

土地估价报告

项目名称:云南省临沧市中级人民法院执行司法诉讼案件涉及之云
县鸿程商贸有限公司位于云县爱华镇新兴街独木河旁
100-08-25-8-2 号地块出让土地使用权价格评估
(云县)

受托估价单位:云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
土地估价报告编号:云南优化房地产(2020)(估)字第1181号
提交估价报告日期:2020年09月30日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

云南省临沧市中级人民法院执行司法诉讼案件涉及之云县鸿程商贸有限公司位于云县爱华镇新兴街独木河旁 100-08-25-8-2 号地块出让土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托方：云南省临沧市中级人民法院

邮政编码：675800

三、估价目的

根据《土地管理法》、《司法鉴定程序通则》（司令部令第 132 号）、《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》的有关规定，云南省临沧市中级人民法院委托我公司对云县鸿程商贸有限公司位于云县爱华镇新兴街独木河旁的 100-08-25-8-2 号地块土地使用权进行评估，为云南省临沧市中级人民法院执行司法案件提供土地使用权市场价值参考。

四、估价期日

2020 年 09 月 21 日

五、估价日期

2020 年 09 月 21 日至 2020 年 09 月 30 日

六、地价定义

1、用途

根据委托方提供的“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》，证载土地用途为城镇混合住宅用地，故本次评估设定用途为城镇混合住宅用地。

2、土地使用年期

根据委托方提供的“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》，证载土地终止日期为 2062 年 11 月 19 日，至估价期日，土地剩余使用年限为 42.2 年，故本次评估设定土地使用权年限为 42.2 年。

3、土地权利状况

根据委托方提供的“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》，证载土地使用权类型为出让，评估价格时设定为国有出让土地使用权价格。

4、容积率

至估价期日，待估宗地现状为空地，经根据估价人员现场踏勘以及尽职调查，于现场踏勘日前往云县不动产登记中心查询相关资料，均未查到待估宗地的《规划条件》、《国有土地使用权出让合同》等相关资料，为客观体现待估宗地的市场价值，根据《2017 年云县县城规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》，设定容积率为住宅区域平均容积率 1.5。

5、开发程度

根据估价人员现场踏勘，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整。本次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整。

故本次评估价格是指在上述设定用途为城镇混合住宅用地，开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整，容积率为 1.5 和土地使用年限 42.2 年条件下，于估价期日 2020 年 09 月 21 日的出让土地使用权市场价格。

七、估价结果

根据 GB/T 18508-2014《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，在充分分析估价对象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，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

单位地价：797 元/平方米（53.1333 万元/亩）

土地面积：17689.3 平方米（26.5340 亩）

总地价：1409.8372 万元

大写：壹仟肆佰零玖万捌仟叁佰柒拾贰元整

（货币种类：人民币）

详见土地估价结果一览表

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	盖 章	签 名
-----	-------	-----	-----

孙 彦	2011530009		
-----	------------	--	--

夏慧娅	2011530008		
-----	------------	--	--

十二、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2020 年 09 月 30 日

土地估价结果一览表

估价机构：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司 估价报告编号：云南优化房地产（2020）（估）字第 1181 号 估价日期：2020 年 09 月 21 日 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	国有土地 使用证号	宗地 编号	宗地 位置	估价期日的 用途		土地 级别	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	设定 土地 使用 权年 限 (年)	面 积		单位面积地价		总地价(万 元)	备注
				规划	设定		规 划	设 定				m ²	亩	元/ m ²	万元/亩		
云县 鸿程 商贸 有限 公司	云国用 (2015) 第 661 号	100-0 8-25- 8-2	云县爱 华镇新 兴街独 木河旁	城镇 混合 住宅 用地	城镇 混合 住宅 用地	云县住宅 3 级(基 准地价 414 元/平 方米)	-	1.5	宗地红线 外“五通”， 红线内场 地平整	宗地红线 外“五 通”，红 线内场 地平 整	42.2	17689.3	26.5340	797	53.1333	1409.8372	无

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“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整。
- 3、规划限制条件：无。
- 4、影响土地估价的其他限制条件：无

二、其他需要说明的事项

1、容积率设定：至估价期日，待估宗地现状为空地，经根据估价人员现场踏勘以及尽职调查，于现场踏勘日前往云县不动产登记中心查询相关资料，均未查到待估宗地的《规划条件》、《国有土地使用权出让合同》等相关资料，为客观体现待估宗地的市场价值，根据《2017 年云县县城规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》，设定容积率为住宅区域平均容积率 1.5。

