



129号

秦皇岛正德房地产评估有限公司 土地估价报告书

项目名称：河北省秦皇岛市中级人民法院委托司法执行财产
处置项目涉及的秦皇岛市盛唐房地产开发有限责
任公司位于秦皇岛市南戴河一小区的一宗国有出
让公共设施用地使用权价值评估

受托估价单位：秦皇岛正德房地产评估有限公司

土地估价报告编号：正德 [2023] (土估) 字第 153 号

提交估价报告日期：2023 年 11 月 21 日





土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称:

河北省秦皇岛市中级人民法院委托司法执行财产处置项目涉及的秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司位于秦皇岛市南戴河一小区的一宗国有出让公共设施用地使用权价值评估

二、委托估价方:

委托估价方: 河北省秦皇岛市中级人民法院

三、估价目的:

根据《河北省秦皇岛市中级人民法院委托函》，需确定秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司位于秦皇岛市南戴河一小区的一宗国有出让公共设施用地土地使用权的处置参考价，特委托秦皇岛正德房地产评估有限公司对该宗土地在估价期日的国有建设用地使用权市场价格进行评估，为河北省秦皇岛市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、估价期日:

根据《河北省秦皇岛市中级人民法院委托函》，未明确确定估价期日，本次评估确定以委托之日2023年10月31日为估价期日。

五、估价日期:

2023年11月1日至2023年11月21日

六、地价定义:

结合本次估价目的、委托估价方提供的资料、估价师现场勘查状况及《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，本次估价中:

1.估价期日: 根据《河北省秦皇岛市中级人民法院委托函》，未明确确定估价期日，本次评估确定以委托之日2023年10月31日为估价期日;

2.土地用途: 根据委托方提供的《国有土地使用权证》[抚土国用(2014)第129号]，估价对象证载用途为公共设施用地。根据登记的用途和《土地利用现状分类》GB/T21010-2017的分类规定，此次估价设定用途为公共管理与公共服务用地;

3.土地利用条件: 土地现状利用状况为已开发用地;

估价对象地上建筑物已建成，根据委托方提供的《房屋所有权证》秦皇岛市房权证秦抚房字第8625-1号、8625-2号，地上共有7幢房产，总建筑



面积3923.53平方米，现状容积率为0.8，本次评估设定为0.8；

4.土地开发程度：估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，本次评估价值不考虑地上投资价值，仅为土地使用权价值，故本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整；

5.土地使用权类型：根据委托方提供的《国有土地使用权证》[抚土国用（2014）第129号]，土地使用权类型为出让，故本次估价设定其使用权类型为出让；

6.土地使用年限：根据委托方提供的《国有土地使用权证》[抚土国用（2014）第129号]，估价对象终止日期为2064年9月15日，至估价期日2023年10月31日，剩余使用年限为40.88年，故本次估价设定剩余土地使用权年限为40.88年；

故本次估价的地价定义，是指在公开市场条件下，于估价期日2023年10月31日，现状利用条件下，设定容积率为0.8，公共管理与公共服务用地，土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，剩余土地使用年期的国有出让建设用地使用权价值。

七、估价结果

根据国家、地方现行法律、法规和政策规定，土地估价师遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义设定条件下的价值如下：

土地使用权面积：5054.06 平方米

总地价：641.87 万元

大写金额：陆佰肆拾壹万捌仟柒佰元整

单位面积地价：1270 元/平方米

（货币种类：人民币）

注：上述估价结果未考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等





秦皇岛正德房地产评估有限公司

土地估价结果一览表

估价机构：秦皇岛正德房地产评估有限公司
估价日期：2023年10月31日

估价报告编号：正德[2023]（土估）字第153号
估价期日的土地使用权性质：国有出让建设用地使用权

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	国有土地使用权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年/年	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	总面积/万元	备注
				记载	实际	设定	规划	实际	设定							
秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司	0100100001	待估宗地	抚土国用(2014)第129号	公共配套设施用地	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	0.8	0.8	0.8	宗地红线外“五通”及宗地内场地平整	宗地红线外“五通”及宗地内场地平整	40.88	5054.06	1270	641.87	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：国有出让建设用地使用权于估价期日剩余年限为40.88年，未设定抵押、租赁、地役权等其他权利。
2. 基础设施条件：估价对象实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整，本次评估价值不考虑地上投资价值，仅为土地使用权价值，本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整。
3. 规划限制条件：设定容积率为0.8，规划用途为公共管理与公共服务用地，四周无名胜古迹分布，地处秦皇岛市北戴河新区，无规划限制，对估价对象土地发展利用无不利影响。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无其他特殊限定条件。

