



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地（规划用途为商住用地，宗地面积为 652.36 平方米，评估土地面积为 652.36 平方米，以下简称估价对象）的国有土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

委托估价方：博白县人民法院；

联系人：吴肖；

电话：18877511061。

### 三、估价目的

因委托估价方需要了解估价对象的市场价值，特委托广西金土资产房地产不动产评估有限公司对其位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地 652.36 平方米商住用地的国有土地使用权进行价格评估，为其处置提供价值参考。

### 四、估价期日

2019 年 8 月 20 日

### 五、估价日期

2019 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 31 日

### 六、地价定义

根据本项估价的目的是待估宗地的实际情况，我们对本项估价中的土地使用权价格做如下界定：



1、估价基准日：2019 年 8 月 20 日；

2、土地用途：批准土地用途为商住用地，根据《土地利用现状分类》“二级”分类描述，本次评估设定用途为批发零售、城镇住宅用地；

3、土地使用权类型：出让；

4、土地使用年期：委托估价方提供的《国有土地使用证》未记载有土地使用终止日期，且委托方未能提供其他相应的土地使用年限材料，根据《博白县国有土地使用权出让合同》（博土出（1999）11 号）及《变更土地登记审批表》（编号：220192）记载，经估价人员与委托方、当事人共同协商决定，本次评估待估宗地的土地使用权出让年限为 70 年，从《博白县国有土地使用权出让合同》（博土出（1999）11 号）签订之日起算。截止估价期日，剩余土地使用年期为 49.47 年；本次评估按土地剩余使用年限设定土地使用年限为 49.47 年；如与实际使用年限不符，则以实际使用年限为准，应重新估价，提醒报告使用者注意；

5、土地开发程度：实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地内“场地平整”；根据本次评估的目的，设定土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）及宗地内“场地平整”；

6、容积率：根据委托估价方提供的《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地的土地规划条件情况说明》和《国有土地使用证》，估价对象的用地面积为 652.36 平方米，容积率为 5.0，商业占比不大于 10%；根据土地利用最有效使用原则，结合宗地所处的位置及宗地自身条件，设定宗地最佳使用条件为：容积率为 5.0，商业用地所占比例为 10%、住宅用地所占比例为 90%；

7、价格类型：在估价期日正常市场条件下的国有土地使用权出让价格。

综上所述，本报告所称地价是指在正常土地市场条件下，于估价期日 2019 年 8 月 20 日，于上述设定条件下的国有土地使用权出让价格。

## 七、估价结果





根据估价人员的实地勘察，依据《城镇土地估价规程》的规定，运用科学的估价方法，经测算确定博白县人民法院委托评估的位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地，评估设定用途为批发零售、城镇住宅用地，在满足本次估价地价定义条件下的国有出让土地使用权市场价格评估结果为：

评估土地面积：**652.36** 平方米；

单位面积地价：**3666** 元/平方米(折合约 **244.40** 万元/亩)；

平均楼面地价：**733.20** 元/平方米；

总 地 价：**239.16** 万元；

大写：人民币贰佰叁拾玖万壹仟陆佰元整。

(宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》)



**八、土地估价师签字**

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
黄保雄	2004450089	
王 岩	2000450003	

**九、土地估价机构**

估价机构负责人签字：

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

二〇一九年八月三十一日



## 附表

## 土地估价结果一览表

估价机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司 估价报告编号：广西金土（2019）（估）字第 YL09005 号 估价期日：2019 年 8 月 20 日  
估价目的：为其处置提供价值参考 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			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	剩余土地使用权年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
徐锡政	220192	博白县英桥镇桥南路	博国用(1999)字第 220192 号	商住用地	/	批发零售、城镇住宅用地	5.0	/	5.0	宗地外“五通”及宗地内场地平整	宗地外“五通”及宗地内场地平整	49.47	652.36	3666	733.20	239.16