2、其它需要说明事项请详细阅读本报告第一部分第十二项。

估价机构：云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司
2020 年 09 月 30 日

第二部分 估价对象界定

一、估价对象描述

1、土地登记状况

根据国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》等文件要求及该项目的具体情况,待估宗地在提交评估报告时,已取得《国有土地使用证》,土地登记状况如下:

(1)土地使用者:云县鸿程商贸有限公司

(2)土地位置:云县爱华镇新兴街独木河旁

(3)土地用途:城镇混合住宅用地

(4)土地四至:东至本宗地界址临沧南河文化传媒有限公司,南至本宗地界址临云州国际新城,西至本宗地界址临南桥河,北至本宗地界址临云州国际新城。

(5)土地面积:17689.3平方米(26.5340亩)

(6)土地级别:云县住宅用地3级

(7)土地使用权类型:出让

(8)土地证书号:云国用(2015)第661号

(9)图号:2703.20-498.00

(10)宗地编号:100-08-25-8-2

(11)终止日期:2062年11月19日

2、土地权利状况

(1)估价对象的土地所有权状况:在估价期日,估价对象土地所有权属国家所有。

(2)估价对象的土地使用权状况:根据“云国用(2015)第661号”《国有土地使用证》,待估宗地土地使用权人为云县鸿程商贸有限公司,土地使用权类型为出让。

(3) 土地他项权利状况：在估价期日，估价对象存在抵押权，待估对象于2016年02月02日在云县农村信用合作联社新建路分社办理过抵押贷款手续，抵押期限为3年，不存在租赁权、地役权等他项权利。

(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

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地尚未进行开发利用，现状为空地。

二、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1. 地理位置

临沧市位于滇西南，毗邻澜沧江，系祖国西南的边疆重地。地处东经 $99^{\circ} 49' \sim 100^{\circ} 26'$ ，北纬 $23^{\circ} 29' \sim 24^{\circ} 16'$ ，其东部和南部与普洱市相邻，北部与保山地区、大理州接壤，西部与缅甸交界，国境线长 293 公里。临沧市临翔区城市规划区，是临沧市政治、经济、文化中心。辖区总面积 2657 平方千米，区人民政府下辖凤翔街道办事处是临沧市政府和临翔区城市规划区政府驻地，临翔区城市规划区距省会昆明 598 公里。

临沧，古为哀牢地，是云南省管辖的一个地级市。以濒临澜沧江而得名。位于中国西南，澜沧江畔，云南省的西南部。临沧有汉、傣、佤、拉祜、布朗、德昂、彝、景颇等 23 个民族。是傣文化发祥地之一，佤族文化荟萃之地，世界种茶原生地，全国著名的“核桃之

乡”，也是昆明通往缅甸仰光的陆上捷径，因此又被誉为“南方丝绸之路”、“西南丝茶古道”。

2 自然环境

①自然资源

城市规划区资源富集，潜力巨大。贵金属含量高，稀有金属储量大，锗在煤中含量居全国之冠；非金属硅藻土、高岭土、稀土藏量和品位排全国前列。临沧是亚洲独具特色的水电基地。澜沧江境内流程 232 公里，属澜沧江—湄公河次区域的中间地带，有着丰富的水能资源，国家和省规划已建成的三座百万千瓦级电站—漫湾（装机量 150 万千瓦）、大朝山（135 万千瓦）、小湾（420 万千瓦）均在临沧境内。在 180 多公里的水面流域建成三座百万千瓦级电站在全国乃至亚洲尚属独有。

②气候

属亚热带低纬度山地季风气候，四季温差不大，干湿季分明，垂直变化突出。冬无严寒，夏无酷暑，雨量充沛，光照充足，有“亚洲恒温城”之美称，年平均气温 16.8—17.7℃。2013 年平均气温 18.1℃，日照 2552.6 小时，降雨量 1158.2 毫米，相对湿度 71%。

