

49



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抚宁县南戴河友谊路的一宗
国有出让旅馆业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 151 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抚宁县南戴河友谊路的一宗国有出让旅馆业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抚宁县南戴河友谊路的一宗国有出让旅馆业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(2011)第49号]，估价对象证载用途为旅馆业用地。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商服用地;

3.土地利用条件: 土地现状利用状况为待开发用地;

估价对象地上无建筑物，现状容积率为0，委托方未能提供该宗地的规划条件，本次评估设定估价对象的容积率为基准地价中的标准容积率0.4;





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（2011）第49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（2011）第49号]，估价对象终止日期为2047年2月25日，至估价期日2023年10月31日，剩余使用年限为23.32年，故本次估价设定剩余土地使用权年限为23.32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0.4，商服用地，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：5693.47 平方米

总地价：1207.58 万元

大写金额：壹仟贰佰零柒万伍仟捌佰元整

单位面积地价：2121 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对估价结果的影响。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：河北省秦皇岛市中级人民法院

二、估价对象

估价对象是秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司位于抚宁县南戴河友谊路的国有出让旅馆业用地使用权（仅为土地使用权）土地使用权面积为5693.47平方米，土地用途为旅馆业用地，土地使用权人为秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司。

三、估价对象概况

1.土地登记状况

1.1估价对象的权属性质、权源及权属变更情况：估价对象宗地以出让方式取得；秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司于2011年4月28日取得《国有土地使用权证》，至今未变更；

1.2土地坐落：抚宁县南戴河友谊路；

1.3土地用途：旅馆业用地；

1.4土地四至：东至宁海道，南至邮电局招待所，西至陈淑华，北至戴河大街。

1.5土地使用权面积：证载面积为5693.47平方米；

1.6土地级别：估价对象位于秦皇岛市北戴河新区基准地价范围内，属于秦皇岛市北戴河新区 I 级商服用地；

1.7《国有土地使用权证》编号：抚土国用（2011）第49号；

1.8登记时间：2011年4月28日；

1.9宗地编号：未登记；

1.10地籍图号：未登记；

2.土地权利状况

2.1土地所有权：估价对象的土地所有权属于国家。

2.2土地使用权：估价对象的土地使用权属于秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司。

2.2.1取得时间、取得价款：根据《国有土地使用权证》抚土国用（2011）第49号，秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司于2011年以出让方式取得估价对象使用权，土地使用权取得价格未登记。

2.2.2批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限：根据《国有土地使用权证》（抚土国用（2011）第49号），终止日期为2047年2月25日，于估价期日2023年10月31日，剩余土地使用年限为23.32年。

2.3土地他项权利：于估价期日，根据委托方介绍，经土地估价师尽职调查，估价对象来源合法，产权清晰。根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》第十七条，不应当考虑评估对象被查封以及原有



抚土 国用(2011)第 49 号

土地使用权人	秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司		
座落	抚宁县南戴河友谊路		
地号		图号	
地类(用途)	旅馆业用地 (可建酒店公寓)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2047年2月25
使用权面积	5693.47 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M

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，对土地使用权人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。

抚宁县人民政府 (章)

2011年 月 28日



宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号:

权利人: 秦皇岛市盛唐房地产开发有限责任公司

北



占地面积5693.47平方米

测绘日期: 2007年10月24日

1:1000

绘图员: 宋建江

测绘日期: 2007年10月24日

审核员: 李国栋



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App