

1. 以上面积为田国用（2014）第 053 号《国有土地使用证》记载面积。
2. 根据估价目的及委托方的估价要求，本报告中的地价表现形式为土地单价，估价结果取整到个位。
3. 本报告中对宗地状况描述及土地使用条件设定，来源于委托方提供的估价资料及现场查勘情况。在此提请报告使用人注意。
4. 委托估价方未提供估价对象的《建设工程规划许可证》（或相关规划批文），我公司在当地自然资源局也未查询到该宗地的相关规划条件。本次估价依据委托方提供的《田林县旧城区控制性详细规划》记载内容，设定估价对象容积率为 3.5，并以此设定进行地价测算。在此提请报告使用人注意，若相关部门规划的容积率有所变化，则该估价结果须相应调整。

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

（1）委托估价方所提供的资料是本项估价的重要依据，本项估价以这些资料的真实性和合法性为前提。

（2）土地使用权人合法有偿（或报审）取得土地使用权，并支付有关税费。

（3）估价对象在设定用途等条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

（4）估价对象与周边其它要素相结合，能满足目前居民生活的正常进行，保证居民生活条件的持续改善。

（5）在估价期日的地产市场为公正、公开、公平、均衡的交易市场。

（6）土地还原率是土地估价中的一个重要因素，本次土地还原率的确定采用安全利率加风险调整值法。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率，此次按估价期日中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率作为安全利率，另外根据估价对象所在地区的经济状况及未来预测、估价对象的用途、经营收益等，综合考虑确定风险补偿率。两者相加确定本次评估的土地还原率为 6.0%。

（7）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。

（8）评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内“场

地平整”。

(9)本次估价结果是在估价期日 2019 年 11 月 11 日满足前述估价前提和假设条件下,土地用途设定为城镇住宅,容积率设定为 3.5,土地剩余使用年限设定为 48.48 年,无他项权利的国有建设用地土地使用权市场参考价格。

2、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、法规及相关政策而成立。

(2)本项估价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》,估价报告根据该规程规定的格式撰写,根据国家有关规定,本估价报告经在估价方执业的不少于两名土地估价专业评估师签字,并经估价方盖章后发生法律效力。

(3)本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务,当用于其它目的,本报告评估结果无效。

(4)在土地利用条件和当地地产市场状况未发生重大变化时,本报告的估价结果自提交报告之日起壹年内有效(自 2019 年 11 月 21 日起至 2020 年 11 月 20 日止有效)。

(5)未经受托估价方许可,不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供本报告,不得以任何形式发表、肢解本报告,其产生的后果由委托方承担法律责任。

(6)估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,广西华元房地产土地资产评估有限公司对估价结果有解释权。

(7)本报告必须完整使用,对仅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。

(8)本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格,若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化,该评估价格应做相应调整,须经广西华元房地产土地资产评估有限公司核查并书面同意。

(9)本次估价结果单价、总价取整至个位。

3、需要特殊说明的事项

(1)本评估报告的土地面积为田国用(2014)第 053 号《国有土地使用

证》记载面积。

(2) 本评估报告中由委托方提供的有关法律性文件或证明材料，受托估价方不负因材料不真实而造成的一切法律责任。

(3) 受托估价方仅对评估程序和方法的合规、合理、合法和科学性负责，根据评估报告做出的任何经济行为及产生的后果由委托方自行负责。

(4) 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(5) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(6) 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价未考虑心理因素及宣传鼓动因素等对地价的影响。

(7) 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(8) 估价中的特殊处理和其他说明：

委托估价方未提供估价对象的《建设工程规划许可证》（或相关规划批文），我公司在当地自然资源局也未查询到该宗地的相关规划条件。本次估价依据委托方提供的《田林县旧城区控制性详细规划》记载内容，设定估价对象容积率为 3.5，并以此设定进行地价测算。在此提请报告使用人注意，若相关部门规划的容积率有所变化，则该估价结果须相应调整。

第四部分 附件

- 1、《广西壮族自治区田林县人民法院价格评估委托书》（（2019）桂1029执307号之一）复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、田国用（2014）第053号《国有土地使用证》复印件；
- 5、《田林县旧城区控制性详细规划》复印件；
- 6、土地估价机构营业执照复印件；
- 7、土地评估机构备案登记证书复印件；
- 8、土地估价机构备案函复印件；
- 9、土地估价专业评估师资格证书复印件；
- 10、签署报告承诺书。