3、交通条件

临沧市是云南省通往缅甸和东南亚的重要门户，素有“黄金口岸”之称。临沧有着长达 290.29 公里的国境线，耿马、镇康、沧源三县有大片土地与缅甸接壤。海孟公路直达边境口岸清水河，与缅甸境内的公路相连，可直达缅甸北部的重要城市腊戍、曼德勒，也可直达缅甸首都仰光。有孟定、南伞、勐董一个国家一类口岸和两个国家二类口岸及 17 条边贸通道和众多的边民互市点。

临沧市机场位于临沧市博尚镇，距临翔区的公路里程为 23 公里，距云南省城昆明的直线距离为 300 公里。临沧市也是云南滇西南地区重要的交通中心，有干线公路直通昆明、大理、楚雄、思茅、保山、西双版纳等地州以及临沧市各区、县。2001 年 3 月 28 日，临沧市民用机场正式通航。

航空

临沧机场：昆明至临沧每天有两个航班。

沧源机场：沧源机场是位于云南省临沧市沧源县的在建民用机场。该机场建设有利于消除该地区的交通瓶颈，对对外开放、旅游、维护稳定和救灾有积极意义。该机场已建设中，将于 2015 年通航。

公路

高快车（高级商务车）在昆明西部汽车客运站乘坐，临沧车站每天早上 8:00 开始均有发往云南省内各地的班车，包括昆明、广通、大理、祥云、保山、昌宁、景洪、凤庆、勐海、勐连、澜沧、西盟、思茅、景谷、永平、南伞、镇康、永德、永康、孟定、耿马、沧源、勐省、双江、云县、双江等城市。

高速公路

从国家一类口岸临沧孟定（清水河）——普洱镇沅——玉溪新平（大开门）——昆明，此项目全长 650 公里，其中，昆明至玉溪新平（大开门）148 公里已建成；拟新建玉溪新平（大开门）经普洱镇沅到临沧孟定（清水河）502 公里。这条高速走向是从临沧修路，到玉溪新平（大开门）接入玉元高速，从玉元高速接入昆玉高速，经玉溪

直达昆明。

铁路建设

在实施桥头堡战略中，构建滇缅铁路对推动区域经济发展、固边睦邻有着重大意义。2012年祥云——临沧——普洱铁路列入《国家中长期铁路网规划》，规划里程350公里。

在桥头堡战略下的大通道建设中，昆明——临沧——清水河铁路，祥云——临沧——清水河铁路；芒市——临沧——景洪铁路已进入省级层面。

临沧是云南通向缅甸仰光最近的陆路通道，被誉为南方丝绸之路和西南丝茶古道。作为云南通向缅甸仰光最近的陆路通道，临沧正在力争第一条铁路的前期动工。

4. 房地产制度和房地产市场状况

实施区域发展总体战略，统筹空间、规模、产业三大结构，规划、建设、管理三大环节，改革、科技、文化三大动力，生产、生活、生态三大布局，政府、社会、市民三大主体，加快推进以人为核心的新型城镇化。着力构建“一轴两城三带”发展空间格局，以昆孟国际大通道临翔至清水河段为主轴，以临沧中心城区和孟定新城为重要支点，以沿边地区、沿澜沧江地区、沿南汀河地区为重点发展区域，积极培育新的增长极，辐射带动全市经济社会加快发展。着力构建“1+8”城市布局，提升城市综合承载能力，把孟定和各县城打造成各具特色、宜居宜业的美丽城市。保护坝区农田，集约节约利用城市建设用地，重视城市地下和地上基础设施建设。开展水生态文明城市、海绵城市、智慧城市建设，保护文化、传承文脉、塑造特色，提升城市品位。加快棚户区改造，推进产城融合，支持撤县设市、撤乡建镇。落实住房

公积金制度。改革户籍制度，有序推进农业转移人口市民化。按照“望得见山、看得见水、记得住乡愁”的要求，用3年时间把乡镇建成“小而美、小而干净、小而宜居”的特色城镇。继续实施“美丽宜居乡村”建设和“洁净临沧”行动计划，挖掘文化内涵，展现地域特色，建成一批特色村庄、洁净村庄。到2020年城市建成区面积达110平方公里，城镇化率达46%以上。

