

---

# 土地估价报告

项目名称: 容县人民法院拟司法处置涉及的藤县银顺市场投资有限公司位于藤县平福乡平福街(A-2)的一宗国有出让建设用地土地使用权市场价格评估

受托估价单位: 广西鑫正土地评估有限公司

土地估价报告编号: 广西鑫正[2020]地(估)字第0006号

提交估价报告日期: 2020年4月24日

# 目 录

第一部分	摘要 .....	1
第二部分	估价对象界定 .....	7
第三部分	土地估价结果及其使用 .....	14
第四部分	附件 .....	24

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

容县人民法院拟司法处置涉及的藤县银顺市场投资有限公司位于藤县平福乡平福街（A-2）的一宗国有出让建设用地土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

委托单位：容县人民法院；

联系人：何业成；

联系电话：0775-5162073。

### 三、估价目的

为委托方拟司法处置提供委估土地使用权市场价格参考。

### 四、估价期日

本项估价的估价期日为2020年2月24日，以《司法评估委托书》“（2020）桂0921委评第1号”落款的日期为估价期日。

### 五、估价日期

本项估价工作开始于2020年2月24日，终止于2020年4月24日。

### 六、地价定义

根据本项估价的目的和委估土地的实际情况，本报告所指的地价为在估价期日2020年2月24日、委估土地在以下条件下的土地使用权公允市场价格：

1、土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》记载，估价对象批准用途为商业、住宅用地，规划用途为商业、住宅用地，根据本次估价目的，结合土地《土地利用现状分类》“二级”分类记载，评估设定为商业、住宅用地。

2、土地使用权类型：国有出让建设用地；

3、土地使用年期：根据《国有土地使用权证》“藤国用（2012）第120271号”记载，估价对象住宅用地批准使用期限自2012年1月10日起2082年1月10日、商业用地批准使用期限自2012年1月10日起2052年1月10日，至估价期日，尚可使用年期住宅用地为61.88年、商业用地为31.88年；根据本次估价目的，本次评估按估价对象剩余使用年期设定，即住宅用地为61.88年、商业用地为31.88年。

4、土地开发程度：根据估价人员现场勘查资料，估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯，以下同），宗地内“场地未平整”，评估设定土地开发程度为宗地外“五通”，宗地

内“场地未平整”。

5、土地利用条件：根据委托方提供的《国有土地使用权证》记载，估价对象土地使用权用途为商业、住宅用地，土地使用权面积为4756.8平方米。

6、规划条件：根据委托方提供的《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《藤县土地使用规划条件书》记载，估价对象批准用途为商业、住宅用地，登记用地面积为4756.8平方米，容积率 $\leq 3.2$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高为30米；项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，其中商业计容建筑面积与住宅计容建筑面积的分摊比例分别15%：85%；列入本次评估范围的规划条件以《建设用地规划许可证》记载为准，根据本次估价目的及最有效利用原则，评估设定容积率为3.2（按净用地核算），项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，建筑密度为50%，绿地率为20%，商业建筑面积占计算容积率建筑面积的15%，其余为住宅建筑面积，占85%。

7、价格类型：国有出让建设用地土地使用权市场价格。

8、地价内涵：综上所述，本报告所称地价是指在参照藤县平福乡正常土地市场条件下，于估价期日2020年2月24日，于上述设定条件下的国有出让建设用地土地使用权市场价格。

## 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，遵循土地估价的基本原则和程序，运用科学的估价方法，确定容县人民法院拟司法处置藤县平福乡平福街（A-2）地块，评估设定土地用途为商业、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：

**土地使用权面积：4756.8 平方米；**

**土地使用权评估单价：1190 元/平方米；**

**平均楼面地价：372 元/平方米；**

**土地使用权评估总地价：5660592 元；**

**大写：人民币伍佰陆拾陆万零伍佰玖拾贰元整。**

注：以上结果为市场价格，未考虑法定优先受偿权等权利对市场价格的影响。（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

