

土地估价报告

项目名称: 王文奎所属位于宁国市港口镇世纪大道地块一宗面积
4666.70平方米商业住宅用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司

估价人员: 王定保 黄丁亮

委托估价单位: 宣城市宣州区人民法院

提交估价报告日期: 二〇一八年八月二十日

估价报告编号: 合房评估字[2018]第T006号

关键词: 安徽省宁国市港口镇
港口镇世纪大道地块
为司法鉴定提供参考依据而评估土地市场价值。
合肥市房地产土地评估事务所有限公司
二〇一八年八月



11月29日，住宅2078年11月29日，至估价期日土地剩余使用年限为商业30.50年，住宅60.50年。

5、容积率的设定：依据委托方提供的宁国用（2009）第400号土地使用权证书、相关规划设计条件、土地使用权出让合同以及估价人员现场勘查，可知待估宗地的容积率 ≤ 1.6 ，本着最有效使用原则，本次评估设定容积率 ≤ 1.6 。

6、本次估价仅对待估宗地土地进行价格评估，不涉及建筑物、构筑物等其他资产价值。

综上所述，本次评估地价定义为：待估宗地在估价期日二〇一八年五月三十日，开发程度达到宗地红线外为五通（通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地内场地平整条件下，商业住宅用地土地剩余使用年限为商业30.50年，住宅60.50年，容积率 ≤ 1.6 ，出让土地使用权价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

表1 待估宗地地价定义一览表

宗地位置	估价期日实际用途	土地剩余使用年限	估价期日设定用途	估价期日设定容积率	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度
港口镇世纪大道地块	商业住宅用地	商业30.50年，住宅60.50年	商业住宅用地	1.6	宗地红线外“五通”（通上下水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通上下水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整

八、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，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，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、估价期日为2018年5月30日，土地使用权市场价值按待估宗地在估价设定年限条件下的出让使用土地使用权市场价格。估价结果如下：

评估土地面积：4666.70平方米

单位地价：1476元/平方米

地价总额：688.8万元，大写：陆佰捌拾捌万捌仟元整。（货币种类：



第二部分 待估宗地界定

一、委托估价方

名称：宣城市宣州区人民法院

类型：政府行政机关

地址：宣城市宣州区昭亭路

联系人：何金武

联系电话：0563-2515661

二、待估宗地

待估宗地位于港口镇世纪大道地块，本次评估要对待估宗地范围内的国有出让土地使用权市场价值进行评估，本次评估的待估宗地的面积以委托方提供的宁国用（2009）第 400 号土地使用权证书记载面积为依据，为 4666.70 平方米（7.0 亩），目前待估宗地土地所有权属于国家所有，土地使用权人为王文奎，至估价期日，待估宗地存在他项权利限制情况，用途为商业住宅用地。

三、待估宗地状况描述

1、土地登记状况

土地使用权证号：宁国用（2009）第 400 号

估价期日土地使用权人：王文奎

座落：港口镇世纪大道地块

评估设定土地用途：商业住宅用地

四至：东：世纪大道，西：宁国市港口农民工创业园，北：空地，南：051 县道

使用权类型：出让

使用权面积：本次评估的土地使用权面积为 4666.70 平方米

土地级别：一级



2、土地权利状况

(1) 待估宗地于估价期日的土地所有权属国家所有，土地使用人为王文奎，现状为国有建设用地，土地使用权类型为出让。

(2) 土地使用年期

根据估价目的及委托人提供的土地使用权证载信息，确定待估宗地土地使用年限设定为商业 40 年，住宅 70 年。

(3) 他项权利

待估宗地的土地所有权属国家所有，至估价期日待估宗地存在抵押他项权利限制，没有设定租赁权、地役权等他项权利。

(4) 实际使用与证载状况分析

经现场估价人员查勘，待估宗地实际为空地，根据委托人提供的《土地使用权证书》和《土地使用权出让合同》记载，为出让土地。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经估价人员现场查勘，待估宗地现为待建用地，地上没有建筑物，地势平坦，形状较规则，宗地开发程度已经达到红线外“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路）及红线内“场地平整”