5. 产业政策

稳妥推进供给侧改革。经济发展新常态，不等于不要发展，不等于不要GDP。临沧要实现跨越发展，必须在稳增长中推进结构性改革，把握稳增长与结构性改革的平衡，着力用结构性政策来稳定经济增长，在结构性改革中培育新的发展动能，提升改造传统比较优势，保证发展的质量和效益，保证发展的速度能快则快。要正确认识临沧发展优势和短板，明确好政策方向，错位竞争，不失时机推进供给侧结构性改革、产业结构调整，不断增加供给能力、提升供给能力的空间。要在适度扩大总需求的同时，从生产领域加强优质供给，减少无效供给，扩大有效供给，提高供给结构适应性和灵活性，提高全要素生产率，使供给体系更好适应需求结构变化。要按照国家、省供给侧结构性改革方案的部署要求，多措并举化解过剩产能，化解房地产库存，主动稳妥“去杠杆”，打好降本增效组合拳，全力补齐发展短板。要紧紧盯住今年稳增长的各项目标任务，落实好各项稳增长的政策措施，保持换挡不降速的定力，确保在稳增长中推进结构性改革取得新成效。

狠抓固定资产投资。临沧的经济发展总量、规模和水平，决定了投资仍然是临沧今后一段时期经济社会持续快速发展的最主要推动力量。必须紧紧抓住固定资产投资，扎实推进“四个一百”重大建设

项目，强化土地、财税、融资等要素保障，确保新开工项目加快建设，在建项目尽快竣工，竣工项目迅速投入使用产生效益。要加大向上争取力度，争取更多的项目进入国家和省相关规划，争取更多中央和省投资向临沧集聚，完成向上争取资金 173 亿元。要加快项目储备和前期，完善项目储备库，加大项目前期工作经费投入，加快引进一批对全市经济社会发展牵动力强的大企业、大项目，加快谋划开工一批重大项目。要创新投融资体制，发挥投融资平台作用，积极推行政府与社会资本合作 (PPP) 投资模式，千方百计增加项目投资。要深化银政企合作，争取扩大信贷规模，培育各类财源，严格控制一般性财政支出，加大对重大项目建设的保障力度，完成一般公共预算收入 40 亿元以上，完成一般公共预算支出 214 亿元以上，市内金融机构新增融资 50 亿元以上。要用好地方债发行政策，以及特许经营、合理定价、政府补贴等政策，加强政府债务管理及风险预警，守住不发生系统性区域性金融风险底线。

6. 城市规划与发展目标

①城市性质

滇西南地区以边境开放合作、民族风情、生态经济为特色的宜居旅游城市和区域中心城市，临沧市域的政治、经济、文化、信息中心。城市名片是：世界佧乡，天下茶仓，恒春之都，大美临沧。

②城市规划范围

城市规划区范围为临翔区城市规划区全部行政辖区范围，辖凤翔街道、忙畔街道、博尚镇、蚂蚁堆乡、章驮乡、南美拉古族乡、圈内乡、马台乡、邦东乡、平村彝族傣族乡等 2 个街道办事处 1 镇 7 乡。辖区总面积 2652 平方公里。

③近期建设发展方向

临沧市主城区：东拓、北扩、西延、南控、中优，即以向东部和北部重点发展为主，其中东部以建设生活居住新城区为主，北部以产业发展为主；向西部开发拓展的大学园区及生活居住要协调；南部方向适度控制城市建设；现状中部旧城区以优化发展为主。

④城市空间结构

“一主两片”：一主为临沧主城区，是临沧中心城区的公共服务主中心，集城市级行政、商贸金融、科教文卫与产业服务、生活居住于一体的综合性城市组团，规划建设用地为 33.93 平方公里，人口规模 34.5 万人。两片为昔本片区和博尚片区，昔本片区为临沧主城区南侧的卫星组团，以铁路客运交通、商贸及配套生活居住为主的组团，规划建设用地为 4.45 平方公里，人口规模 4.5 万人；博尚片区以交通物流商贸、休闲旅游度假中心及配套生活居住等功能为主的综合性组团，规划建设用地为 10.96 平方公里，人口规模 10 万人。

“八组团”：包括主城区的五大组团（临沧工业园组团、西部教育生活居住组团、中部核心组团、东部生活居住组团、忙畔旅游组团）、昔本片区的两个组团（昔本综合组团）和博尚片区的两大组团（博尚旅游生活居住组团、永泉物流生活居住组团）。