估价师姓名	估价师注册号	签 字
-------	--------	-----

韦新春	2003450155	
-----	------------	--

周 全	2003450127	
-----	------------	--

### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

广西鑫正土地评估有限公司  
二〇二〇年四月二十四日



附表:

土地估价结果一览表

估价机构: 广西鑫正土地评估有限公司      估价报告编号: 广西鑫正[2020]地(估)字第 0006 号      估价期日: 2020 年 2 月 24 日  
 估价目的: 为委托方拟司法处置提供委估土地使用权市场价格参考      估价基准日的土地使用权性质: 国有出让。

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限	评估面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(元)	备注
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
藤县银顺市场投资有限公司	藤县平福乡平福街(A-2)	藤国用(2012)第120271号	商业、住宅用地	-	商业、住宅用地	≤ 3.2	≤ 3.2	3.2	宗地外“五通”以及宗地内“场地未平整”	宗地外“五通”以及宗地内“场地未平整”	住宅用地61.88年、商业用地31.88年	4756.8	1190	5660592	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制: 根据委托方提供的“桂(2017)藤县不动产证明第 0003485 号”《不动产权登记证明》记载, 估价对象设有抵押权, 权利人为容县农村信用合作联社, 义务人为藤县银顺市场投资有限公司, 坐落于藤县平福乡平福街(A-2), 不动产单元号为 450422 200201 GB00008 W00000000, 产权证书号为藤国用(2012)第 120271 号, 抵押方式为一般抵押, 担保债权数额为 7990000 元, 债务起止时间为 2017 年 07 月 27 日起 2018 年 20 日止, 该宗地一次抵押借款金额为 800 万元, 二次抵押借款金额为 799 万元。本次评估不考虑他项权利限制因素对土地评估价格的影响。

2、基础设施条件:

地面平整状况: 场地未平整;      周围道路状况: 估价对象一面临路;      通讯状况: 宗地红线内外通市政通讯设施;  
 供电状况: 宗地红线内外通市政供电设施;      供水状况: 宗地红线内外通市政供水设施;      排水状况: 宗地红线内外通市政排水设施。

3、规划限制条件: 根据委托方提供的《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》记载, 容积率 ≤ 3.2, 建筑密度 ≤ 50%, 绿地率 ≥ 20%, 建筑限高为 30 米。根据本次评估目的, 结合最有效利用原则, 本次评估设定容积率为 3.2, 建筑密度为 50%; 绿地率为 20%。

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、需要说明的事项

(1) 参加本项目评估的工作人员已经对委托方提供的资料进行了必要的和可能的调查核实, 对委托方提供的无法核实的资料数据, 我们在假设是真实的前提下引用;

(2) 本报告在评估过程中所采用的有关参数是以委托方提供的委估宗地《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》等资料为依据的,并假设其符合城市规划,如果有关数据发生变化,评估结果应作相应调整。

(3) 本报告所评估的价格未考虑可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、土地利用规划变更、以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响和强制处置的各种费用。

广西鑫正土地评估有限公司

二〇二〇年四月二十四日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：容县人民法院；

联系人：何业成；

联系电话：0775-5162073。

### 二、估价对象

估价对象为容县人民法院拟司法处置藤县平福乡平福街（A-2）地块，《国有土地使用权证》记载的证号为“藤国用（2012）第120271号”，土地使用权类型为国有出让建设用地，土地使用权面积为4756.8平方米，批准用途为商业、住宅用地的土地使用权。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

