**土 地 估 价 报 告**

**项目名称：**运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司使用的位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地国有出让普通商品住房用地土地使用权市场价格评估（绛县）

**受托估价单位：**山西智渊地产估价有限公司

**土地估价报告编号：**晋智地﹝2019﹞（估）字第0062号

**提交估价报告日期：**二○一九年五月二十三日

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘 要**

**一、估价项目名称：**

运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司使用的位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地国有出让普通商品住房用地土地使用权市场价格评估

**二、委托估价方：**

 运城市中级人民法院司法技术处

1. **估价目的：**

对绛县人民法院执行的绛县金恒源小额贷款有限责任公司诉运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的土地使用权进行评估，为执行司法裁决提供价值参考。

**四、估价期日：**二○一九年四月十七日

**五、估价日期：**二○一七年七月四日至二○一九年五月二十三日

**六、地价定义：**

根据委托方提供的资料及现场勘查状况可知：待估宗地为运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司使用位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地国有出让土地使用权，估价期日为2019年4月17日，登记土地用途为普通商品住房用地，宗地实际开发程度为红线外“五通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水），红线内“场地平整”。

遵循国家相关法律法规和标准要求，联系本项评估目的，依据委托方提供的有关合法依据资料及估价师现场勘查掌握的情况及调查收集的有关资料，对有关事项作以下设定：

1．关于土地用途设定：待估宗地于估价期日土地登记用途为普通商品住房用地，现状用途为空地，遵循合法性及最高最佳使用原则、根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）及该宗地《国有土地使用证》，本次评估设定用途为住宅用地。

2．土地权利价格类型设定：待估宗地于估价期日使用权类型为出让，结合本次估价目，土地使用权类型设定为出让。

3．关于土地开发程度设定：待估宗地现状开发程度为红线外“五通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水），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”（通电、通讯、通路、通上水、通下水），红线内“场地平整”。

4．土地使用权年期设定：待估宗地于估价期日为国有出让土地，土地使用证登记终止日期为2083年8月29日，于估价期日出让土地剩余使用年期64.37年，本次评估设定土地使用年期为64.37年。

5．关于容积率的设定：本次评估以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）为依据确定容积率。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）记载，建筑容积率不高于2.0，不低于1.88，根据合法原则及最高最有效原则，本次评估设定容积率为2。

本次评估地价定义是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于估价期日2019年4月17日的国有出让建设用地权利价格。宗地地价定义各项指标见下表1-1：

**表1-1 估价对象设定条件表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地****使用权人** | **估价期日****使用权类型** | **估价设定****使用权类型** | **估价期日****登记用途** | **估价期日设定用途** | **估价期日****实际开发程度** | **估价期日****设定开发程度** | **设定****容积率** | **设定土地使用年期** |
| 运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司 | 出让 | 出让 | 普通商品住房用地 | 住宅用地 | 红线外“五通”红线内“场地平整” | 红线外“五通”红线内“场地平整” | 2 | 64.37年 |

注：宗地红线外“五通”即指通电、通讯、通路、通上水、通下水。

宗地红线内“场地平整” 即指宗地内场地平整。

**七、估价结果**

经估价人员对委估宗地进行了现场勘查，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的基本原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，选择合适的估价方法得出待估宗地在本次地价定义条件下于估价期日2019年4月17日正常市场条件下的国有土地权利价格为：