7. 城市社会经济发展状况

临沧市实现地区生产总值增长 9.3%；固定资产投资增长 24.5%；规模以上工业增加值增长 13.8%；地方一般公共预算收入增长 10.3%；地方一般公共预算支出增长 10%；社会消费品零售总额增长 12%；外贸进出口总额增长 20.1%；招商引资市外到位资金增长 17.3%，其中省外到位资金增长 22.8%；城镇常住居民人均可支配收入增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入增长 9.6%；城镇登记失业率 3.47%；居民消费价格总水平累计涨幅 1.9%。

（二）区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

云县位于云南省的西南地区，隶属于临沧市，位于大理、普洱、临沧 3 个州市的交界处。总面积 3760 平方公里，辖 7 个镇、5 个乡。总人口 45 万人（2010 年）。云县属山区半山区县，最高海拔 3429.6 米，最低海拔 748 米。属低纬高原亚热带季风气候和暖温带季风气候，年平均降水量为 1367.2 毫米。云县矿产资源有黑色金属、有色金属、化工、燃料等 4 类 14 种。境内风景名胜主要有杜文秀部将府第、川庙、大侯寨古树群、云县革命烈士纪念碑、澜沧江高峡百里长湖风景区、亮山天池等。地方特产有白花木瓜、涌宝冬萝卜、树头菜等。

2. 交通条件

祥临高等级公路、214 国道和省道羊耿线、云保线贯穿县境。2008 年，云县完成通达工程建设任务 253.2 公里，全县 12 乡镇农村客运站全面建成。2009 年，新开通农村客运班线 17 条。

2014 年，云凤一级公路（云县至凤庆）部分路段已完成；在建设规划中的有云县至临沧的高速公路（云县至临沧）、祥临铁路（祥云至临沧）。

3. 基础设施条件

（1）县内交通

云县交通设施不断改善。全县 12 乡镇农村客运站全面建成，实现所有乡镇通路、100%的行政村实现砂石路、100%的村民小组通路的

目标。

(2) 供水

云县由云县自来水公司供水，供水保证率为 95%，供水状况优。

(3) 排水

云县城区由市政排水保障排水，排水保证率为 95%，排水状况优。

(4) 供电

云县由云县电力公司供电，供电状况优。

(5) 通讯

云县属云县电信公司市话服务区；电话交换方式采用程控方式。

(6) 公共设施（医院、学校、邮局、银行等）

云县有云县第一中学、云县涌宝中学、云县幸福中学、云县后箐中学、云县栗树中学、云县糯洒中学、云县涌宝分水岭附中、云县新合附中、云县大寨中学、云县茶房乡桥街附中、云县茶房中学、云县万佑附中、云县晓街中学、云县忙怀中学、云县丙令附中、云县哨街附中、云县茂兰中学、云县大朝山中学、云县漫湾中学、云县民族中学、云县爱华第一中学、云县头道水中学等中学。

2010 年，云县对 12 个乡镇中小学校舍、校址进行调查，共排查出 D 级危房 297189 平方米。截至 2010 年 5 月底，全县校舍安全规划的 171 个校点已全面动工。2013 年，云县校安工程完成投资 4.9 亿元，基本消除 D 级危房。云县一中整体搬迁。

云县人民医院创建于 1950 年，是一所二级甲等综合公立医院。2012 年，云县对云县人民医院和云县中医院两家县级公立医院进行医疗资源整合，实行一套班子、两块牌子管理模式；同时，在县级公立医院资源整合的基础下，云县人民医院对全县 12 个乡（镇）卫生院实现一体化管理，全县 12 个乡（镇）卫生院按“三点三片区”运

行管理模式，分别加挂县人民医院分院的牌子，以县人民医院对各乡（镇）卫生院的托管和集团化管理。

2013年，云县人民医院综合大楼、云县妇幼保健院相继投入使用。

4. 环境条件

（1）人文环境

区域内居民素质较高，总体人文环境状况好。

（2）自然环境

区域内大气污染主要是汽车尾气，饮用水水源地水质良好，噪声污染主要污染源是汽车噪音，功能区噪声无超标现象。待估宗地自然环境条件较好，达到国家大气环境质量标准，绿地覆盖度一般。

5. 公用设施完备程度

待估宗地所在区域公用设施完备程度较优。

6. 规划限制

无。

7. 小区域因素

待估宗地所在区域位于云县爱华镇新兴街独木河旁，周围土地利用方向主要为商业住宅用地，区域内人口密集度较优，区域内供电能满足正常生活要求，所在区域在中国移动、中国联通、中国电信信号覆盖范围区，电讯条件较优。根据云县土地级别及基准地价图所示，待估宗地所在区域位于云县住宅用地3级。

