用権面積	73.3㎡（1.0坪）		
共中共用分割面積	73.3㎡（1.0坪）		

[illegible]

南山住宅楼用地红线图



房产档案

查档时间：	2020.09.29	产权证号：	201001937
所有权人：	齐国泽	身份证号：	130229195706113812
共有权人：		身份证号：	
房产坐落：	城西大街30号		

用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积	产权来源	房产价值
住宅	砖木	1	1	235.9500	自建	0

抵押情况	无
查封情况	查封法院：玉田县人民法院；查封文号：2014玉执字第79号；查封期限：2014-05-22至2014-05-22 查封法院：唐山市中级人民法院；查封文号：2016冀02执835号；查封期限：2016-09-29至2019-09-28
附 记	

查封不动产登记专用章

查档人员： 高从慧


玉津公路
金旺玉城
玉锦佳园
伯雍西街
伯雍西街
玉田体育馆
北方购物
盛兴新天地
开发区一号小区
玉兴楼小区
玉花园新区
玉花园小区
玉田高新区别墅
伯雍公园
昌盛小区
东方名座
东然路左一里
华景时代小区
枫桥雅居小区
凤凰购物
河北玉田
职教中心
东鑫路左三里
华景时代2期
金色家园小区
豪门三号住宅区
唐山师范学院
(玉田分校)
宏泰佳城
凯悦家苑
上坎红楼
全鼎家苑
宏泰佳园
兴春家园
帅府小区
金旺景苑
玉田和兴大厦
玉田县站
无终东街
豪门新园
华都圣帝小区
估价对象
富贵家园小区
500 米

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）

名　　称　[illegible]

类　　型　[illegible]

法定代表人　[illegible]

经营范围　[illegible]

注册资本　[illegible]

成立日期　[illegible]

营业期限

住　　所　[illegible]

登记机关

2020 年 11 月 20 日

关于河北中惠资产评估有限公司备案情况的函

河北中惠资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于 2020 年 11 月 28 日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：河北中惠资产评估有限公司

备案编号：2020130203

统一社会信用代码：91130203721622432K

法定代表人（执行事务合伙人）：朱琨

估价师信息见附件

原函（冀土估备字（2018）0003 号）作废。

河北省自然资源厅

2020 年 12 月 2 日

持证人经国家统一考试认定，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.

姓名 Full Name 董美娟

性别 Sex 女

出生年月 Date of Birth 1984.07

身份证号码 Identity Card No. 330102198407123225

管理号 Serial Number 2009年3月31日

批准日期 Approval Date 2009年12月28日

签发单位 Issuer 中华人民共和国人力资源和社会保障部 Ministry of Land and Resources, PRC

证书编号 No. 20000120084

持证人经国家统一考试认
证，准备上岗执业资格。

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

2013130939

姓名 Name 郭月月

性别 Sex 女

证件编号 No. 130221198706147927

注册人名称 Name of registrant

发证日期 Date of issue 2014 年 12 月 25 日

有效期至 Date of expiry 2034 年 12 月 24 日

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