**北侧土地使用权：**

土地使用权面积: 7213.14平方米（合10.82亩）

单位面积地价：RMB 445元/平方米（合29.67万元/亩）

评估总价：RMB 321万元

大 写：人民币叁佰贰拾壹万元整

**南侧土地使用权：**

土地使用权面积: 12120.90平方米（合18.18亩）

单位面积地价：RMB 445元/平方米（合29.67万元/亩）

评估总价：RMB 539万元

大 写：人民币伍佰叁拾玖万元整

**宗地总面积：19334.04平方米（合29.00亩）**

**评估总价：RMB 860万元**

**大 写：人民币捌佰陆拾万元整**

**八、土地估价师签字**

姓 名 估价师证书编号 签 字

赵晓玲 2012140011

王艳艳 2011220048

**九、土地估价机构**

估价机构法定代表人签字：

山西智渊地产估价有限公司

 二○一九年五月二十三日

 **土地估价结果一览表**

**表1-2 估价机构:山西智渊地产估价有限公司 估价报告编号: 晋智地﹝2019﹞（估）字第0062号估价期日:2019年4月17日 估价目的:司法鉴定 估价期日的土地使用权性质:出让**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价期日****的土地使****用权人** | **宗地****编号** | **土地使用权证****证号** | **宗地位置** | **估价期日的用途** | **容积率** | **估价期日****实际土地****开发程度** | **估价期日****设定土地****开发程度** | **土地使用****权年限****（年）** | **土地使用权****面积****(平方米)** | **单位面积****地价****(元/㎡)** | **总地价****(万元)** | **备注** |
| 登记 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 北侧 | 运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司 | JKGT2012-010 | 晋绛国用（2014）第005号 | 卫庄镇卫庄村（华信大道西） | 普通商品住房用地 | 住宅用地 | 住宅用地 | 不高于1.88不低于2.0 | 0 | 2 | 红线外“五通”红线内“场地平整” | 红线外“五通”红线内“场地平整” | 64.37 | 7213.14(合10.82亩) | 445（合29.67万元/亩） | 321 |  |
| 南侧 | 12120.90(合18.18亩) | 539 |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 19334.04(合29.00亩) |  | 860 |  |

一、上述土地估价结果的限定条件

1．土地权利限制：经估价人员实地查勘中了解到，至估价期日，估价对象已被查封。

2．土地他项权利：截至估价期日根据委托方提供的资料无法确定估价对象是否存在他项权利，本次估价未考虑其对估价结果的影响。

3．基础设施条件：详见待估宗地基础设施条件表。

4．规划限制条件：建筑容积率不高于2不低于1.88，建筑限高不高于20米不低于/，建筑密度不高于35%不低于30%，绿地率不高于35%不低于30%。

5．影响土地价格的其他限定条件：无。

**表1-3**   **估价对象基础设施条件表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地 面****平整状况** | **周 围****道路状况** | **通电状况** | **通上水状况** | **通下水状况** | **通暖状况** | **通讯条件** | **通气状况** | **土地权利限制** |
| 场地平整 | 临近华信大道 | 由城市电网供电 | 由城市自来水管网供水 | 由城市地下排水管网排水 | 无 | 宗地附近有电信、电网、电缆管道 | 无 | 待估宗地已被查封 |

二、其他需要说明的事项：

1．待估宗地土地面积及权利状况以《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）、《土地面积勘测技术报告》及《补充函》、土地证记载及委托方提供的资料为准。

2．本报告按期日的设定状况进行地价评估，仅作为司法处置提供价格参考，不得作为其他用途使用。

3.待估宗地为《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）登记土地使用权中的北侧及南侧空地，本次评估待估宗地的规划条件以《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）登记土地使用权的规划条件进行设定。

4．本报告设定的地价定义、评估目的及相应参数或影响地价因素发生变化时，由本报告估价机构作相应的地价调整，未经本估价机构同意擅自调整地价评估结果无效。

5．本报告有效期一年，自2019年5月23日起至2020年5月22日止，逾期需重新评估。

山西智渊地产估价有限公司

 二○一九年五月二十三日

**第二部分 估价对象界定**

一、**委托估价方：**

 运城市中级人民法院司法技术处

**二、估价对象**

估价对象为卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地国有出让土地使用权,土地使用权总面积为19334.04平方米（合29.00亩），其中北侧7213.14平方米（合10.82亩），南侧12120.90平方米（合18.18亩）,土地使用权人为运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司, 土地用途为普通商品住房用地。

**三、估价对象概况**

**1．土地登记状况**

待估宗地于2013年5月29日取得国有出让用地使用权，并于2014年5月23日办于《国有土地使用证》，具体登记情况如下：

⑴《国有土地使用证》证号：晋绛国用（2014）第005号

⑵土地使用权人：运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司

⑶座落：卫庄镇卫庄村（华信大道西）

⑷地类（用途）：普通商品住房用地

⑸地号：JKGT2012-010

⑹图号：I49G012059

⑺证载面积：33333.49平方米（合50.00亩）

⑻本次评估面积：根据《土地面积勘测技术报告》及《补充函》记载可知：总面积为19334.04平方米（合29.00亩），其中北侧7213.14平方米（合10.82亩），南侧12120.90平方米（合18.18亩）