(2) 土地规划利用条件

根据委托方提供的宁国用（2009）第 400 号土地使用权证书、国有土地使用权出让合同和相关规划条件，可知待估宗地规划指标如下：

① 土地使用强度：容积率 ≤ 1.6 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ；

② 待估宗地土地面积为 4666.70 平方米（7.0 亩），用地性质为商业住宅用地。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素



附表 1 土地估价结果一览表

估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

估价日期：2018年5月30日

估价目的：为司法鉴定提供依据而评估土地市场价值

估价报告编号：合房评估[2018]第T006号

估价期日的土地使用权性质：出让

土地名称	估价期日的土地使用者	土地证编号	估价期日实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	本次评估土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总地价(万元)
港口镇世纪大道地块	王文奎	宁国用(2009)第400号	商业住宅	商业住宅	1.6	宗地红线外“五通”(通水、通电、通讯),宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”(通水、通电、通讯),宗地红线内场地平整	商业 30.50年, 住宅 60.50年	4666.70	1476	688.8

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 估价期日待估宗地土地所有权属于国家所有, 土地使用权人王文奎, 至估价期日, 待估宗地存在他项权利限制情况。
- 2、基础设施条件: 见待估宗地基础设施条件表。
- 3、规划限制条件: 待估宗地规划用途为商业住宅用地, 总用地面积 4666.70 m² (7.0 亩); 规划容积率 ≤ 1.6, 建筑密度 ≤ 40%; 绿地率 ≥ 30%。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 无。

二、其它需要说明的事项:

- 1、本评估报告仅为司法鉴定提供依据而评估土地市场价值。
- 2、待估宗地土地面积、容积率、用途等以根据《对外委托司法鉴定、审计、评估、拍卖委托书》(2018)宣法鉴委字第 184 号)提供的土地资料确定。
- 3、本次评估结果是在“价格定义”下的出让熟地价格, 其实现的前提是土地使用者已按规定缴清全部地价款及相关税费, 且未考虑土地目前可能存在的查封、出租、抵押、质押等权利限制。

表 1-1 设定待估宗地基础设施条件表

土地名称	场地平整状况	通路	供电	供水	排水	通讯	通气
港口镇世纪大道地块	宗地红线内场地平整	临世纪大道	市政电网	接市政供水管网	接市政排水管网	市政通信网	无

估价机构: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司
二〇一八年八月二十日

地址: 宿州路 238 号房地产大厦 B 座七楼

第 28 页

0551-62629350



扫描全能王 创建

第二部分 待估宗地描述及地价影响因素分析

一、委托估价方

名称：宣城市宣州区人民法院

类型：政府行政机关

地址：宣城市宣州区昭亭路

联系人：何金武

联系电话：0563-2515661

二、待估宗地

待估宗地位于港口镇世纪大道地块，本次评估要对待估宗地范围内的国有出让土地使用权市场价值进行评估，本次评估的待估宗地的面积以委托方提供的宁国用（2009）第400号土地使用权证书证载面积为依据，为4666.70平方米（7.0亩），目前待估宗地土地所有权属于国家所有，土地使用权人为王文奎，至估价期日，待估宗地存在他项权利限制情况，用途为商业住宅用地。