（三）个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地质条件、地上建筑物经营类型）、宗地在区域中的位置、宗地临街状况等。

1、宗地位置：云县爱华镇新兴街独木河旁

- 2、宗地面积：17689.3 平方米
- 3、规划用地性质：城镇混合住宅用地
- 4、设定用途：城镇混合住宅用地
- 5、临路状况：临规划道路
- 6、宗地形状：较规则
- 7、地质：无不良地质状况
- 8、地势：较平坦
- 9、容积率：1.5

10、宗地开发程度：待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整。本次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整。

11、规划限制条件：无。

12、利用现状：根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地尚未进行开发利用，现状为空地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（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修订，自2020年1月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）
- 3、《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，自2007年10月1日起施行。）
- 4、《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）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，自1999年1月1日起施行）。
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）
- 7、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31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，2001年2月13日）
- 9、国土资源部《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号，2000年3月30日）
- 10、《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）
- 11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）

12、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]138号）

13、《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，自2007年11月1日起施行）

15、《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条）

16、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

17、《国土资源部办公厅关于发布国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》[国土资厅发（2018）4号]

18、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号）

19、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132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》

（二）云南省政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、《云南省土地管理条例》（云南省九届人大常委会第31号公告）

2、《2017年云县县城规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》及基准地价图

（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 18508-2014，2014年12月1日）

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、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月01日）

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

(1)《国有土地使用证》复印件

(2)《宗地图》复印件

(3)《云南省临沧市中级人民法院委托书（2020）云 09 执 300 号》

(4)《云南省临沧市中级人民法院执行裁定书（2020）云 09 执 300 号之二》

2、《现场踏勘记录表》

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

（2）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

（3）预期收益原则

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。

(4) 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(5) 贡献原则

土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

(6) 价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

(7) 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(8) 公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

(二) 估价方法

根据委托方提供的资料和现场踏勘，待估宗地证载土地用途为城镇混合住宅用地，本次评估设定用途为城镇混合住宅用地。

按照 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》及《国土资源部办公厅关于发布国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》[国土资厅发(2018)4号]的要求，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括收益还原法、市场比较法、剩余法之一，以及成本逼近法或基准地价系数修正法，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

(1) 方法采用的理由

①选择基准地价系数修正法的理由

待估宗地位于基准地价覆盖范围内，待估宗地位于基准地价住宅

用地 3 级覆盖范围内，其商服繁华度、道路通达度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度及周边环境状况与基准地价 3 级区域接近，有完整的基准地价修正体系可以采用，故采用基准地价系数修正法进行评估；

②选择假设开发法的理由

通过估价人员的调查、收集的相关经济指标和地价市场资料分析、判断，根据最有效利用原则能合理确定假设开发完成的房地产总价及建造的相关费用等，宜采用假设开发法评估。

(2) 未采用方法的理由

①不选择市场比较法的理由

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域处于同一级别、类似交易案例较少，所以不适合选择市场比较法评估。

②不选择收益还原法的理由

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，待估宗地至估价期日为空地，无法测算出待估宗地地上建（构）筑物的租金水平，所以不适合采用收益还原法。②不选择成本逼近法的理由

③不选择成本逼近法的理由

根据委托方提供的“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》，证载土地用途为城镇混合住宅用地，城镇混合住宅用地为经营性房地产用地，不宜采用成本逼近法评估。

综上，本次评估选用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估。

三、地价确定

1、地价确定的方法

根据以上评估过程，得到不同方法的评估结果，详见《土地估价结果确定表》。

土地估价结果确定表

评估方法	评估结果(元/平方米)	权重	最终结果 (元/平方米)
基准地价系数修正法	513.39	0.1	797
假设开发法	828.43	0.9	

本次采用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估。其中基准地价系数修正法是通过修正地价影响因素条件的差异求取地价，所依据的比较修正基础是当地政府公布的用于对地价进行宏观指导、调控的基准地价；假设开发法所得到的价格是根据替代原理和预期收益原理，通过预测房地产的开发价值，扣除开发成本、开发利润等相关费用后的剩余价格。