⑼终止日期：2083年8月29日

⑽宗地四至：登记宗地四至：北、西、南均至卫庄村耕地，东至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司；本次评估其中的北侧及南侧空地，北侧四至：北、西均至卫庄村耕地，东、南均至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司；南侧四至：北、东均至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司，西、南均至卫庄村耕地。

⑾土地使用权类型：出让

**2．土地权利状况**

⑴土地所有权：于估价期日，待估宗地土地使用权类型为国有出让，土地所有权属于国家。

⑵土地使用权：根据委托方提供的《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）可知：待估宗地土地使用权人为运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司，使用权类型为出让，终止日期：2083年8月29日，于估价期日土地剩余使用年期64.37年。

⑶土地他项权利：截至估价期日根据委托方提供的资料无法确定估价对象是否存在他项权利，本次估价未考虑其对估价结果的影响。

⑷土地权利限制：经估价人员实地查勘中了解到，至估价期日，估价对象已被查封。

**3．土地利用状况**

⑴土地利用现状

根据估价人员现场勘查可知：待估宗地现为空地。

⑵土地利用规划条件

根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）记载：估价对象建筑容积率不高于2不低于1.88，建筑限高不高于20米不低于/，建筑密度不高于35%不低于30%，绿地率不高于35%不低于30%。

 **四、地价影响的因素说明**

**1．一般因素**

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。

⑴城市资源状况

绛县位于山西省南部，运城市东北部，县境东部和南部由中条山环抱，西部和北部由平川和盆地构成，东部与翼城县毗连，西部和闻喜县接壤，南跨中条山与垣曲相邻，北部自东向西由翼城、曲沃两县和侯马市环绕。地理坐标为：东经110°24′—110°48′，北纬35°20′—35°38′。辖区东西长49.1公里，南北宽35.4公里，总面积993.49平方公里。

绛县下辖8个镇、2个乡、分别是：古绛镇、横水镇、南樊镇、安峪镇、大交镇、么里镇、陈村镇、卫庄镇、郝庄乡、冷口乡。辖区共有36429户，户籍总人口为284669人，其中，城镇人口136979人，乡村人口147690人。户籍人口中，男性人数为145268人，女性人数为139401人。从业人员有16516人，在岗职工有16470人。

⑵不动产制度与不动产市场状况

绛县不动产登记局成立后，标志着绛县结束了土地、房屋、林地等不动产分散登记的历史，开启了不动产统一登记的新征程。不动产统一登记工作是一项民生工程，涉及全县每一个家庭和企业的切身利益，政策性强、涉及面广、关注度高。实施不动产统一登记是落实《物权法》规定，保护公民合法财产权的一项有效手段，也是促进绛县房地产市场健康发展的一项基础性工作。下一步，县不动产登记局和相关职能部门要加强协作、密切配合，及时协调解决工作中出现的各种问题，认真抓好组织实施，合力推进不动产统一登记工作有序开展，真正形成具有坚强战斗力和凝聚力的集体，为社会提供更加便捷优质的服务，为绛县经济社会健康发展作出应有的贡献。

⑶产业政策

坚持产业主导、全面发展，着力推进产业结构调整，经济转型升级步伐加快。工业经济实力增强。大力争取直供电指标11亿千瓦时，为大用户企业节约成本3500余万元。完成企业技改投资2.08亿元。明迈特与上海百联集团、中节能(天津)投资集团重组有序推进。恒天镁业顺利复产，成功争取军民融合专项技改资金950万元。山西晋煤大唐安峪热电有限责任公司正式成立。风轮车辆、永立铸造、骏和高钙、晨鸵服饰、众莱日用品、林坊园食品等项目当年建成投产。星源工贸自走式秸秆收获打捆机企业标准升级为国家标准。玉米收获秸秆青贮黄贮打捆机研发成功并申报国家发明专利。

坚持产城互动、城乡融合，推进“五城同创”，城乡建设全面提速。“一横三纵”道路改造基本完工。文体中心土地征收基本完成。2017年棚户区改造大力开展。城东广场建设积极推进。电力配套设施不断完善。横水镇5个村气化工程建成通气。规划四路建成通车。改造县城小街小巷3.8公里。新建了城管车辆停车场。改扩建热源站5座，新增入网面积8万平米。大交、陈村、冷口垃圾中转站建设完成。农村环境卫生集中整治成效明显，实施街巷硬化38.6公里，栽补各类苗木30余万株，粉刷墙面110余万平米，维修、安装路灯1000余盏，绘制文化墙6万余平米。完成新一轮退耕还林4183亩、营造林1万亩、主干道绿化37.5公里。新育苗1.6万亩。完成园林村绿化34个。南柳村、毛家坡村成功申报省、市级美丽宜居示范村。