## 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无特殊限制。
- 2、基础设施条件：估价对象设定土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内场地平整。
- 3、规划限制条件：根据委托估价方提供的《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地的土地规划条件情况说明》和《国有土地使用证》，估价对象的用地面积为 652.36 平方米，容积率为 5.0，商业占比不大于 10%；根据土地利用最有效使用原则，结合宗地所处的位置及宗地自身条件，设定宗地最佳使用条件为：容积率为 5.0，商业用地所占比例为 10%、住宅用地所占比例为 90%。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等，或国家政策调整、宏观经济发生大变化、城市规划等都会影响土地估价结果。

## 二、其他需要说明的事项

- 1、估价宗地设定土地用途为批发零售、城镇住宅用地；
- 2、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时，本报告自提交报告之日起壹年内有效。



广西金土资产房地产不动产评估有限公司

二〇一九年八月三十一日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托估价方：博白县人民法院；

联系人：吴肖；

电话：18877511061。

### 二、估价对象

徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地，批准用途为商住用地，土地使用权面积为 652.36 平方米，评估土地面积为 652.36 平方米。

### 三、估价对象描述

#### 1、土地登记状况

(1) 土地权属来源及历史沿革：该宗地为土地使用权人通过出让方式取得，已办理《国有土地使用证》。

(2) 土地使用权人：徐锡政。

(3) 土地座落：博白县英桥镇桥南路。

(4) 地号：220192；

(5) 图号：/；

(6) 土地用途：商住用地。

(7) 土地级别：博白县英桥镇住宅用地一级覆盖范围内。

(8) 土地权属性质：出让；

(9) 土地登记面积：土地面积为 652.36 平方米，评估土地面积为 652.36 平方米；

(10) 宗地四至：东临何惠琼用地，南临小巷，西临小巷，北临徐锡松、徐锡奎用地（详见宗地图）；

(11) 国有土地使用证编号：博国用(1999)字第 220192 号；

(12) 登记时间：2004 年 07 月 15 日；

(13) 登记部门：博白县国土资源局。



## 2、土地权利状况

土地所有权：国有。

土地使用权类型：出让。

土地使用权：估价对象土地所有权为国家所有，估价对象国有土地使用权属徐锡政，已办理《国有土地使用证》。

土地使用年限：委托估价方提供的《国有土地使用证》未记载有土地使用终止日期，且委托方未能提供其他相应的土地使用年限材料，根据《博白县国有土地使用权出让合同》（博土出（1999）11号）及《变更土地登记审批表》（编号：220192）记载，经估价人员与委托方、当事人共同协商决定，本次评估待估宗地的土地使用权出让年限为70年，从《博白县国有土地使用权出让合同》（博土出（1999）11号）签订之日起算。截止估价期日，剩余土地使用年期为49.47年；本次评估按土地剩余使用年限设定土地使用年限为49.47年；如与实际使用年限不符，则以实际使用年限为准，应重新估价，提醒报告使用者注意。

土地他项权利状况：根据委托方提供的资料。至估价时点，估价对象有查封，有抵押。估价对象目前抵押于博白县农村信用合作联社英桥信用社。

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、生活及利用。

## 3、土地利用状况

现状：根据估价人员现场勘察，区域土地开发已达宗地外“五通”（即通路、通水、通电、通讯、排水），供水接城市市政供水管网，排水接城市市政排污管网，供电接城市市政供电网，道路接市政道路，通讯接城市通讯网，移动电话信号覆盖该区域，宗地内“场地平整”，目前宗地上除临时搭建一车棚外，其余为空地。

规划：根据委托估价方提供的《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路220192号宗地的土地规划条件情况说明》和《国有土地使用证》，估价对象的用地面积为652.36平方米，容积率为5.0，商业占比不大于10%；根据土地利用最有效使用原则，结合宗地所处的位置及宗地自身条件，设定宗地最佳使用条件为：容积率为5.0，商业用地所占比例为10%、住宅用地所占比例为90%。



## 四、地价影响因素分析

### （一）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、交通条件、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多，本报告仅说明对估价对象的地价产生主要影响的一般因素。