根据《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615号），云县住宅用地3级基准地价为414元/平方米，基准地价系数修正法经正向修正30%后为538.2元/平方米，该价格经正向修正30%后仍不能反映市场地价水平的，该评估方法结果在最终价格确定时权重取值不得超过10%。故本次评估综合两种方法的适用性及准确性，基准地价系数修正法评估结果的权重取10%，假设开发法评估结果的权重取90%。

2、估价结果

根据GB/T 18508-2014《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，在充分分析估价对象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，

按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象本次地
价定义条件下的土地评估结果如下：

单位地价：797 元/平方米（53.1333 万元/亩）

土地面积：17689.3 平方米（26.5340 亩）

总地价：1409.8372 万元

大写：壹仟肆佰零玖万捌仟叁佰柒拾贰元整

（货币种类：人民币）

详见土地估价结果一览表

四、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、估价的前提条件

(1) 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》的法律、法规、
政策文件以及 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》等技术规程的
规定，选取合适的方法进行评估；

(2) 委托方提供的资料属实、合法有效；

(3) 本报告评估结果的内涵与本报告中的地价定义一致；

(4) 估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经
营管理的正常进行，保证企业的持续发展；

(5) 任何有关估价对象的利用方式、程序符合国家、地方政府有
关法律、法规的规定；

(6) 委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

2、假设条件

(1) 本评估结果是估价对象在估价期日的公开市场价格。在估价
期日的土地市场为公正、公开、公平可以自由交易的均衡市场；

(2) 估价对象在设定的条件下可以得到最有效利用，并产生相应

的土地收益；

(3) 估价对象在设定的使用年期内可以持续使用，并产生相应的收益；

(4) 估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件；

(5) 评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的依据

(1) 估价报告和估价结果依照本次“估价依据”中所列法律法规等有关规定发生法律效力，如果“估价依据”发生变化，估价结果需要重新评估；

(2) 估价报告和估价结果需经负责该项目的两名以上（含两名）土地估价师、本估价机构法定代表人以及本估价机构签名、盖章后方可生效。

2、估价报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本估价报告及结果仅适用于本评估报告特定的估价目的，若用于其它目的应当重新评估；

(2) 本估价结果是以满足地价定义为前提条件的，如果地价定义中所设定的内容发生变化，估价结果需进行相应的调整；

(3) 估价报告和估价结果有效期自估价报告提交之日起一年内有效。在本报告有效期内，当土地市场价格变化幅度较大时或政策等其它影响估价对象价格的因素变化较大时，估价结果应做相应的调整；

(4) 本估价报告需完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，评估机构不承担相关责任；

(5)任何单位和个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；

(6)若委托方超出本报告限定的使用条件使用本报告，本估价机构不承担任何法律或经济责任；

(7)本报告由云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

(三) 需要特殊说明的事项

1、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)本次评估所采用的土地权利资料、规划资料和部分其他资料由委托方提供，估价人员未到政府有关部门进行核实，委托方对其提供的资料的真实性、准确性负责；

(2)土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料有估价人员实地调查而得。估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；

(3)估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触到部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分未进行专业技术检测，以其符合国家有关技术标准并能够正常使用为前提进行实际确认。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)估价对象的评估价值对应于地价定义中所设定的土地用途、土地使用年限、开发程度、容积率以及土地使用权类型，以上条件发生的变化将导致估价对象地价发生变化；

(2)估价对象的评估价值对应于估价时点所对应的待估宗地所处经济区位、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制条件下的价格，如果以上条件发生的重大变化将导致地价发生变化。

3、估价对象的特殊性以及估价中未考虑的因素

(1)本次评估未考虑委托方因估价对象所欠负的债务、发生的纠

纷以及如果估价对象处分时应负担的费用和税费等可能影响其价值的因素；

(2) 估价结果是估价对象于估价期日正常市场条件下的价格，未考虑国家宏观经济环境发生变化以及遇到自然力和其他不可抗力对土地价格的影响。

4、其他需要特殊说明

(1) 根据《云南省临沧市中级人民法院委托书（2020）云 09 执 300 号》，云县鸿程商贸有限公司使用的“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》已查封，查封期限为三年，本次评估不考虑查封对该土地使用权价值的影响。

(2) 本次估价价值时点为 2020 年 09 月 21 日，完成实地查勘日期为 2020 年 09 月 29 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次评估假设价值时点标的物状况与完成实地查勘之日的实物状况一致。