⑷城市规划与发展目标

坚持党的领导，维护党的权威，全力落实中央省市县决策部署tOt知县网---最有深度、最有态度、最接地气的县域大数据门户；推动传统产业转型。严格执行环保、质量、安全等法律法规和标准，坚决淘汰焦油、化工等重点领域落后产能。2018年全县经济社会发展主要预期指标是，地区生产总值增长7%左右，规模以上工业增加值增长7%，固定资产投资增长9%，社会消费品零售总额增长7%以上，外贸出口总额增长7%左右，财政总收入增长6.5%，一般公共预算收入增长6.5 %，城镇居民人均可支配收入增长7%左右，农村居民人均可支配收入增长7%以上，居民消费价格涨幅控制在3%以内，城镇登记失业率控制在4.2%以内。

⑸城市社会经济发展状况

绛县2017年度全年地区生产总值完成58.39亿元，同比增长7.2%。规模以上工业增加值完成14.1亿元，同比增长8.3%(其中，绛县完成6.79亿元，同比增长28%;绛县经济开发区完成7.27亿元，同比下降5.1%)。固定资产投资完成28.04亿元，同比增长1.1%(其中，绛县完成23.93亿元，同比增长2.4%;绛县经济开发区完成4.1亿元，同比下降5.7%)。社会消费品零售总额完成25.38亿元，同比增长5.1%。城镇居民人均可支配收入完成24614元，同比增长6.2%。农村居民人均可支配收入完成8990元，同比增长6.7%。财政总收入完成2.62亿元，同比增长9.9%(其中，绛县完成1.92亿元，同比增长8.4%;绛县经济开发区完成0.7亿元，同比增长14.4%)。一般公共预算收入完成1.22亿元，同比增长12.9%(其中，绛县完成9598万元，同比增长7%;绛县经济开发区完成2621万元，同比增长41.8%)。

**2．区域因素**

区域因素指待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。

⑴区域概况

待估宗地位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地，卫庄镇位于东华山脚下，境内有华信经济技术开发区、省级东华山森林公园，中信机电总公司，七大民营企业，35KV变电站和220KV变电站，西与县城接壤，内有横线全线贯通，全镇165平方公里，辖有15个行政村，耕地面积2.5万亩，总人口1.3万。

待估宗地所在区域内基础设施配套较好，环境较好，周边有山西绛县经济开发区城乡建设规划局、运城市工商局绛县开发区分局、新园大酒店、华晋宾馆、华兴宾馆、万家福超市、佳家超市、立信超市、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、山西绛县农村商银行、卫庄镇卫生院、五四一九厂华晋学校、卫庄小学、华晋幼儿园、东华山小区等，各种配套市政设施较好，交通条件一般，地理位置一般。

⑵交通条件

估价对象位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧空地，临近华信大道，距绛县汽车站约8.4公里，对外交通较便利。

⑶基础设施状况

①通上水状况

宗地红线外由城市自来水管网供水，供水状况优。

②通电状况

宗地红线外由城市电网供电，供电状况优。

③通下水状况

宗地红线外由城市地下排水管网排水，排水状况优。

④通讯状况

宗地附近有电信、电网、电缆管道，通讯状况优。

⑤通路状况

宗地临近华信大道，通路状况较优。

⑷环境条件

①大气环境：

待估宗地所在区域基本无大气污染，大气质量总体较优。

②水环境：

待估宗地所在区域基本无水污染，水环境质量总体优。

③声环境：

待估宗地所在区域有轻微交通噪声污染，声环境质量较优。

④污染物排放及治理状况：

待估宗地所在区域污染物排放基本达到国家规定标准，污染治理状况较优。

⑤危险设施状况：

待估宗地所在区域无危险设施。

⑥区域地形状况：

待估宗地所在区域地形平坦，地面起伏较小。

⑦区域内自然灾害状况：

待估宗地所在区域基本不受洪涝、地质灾害等自然灾害影响。

综上所述，待估宗地所在区域环境条件总体较优。

⑸住宅聚集度

估价对象位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧，是卫庄镇的中心，住宅聚集度较高。

⑹规划限制条件

区域内土地利用状况较优、有一定规划限制。

**3．个别因素**

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。待估宗地座落、四至、面积、用途、容积率、临街状况、宗地形状、地质条件、地形、地势、宗地基础设施条件、土地利用现状等。