(1)土地来源及历史沿革：该土地使用权为藤县银顺市场投资有限公司所有，通过政府出让取得；

(2)土地位置：藤县平福乡平福街（A-2）；

(3)土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用权证》记载的土地用途为商业、住宅用地；

(4)土地面积：《国有土地使用权证》记载委估宗地面积为4756.8平方米；

(5)土地权属性质：国有出让建设用地；

(6)土地证号：藤国用（2012）第120271号；

(7)地号：160000490-2；

(8)图号：--；

(9)四至：详见宗地图；

(10)填证机关：藤县国土资源局。

#### 2、土地权利状况

(1)土地权属状况：根据委托方提供的《国有土地使用权证》记载委估宗地土地使用权属主为藤县银顺市场投资有限公司；

(2)土地取得方式：通过政府出让取得；

(3)土地使用年限：估价对象批准使用期限住宅用地自2012年1月10日起2082年1月10日、商业用地自2012年1月10日起2052年1月10日；

(4)土地剩余使用年限：尚可使用年期住宅用地为61.88年、商业用地为31.88年；

(5)宗地使用的特殊规定：无记载；

(6)他项权利：根据委托方提供的“桂(2017)藤县不动产证明第0003485号”《不动产权登记证明》记载，估价对象设有抵押权，权利人为容县农村信用合作联社，义务人为藤县银顺市场投资有限公司，坐落于藤县平福乡平福街(A-2)，不动产单元号为450422 200201 GB00008 W00000000，产权证书号为藤国用(2012)第120271号，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为7990000元，债务起止时间为2017年07月27日起2018年20日止，该宗地一次抵押借款金额为800万元，二次抵押借款金额为799万元。本次评估不考虑他项权利限制因素对土地评估价格的影响。

### 3、土地利用状况

宗地现状：根据估价人员现场勘查资料，估价对象实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯，下同)，宗地内“场地未平整”，评估设定土地开发程度为宗地外“五通”，宗地内“场地未平整”；

规划条件：根据委托方提供的《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《藤县土地使用规划条件书》记载，估价对象批准用途为商业、住宅用地，登记用地面积为4756.8平方米，容积率 $\leq 3.2$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高为30米；项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，其中商业计容建筑面积与住宅计容建筑面积的分摊比例分别15%:85%；列入本次评估范围的规划条件以《建设用地规划许可证》记载为准，根据本次估价目的及最有效利用原则，评估设定容积率为3.2(按净用地核算)，项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，建筑密度为50%，绿地率为20%，商业建筑面积占计算容积率建筑面积的15%，其余为住宅建筑面积，占85%。

## 四、地价影响因素分析

### (一)、一般因素

影响土地价格的一般因素主要有城市资源状况和不动产制度与不动产市场状况、产业政策同、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

#### 1、城市资源状况

藤县，位于广西东部，东接苍梧，南界岑溪、容县，西邻平南，北与蒙山、昭平毗邻。介于北纬 23°02'35" ~ 24°03'09"，东经 110°21'00" ~ 111°11'27"之间，是长形低山丘陵区。最东点赤水乡六坊村石桥岭，最西点是宁康乡料南村竹篙冲儿顶，东西最大横距 86 公里；最南点象棋镇河柳村山子，最北点大黎镇上荣村竹沙顶。沿公路东经南、新地，往梧州市 78 公里；西经平南、桂平、梧州市、宾阳，往南宁市 350 公里。

#### (1) 城市人口及行政区划

藤县，总面积 3945 平方公里，人口为 103.69 万，其中农村人口 92.39 万。境内居民以汉族为主，有壮族、瑶族等少数民族。下辖 15 个镇，2 个乡。镇：藤州镇、塘步镇、琅南镇、同心镇、金鸡镇、新庆镇、象棋镇、岭景镇、天平镇、蒙江镇、和平镇、太平镇、古龙镇、东荣镇、大黎镇。乡：平福乡、宁康乡。