广西壮族自治区田林县人民法院

价格评估委托书

(2019)桂1029执307号之一

与华元房地土地资产评估有限公司：

我院在执行申请人广西田林农村商业银行股份有限公司与被执行人黄开宁、许梅金融借款合同纠纷一案中，因被执行人至未履行生效法律文书确定的义务。需要对黄开宁、许梅名下共1两宗地产，位于田林县乐里镇绕城路富源新区。土地证号分别为：田国用(2013)第020号、土地面积为120平方米。田国用(2014)第053号、土地面积为168平方米地产进行价格评估。《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对黄开宁、许梅名下的两宗地产，位于田林县乐里镇绕城路富源新区。土地证号为：田国用(2013)第020号、土地面积为120平方米。田国用(2014)第053号、土地面积为168平方米地产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份及时报送我院。

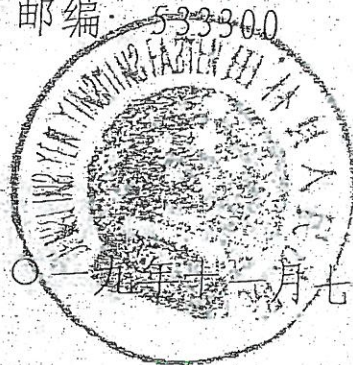
附：1、(2019)桂1029执307号之一执行裁定书一份；

2、国有土地使用证复印件一份；

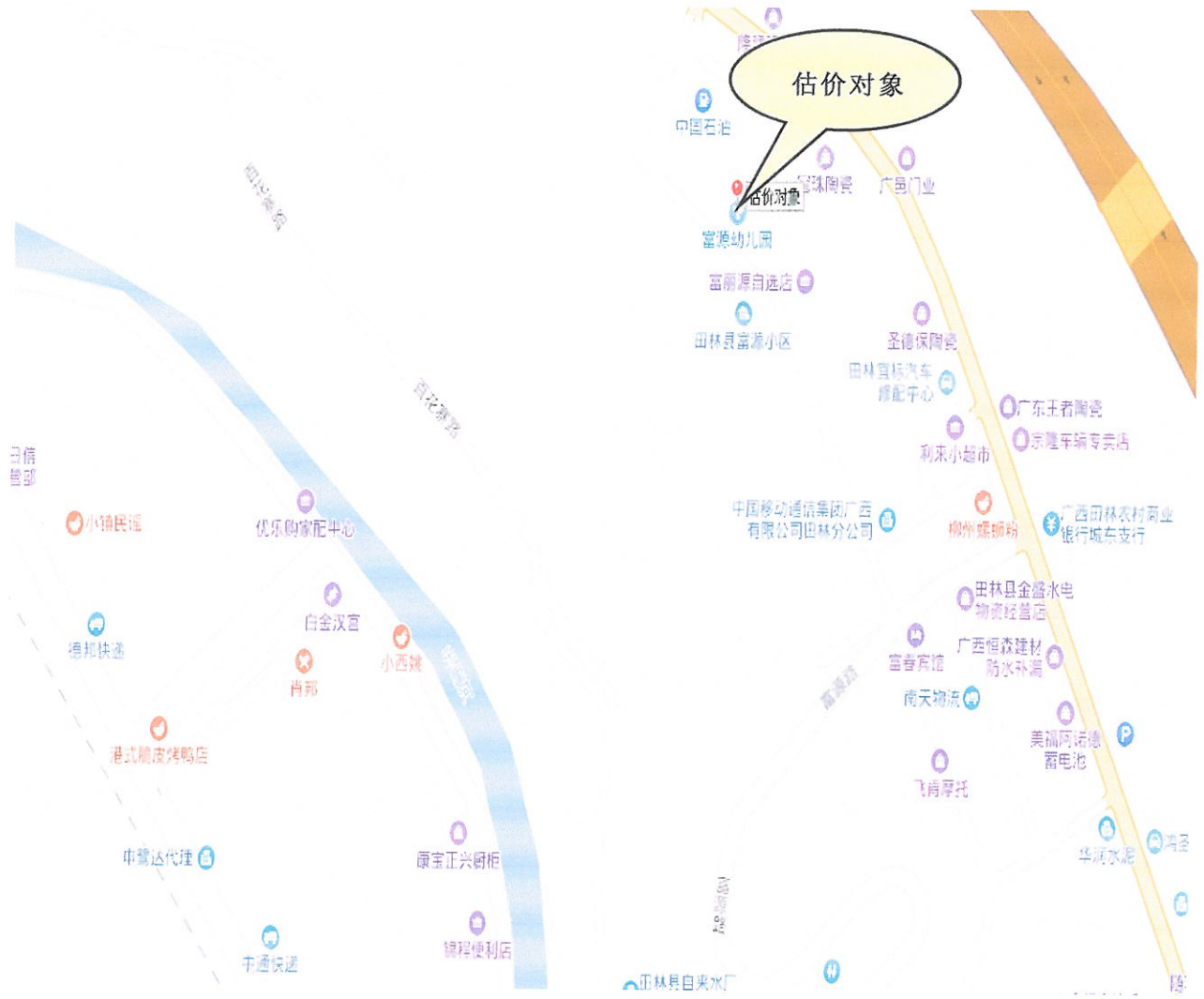
3、建设用地规划许可证复印件一份；

联系人：黄学军 联系电话：13517567137

地址：田林县乐里镇迎宾路64号 邮编：533300



估价对象位置示意图



估价对象查勘照片



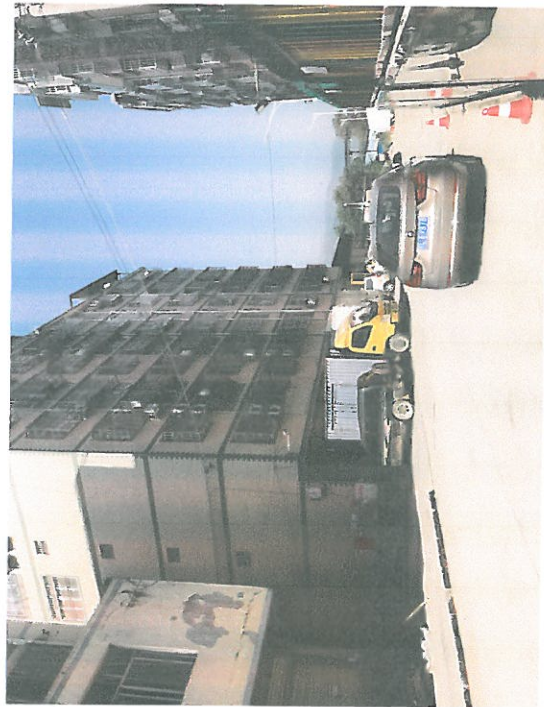
图一：宗地红线内



图二：宗地红线内



图三：宗地红线外

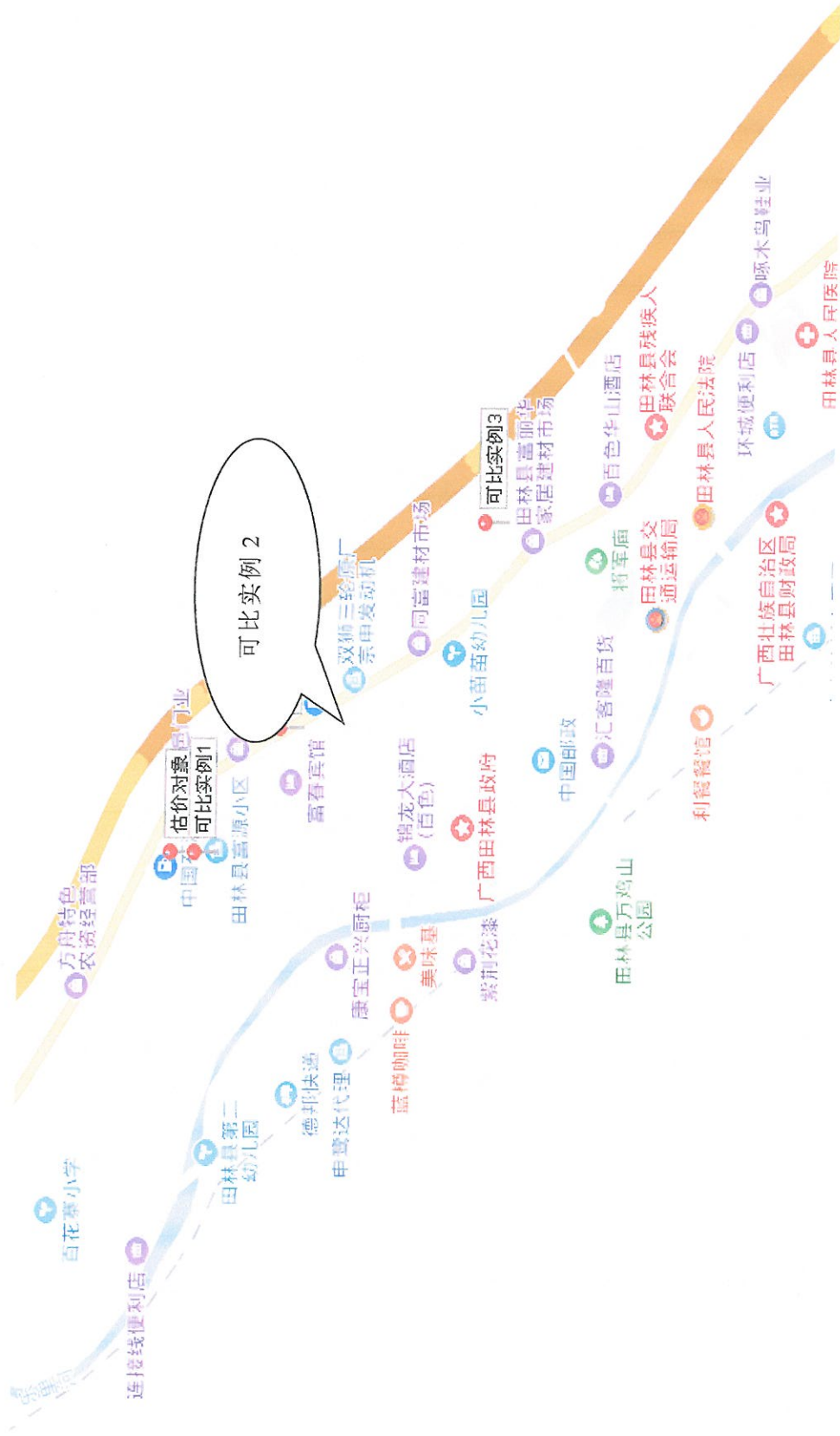


图四：宗地红线外

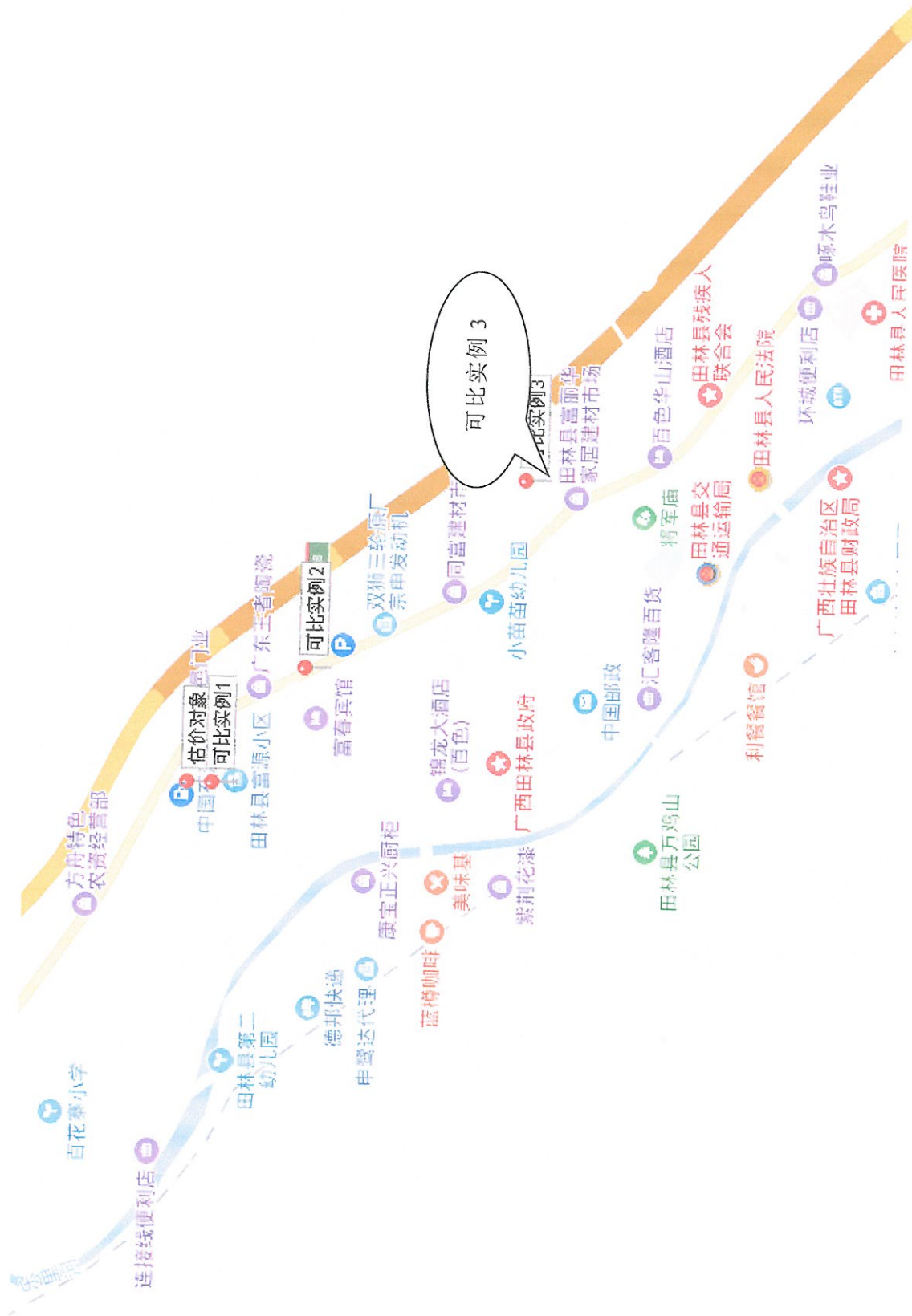
可比实例 1 位置图



可比实例 2 位置图



可比实例 3 位置图



田 用 地 第 053 号