⑴座落：卫庄镇卫庄村（华信大道西）其中北侧、南侧

⑵四至：登记宗地四至：北、西、南均至卫庄村耕地，东至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司；本次评估其中的北侧及南侧空地，北侧四至：北、西均至卫庄村耕地，东、南均至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司；南侧四至：北、东均至运城市绛县开发区奇星房地产开发有限公司，西、南均至卫庄村耕地。

⑶土地使用权面积：总面积19334.04平方米（合29.00亩），其中北侧7213.14平方米（合10.82亩），南侧12120.90平方米（合18.18亩）

⑷用途：普通商品住房用地

⑸容积率：设定为2

⑹临街状况：待估宗地位于卫庄镇卫庄村（华信大道西）临近华信大道

⑺宗地形状、地质条件、宗地地形、地势及基础设施条件

宗地形状规则，地势平坦，至估价期日基础设施已达红线外“五通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水）,红线内“场地平整”。

⑻土地利用状况

①土地利用现状

根据估价人员现场勘查可知：待估宗地现为空地。

②土地利用规划条件

根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）记载：估价对象建筑容积率不高于2不低于1.88，建筑限高不高于20米不低于/，建筑密度不高于35%不低于30%，绿地率不高于35%不低于30%。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

**1．国家有关部门颁布的法律法规及相关文件**

⑴《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）

⑵《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）

⑶《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第565号）

⑷《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）

⑸《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日）

⑹《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号公布）

⑺《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）

⑻《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年8月28日，法释〔2018〕15号）

⑼《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016年8月2日，法释〔2016〕18号）

⑽《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月7日，法释〔2011〕21号）

⑾《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》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）

⑿《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）

**2．地方有关部门颁布的法规及相关文件**

⑴《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008年修正）

⑵《山西省建筑工程投资估算指标》

**3．采用的技术标准**

⑴《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

⑵《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

⑶《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

**4．委托方提供的有关资料**

⑴《山西省运城市中级人民法院评估委托书》（（2017）运中法技评字第078号）、《补充函》

⑵《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）

⑶《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）

⑷《山西省绛县人民法院执行裁定书》（（2015）绛执字第47号））

⑸《土地面积勘测技术报告》

⑹委托方提供的其他资料

**5．受托方掌握的有关资料以及估价人员现场勘查、调查所获取的资料**

⑴土地估价师调查收集的待估宗地所在区域建筑安装工程费、专业费用、不可预见费、管理费用、开发利润率等方面的资料

⑵土地估价师调查收集的土地交易资料

⑶估价对象现状照片、估价对象位置图

⑷估价人员现场勘查取得的有关资料

⑸其它有关评估的其它资料

**二、土地估价**

**1．估价原则**

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

⑴合法原则。土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以土地使用证权属登记或其他合法证件为依据；在合法使用方面应以使用管制为依据；合法处分方面应以法律、法规则或合同等允许的处分方式为依据。

⑵替代原则。土地价格水平由具有相同性质的替代土地价格所决定；土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场交易案例比较后所决定的价格；土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。

⑶预期收益原则。土地价格受预期收益形成因素变动的影响，因此，估价者必须了解土地收益情况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析，准确预测土地的收益价格。

⑷最有效利用原则。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

⑸供需原则。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

⑹贡献原则。是指不动产的总收益是土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

**2．估价方法**

 根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具

体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估

采用市场比较法和剩余法两种方法测算土地权利价格。

⑴采用方法的理由

①待估宗地为普通商品住房用地，估价师对估价对象所在区域近三年的住宅用地交易情况进行了调查，有与待估宗地交易情况类似土地的交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场比较法进行评估。

②剩余法是估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税费等费用后，以价格余额来确定待估宗地价格的一种方法。估价对象为普通商品住房用地，可通过市场比较法确定开发完成后房地产正常交易价格，且建安成本资料可以通过调查取得，故本次评估采用剩余法。