#### (2) 城市自然条件

藤县地势南北高，中部低，呈马鞍形。地形坡度较大，地形相对高差 800 余米，地势由浔江向南、北迅速增高至 500 多米，最高峰六练顶 844 米。主要地貌类型以低山丘陵为主，平原和盆地所占比例较小。其中低山占 1.16%，主要分布于大黎镇东部、太平镇黄牛至濛江镇彩塘一线以北以及与岑溪交界的南部边缘各乡镇，中、东部只有零星分布；丘陵占 81.73%，集中分布于中部和东南部以及山前地带；平原和盆地占 17.11%，主要的盆地有古龙镇、和平镇、新庆镇和同心镇等。

藤县自然环境优越。全县宁康、大黎、东荣、平福、古龙五个乡镇属中亚热带季风气候，其余各乡镇属南亚热带季风气候。气候特点是夏长冬短，四季分明。春季多阴雨天气；夏季多热雷雨，有时产生大风暴雨和冰雹；秋季常有秋旱和寒露风；冬季多数年份有霜冻。由于地形构造复杂，

有部分带状和盆地式小范围气候。如蒙江沿岸太平、东荣一带河峪。比藤北其它地区气温高些和湿些。藤南同心乡所在地形成小盆地高温小气候。

### (3) 城市面积及土地利用概况

藤县，区域面积 3945.62 平方公里，耕地面积 48.06 万亩，其中水田面积 39.24 万亩，旱地面积 8.8 万亩，林地面积 429.2 万亩，是个“八山一水一分田”的农业县。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### (1) 土地制度及土地利用计划

土地制度包括土地所有制和土地使用制，它直接制约着土地价格的存在、上涨或下跌。法律规定我国的土地分国家所有和集体所有两种形式，城镇土地为国家所有制的土地。围绕梧州市全面建设小康社会的目标，建立适应梧州市自然环境、经济和社会发展要求的土地利用结构，严格保护耕地特别是基本农田，统筹安排各类各区域用地，保障重点基础设施建设项目和工业发展用地，合理扩大城市用地，形成资源节约、持续利用、经济社会环境和谐发展的土地利用模式，促进土地资源的集约、节约利用和优化配置，使土地利用的经济效益、社会效益、生态效益都有明显提高。

### (2) 土地市场交易情况

2017 年招拍挂出让居住兼容商业用地面积 56328.37 平方米，成交金额 7113 万元；2016 年招拍挂出让居住兼容商业用地面积 200840.37 平方米，成交金额 22106 万元；2015 年招拍挂出让居住兼容商业用地面积 118486.31 平方米，成交金额 15125 万元。

### (3) 房屋市场交易情况

2017 年，全县商品房销售成交 56.16 万平方米，其中住房 49.84 万平方米，同期增长 56.42%，非住房 6.32 万平方米，同期增长 8.33%。据藤县房产管理局提供的数据，2014 年藤县新建商品房销售均价为 2633 元/m<sup>2</sup>，2015 年为 2995 元/m<sup>2</sup>，2016 年为 3145 元/m<sup>2</sup>。从这些数据可以看出，近年来尽管受国家宏观调控政策和全球金融危机的影响，藤县商品房的价格仍呈上升趋势。随着藤县城市基础设施的不断完善，城市化进程的加快，城市人口的快速增长，未来几年里，藤县居民住房的需求总量仍将保持平

稳增长的趋势。

### 3、产业政策

着力打造潭东至龙圩一级公路沿线工业经济带。按照与梧州市同城化的目标，认真谋划潭东至龙圩一级公路两旁的规划建设，合理布局公路沿线经济带，打造新的经济增长极。该经济带按三个板块布局，第一板块依托陶瓷园区，重点发展陶瓷产业及陶瓷机械、包装等配套产业；第二板块紧靠塘步镇镇区，重点发展商贸物流业，建成集仓储运输服务、生产服务、贸易服务于一体的综合型物流园区；第三板块靠近赤水港区，重点布局建材加工、林产林化等产业。同时，积极争取技改、节能等专项资金，引导企业加大科技创新投入，力争新培育规上工业企业 2 家以上，规上工业总产值达 337 亿元以上，逐步构建现代产业体系。