三、待估宗地状况描述

1、土地登记状况

土地使用权证号：宁国用（2009）第400号

《对外委托司法鉴定、审计、评估、拍卖委托书》》编号：（2018）宣法鉴委字第184号

估价期日土地使用权人：王文奎

座落：港口镇世纪大道地块

评估设定土地用途：商业住宅用地

四至：东：世纪大道，西：宁国市港口农民工创业园，北：空地，南：051县道

使用权面积：本次评估的土地使用权面积为4666.70平方米

土地级别：一级

2、土地权利状况



(1) 待估宗地于估价期日的土地所有权属国家所有，土地使用人为王文奎，现状为国有建设用地，土地使用权类型为出让。

(2) 土地使用年期

根据估价目的及委托人提供的土地使用权证载信息，确定待估宗地土地使用年限设定为商业 30.50 年，住宅 60.50 年。

(3) 他项权利

待估宗地的土地所有权属国家所有，至估价期日待估宗地存在抵押他项权利限制，没有设定租赁权、地役权等他项权利。

(4) 实际使用与证载状况分析

经现场估价人员查勘，待估宗地实际为空地，根据《对外委托司法鉴定、审计、评估、拍卖委托书》（编号：（2018）宣法鉴委字第 184 号）记载，为待出让土地。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经估价人员现场查勘，待估宗地现为待建用地，地上没有建筑物，地势平坦，形状较规则，宗地开发程度已经达到红线外“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路）及红线内“场地平整”

(2) 土地规划利用条件

根据委托方提供的宁国用（2009）第 400 号土地使用权证书、国有土地使用权出让合同和相关规划条件，可知待估宗地规划指标如下：

① 土地使用强度：容积率 ≤ 1.6 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ；绿地率 $\geq 30\%$ ；

② 待估宗地土地面积为 4666.70 平方米（7.0 亩），用地性质为商业住宅用地。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况



附表1 土地估价结果一览表

估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

估价报告编号：合房评估[2018]第T006号

估价日期：2018年5月30日

估价期日的土地使用权性质：出让

估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估土地市场价值

土地名称	估价期日的土地使用者	土地使用证编号	估价期日实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地剩余使用年限(年)	本次评估土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
港口镇世纪大道地块	王文奎	宁国用(2009)第400号	商业住宅	商业住宅	1.6	宗地红线外“五通”(通上下水, 通路、通电、通讯), 宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”(通上下水, 通路、通电、通讯), 宗地红线内场地平整	商业30.50年, 住宅60.50年	4666.70	1476	688.8

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 估价期日待估宗地土地所有权属于国家所有, 土地使用权人王文奎, 至估价期日, 待估宗地存在他项权利限制情况。

2、基础设施条件: 见待估宗地基础设施条件表。

3、规划限制条件: 待估宗地规划用途为商业住宅用地, 总用地面积4666.70 m² (7.0亩); 规划容积率≤1.6; 建筑密度≤40%; 绿地率≥30%。

4、影响土地价格的其他限定条件: 无。

二、其它需要说明的事项:

1、本评估报告仅为为司法鉴定提供参考依据而评估土地市场价值。

2、待估宗地土地面积、容积率、用途等以根据《对外委托司法鉴定、审计、评估、拍卖委托书》((2018)宣法鉴委字第184号)提供的土地资料确定。

3、本次评估结果是在“价格定义”下的出让熟地价格, 其实现的前提是土地使用者已按规定缴清全部地价款及相关税费, 且未考虑土地目前可能存在的查封、出租、抵押、质押等权利限制。

表 1-1 设定待估宗地基础设施条件表

土地名称	场地平整状况	通路	供电	供水	排水	通讯	通气
港口镇世纪大道地块	宗地红线内场地平整	临世纪大道	市政电网	接市政供水管网	接市政排水管网	市政通信网	无