权利人

许梅

坐落 街林县乐里镇绕城路富源新区

宗地号

451 宗地号 000020501420

图 号

宗地用途

城镇住宅用地

取得价格

取得方式

出让

终止日期

2068年5月4日

宗地面积

168.00 M²

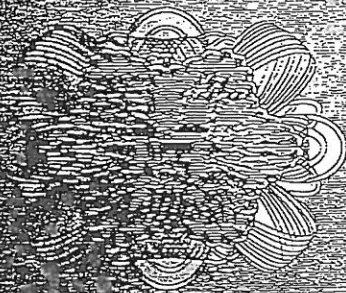
其中 建设用地面积

M²

其中 分摊面积

M²

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。



许梅

与原件核对相符
经办人 李 2015年3月4日

宗地图

单位: m.m²

002GB00420

里镇绕城路富源新区

权利人: 许梅

北



六米街道

J1

11.20

J2

168.0

15.00

盘艳英 农飞翔

11.20

J3

与原件核对相符
经办人: 许梅 2015年3月4日

六米街道

许梅

1:200



总体规划

田林县旧城区控制性详细规划



地块位置

B-3-1 2 0-3-3

地块开发控制指标

用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	建筑层数 (层)	停车位 (个)	备注
B-3-1	R2	2.53	≤28	≤3.5	≥30	≥150	
B-3-2	S42	0.78				≥10	
B-3-3	G2	0.12					

注: 地块面积不包括制园地面积

生活性商业设施指标

设施名称	建设标准	建设规模	建设年限	单位: m
菜市场	≥100m ²	≥100m ²	≥10	
社区中心	≥100m ²	≥100m ²	≥10	
健身设施	≥100m ²	≥100m ²	≥10	

道路断面控制指标

道路名称	断面宽度 (m)	断面高度 (m)	断面坡度 (%)	断面坡度 (度)
富源路	12.0	18.0	3.0	1.7
富源路	12.0	18.0	3.0	1.7
富源路	12.0	18.0	3.0	1.7