### 4、城市规划与发展目标

借力临港经济区建设和承接东部产业转移的大好机遇，加快农业现代化进程，优化工业结构，大力发展第三产业，促进经济提质增效；通过现代农业产业链延伸发展第二三产业，推动三产融合，实现基本建成“珠江—西江经济带”产城融合、生态宜居的新兴城市；同时为保持发展的延续性，继续推进新型城镇化，实现经济社会与生态的协调发展，最终实现与全国全区全市同步全面建成小康社会。

促进与梧州同城化发展。坚持加快与梧州市同城化的目标，规划先行，合理布局、科学打造潭东至龙圩一级公路沿线经济带。打造临港经济区高端产业发展带、城镇聚集轴和核心功能区。加快推进交通一体化发展，打造两广区域“2 小时”经济圈。

促进城乡一体化发展。围绕“撤县设市”工作，着力优化县城空间结构，改善人居环境，强化产业、服务和居住的多重功能，促进经济发展和人口集聚，提高县城对周边地区的辐射带动力。规划到 2020 年，县城人口达到 28 万人，城镇建设用地 32 平方公里；准确、科学定位 17 个乡镇的城镇规模和城镇职能布局，积极稳妥、快速有序地推进新型城镇建设。深化户籍制度改革，有序进农业转移人口市民化。

### 5、城市社会经济发展状况

2018年，预计全县地区生产总值完成210亿元，规上工业总产值完成189.81亿元，规模以上工业增加值完成60.49亿元，财政收入预计完成15亿元。财政八项支出完成36.5亿元，同比增长4.0%；第三产业增加值完成69.7亿元，同比增长13.8%；农业总产值完成90.43亿元，增长5.0%；社会消费品零售总额完成101亿元，增长9.5%。

#### 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，以稳地价稳房价稳预期的“三稳”主基调统揽全市房地产市场，坚持分类调控，落实主体责任，确保房地产市场总体平稳健康发展。未来藤县房地产开发投资仍将保持持续、健康发展的态势。

#### (二)、区域因素

区域因素是指影响地价内部区域之间地价水平的因素。作为商业、住宅用地，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、公共设施配套状况、综合环境质量、规划条件等其他因素。

区域概况：平福乡位于藤县东北部，地处半山区，东与昭平县木格乡交界，南与本县古龙镇、太平镇接壤，西连东荣镇，北与蒙山县陈塘镇、昭平县五将镇毗邻。解放后至1952年属太平区所辖，1953年称大坡区，1958年称英雄公社，1961年改称平福公社，1963年称平福区，1968年复称平福公社，1984年改称平福乡至今。

全乡辖区总面积322.05平方公里，下辖14个行政村(村民委员会)，332个村民小组，6375户，29438人，均为汉族。有耕地面积18557亩，其中水田16091亩，旱地2466亩，人均有耕地0.63亩；林地41万亩，有林面积达39.5万亩，森林覆盖率达85%，1995年3月，平福乡被全国绿化委员会授予全国造林绿化百佳乡(镇)称号。有乡办林场一个，面积16.6万亩。该乡境内山多地少，山岭连绵，溪水纵横，林木青葱。

1、商服条件：估价对象位于藤县平福乡平福街(A-2)，该区域内有便利店、餐饮店、美容美发、五金店等服务类型的中小型临街商铺，估价对象所临的街道人流量一般、车流量一般，综合评价估价对象所在区域商

业繁华度一般。

2、交通条件：估价对象位于藤县平福乡平福街（A-2），临县道 X196，区域路网一般，道路通达度一般，区域居民出入交通工具主要为私家车、公交车、摩托车、电动车、三轮车等便捷交通工具，综合评定交通条件较优。

3、基础设施状况：区域的供水接供水管网，供电接供电网，区域道路接市政道路；区域道路、供水、供电等市政配套较齐全，功能正常运转，较能满足生活、生产的需要，综合评价估价对象所处区域基础设施配套较完善。