#### 1、城市资源状况

博白县，古称白州，隶属于广西壮族自治区博白县，位于广西东南部，地处东经 109°38'-110°17'，北纬 21°38'-22°28'之间，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北县交界，北与博白县福绵管理区接壤。博白县版图总面积 3835 平方公里，截至 2016 年末，下辖 28 个镇，户籍总人口 185.98 万人。博白县属桂东南丘陵区，地貌类型复杂多样，有平原、谷地、盆地、岗地、丘陵、山地，互相交错；地处北回归线以南的低纬度，属南亚热带向热带过渡的季风气候，光照充足，夏长冬短，夏湿冬干。博白县是广西客家最大的聚集地 和世界第一大客家人聚居县，有客家山歌、乡雉歌舞、采茶歌舞、木偶戏等民间文艺，曾获“中国民间文化艺术之乡”、“中国编织工艺品之都”、“中国杂技之乡”、“中国桂圆之乡”等荣誉称号。2019 年 1 月 9 日，凭借桂南采茶戏入选 2018—2020 年度“中国民间文化艺术之乡”名单。

英桥镇位于博白县东南部，与广东省廉江市塘蓬镇交界，西与本县的文地镇接壤，北与凤山镇及宁潭镇接壤，政府所在地距博白县城 58 公里。全镇总面积 163 平方公里，辖 14 个村委会、1 个居委会，454 个村民小组，总人口 9 万多人，圩镇面积 2.9 平方公里，圩镇人口 1.4 万人。博白至廉江的二级公路绕镇而过。该镇通用涯话，属纯客家乡镇之一。

#### 2、不动产制度与不动产市场状况

##### ①不动产制度

不动产制度将在 2016 年全面实施不动产统一登记制度。于 2014 年建立统



一登记的基础性制度，2015 年推进统一登记制度的实施过渡，2018 年前，不动产登记信息管理基础平台投入运行，不动产统一登记体系基本形成。2015 年 3 月 1 日不动产登记条例正式实施，虽然房地产只是不动产中的一部分，而且这一条例本身并不是房地产调控政策，但对房地产市场的影响还是引起市场极大的关注。主要由于这一措施是房地产调控从之前的交易环节转变到持有环节的标志性事件，将对房地产市场影响深远。

## ② 不动产市场状况

近期博白县的房价水平还是以平稳为主，无论是在限购前，还是在限购的压力之下，博白县的房价都保持着较为稳定水平。一方面从近期市场反馈的情况来看，博白县城区房价已经出现明显松动。但从房地产市场数据体现的情况来看，博白县已批准上市商品房以及在建商品房面积仍在不断增加，另一方面，因国家调控政策、特别是信贷政策的影响，使楼市不确定因素不断增加，购房者、开发商均不同程度地受到这种政策因素的影响。因此，在近期内，博白县房地产市场正面临着一个调整的行情，房地产的市场价格会出现局部性、结构性的调整。调整的深度、期限取决于国家宏观调控政策的力度和广度，也取决于国际国内的整体经济发展情况。

## 3、交通条件

博白县主要交通方式有公路和铁路，玉林至北海、浦北至化州、博白鸣水至湛江三条高等级公路贯通全县乡镇，黎湛铁路、玉铁铁路经过县内，境内有博白站和文地站 2 个火车站。博白县北上南梧高速公路只半个小时车程，往南上重湛沿海高速公路需 10 分钟，县城至北海、湛江港口和机场均为 100 多公里。水鸣至英桥二级公路途经英桥镇 6 个村和英桥汽车站，博白至廉江的二级公路绕英桥镇而过。

## 4、城市规划与发展目标

博白县将严格执行县城区总体规划，加强县城客家建筑风格设计，努力打造具有客家魅力的桂东南次中心城市。深化实施"以南流江为轴心，西扩南进东联北调"的县城区发展战略，不断建设完善县城区五条道路、五个专业市场、五个新区、五个市民活动场所"四个五"工程建设，以项目建设带动县城区向"一江两岸"发展，按桂东南次中心城市建设规模拉开县城区的发展框架。一是抓好博龙二级公路县城段改造、白州大道、江滨大道、绿珠大道、锦绣大道等