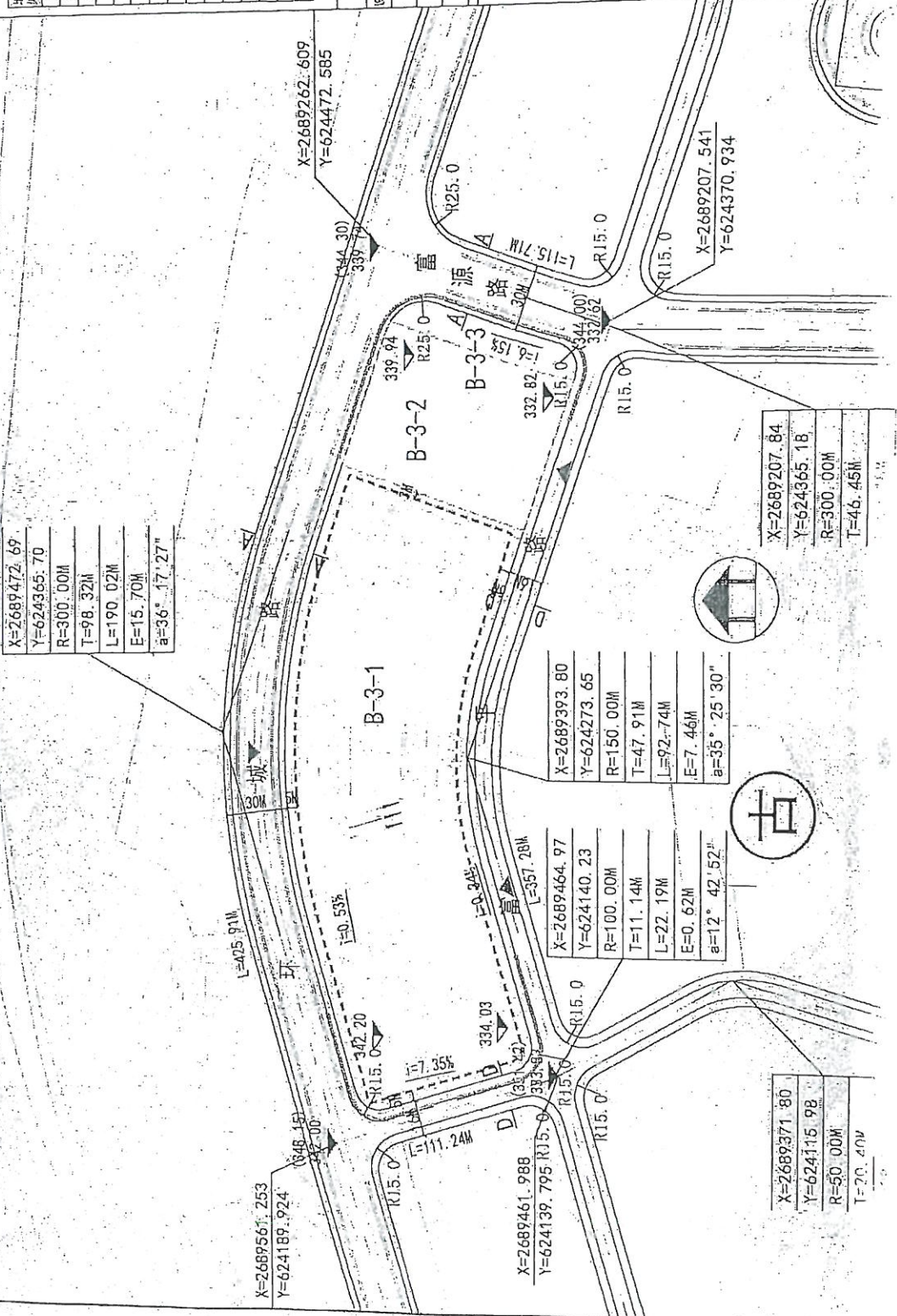
规划控制

1. 用地性质、代号为R2、S42、G2的用地范围与规划控制用地性质(GBJ137-90)相符。

2. 居住区公共设施配套设施参照《城市居住区规划设计规范》GB50180-2002执行。

3. 容积率、建筑密度为上限, 绿地率为下限。

4. 配套设施停车位按停车位标准: 建筑工程的机动车停车位按新建汽车库(库)标准, 其他按相应标准。



田林县旧城区控制性详细规划



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450300759751408K

名称 广西华元房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 南宁市青秀区民族大道93号新兴大厦A栋写字楼20层A1号房
 法定代表人 周平
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年03月03日
 营业期限 2004年03月03日至2024年03月02日
 经营范围 房地产评估、土地评估(具体项目以审批部门批准的为准)、土地价格评估咨询服务、资产评估(具体项目以审批部门批准的为准); 房地产信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2018年06月07日

