

备案号：1306421CB0031

查询码：6562E44F



土地估价报告

项目名称：衡水市桃城区人民法院核实土地资产涉及
位于衡水市桃城区和平路北侧、红旗大街西侧，面积为
1509.28 平方米的商业、住宅用地的土地使用权市场价格评
估

受托估价单位：衡水德润土地评估有限公司

土地估价报告编号：（衡）德润【2021】（估）字第衡
0213 号

提交估价报告日期：2021 年 3 月 10 日

估价报告备案日期：2021 年 3 月 10 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

衡水市桃城区人民法院核实土地资产涉及位于衡水市桃城区和平路北侧、红旗大街西侧，面积为 1509.28 平方米的商业、住宅用地的土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托单位：衡水市桃城区人民法院

单位地址：衡水市人民西路

电 话：18632830358

三、受托估价方

受托单位：衡水德润土地评估有限公司

办公地址：衡水市京衡南大街 488 号

资质级别：在全省范围内从事土地评估业务

资信编号：2020-071-4

资信等级：★★★★

法人代表：国立霞

联系电话：15631895655 2118060

电子邮箱：hengshuiderun@126.com

四、估价目的

根据衡水市桃城区人民法院于 2020 年 2 月 20 日出具的编号为（2021）冀 1102 委评字第 1 号委托书，桃城区人民法院为解决民间借贷纠纷需要对桃城区法院查封的衡水鑫城房地产开发集团有限责任公司的位于衡水市桃城区和平路北侧、红旗大街西侧，土地证号为衡国用（2007）第 0226

号的部分土地（以河北衡城信息技术有限公司 2019 年 9 月测绘面积为准）进行价格评估确定土地价值，特委托衡水德润土地评估有限公司对待估宗地进行评估，为委托方客观、公正的土地市场价格提供价值参考依据。

五、估价期日

因估价人员于二〇二一年二月二十二日对估价对象进行了现场勘查，故本次评估设定现场勘查日二〇二一年二月二十二日为本次估价期日，此次评估的取价标准均为估价期日有效的价格标准。

六、估价日期

此次评估从二〇二一年二月二十二日开始至二〇二一年三月十日止。

七、地价定义

至估价期日，估价对象作为国有土地，其所有权属于国家，使用权属于衡水鑫城房地产开发有限责任公司，目前因民间借贷已被法院查封，不存在其它他项权利限制。因查封的目的是为解决民间借贷，本次评估根据估价目的的需要及估价对象实际情况，设定估价对象为国有出让土地，无他项权利限制。

依据衡国用（2007）第 0226 号《国有土地使用权证》，地类（用途）为商业、住宅，依据国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010-2017 属于商服、住宅用地，因此本次评估设定估价对象用途为商服、住宅用地。

据衡国用（2007）第 0226 号《国有土地使用权证》，估价对象作为国有出让商服、住宅用地，土地使用权终止日期

2041年9月24日（商服）、2071年9月24日（住宅）。至估价期日，土地剩余使用年期为20.59年（商服）、50.59年（住宅）。本次评估按实际剩余使用年期设定估价对象使用年期。

依据委托方提供的勘测图，本次评估包括三部分，第一部分面积为135.48平方米，紧邻和平路道路红线，按规划属于宗地退道路红线部分不能单独进行建设使用，因此单独评估无法确定其价值，本次不做评估；勘测图中第三部分位于最北侧，最大进深约10米，最小进深约5米，形状不规则，无法单独建设使用，不能客观确定其价值，本次不做评估，本次评估面积为1509.28平方米，是勘测图中第二部分，宗地宽约24.61米，深约83米。

依据衡国用（2007）第0226号《国有土地使用权证》，商业用地分摊面积3138.5平方米，住宅用地分摊面积12553.9平方米，计算商业所占比例为 $3138.5/15692.42=0.20$ ，依据此比例分摊本次评估面积1509.28平方米，则商业为 $1509.28 \times 0.2=301.86$ 平方米，住宅为 $1509.28-301.86=1207.42$ 平方米。

依据勘察现场日期确定估价期日为二〇二一年二月二十二日。

依据委托方提供的衡水市城乡规划局（报告）估价对象规划容积率3.5，本次评估设定容积率为3.5。

本次评估至估价期日，估价对象已实现宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）、宗地红线内“场地平整”。结合评估目的，为体现估价对象

实际价值，本次评估我们按实际开发状态设定估价对象开发程度，即宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）、宗地红线内“场地平整”。

因此，本报告估价对象的价格定义为：在公开市场条件下，估价对象于估价期日二〇二一年二月二十二日，用途为国有出让商服、住宅用地、宗地红线外“七通”、宗地红线内“场地平整”的开发状态下设定使用年期、设定容积率、评估总面积为1509.28平方米的规划限制条件下的土地使用权价格。

八、估价结果

我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上采用基准地价系数修正法和假设开发法评估商服、住宅用地的价格，确定估价对象作为国有出让商服、住宅用地且无他项权利限制条件下，在宗地红线外“七通”、宗地红线内“场地平整”从2021年2月22日起未来使用年期的土地使用权市场价格：

商服：

评估面积：301.86平方米

土地单价：4938元/平方米

大写金额：每平方米肆仟玖佰叁拾捌元整

评估总价：149.06万元

大 写：壹佰肆拾玖万零陆佰元整

币 种：人民币

住宅：

评估面积：1207.42平方米

土地单价：4261 元/平方米

大写金额：每平方米肆仟贰佰陆拾壹元整

评估总价：514.48 万元

大 写：伍佰壹拾肆万肆仟捌佰元整

币 种：人民币

评估总面积：1509.28 平方米

评估总价：663.54 万元

大写金额：陆佰陆拾叁万伍仟肆佰元整

币 种：人民币（单价取整至元，总价取整至佰元）

待估宗地估价结果具体情况见“附 1-1《土地估价结果一览表》”。

九、土地估价师签名

姓名 资格证书号

王卫东 2002130082

张世芳 2002130045

签字
王卫东
张世芳

十、土地估价机构：衡水德润土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字： 周立毅



二〇二一年三月十日

附件 1-1 土地估价结果一览表

估价机构: 衡水德润土地评估有限公司

估价报告编号: (衡)德润【2021】(估)字第衡0213号

估价期日: 二〇二一年二月二十二日

估价目的: 核定土地资产

估价期日的土地使用权性质: 国有

委托估价方	宗地编号	土地使用者	土地证号	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	土地使用年限/年	面积/m ²	单位面积地价元/m ²	总地价万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
衡水市桃城区人民法院	01	衡水鑫城房地产开发有限责任公司	衡国用(2005)第0226	商业、住宅	-	商业、住宅	3.5	-	3.5	宗地红线外“七通”宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“七通”宗地红线内“场地平整”	商业	商业	4938	149.06	
												20.59年	301.86	住宅	住宅	4261
												1509.28		663.54		

一、上述土地估价结果的限定条件(见下表)

表 1-1-1 设定待估宗地基础设施及其他条件表

宗地位置	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件	供暖状况	供气状况	土地他项权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
衡水市红旗大街西侧、和平路北侧	场地平整	道路状况良好	宗地外通电优	宗地外供水优	宗地外排水优	宗地外通讯优	宗地外供暖优	宗地外供气优	无	无	无

二、其他需要说明的事项

- 待估宗地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》、《土地信息登记表》及《项目勘查定界图》等为依据。
- 本报告结果仅作为委托方核实土地资产确定土地使用权价格依据。

估价机构: (加盖公章)
二〇二一年三月十日