"三纵两横"五条道路的规划建设。二是全面加快建材物流市场、林产品综合市场、果菜农贸综合市场、工业品综合市场、粮油精品市场等五个专业市场建设。三是加快江滨新区、锦绣新区、乌豆江新区、白州新区、城南新区等五个新区的开发建设。四是抓好公园绿化广场、法制文化广场、锦绣商业广场、南流江文体中心广场、客家文化广场等五个市民活动场所的建设和完善。全力推进县大型体育中心、影剧院、博物馆、图书馆、游泳馆、少年宫等公共服务设施建设。继续优化城区学校布局调整与建设，适应农民向城镇集中对教育资源的需求。

### 5、城市社会经济发展状况

今年一季度，（博白县）博白县经济社会发展交出了一份令人满意的答卷。从经济运行的特点来看，全县主要经济指标增速在全市排位靠前，继续保持稳健增长的态势。第二产业增加值和工业增加值 2 项指标排全市第一，第一产业、规上工业产值、规上工业增加值、城镇居民可支配收入 4 项指标排全市第二，GDP、固定资产投资、农村居民可支配收入 3 项指标排全市第三。

聚焦推动高质量发展这条主线，创新工作思路，拿出有效办法，切实解决问题。下一步，博白县将盯紧目标任务，多举措发力，全面抓好各项工作的落实，以期取得更大发展。

全力以赴发展第一产业。不断增大辣椒、马铃薯、食用菌等农作物的种植面积，稳步推进沃柑、百香果、澳洲坚果及无公害蔬菜等农产品基地建设，同时利用林业资源丰富优势，确保一定的林木采伐量，争取林业产值增速再提升。通过引导养殖牛、羊、家禽走生态养殖之路，鼓励扩大淡水养殖面积，增加养殖水产品品种，确保牧业产值、渔业产值增速。

增加第二产业发展比重。加强规上工业企业培育，培育经济新增长点，重点培育西陇化工、鲁达木业、腾发汽车玻璃、富恒建材、恒美服饰道具、汉龙环保科技等 10 家企业上规，推动经济增量和存量、质量和效益的整体提升，争取 2019 年新上规上企业新增产值 1.6 亿元以上。加大对龙头企业扶持力度，保持龙头企业强劲拉动力，同时加强建筑业发展，扶持好去年新上 6 家资质以上建筑企业。

推动第三产业稳步提速。加快推进碧桂园、红星美凯龙以及幸福里观澜墅、中央城以及泓和旺角等房地产项目建设，力争商品房销售面积维持在 25% 以上增长，全力推动服务业提档升级，确保其他营利性服务业保持 35% 以上增长。



大力挖掘批发市场、百货零售、餐饮住宿、交通物流等传统服务业的增长潜力，为贸易业发展注入新鲜血液。

稳步推进重点项目建设。加快推进博白县易地扶贫搬迁工程、龙潭产业园南区棚户区改造项目以及部分农村义务教育薄弱学校改造等社会项目，同时全力推进松旺至铁山港东岸公路、玉林至湛江高速公路等项目建设。全力推进菠萝产业化循环农业经济建设和农业产业融合试点示范园、睿盛农牧有限公司农畜产品深加工基地、沃柑种植基地等项目，以及加快推进中滔环保产业项目、柳钢中金（一期）、不锈钢制品产业基地以及正威广西玉林新材料产业城等项目建设。

积极抓好税源培植。强化税源监控，重点关注新开办的企业和减免税到期的企业，力争增收 730 万元。强化所得税征收管理，密切跟踪重点税源企业状况，加强财税工作监管力度，精心部署年度企业所得税汇算清缴相关工作，力争增收 1100 万元。

#### 6、一般因素对地价水平的影响

通过以上影响估价对象价格一般因素的分析，博白县地理位置优越，房地产市场发育较好。总体而言，近几年博白县房地产市场取得了较快的发展，但近期受国家及地方房地产调控政策的影响，目前整个房地产市场观望气息浓厚。随着西部大开发的深入发展和博白县土地经济供给的日益稀缺，博白县的房地产市场将会进一步发展，地价应呈逐步上升的发展趋势。