4、公共配套设施状况：估价对象位于藤县平福乡平福街（A-2），区域内有平福乡卫生院、惠丰超市、菜市场、银行等公共配套设施，公共配套设施较完善。

5、综合环境质量：估价对象所在区域为居民住宅区，区域自然环境及市政绿化条件一般，建筑布局较好，人文环境一般，无明显污染源，综合评价估价对象所在区域环境条件一般。

6、规划条件：估价对象所处区域开发成熟度一般，在一定时期内该区域将沿用现在的用地模式，以商住用地为主，规划条件较好。

综上所述，影响估价对象地价的区域因素条件较好，随着区域的不断发展，该区域各项配套的进一步完善，估价对象作为住宅用地具有一定的保值增值潜力。

### （三）、个别因素

影响估价对象地价的个别因素主要有：位置、用途、形状、面积、临路状况、地形地势、地质条件、使用年限、容积率、宗地基础设施等。

1、宗地位置：位于藤县平福乡平福街（A-2），位置一般。

2、面积：登记土地使用权面积为4756.8平方米，结合估价对象用地特点，面积较适宜。

3、批准用途：商业、住宅用地，与周围用地性质相协调，协调性一般。

4、临街状况：周边临县道X196，临路状况一般。

5、形状：委估地产形状较规则，对土地开发利用较有利。

6、地形、地势：较平坦，对土地开发较有利。

7、地质条件：委托方未提供估价对象有关地质勘测资料，评估按地质条件一般考虑。

8、使用年限：估价对象批准使用期限住宅用地自2012年1月10日起2082年1月10日、商业用地自2012年1月10日起2052年1月10日，至估价期日，尚可使用年期住宅用地为61.88年、商业用地为31.88年，评价一般。

9、宗地基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯，以下同），宗地内“场地未平整”，评估设定土地开发程度为宗地外“五通”，宗地内“场地未平整”。

10、土地利用规划条件：根据委托方提供的《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《藤县土地使用规划条件书》记载，估价对象批准用途为商业、住宅用地，登记用地面积为4756.8平方米，容积率 $\leq 3.2$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高为30米；项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，其中商业计容建筑面积与住宅计容建筑面积的分摊比例分别15%：85%；列入本次评估范围的规划条件以《建设用地规划许可证》记载为准，根据本次估价目的及最有效利用原则，评估设定容积率为3.2（按净用地核算），项目用地计容总建筑面积为27124.48平方米，建筑密度为50%，绿地率为20%，商业建筑面积占计算容积率建筑面积的15%，其余为住宅建筑面积，占85%。

综上所述，确定影响地价因素的个别因素一般。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### 1、行为依据

容县人民法院提供的《司法评估委托书》“（2020）桂0921委评第1号”。

##### 2、法律法规依据



(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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；

(4) 《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）；

(5) 《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》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

(6) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日）；

(7) 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；

(8) 《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》（自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

(9) 《藤县城镇土地定级与基准地价更新成果报告》；

(10) 《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）；

(11) 《广西壮族自治区高级人民法院委托拍卖工作管理办法（试行）的通知》（桂高法[2011]327 号）；

(12) 其他相关法律、法规、行政规章及政策文件。

### 3、产权依据

委托方提供的《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《容县人民法院司法评估委托书》、《藤县土地使用规划条件书》、《建设用地规划许可证》等相关资料；

### 4、价格及其它依据

(1) 广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2014年7月29日)；

- (2) 估价人员实地勘察资料;
- (3) 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》。
- (4) 估价人员收集到的藤县土地交易价格资料。

## 二、土地估价

### (一)、估价原则

根据估价目的及估价方法，本项评估遵循以下主要原则：

#### 1、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，应以国有土地使用权证、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据

#### 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、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、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。