二、其他需要说明的事项

1. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以委托估价方提供的《国有土地使用权证》（抚土国用（2014）第129号）为准，证载面积为5054.06平方米，委托估价方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于委托估价方提供资料不实造成的影响，估价机构不承担责任。土地区位条件、房地产市场交易资料等估价相关资料由土地估价师实地调查而得。
2. 本报告估价结果是正常经济环境下，正常市场交易环境下，在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权价值。对国家宏观经济政策发生重大变化、房地产市场的剧烈波动、城市规划改变，以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地自身利用条件的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。
3. 本报告的有效使用期自报告提交之日起为一年。
4. 本报告出具结果所涉及币种均为人民币。
5. 其他内容请详细阅读本报告。

估价机构：秦皇岛正德房地产评估有限公司



资信等级：★★★★★

电话：0335-8077796



129号



秦皇岛正德房地产评估有限公司 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：河北省通信公司抚宁县分公司位于秦皇岛市抚宁县南
戴河一小区的房产市场价值评估

秦皇岛正德房地产评估有限公司



致估价委托人函

河北省秦皇岛市中级人民法院：

受贵方委托，我们对秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司位于秦皇岛市抚宁县南戴河一小区的房产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象：根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载：《房屋所有权证》（证号：秦皇岛市房权证秦抚房字第 8625-1 号、秦皇岛市房权证秦抚房字第 8625-2 号），房屋所有权人为河北省通信公司抚宁县分公司，房屋坐落为抚宁县南戴河一小区，设计用途为办公用房，总建筑面积为 3923.53 平方米；《国有土地使用权证》证号为抚土国用（2014）第 129 号，土地使用权人为秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司，地类为公共设施用地，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 9 月 15 日，使用权面积为 5054.06 平方米；

价值时点：2023 年 11 月 1 日，为委托函出具之日；

价值类型：为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在市场条件下所形成的公开价值；

估价方法：成本法；

估价结果：

我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的价值为 4,312,265 元，大写：人民币肆佰叁拾壹万贰仟贰佰陆拾伍元整。

序号	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	配套用房	284.31	546	155233
2	餐厅	589.31	836	492663
3	配套用房	118.65	546	64783
4	配套用房	142.40	546	77750
5	配套用房	38.70	546	21130
6	宾馆	2719.89	1281	3484179
7	配套用房	30.27	546	16527
合计		3923.53		4312265

特别提示：

1. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；
2. 评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用未从评估结果中扣除；



估价结果报告

一、估价委托人

委托方：河北省秦皇岛市中级人民法院

联系地址：秦皇岛市海港区河北大街西段 588 号

二、房地产估价机构

估价方：秦皇岛正德房地产评估有限公司

公司地址：秦皇岛市经济技术开发区天台山路 6 号 1112 室

备案等级：贰级

备案编号：冀建房估（秦）17 号

法定代表人：王雪飞

联系人：张明辉

联系电话：0335-8077796、13230336363

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）实物状况

本次估价对象为秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司位于秦皇岛市抚宁县南戴河一小区的房产。依据估价委托人提供的《房屋所有权证》（证号：秦皇岛市房权证秦抚房字第 8625-1 号、秦皇岛市房权证秦抚房字第 8625-2 号），房屋所有权人为河北省通信公司抚宁县分公司，房屋坐落为抚宁县南戴河一小区，规划用途为办公用房，总建筑面积为 3923.53 平方米；《国有土地使用权证》证号为抚土国用（2014）第 129 号，土地使用权人为秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司，地类为公共设施用地，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 9 月 15 日，使用权面积为 5054.06 平方米；

本次估价对象房屋详细情况见下表：

序号	现状用途	建筑年代	层数	结构	建筑面积 (平方米)	概况
1	配套用房	1988	1-2/2	混合	284.31	外墙涂料、铝合金窗、钢窗
2	餐厅	1988	1/1	混合	589.31	外墙涂料、铝合金窗、室内地砖
3	配套用房	1988	1/1	混合	118.65	外墙涂料、钢窗、水磨石地面
4	配套用房	1988	1/1	混合	142.40	外墙涂料
5	配套用房	1988	1/1	混合	38.70	外墙涂料
6	宾馆	1988	1-4/4	混合	2719.89	部分外墙贴砖、部分断桥铝窗、部分铝合金窗，地砖、木地板
7	配套用房	1988	1/1	混合	30.27	外墙涂料