#### （二）区域因素

我们在分析影响估价对象土地价格的区域因素时，主要从区片整体情况及区片内部区域因素条件差异考虑，重点分析区域概况、商服条件、交通条件、基础设施条件、综合环境质量、规划条件等其他因素。

1、区域概况：估价对象属博白县英桥镇，英桥镇位于博白县东南部，与广东省廉江市塘蓬镇交界，西与本县的文地镇接壤，北与凤山镇及宁潭镇接壤，镇人民政府驻地英桥圩，距离博白县城 58 公里。全镇总面积 163 平方公里，辖 14 个村委会、1 个居委会，454 个村民小组，总人口 9 万多人，圩镇面积 2.9 平方公里，圩镇人口 1.4 万人。博白至廉江的二级公路绕镇而过。该镇通用涯话，属纯客家乡镇之一。

2、商服条件：估价对象位于博白县英桥镇桥南路，北面距离桥西路约 30 米，周边分布有饮食、日杂副食品、装饰建材等沿街商铺，所在区域商业设施





完备度较好，人流量较大，车流量较大，综合评定商服条件较好。

3、交通条件：估价对象位于博白县英桥镇桥南路，北面距离桥西路约 30 米，区域内分布有桥南路、桥西路、环镇路等市政道路，对外交通状况便利度较好。综合评价估价对象所在区域交通条件较好。

4、基础设施完备程度：区域道路、供水、排污、供电、电讯等市政配套较齐全，功能正常运转、保障率较高，能较好地满足区域人们生产、生活所需，估价对象所在区域基础设施较完善。

5、公共配套设施程度：区域内有英桥镇中心校、英桥二中、鸿星幼儿园、中国移动、广西农村信用社、中国农业银行、大众购物中心、英桥圩等，综合评价估价对象所在区域综合评价公用生活设施配套较完善。

6、环境状况：估价对象所在区域无特别景观条件，无明显污染源，市政绿化条件一般，附近多为私人自建房，综合评价区域居住环境条件一般。

7、规划条件：根据博白县英桥镇的发展趋势，区域作为英桥镇一个商住区，其未来的主要利用模式保持不变。

综上所述，影响估价对象地价的区域因素条件总体评价较好。随着城市土地的集约利用水平的不断提高，估价对象作为商住用地具有较高的保值增值潜力。

### （三）个别因素分析

个别因素是指宗地自身的地价影响因素。作为商住用地，我们在分析估价对象宗地的个别因素时，主要考虑位置、面积、用途、临街状况、临近道路类型、宗地形状、周围用地类型、地形、地势、工程地质、土地利用规划、土地利用现状、使用年限等。

1、位置：博白县英桥镇桥南路，属临街二线用地，地理位置一般；

2、面积：土地面积为 652.36 平方米，评估土地面积为 652.36 平方米，面积较适宜；

3、用途：商住用地，与周围规划用途协调性较好；

4、临街状况：二面临路，商住潜力一般；

5、临近道路类型：桥西路，属混合型主干道；

6、形状：宗地形状较规则，对土地的开发利用无影响；

7、周围用地类型：商住用地，规划协调性较好；

8、地形、地貌：区域地势相对较平坦，属平原地貌，对土地的开发利用



无影响;

9、工程地质条件: 委托方未能提供宗地的有关工程地质资料, 根据片区历史地勘调查数据及周边多个类似项目的工程建设观察, 无特别影响的工程案例, 结合所处的地形地貌现状, 本次评估按一般考虑;

10、土地使用年限: 委托估价方提供的《国有土地使用证》未记载有土地使用终止日期, 且委托方未能提供其他相应的土地使用年限材料, 根据《博白县国有土地使用权出让合同》(博土出(1999)11号)及《变更土地登记审批表》(编号: 220192)记载, 经估价人员与委托方、当事人共同协商决定, 本次评估待估宗地的土地使用权出让年限为 70 年, 从《博白县国有土地使用权出让合同》(博土出(1999)11号)签订之日起算。截止估价期日, 剩余土地使用年期为 49.47 年; 本次评估按土地剩余使用年限设定土地使用年限为 49.47 年。如与实际使用年限不符, 则以实际使用年限为准, 应重新估价, 提醒报告使用者注意;

