

# 土地估价报告

项目名称:定远县东园置业有限公司所有的位于定城鲁肃大道东侧  
的土地使用权司法鉴定价格评估

受托估价单位:北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

评估委托编号:(2019)铜官委评字第079号

土地估价报告编号:华瑞地评字(2019)250004号

提交估价报告日期:二〇一九年十二月十二日

2019G-0109号



扫描全能王 创建

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

定远县东园置业有限公司所有的位于定城鲁肃大道东侧的土地使用权司法鉴定价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：铜陵市铜官区人民法院

单位住址：铜陵市天津路与杨村路交叉口

联系电话：0562-2868071

### 三、估价目的

受铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托，我公司对被执行人定远县东园置业有限公司所有的位于定城鲁肃大道东侧的土地使用权进行价值评估，根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）等文件规定，为委托方对估价对象司法处置该宗地国有土地使用权提供客观公正的价格依据而评估其市场价值。

### 四、估价期日

二〇一九年十一月十二日，即现场勘查之日

### 五、估价日期

二〇一九年十一月十二日至二〇一九年十二月十二日

### 六、地价定义

根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件记载，待估宗地土地使用权人为定远县东园置业有限公司，权属证书号为定国用[2012]第 0042 号，宗地坐落于定城鲁肃大道东侧，地类（用途）为其他商服用地及普通商品住



房用地，使用权面积为 16925.79 m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，终止日期商服用地 2052 年 1 月 15 日，商品住房用地 2085 年 1 月 15 日。

此次估价目的为委托方对估价对象司法处置该宗地国有土地使用权提供客观公正的价格依据而评估其市场价值，根据《城镇土地估价规范》（GB/T 18508-2014），本次评估对有关事项作以下说明：

#### 1、估价对象实际用途与设定的土地用途

经估价人员现场勘查，待估宗地现状为商服用地及住房用地，证载用途为商住用地，评估设定宗地用途为商住用地。

#### 2、土地实际和设定的开发程度

根据估价人员现场查勘，待估宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内“五通”及场地平整。考虑到估价对象为已建成房地产中的土地价值评估，根据资产衔接原则，为确保资产不重不漏评估，宗地红线内的“五通”费用在求取房产价值时测算，本次土地开发程度设定为宗地红线外“五通”和宗地红线内场地平整。

#### 3、土地使用权类型设定

待估宗地土地使用权类型为出让，考虑到本次评估目的委托方对估价对象司法处置该宗地国有土地使用权提供客观公正的价格依据而评估其市场价值，评估设定为出让。

#### 4、剩余土地使用权年限的设定

待估宗地土地使用权终止日期商服用地 2052 年 1 月 15 日，商品住房用地 2085 年 1 月 15 日，本次估价日期为 2019 年 11 月 12 日，则商服用地剩余土地使用权年期为 32.18 年，商品住房用地剩余土地使用权年期为 62.18 年，评估设定宗地商服用地剩余土地使用权年期为 32.18 年，商品住房用地剩余土地使用权年期为 62.18 年。

#### 5、关于容积率设定



根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示，估价对象商服用地和商品住房用地的容积率不高于 2.2 不低于 1，建筑密度不高于 25%，本次估价设定估价对象商服用地和商品住房用地的容积率为 2.2。

综上所述，本次估价价格定义为：待估宗地在估价期日二〇一九年十一月十二日达到宗地红线外“五通”（即：通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地红线内场地平整的条件下，宗地用途为商住用地，商服用地剩余土地使用权年期为 32.18 年，商品住房用地剩余土地使用权年期为 62.18 年，容积率为 2.2 时，土地估价师按照规定的程序和方法，参照当地正常市场价格水平，评估估价对象土地使用权价格。（本次估价地价定义见表 1-1《估价对象地价定义一览表》。）

表 1-1 估价对象地价定义一览表

序号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	估价设定的土地用途	估价设定土地剩余使用年限 (年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型
1	定城鲁肃大道东侧	16925.79	其他商服用地及普通商品房用地	其他商服用地 32.18 年、普通商品住房用地 62.18 年	2.2	宗地红线外“五通”，宗地红线内“五通一平”	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	出让

## 七、估价结果

### 1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定，分别采用了市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象进行了地价测算，市场比较法和基准地价系数修正法在考虑影响土地价值的各种因素时侧重面有所不同，两种估价方法测算结果差距较大，考虑到市场比较法更能反映估价宗地的客观价值，本次估价采用加权平均法确定估价对象的价值。

两种方法计算结果如下：

评估方法	评估地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重
市场比较法	2454	60%
基准地价系数修正法	1330	40%



单位地价	2004	
------	------	--

2、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地的市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，运用市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象进行评估，估价方法选用适当，地价确定依据真实可信。评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，估价期日的国有出让土地使用权价格为：