#### 5、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。此次评估住宅用地，在评估中就应充分考虑住宅用地的特性，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、贡献原则

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。此次评估商业、住宅用地，在评估中就应充分考虑城镇住宅用地的特性，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。

### （二）估价方法

估价方法选择及依据，根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、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《城镇土地估价规程》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，选择适当的方法。

估价对象位于藤县平福乡平福街（A-2），估价人员在实地调查勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析得出：

1、根据估价基准日委估宗地的状况和估价目的以及当地土地市场实际情况，估价对象主要为待开发用地，且所处区域类似估价对象的商住房地产

开发项目，容易预测估价对象的开发完成后的价值，同时我们估价机构建立了详细、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，所以适宜采用假设开发法（剩余法）进行估价；

2、估价对象处于藤县城镇基准地价覆盖范围内，该基准地价自 2016 年 12 月公布，基准地价评估基准日为 2016 年 11 月 1 日，至价值时点已超过四年，但目前政府还在使用该基准地价在一级市场指导出让地价，只要把握好地价随时间变化而变化的趋势进行必要的期日修正，利用基准地价系数修正法确定的地价也能反映地价的变化情况，因此适宜采用基准地价系数修正法进行估价；

3、委估对象位于藤县平福乡平福街（A-2），近年来，估价对象所在区域或类似区域一级市场类似估价对象的交易案例较少，二级市场更无交易案例，因此无法选用市场比较法进行评估；

4、同时考虑到估价对象作为商业、住宅用地，收益性较高，此类用地地价一般由市场供求决定，成本累加难以体现其价值，因此不适宜采用成本逼近法进行估价。

5、估价对象作为有潜在收益的房地产项目，但估价对象尚未开发利用，难以预测其客观收益，因此不适宜采用收益还原法进行估价；

综上所述，本次估价适宜采用假设开发法（剩余法）和基准地价系数修正法进行测算，并通过两种方法测算的结果综合确定估价对象土地使用权价格。

#### （1）假设开发法（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、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。公式如下：

##### ①空地及在建工程用地

地价 = 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

##### ②地上已有建筑物用地

地价 = 不动产总价 - 房屋现值 - 交易税费

#### （2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参考与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times [(1+\sum K_I) \times K_j]$$

式中：V—待估土地价格

$V_{1b}$ —某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

$K_I$ —区域因素、个别因素修正系数

$K_j$ —容积率、开发程度、期日修正等修正系数

### （三）估价结果

#### （1）假设开发法（剩余法）

根据委托方提供的材料及估价对象规划建筑设计要求，估价人员对位于藤县平福乡平福街（A-2）、用途、结构相类似的房地产销售情况进行市场调查分析并结合评估人员的评估经验，预计项目开发周期为1年。通过市场交易实例比较，预计本项目房屋成后平均售价，运用假设开发法（剩余法），最后经测算得单位面积地价为 $V_1=1360$ 元/平方米。

#### （2）基准地价系数修正法

##### ①基准地价成果介绍及内涵

（一）估价基准日为2016年11月1日；

（二）土地开发程度：开发程度为宗地红线外“五通”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内“场地平整”；

（三）土地使用年限：按法定最高出让年限设定商业用地为40年，住宅用地为70年，工业用地为50年；

（四）容积率：根据收集到的各类用地样点的容积率平均数并结合《藤县城市总体规划》综合设定商服用地标准容积率为1.0，住宅用地标准容积率为2.5，工业用地标准容积率为1.0；

（五）地价表现形式：地面价；

##### ②平福乡基准地价成果（单位：元/平方米）

平福乡	土地用途	一级	二级	三级
	商业	980	560	380
	住宅	630	350	230
	工业	200	130	88

### ③确定估价对象的土地级别及基准地价

估价对象位于藤县平福乡平福街（A-2），登记用途为商业、住宅用地，根据梧州市 2016 年公布的《藤县城镇土地定级与基准地价更新成果报告》的《平福乡土地级别与基准地价图》阐述，确定估价对象所处区域为平福乡基准地价一级用地覆盖范围内。根据《平福乡土地级别与基准地价图》记载，估价对象对应片区商业用地基准地价为 980 元/m<sup>2</sup>（一级商业）、住宅用地基准地价为 630 元/m<sup>2</sup>（一级住宅）。