11、宗地现状: 根据估价人员现场勘察, 区域土地开发已达宗地外“五通”(即通路、通水、通电、通讯、排水), 供水接城市市政供水管网, 排水接城市市政排污管网, 供电接城市市政供电网, 道路接市政道路, 通讯接城市通讯网, 移动电话信号覆盖该区域, 宗地内“场地平整”, 目前宗地上除临时搭建一车棚外, 其余为空地;

12、宗地规划: 根据委托估价方提供的《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地的土地规划条件情况说明》和《国有土地使用证》, 估价对象的用地面积为 652.36 平方米, 容积率为 5.0, 商业占比不大于 10%; 根据土地利用最有效使用原则, 结合宗地所处的位置及宗地自身条件, 设定宗地最佳使用条件为: 容积率为 5.0, 商业用地所占比例为 10%、住宅用地所占比例为 90%;

综上所述, 估价对象区位条件一般, 面积较适宜、临路状况较好、形状较规则、规划条件较好, 故影响估价对象地价的个别因素条件总体评价较好。





## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### 1、国家及地方相关法律、法规、政策文件

(1)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日);

(3)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2007 年 10 月 28 日);

(4)《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;

(5)广西壮族自治区人民政府、博白县人民政府制定的其他有关法规、政策和规定;

(6)《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48 号)

(7)《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综[2009]24 号)

(8)国土资源部、广西壮族自治区国土资源厅、博白国土资源局制定的其他有关规定、文件;

(9)《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资办[2013]308 号);

(10)国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36 号);

(11)国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告(2016 年第 18 号));

(12)其他相关法律、法规、行政规章及政策文件。

#### 2、土地估价相关技术规程

(1)中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);



(2) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)。

### 3、委托估价方提供的有关资料

《委托鉴定书》、《国有土地使用证》、《土地他项权证》、《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地的土地规划条件情况说明》等复印件。

### 4、受托估价方掌握的有关资料

(1) 《博白县各镇土地分等定级与基准地价更新成果》;

(2) 《广西壮族自治区国土资源厅关于开展征地统一年产值标准更新工作的通知》(桂国土资发〔2018〕18号);

(3) 博白县总体规划、博白县近年统计资料;

(4) 博白县土地价格调查成果;

(5) 博白县土地出让、转让和房地产开发等房地产交易资料。

### 5、估价人员实地勘察、调查所获取的资料

主要包括影响地价的区域因素和个别因素资料、房价资料。

## 二、土地估价

### 1、估价原则

本项评估将遵照公正、客观、诚实的原则进行评估,结合中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中对估价原则的要求,具体表现为以下几个方面:

#### (1) 合法原则

所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。遵循合法原则,一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。在无法确认估价对象产权的合法性的情况下,必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的;二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的;三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时,该交易或处分方式必须是合法的。

#### (2) 替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互相有替代性的商品或服务同时



存在时，商品或服务的价格低是经过相互影响与比较之后才决定的。土地价格同样也遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### （3）需求与供给原则

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。由于土地与一般的商品相比，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。

### （4）贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

### （5）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益量，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发挥为前提的。此次评估商住用地，在评估中就应充分考虑商住用地的特性，按最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的地产价格。

### （6）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，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和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

### （7）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。影响土地质量的因素很多，其对土地质量的影响程度也各不相同，因此应根据用地用途特点选择对土地质量起主导和控制的因素。





## (8) 审慎原则

要求估价人员在方法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、有关行业发展情况以及存在的风险。

## (9) 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。

总之，在进行地价评估时，根据估价对象的实际情况，充分考虑用地的类型和所掌握的资料，选择最适宜的两种估价方法进行评估，进而综合确定土地价格，力求得到客观、公正、科学、合法的估价结果。