提示
 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内, 通过企业信用信息公示系统向社会公示。

土地评估机构备案登记证书

REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY REGISTRATION CERTIFICATE

机构名称：广西华元房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 周平

统一社会信用代码：91450300759751408K

工商注册地：南宁市民族大道93号新兴大厦A栋写字楼20层A1号房

执业范围：执业范围不受限

有效期限：至2020年3月31日

登记证书编号：桂土协2018450013



登记单位：广西土地估价师协会
二〇一九年四月一日

本证书与行政部门印发的备案公函一并使用

广西壮族自治区自然资源厅

桂土估备字〔2019〕0037号

广西壮族自治区自然资源厅关于广西华元 房地产土地资产评估有限公司备案情况的函

广西华元房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年5月22日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：广西华元房地产土地资产评估有限公司。

备案编号：2019450037。

法定代表人：周平。

评估师：冯军（土地估价师 证书尾号：0014），甘亭亭（土地估价师 证书尾号：0022），胡凤（土地估价师 证书尾号：0011），胡寅（土地估价师 证书尾号：0053），黄福宴（土地估价师 证书尾号：0005），蒋文武（土地估价师 证书尾号：0054），兰春（土地估价师 证书尾号：0104），李志红（土地估价师 证书尾号：0079），刘玫岐（土地估价师 证书尾号：0142），潘启容（土地估价师 证书尾号：0190），宋杰明（土地估价师 证书尾号：0186），苏有宁（土地估价师 证书尾号：0219），唐松琴（土地估价师 证书尾号：0028），王颖芝（土地估价师 证书尾

号：0068），杨国松（土地估价师 证书尾号：0075），周克林（土地估价师 证书尾号：0080），周平（土地估价师 证书尾号：0082），方昭（土地估价师 证书尾号：0084）。

原函（桂土估备字〔2019〕0007号）作废。



广西壮族自治区自然资源厅

2019年6月5日

公开方式：主动公开

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



证书编号: 2004450190

姓名: 潘启容
Full Name: 潘启容

性别: 女
Sex: 女

身份证号码:
ID No. 452421197609040047

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 03 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



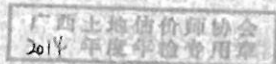
注册情况
Registering Status
(注册内容为执业、注册年限、年检注册时间和注册机构)



全国统一注册号: 2006450019
注册机构: 广西国联土地资产评估有限公司



注册情况
Registering Status



注册情况
Registering Status

广西土地估价师协会
2015 年度年检专用章

广西土地估价师协会
2016 年度年检专用章

变更执业机构：广西华元诚土地评估有限公司



注册情况
Registering Status

本司名称变更：广西华元诚土地评估有限公司

2016年8月28日



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.

姓名: 甘亭亭
Full Name: 甘亭亭

性别: 女
Sex: 女

身份证号码: 420683198611241329
ID No.:


注册人签名: _____
Signature of the Bearer:

发证日期: 2011 年 3 月 1 日
Date of Issue:

有效期至: 2031 年 2 月 28 日
Date of Expiry:

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

编号: 2010120022
No.:



注册情况
Registering Status
(以房地产权属证书、登记簿记载、解除注销时间和注册机构为准)

全国统一注册号: 2013452006
注册机构: 广西国土资源评估有限公司
2013年2月21日

注册情况
Registering Status

注册机构: 广西国土资源评估有限公司
2013年12月15日

恢复执业
变更执业机构: 广西元瑞成土地评估有限公司
2013年2月21日

广西土地估价师协会
2013年度年检专用章

广西土地估价师协会
2013年度年检专用章

注册情况
Registering Status



权利人姓名: 丁国平
北京八里庄八里

注册情况
Registering Status

签署报告承诺书

本人按照《城镇土地估价规程》及有关土地估价的技术要求编写本报告，已对估价对象进行实地勘察，报告中所采用的相关数据真实可靠，愿意对签署的土地估价报告承担相应法律责任。

承诺土地估价专业评估师签字：



签署日期：二〇一九年十一月二十一日