估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

二〇一八年八月二十日



0551-02629350



宁国用(2009)第 400 号

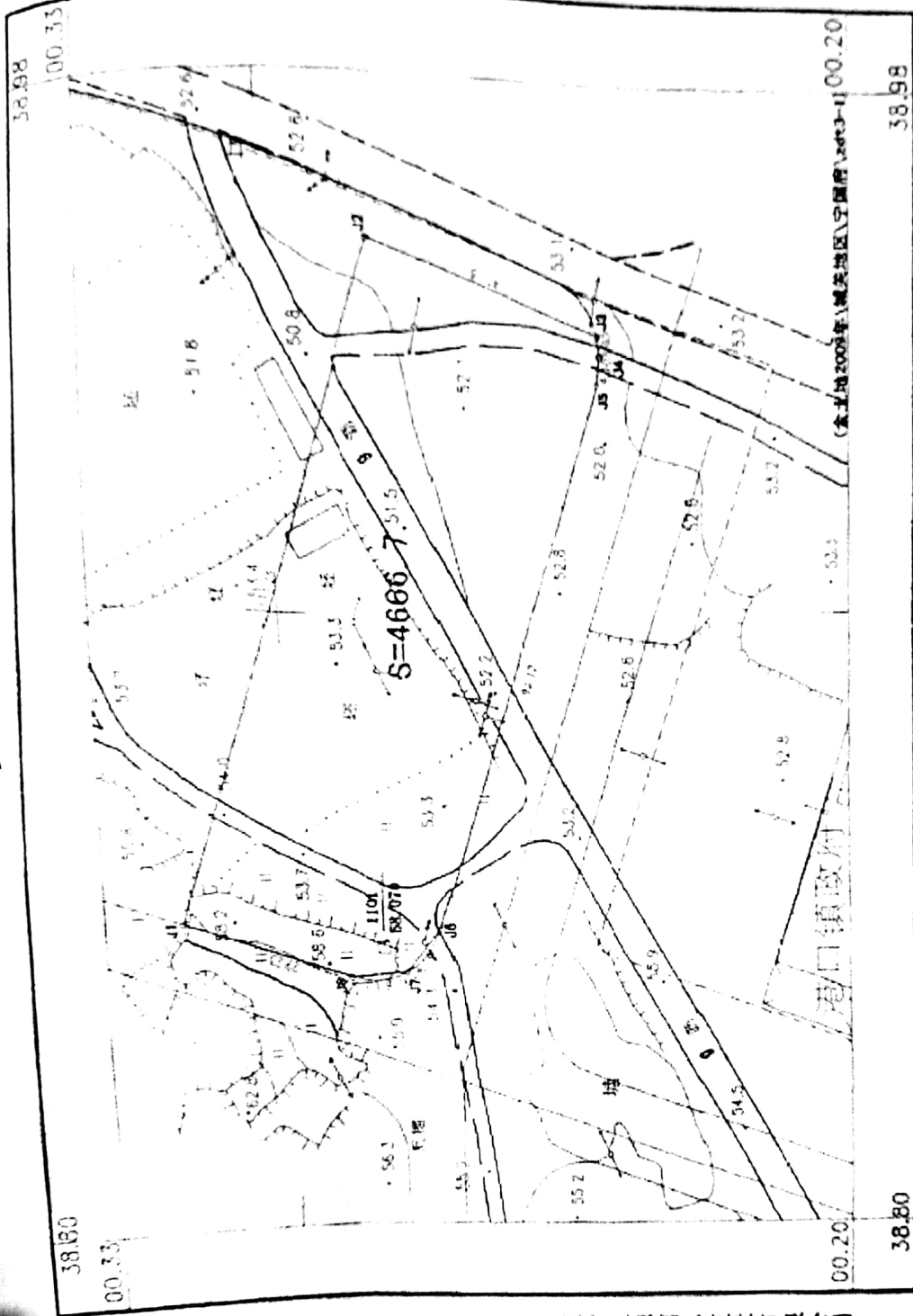
土地使用权人	王文奎		
座落	港口镇世纪大道		
地号	/	图号	
地类(用途)	商业住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2018.11.29 2078.11.29
使用权面积	4666.70 M ²	其中	
		独用面积	4666.70 M ²
		分摊面积	M ²

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。

宁国市人民政府 (章)
2009 年 06 月 30 日



宗地图



测量员: 陈 梦
绘图员: 江 斌
检查员: 张明照

1:1000

2009年7月全野外数字化测图。
1954年北京坐标系。
1956年黄海高程系, 等高距为1米。
1996年版图式。

中国金土地信息技术有限公司



扫描全能王 创建