## 2、估价方法

### (一) 技术路线与估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价对象的特点和当地地产市场的实际情况，我们选择适合的评估方法进行评估：

(1) 待估宗地在博白县英桥镇基准地价覆盖范围内，但基准地价距今的时间较长，因此不宜选用基准地价系数修正法进行评估；

(2) 据调查，估价对象规划项目作为可收益物业可采用收益还原法进行评估。但估价对象目前为空地，尚未开发建设，难以预测项目建成后的收益，故不宜采用收益还原法进行评估；

(3) 近几年，与估价对象处于同一供需圈内类似土地出让交易案例较少，因此不适宜采用市场比较法进行评估；

(4) 估价对象为待开发用地，所处区域类似估价对象的商住房地产开发项目较多，容易预测估价对象的开发价值，同时我们估价机构建立了翔实、客观的房地产开发、销售成本数据库，容易估算估价对象客观的开发成本及销售税费，所以适宜采用剩余法进行估价；

(5) 博白县公布有征收集体土地的相关文件，考虑到所在区域有近年来的征地案例可参考，可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，根据估价对象的实际情况及本项评估目的，我们采用剩余法和





成本逼近法评估估价对象地价，然后分别根据两种方法的测算结果综合确定估价对象的最终估价结果。

### ① 剩余法

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法采用的基本公式为：

$$V = A - B - C$$

式中：V—待估土地价格

A—开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B—整个开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

### ② 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费用和土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的方法，其计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正 × (1 + 区位修正)

## 3、估价结果

### ● 假设开发法

#### (1) 估价依据

根据委托估价方提供的《关于徐锡政位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地的土地规划条件情况说明》和《国有土地使用证》，估价对象的用地面积为 652.36 平方米，容积率为 5.0，商业占比不大于 10%；根据土地利用最有效使用原则，结合宗地所处的位置及宗地自身条件，设定宗地最佳使用条件为：容积率为 5.0，商业用地所占比例为 10%、住宅用地所占比例为 90%。布局为 1 层商铺，本次评估按照相关的规划说明设定商业楼层的层数为 1 层。

#### (2) 地价测算

根据当地土地管理部门提供的材料和估价人员对博白县同类物业、用途相近、结构相似、装修档次相近的自建房市场销售情况及房屋建筑成本的调查，同时考虑宗地所处位置及自身条件以及结合估价人员的评估经验，假设项目房地产在估价时点变现，最可能实现的房屋平均售价。运用假设开发法，最后经



测算得待估宗地单位地价：3666 元/m<sup>2</sup>。

#### ●成本逼近法

我们在采用成本逼近法评估估价对象地价时，主要是以估价对象所处区域当前土地征用的成本水平为依据，根据博白县目前土地征地执行的税费标准和实地勘察估算的土地开发成本，按照土地管理法和广西壮族自治区土地管理实施办法的规定以及成本逼近法测算地价的要求，测算出当前条件下估价对象的成本价格标准。运用成本逼近法，通过计算得出委估宗地价格：243 元/m<sup>2</sup>。

#### 4、地价的确定

##### (1) 估价方法评价

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，我们分别采用了假设开发法和成本逼近法测算估价对象价格，假设开发法评估结果为单位面积地价 3666 元/m<sup>2</sup>，成本逼近法评估结果为单位面积地价 243 元/m<sup>2</sup>，两种方法评估结果相差较大。

假设开发法根据当地房地产市场情况对预计开发完成后不动产总价、建筑开发成本、投资利息、投资利润、销售税费进行了科学的预测和估算，估价结果较为科学反映了估价对象预期可承受的市场价格水平。由于该方法有理论基础，可操作性强，易于掌握，并且在求取房地产价值和重置成本及销售税费的过程中，我们充分考虑了市场因素和时间因素对地价的影响，测算得出的结果能够反映市场的真实价格，评估可信度较高。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法，主要成本以征地费用为资料，其来源于实际，有一定的理论基础。由于估价对象作为经营性房地产项目用地，其价格主要由市场供求决定，仅从成本角度考虑难以反映其未来建成后的地价增值。

