

土地估价报告

估价项目名称：景谷傣族彝族自治县人民法院因审判/执行工作需要所涉及的位于景谷县江东新区一宗城镇混合住宅用地土地使用权价值评估

受托估价单位：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

土地估价报告编号：昆诚地评（2019）（估）字第 040 号

提交估价报告日期：2019 年 05 月 27 日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

景谷傣族彝族自治县人民法院因审判/执行工作需要所涉及的位于景谷县江东新区一宗城镇混合住宅用地土地使用权价值评估。

二、委托估价方

委托人名称：景谷傣族彝族自治县人民法院

三、受托估价方

机构名称：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

住 所：昆明市威远街 166 号龙园金威阁 703 号

法定代表人：蒋丽

备案编号：2018530059

联系电话：0871-63139379、63139375

四、估价目的

景谷傣族彝族自治县人民法院因审判/执行工作需要，我公司受托对上述估价对象的市场价格进行评估，为土地估价报告的使用者提供客观、公正、合理的市场价格参考依据。

五、估价期日

2019 年 05 月 14 日

六、估价日期

2019 年 05 月 14 日至 2019 年 05 月 27 日

七、地价定义

至估价期日，根据景国用（2006）第 253 号《国有土地使用权证》，估价对象证载用途为城镇混合住宅用地，此次评估按住宅用地确定估价对象用



途。

至估价期日，待估宗地红线外开发程度为“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）、宗地红线内“场地平整”。综合估价目的，为体现估价对象实际价值，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外开发程度为“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）、宗地红线内“场地平整”。

至估价期日，根据景国用（2006）第 253 号《国有土地使用权证》，确定土地使用权面积为 15485.40 m²（折合 23.23 亩），土地使用权终止日期为 2056 年 10 月 08 日，法定最高登记使用年限为 70 年，至估价期日估价对象剩余使用年期为 37.40 年。设定土地使用权类型为出让。

根据《景住建函[2018]71 号》文件第四条：该宗用地在《景谷傣族彝族自治县江东片区控制性详细规划》（2008-2020）中，规划用地性质为二类居住用地（R2）开发指标为：容积率大于 1 小于等于 1.6，建筑密度小于等于 26%，绿地率大于等于 40%。根据土地估价的最有效利用原则，容积率按 1.6 设定。

因此，本报告估价对象的价格定义（地价内涵）为：在 2019 年 05 月 14 日，作为国有出让城镇混合住宅用地、无他项权利无限制状态下、宗地红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）、宗地红线内“场地平整”，土地剩余使用年限 37.40 年，规划容积率 1.6 条件下土地使用权价格。

八、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，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，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格为：（详见：表 1. 土地估价结果一览表）

土地单价：2328 元/m²（折合 155.20 万元/亩）

评估面积：15485.40 m²（折合 23.23 亩）

评估总价：36,050,011 元



大 写：叁仟陆佰零伍万零壹拾壹元整

货币种类：人民币

九、估价师签章

姓 名 估价师资格证书号 签 名

黄 高



Handwritten signature of Huang Gao.

蒋 丽



Handwritten signature of Jiang Li.

李光才

5320110038

Handwritten signature of Li Guangcai.

十、土地估价机构签章

估价机构名称：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司

估价机构负责人签章：



表 1 土地估价结果一览表

估价机构：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司 估价报告编号：昆诚地评（2019）（估）字第 040 号 估价日期：2019 年 05 月 14 日 估价目的：为景谷傣族彝族自治县人民法院审判/执行工作需要提供市场价值参考 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的 土地使用权人	宗地 号	土地使用权 证号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的 实际土地开 发程度	估价设定的 土地开发程度	剩余土地使 用权年限 (年)	面积		单位面积地价		总地价 (元)
				证载	实际	设定	规划	实际	设定				平方米	亩	(元/平方 米)	(万元 /亩)	
景谷县腾鑫汽 车运输公司	/	景国用 (2006)第 253号	景谷县江 东新区	城镇 混合 住宅 用地	城镇 混合 住宅 用地	住宅 用地	大于1小 于等于 1.6	/	1.6	宗地红线外 “五通”，宗 地红线内“场 地平整”	宗地红线外 “五通”，宗地 红线内“场地 平整”	37.40年	15485.40	23.23	2328	155.20	36,050,011
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15485.40	-	-	-	36,050,011

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：至估价期日，待估宗地抵押给中国农行景谷县支行；
- 2、基础设施条件：宗地红线外开发程度为“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）、宗地红线内为场地平整；
- 3、规划限制条件：容积率大于1小于等于1.6，建筑密度小于等于26%，绿地率大于等于40%；
- 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、报告自提交之日起壹年内有效（2019年05月27日起至2020年05月26日止）；
- 2、该地块的土地面积以景国用（2006）第253号《国有土地使用权证》为准。

估价机构：昆明诚跃房地产土地资产评估有限责任公司
2019年05月27日




第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托人名称：景谷傣族彝族自治县人民法院

二、估价对象

估价对象位于景谷县江东新区,土地使用者：景谷县腾鑫汽车运输公司,土地证载用途：城镇混合住宅用地,土地勘测面积为 15485.40 m² (折合 23.23 亩)的土地资产 (不含其他资产)。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

根据国土资源部《中华人民共和国土地管理法》、《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,已经完成土地登记工作,经查询该宗地已办理过《国有土地使用证》。根据土地利用现状,现拟了解土地市场价值。土地状况如下:

土地使用权人	景谷县腾鑫汽车运输公司
坐落	景谷县江东新区
土地证书颁发号	景国用(2006)第253号
宗地号	---
地类(用途)	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让
使用权面积	15485.40 m ² (折合 23.23 亩)
四至	北临私户、南临森林大道、西临道路、东临道路