单位地价：2004 元/m<sup>2</sup>



宗地面积：16925.79 m<sup>2</sup>

总 地 价：3391.93 万元

（人民币大写：叁仟叁佰玖拾壹万玖仟叁佰元整）

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师证书号	签 名
韩林琴	2010340009	
程 群	2004340064	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签章：



北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月十二日



表 1-2 土地估价结果一览表

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：华瑞地评字(2019)250004号 估价日期：2019年11月12日 土地使用权性质：出让

委托估价方	土地使用权人	土地使用权编号	宗地位置	估价期日的用途			设定容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定								
铜陵市铜官区人民法院	定远县东园置业有限公司	定国用[2012]第0042号	定远县鲁肃大道东侧	其他商服用地及普通商品房用地	其他商服用地及普通商品房用地	其他商服用地及普通商品房用地	2.2	宗地红线外“五通”，宗地红线内“三通一平”	宗地红线外“五通”，宗地红线内“场平”	32.18年、商品住房用地62.18年	16925.79	2004.00	3391.93	
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	15925.79	2004.00	3391.93	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：本次评估不考虑其他权利对评估价值的影响，他项权利包括：租赁权、抵押权、地役权、担保权、地上地下权等。
- 2、基础设施条件：宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内“场地平整”。
- 3、影响土地价格的其他限定条件：无。
- 4、本报告不考虑地上建筑物、构筑物 and 地上附属物征收补偿对地价的影响。

二、其他需要说明的事项

- 1、本次估价过程中使用的资料来源
- 2、本报告估价结果为满足本报告价值定义条件下的土地使用权价格，如估价目的、估价期日、估价对象用途、容积率、地产市场供需状况等影响土地使用的因素之一发生变化，本报告估价结果不成立。
- 3、本报告的估价结果自估价报告完成之日起一年内有效。



北京华瑞行

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

一九九九年十二月十二日

1101051330912



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：铜陵市铜官区人民法院

单位住址：铜陵市天津路与杨村路交叉口

联系电话：0562-2868071

### 二、估价对象

本次估价对象为定远县东园置业有限公司所有的位于定城鲁肃大道东侧内的一宗面积为 16925.79 m<sup>2</sup>的国有出让商住用地土地使用权。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地位置和登记状况

- 1、土地来源：定远县东园置业有限公司以有偿出让方式取得；
- 2、土地位置：待估宗地坐落于定城鲁肃大道东侧；
- 3、土地用途：待估宗地登记用途为商住用地；
- 4、土地面积：待估宗地登记宗地面积为 16925.79 m<sup>2</sup>；
- 5、宗地四至：西至鲁肃大道，南至能仁路，东临空地，北临空地；
- 6、土地权属性质：根据委托方提供的《国有土地使用权证》复印件记载，估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权人为定远县东园置业有限公司；

#### （二）土地权利状况

##### 1、土地权属及土地使用权类型

估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权类型为出让，土地使用权人为定远县东园置业有限公司，《国有土地使用权证》证号为定国用[2012]第 0042 号。

##### 2、剩余土地使用权年限

待估宗地土地使用权终止日期：商服用地 2052 年 1 月 15 日，商品住房用地 2085 年 1 月 15 日，本次估价期日为 2019 年 11 月 12 日，则商服用地剩



余土地使用权年期为 32.18 年，商品住房用地剩余土地使用权年期为 62.18 年，评估设定宗地商服用地剩余土地使用权年期为 32.18 年，商品住房用地剩余土地使用权年期为 62.18 年。

### 3、他项权利

至估价期日，据委托方提供的资料，估价对象存在抵押权、担保权。根据估价目的，本次估价未考虑土地使用抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利对土地使用价值影响，未考虑地上建筑物、构筑物和地上附属物征收补偿对地价的影响。

### (三) 土地利用状况

经估价人员现场查勘，估价对象宗地基本平坦，起伏 2 - 3 米，地质条件一般，地基承载力较好，形状为不规则多边形，地上建有多栋住宅楼和商业网点，并有业主入住和营业，土地实际开发程度为宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”。

## 四、地价影响因素分析

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市地价水平的变化。

### (一) 一般因素

#### 1、城市资源状况

##### 1.1 城镇地理位置

定远县地处安徽省东部，区位优势，交通便捷。东接滁州，西邻淮南，南依合肥，北连蚌埠。近入南京、合肥都市圈，远融长江三角洲经济区。古有“境连八邑，衢通九省”之誉。与经济最发达的长江三角洲紧密相连，具有明显的区位、交通、资源、成本和市场优势，是投资兴业的理想之地。地





2、国有土地使用权证