##### (2) 估价结果地价的确定

通过对估价对象两种方法测算的结果进行比较分析，根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性，参考本次评估目的，结合以往估价经验以及该区域的土地供需状况，综合考虑后，本次评估取假设开发法作为估价对象最终结果，则：



单位地价：3666 元/m<sup>2</sup>（折合约 244.40 万元/亩）

单位楼面地价=3666/5.0

=733.20 元/m<sup>2</sup>

总地价=3666×652.36÷10000=239.16 万元

### （3）估价结果

根据估价人员的实地勘察，依据《城镇土地估价规程》的规定，运用科学的估价方法，经测算确定博白县人民法院委托评估的位于博白县英桥镇桥南路 220192 号宗地，评估设定用途为批发零售、城镇住宅用地，在满足本次评估地价定义条件下的国有土地使用权市场价格评估结果为：

评估土地面积：**652.36** 平方米；

单位面积地价：**3666** 元/平方米(折合约 **244.40** 万元/亩)

平均楼面地价：**733.20** 元/平方米；

总 地 价：**239.16** 万元

大写：人民币贰佰叁拾玖万壹仟陆佰元整。

## 三、估价结果和估价报告的使用说明

### （一）假设和前提条件

#### 1、前提条件

（1）估价对象作为商住用地将得到最有效开发和利用。

（2）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

（3）估价土地面积、用途、土地利用参数由估价人员根据委托估价方提供的有关资料确定，资料的真实性由委托估价方负责。

（4）估价期日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，

（5）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；

#### 2、本报告使用的限制条件

（1）用途设定：批发零售、城镇住宅用地。

（2）年期设定：49.47 年。



(3) 估价期日设定：2019 年 8 月 20 日。

(4) 开发程度设定：宗地外“五通”，宗地内“场地平整”。

(5) 土地利用条件设定：容积率为 5.0，批发零售用地所占比例为 10%。  
城镇住宅用地所占比例为 90%。

## (二) 估价结果和估价报告的使用。

1、本报告及估价结果依据前述有关法律、法规、行政规章和相关政策文件而成立。

2、本项评估采用的技术规程为中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》。

3、本报告所评估地价是在本报告价格定义及假设条件限定下的国有土地使用权价格，不考虑交易及成交后权属变更所需的各种费用。如价格定义条件或假设条件发生变化，则应重新进行评估。

4、本评估报告仅限于为委托方处置估价对象提供价值参考，不能应用于除此之外的其他用途，受托估价方不为委托估价方在估价目的界定范围以外使用本报告的行为负责。

5、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时，评估结果自估价期日起壹年内有效；如过有效期，本评估报告的价格应作相应调整或进行重新评估。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方，解释权归广西金土资产评估有限公司。

7、未经本估价机构书面同意，委托方不得以任何形式发表本报告或应用于与本项估价目的不符的其他用途。凡因委估方使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本报告必须完整使用，如因使用报告中的部分内容而导致有关损失的，受托估价机构不承担责任。

8、本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

## (三) 需要特殊说明的事项

1、评估中涉及土地还原率以采取安全利率加风险调整值法确定土地还原



利率，按照评估期日中国人民银行公布的一年期定期存款基准利率 1.5%，考虑一定的通货膨胀率以及风险因素，结合当地评估经验和历史数据，综合考虑确定土地还原利率商业用地取 6.5%、住宅用地取 6.0%。在土地使用年期内，假定土地还原率保持不变。

## 2、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

评估报告中有关资料来源于委托方及评估人员收集整理的相关资料。

## 3、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

土地利用条件（包括土地设定用途、规划参数、开发程度、基础设施条件等因素）、估价期日等的改变均有可能导致估价结果的改变。当上述影响地价的因素发生变化，则估价结果应进行相应调整或重新进行评估。

## 4、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1)本次评估未考虑他项权利状况对估价对象土地价格的影响。

(2)本项评估所指地价是指估价对象国有土地使用权价格，不含地上之动产、不动产价格。

## 5、其他需要特殊说明的事项

(1)本报告估价人员与委托估价方除委托关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

(2)本评估报告的价格货币种类为人民币。

(3)若发现本报告文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。