(3) 根据估价人员现场踏勘以及尽职调查，于现场踏勘日前往云县不动产登记中心查询相关资料，均未查到待估宗地的《规划条件》、《国有土地使用权出让合同》等相关资料，因待估宗地地上无建筑物，为客观体现待估宗地的市场价值，根据《2017 年云县县城规划区土地定级与基准地价更新测算技术报告》，设定容积率为住宅区域平均容积率 1.5。

(4) 重大瑕疵披露：根据“云国用（2015）第 661 号”《国有土地使用证》，土地使用权人为云县鸿程商贸有限公司，根据估价人员现场踏勘以及现场踏勘日前往云县不动产登记中心尽职调查相关资料知悉，使用权人云县鸿程商贸有限公司于估价期日未缴纳土地出让金，且该宗地未办理土地收储手续，虽然已取得土地使用权证，但

后续用地清理，土地转让使用权办理时，该地块可能存在手续不全、需补交出让金等问题。根据《云南省临沧市中级人民法院委托书（2020）云09执300号》的相关内容，本次评估土地市场价值，评估假设未缴纳土地出让金的情况对土地使用权市场价格不造成影响，特此提示报告使用者注意。

（四）有关参数说明

1、土地还原率采用安全利率加风险调整值法求取，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估根据估价期日土地市场、房地产市场状况及中国人民银行公布的一年期（含一年）存款基准利率 1.5%，再考虑一定的风险因素，确定此次评估的土地还原利率为 7%。

2、贷款利率选用同一时期的二年期银行贷款年利率 4.75%作为贷款利率。

第四部分 附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现状照片
3. 委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地图》复印件
4. 《云南省临沧市中级人民法院委托书（（2020）云09执300号）》
5. 《云南省临沧市中级人民法院执行裁定书（2020）云09执300号之二》
6. 《现场踏勘记录表》
7. 评估机构工商营业执照复印件
8. 评估机构备案证书复印件
9. 评估人员资格证书复印件

宗地位置图



估价对象照片





云 国用 (2015) 第 661 号

土地使用权人	云县鸿程商贸有限公司		
座 落	云县爱华镇新兴街独木河旁		
地 号	100-08-25-8-2	图 号	
地类 (用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2062年11月19日
使用权面积	17689.30 M ²	其中	
		独用面积	17689.3 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。



云县



人民政府 (章)

记 事

5-06-30 国有土地使用权人变更登记。

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



界址点成果表

第 1 页

共 1 页

宗地号

宗地名 云县鸿程商贸有限公司

宗地面积 (平方米) 17689.3

建筑占地 (平方米)

界址点坐标

序号	点号	坐 标		边 长
		x (m)	y (m)	
1	J19	2703336.780	498409.333	7.65
2	J20	2703340.767	498415.868	23.99
3	J21	2703353.261	498436.347	54.99
4	J22	2703319.247	498479.558	131.12
5	J23	2703238.134	498582.572	105.29
6	J24	2703164.133	498507.677	93.40
7	J25	2703231.933	498443.439	44.04
8	J26	2703263.900	498413.151	44.16
9	J27	2703295.954	498382.781	23.92
10	J28	2703313.320	498366.327	14.36
11	J29	2703318.672	498379.652	34.77
1	J19	2703336.780	498409.333	



制表: 李忠鹏

审校: 严学兵

2015年06月25日

土地他项权利人	云县农村信用合作联社新建路分社		
义务人	云南瑞和置业有限公司		
坐落	云县农村信用合作联社新建路分社		
地号	图号		
权属性质	国有土地使用权	使用权面积	37689.3 M ²
地类(用途)	城镇混合住宅用地	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

他项权利种类及范围	按借款合同，最高额抵押合同约定抵押，抵押面积17689.30平方米，抵押贷款期限3年。
设定日期	2016-02-02
权利顺序	1、云县农村信用合作联社新建路分社
存续期限	3年【2016.02.01-2019.02.01】
记事	银行同意减免评估的，银行核定土地抵押价值，抵押贷款金额大小银行负责。房地产同时抵押，银行可综合计算抵押价值及抵押贷款金额。

附图
贴线

证书监制机关



宗地图

单位：m.m²

地编号：

权利人：云县鸿程商贸有限公司

籍图号：2703.20-498.00