⑵未采用方法的理由

①由于待估宗地所处区域内没有与待估宗地相类似的租赁案例，不能通过所在区域房地产的租金水平合理确定待估宗地的房地产总收益，故不适宜采用收益还原法进行评估。

②由于待估宗地所处土地不在基准地价范围之内，现有基准地价距估价期日时间较长，基准地价与估价期日土地使用权市场价格相差较大，故不采用基准地价系数修正法进行评估。

③由于估价对象是住宅用途的土地，与市场供求关系极大，单纯的成本累加不能代表住宅用地的实际市场价格水平，故不采用成本逼近法评估。

⑶方法介绍

①市场比较法

市场比较法是根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、价格类型、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格的方法。

基本公式如下：P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别域因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

②剩余法

剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等，它是估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税费等费用后，以价格余额来确定待估宗地价格的一种方法，运用剩余法估价有以下几个假设和限制条件：尽管房地产总价或租金的取得以及各项成本的支付都发生在将来，但剩余法估价中所采用的所有房地产总价、租金和成本数据都是根据当前水平确定未来的数据。所以，剩余法估价中涉及到的关键变量在开发期间不会发生大的变化；假设房地产交易价格在开发期间不会下降，并且不考虑物价上涨的影响，在开发期间各项成本是均匀投入的。

基本公式如下：P=A-B-C

式中：P—估价对象价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

**3．估价结果**

根据《城镇土地估价规程》估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析待估宗地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，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地在本次地价定义条件下于估价期日2019年4月17日的国有土地权利价格为：

**北侧土地使用权：**

土地使用权面积: 7213.14平方米（合10.82亩）

单位面积地价：RMB 445元/平方米（合29.67万元/亩）

评估总价：RMB 321万元

大 写：人民币叁佰贰拾壹万元整

**南侧土地使用权：**

土地使用权面积: 12120.90平方米（合18.18亩）

单位面积地价：RMB 445元/平方米（合29.67万元/亩）

评估总价：RMB 539万元

大 写：人民币伍佰叁拾玖万元整

**宗地总面积：19334.04平方米（合29.00亩）**

**评估总价：RMB 860万元**

**大 写：人民币捌佰陆拾万元整**

**三、估价结果和估价报告的使用**

**1．估价的前提条件和假设条件**

⑴现土地使用权人合法取得土地使用权,并支付相关费用。

⑵估价对象在设定用途下得到最有效利用，并产生相应的土地收益，不考虑改变土地用途可取得的增值收益。

⑶估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年期内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

⑷于估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

⑸估价对象的任何有关运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

⑹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、容积率等设定条件。

**2．估价结果和估价报告的使用**

⑴估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

⑵本报告估价结果是满足地价定义所设定条件下的土地权利价格，若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应作相应调整。

⑶本报告结果仅作为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其它目的或违规使用本报告，本报告结果无效。

⑷本报告必须完整使用，不得以任何形式发表、肢解本报告，任何单位和个人未经估价机构书面同意，对外使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

⑸未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

⑹本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

⑺本估价报告和估价结果自报告提交日起一年内有效。

⑻本报告由山西智渊地产估价有限公司负责解释。

**3．需要特殊说明的事项**

⑴本次估价结果是反映待估宗地在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

⑵本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

⑶截至估价期日根据委托方提供的资料无法确定估价对象是否存在他项权利，本次估价未考虑其对估价结果的影响。

⑷待估宗地为《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）登记土地使用权中的北侧及南侧空地，本次评估待估宗地的规划条件以《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）登记土地使用权的规划条件进行设定。

**第四部分 附 件**

附件一：《山西省运城市中级人民法院评估委托书》（（2017）运中法技评字第078号）、《补充函》（复印件）

附件二：《国有土地使用证》（晋绛国用（2014）第005号）（复印件）

附件三：《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋国土资绛开土［2013］002号）（复印件）

附件四： 《山西省绛县人民法院执行裁定书》（（2015）绛执字第47号））

附件五：《土地面积勘测技术报告》

附件六：待估宗地现状图

附件七：待估宗地位置图

附件八：《土地估价机构营业执照》（复印件）

附件九：《土地评估机构登记证书》（复印件）

附件十：《土地估价人员资格证书》（复印件）