(二) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。景谷县腾鑫汽车运输公司依法取得《国有土地使用权证》,待估宗地来源合法,产权清楚。

至估价期日,待估宗地抵押给中国农行景谷县支行。



（三）土地利用状况

至估价期日 2019 年 05 月 14 日，待估宗地开发程度为红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯），红线内“场地平整”，目前处于闲置状态。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

一般因素主要指影响城市地价总水平的社会、经济、税收及产业政策和自然因素，内容包括地理位置和自然条件、人口、行政区划、社会经济发展水平、城市发展及规划、投资环境、产业政策、土地利用规划与计划、社会及国民经济发展规划等。

1.1 概述

景谷傣族彝族自治县隶属于云南省普洱市，位于云南省西南部，普洱市中部偏西，东与宁洱县接壤，南以威远江和小黑江为界同思茅区和宁洱县一水相连，西沿澜沧江与澜沧县及临沧市的临翔区、双江县隔江相望，北和镇沅县相毗邻，县人民政府驻地威远镇，距普洱市130公里、昆明市466公里。

1.2 行政区划

景谷傣族彝族自治县辖6个镇（威远镇、永平镇、民乐镇、正兴镇、景谷镇、凤山镇），4个乡（勐班乡、益智乡、半坡乡、碧安乡），132个村民委员会，1929个村民小组。县人民政府驻地威远镇。

1.3 交通环境

根据云南省环保厅日前受理的《景谷至宁洱高速公路环境影响报告书》，景谷至宁洱高速公路于 2017 年 1 月开始开工建设，2019 年 12 月建成通车。



景谷至宁洱高速公路位于云南省普洱市景谷县和宁洱县境内，是《云南省省道网规划（2014—2030年）》第14纵S37泸沽湖—宁洱（泸沽湖—宁蒍—永胜—宾川—大理—巍山—南涧—景东—镇沅—景谷—宁洱）高速公路的组成路段。项目主线全长74.035km，起于景谷县城东，接规划拟建的振太至景谷高速公路止点，终点位于宁洱县老师寨接G8511昆磨高速公路。

1.4 经济社会

景谷傣族彝族自治县是云南省重要的林浆、林板、林化基地，被列为云南省第一批高原特色农业示范县，是普洱茶原产地和主产区之一。

2018年全市生产总值完成662.5亿元，增长8.5%，差计划目标1个百分点；固定资产投资增长18.5%，超计划目标0.5个百分点；一般公共预算收入完成54.3亿元，增长2.1%，超计划目标0.1个百分点；一般公共预算支出完成293.3亿元，增长7.9%，超计划目标1.9个百分点；社会消费品零售总额完成199.5亿元，增长11.0%，完成计划目标；外贸进出口总额完成11.3亿美元，同比下降9.0%，差计划目标19个百分点；规上工业增加值增长6.8%，差计划目标4.2个百分点；居民消费价格累计上涨1.3%，控制在计划目标内；城镇常住居民人均可支配收入29088元，增长8.3%，差计划目标0.2个百分点；农村常住居民人均可支配收入10386元，增长9.5%，完成计划目标。

2018年9月25日，获得商务部“2018年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2019年4月30日，云南省人民政府决定景谷傣族彝族自治县退出贫困县序列。

1.5 城市发展规划



2019年全市经济社会发展主要预期目标建议为：地区生产总值增长9%左右，固定资产投资增长16%，一般公共预算收入和支出分别增长2%，社会消费品零售总额增长11%，外贸进出口总额增长3%，单位GDP能耗下降按省级下达指标完成，居民消费价格总水平涨幅控制在3%左右，居民收入增长与经济增长基本同步。

（二）区域因素

区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响，主要包含的内容有地区的区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、商服繁华情况、产业集聚情况、规划限制等。本宗地条件如下：

2.1 区域概况

待估地块位于景谷县江东新区，周边分布有酒店、超市、银行、幼儿园、医院、餐馆等，配套齐全，生活便利。

2.2 交通条件

影响区域交通条件的因素主要有公交便捷度及道路通达度等。

（1）公交便捷度。估价对象位于景谷县江东新区，全天有各种车型通行，车辆通行方便。

（2）道路通达度。区域内有多条道路与外界相通，各主要道路路面状况良好。

2.3 基础设施及公共设施条件

该区域基础设施开发程度达“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯），具体情况如下：



- ①通供水：接城市供水管网，供水正常，保障率到 98%以上；
- ②通排水：接城市排水管网，排水正常，保障率到 98%以上；
- ③通路：道路通达，路网较为稠密；
- ④通电：接城市电网，供电正常，保障率到 98%以上；
- ⑤通讯：区域内接城市通讯网络，线路畅通，通过宽带或电话与国内
外联系，通讯保障率高；

2.4 环境条件

(1) 人文环境

待估宗地所在区域内居民素质较高，总体人文环境状况好。

(2) 自然环境

待估宗地所在区域内绿化率较好，自然环境较好。

2.5 居住成熟度

待估宗地所在区域居住规模较高。

2.6 规划限制条件：容积率大于 1 小于等于 1.6，建筑密度小于等于 26%，绿地率大于等于 40%。

(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。

3.1 宗地位置：景谷县江东新区

3.2 宗地面积：15485.40 m²（折合 23.23 亩）

3.3 证载用途：城镇混合住宅用地



3.4 实际用途：城镇混合住宅用地

3.5 临路状况：三面临路

3.6 宗地形状：宗地形状较规则，对土地利用无不良影响。

3.7 地质、地势：宗地地质条件较好，无直接影响建筑物安全、场地地基稳定性的不良地质现象。场地内地势平坦，对土地利用无不良影响。

3.8 容积率：以规划容积率 1.6 设定。

3.9 开发程度：宗地红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”。