### ④测算结果

依据《藤县城镇土地定级与基准地价更新成果报告》及相关修正系数表，运用基准地价修正系数法计算公式，对估价对象进行容积率修正、使用年限修正、期日修正和开发程度修正后，得到估价对象商业用地单位面积地价为 1519 元/平方米，住宅用地单位面积地价为 831 元/平方米；根据委托方提供的《藤县土地使用规划条件书》记载，商业计容建筑面积与住宅计容建筑面积的分摊比例分别 15%: 85%，最终测算出估价对象商业用地与住宅用地基准地价总单价为 934 元/平方米。

## 3、地价确定

### （1）地价确定的方法

经评估分析测算，以假设开发法（剩余法）和基准地价系数修正法计算得出委估对象单位地价分别为 1360 元/平方米、934 元/平方米，两种方法评估结果差距较大，根据其所处区域同类用地的地价水平，综合当地专业人士和评估人员的估价经验，我们认为：

剩余法根据藤县平福乡估价期日房地产市场情况对待估房地产的售价水平、建造成本、销售税费、开发利润进行了科学的预测和估算，估价过程符合预期收益原则，估价结果较为科学反映了估价对象预期的市场价格水平。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握。基准地价系数修正法是依据藤

县国土资源局发布的藤县基准地价测算，基准地价着重反映的是当地一级土地市场价格水平，但其估价期日距离本次估价期日有一定的距离，其结果具有较大的局限性。

通过对估价对象两种方法测算的结果进行比较分析，结合以往估价经验以及该区域的土地供需状况，认为这两个方法测算的结果从不同的角度反映当地的地价水平，根据估价对象所在区域同类用地的地价水平，我们取两种方法的加权平均值作为最终估价结果，根据本次估价目的，遵循谨慎性原则，赋予剩余法权重为0.6，基准地价系数修正法权重为0.4，则：

宗地评估单价： $1360 \times 0.6 + 934 \times 0.4 = 1190$  (元/平方米，取整)；

总地价 =  $1190$  元/平方米  $\times$   $4756.8$  平方米 =  $5660592$  元

## (2) 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，遵循土地估价的基本原则和程序，运用科学的估价方法，确定容县人民法院拟司法处置藤县平福乡平福街(A-2)地块，评估设定土地用途为商业、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：

**土地使用权面积：4756.8 平方米；**

**土地使用权评估单价：1190 元/平方米；**

**平均楼面地价：372 元/平方米；**

**土地使用权评估总地价：5660592 元；**

**大写：人民币伍佰陆拾陆万零伍佰玖拾贰元整。**

## 三、估价结果和估价报告的使用

### 1、本项估价的假设条件

- (1)估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用。
- (2)在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (3)任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规及城市规划条件、用途管制和限制条件,另有说明的除外。
- (4)委托方提供资料属实。
- (5)评估设定的土地开发程度为宗地外“五通”宗地内“场地未平整”
- (6)本报告是假设在公开市场条件下进行的价格评估。估价期日为2020

年2月24日。

如果上述假设条件发生变化,则评估结果应做相应调整。

## 2、估价结果和估价报告的使用

(1)作出本次评估的主要依据是《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和委托方提供的《国有土地使用权证》等相关资料。

(2)本报告仅服务于估价目的,其他则无效。技术报告不提供给委托方。

(3)本报告任何部分未经广西鑫正土地评估有限公司核查书面同意,不得刊载于公开媒体上,也不得转作它用。报告有效期为壹年,从出报告之日算起,即2020年4月24日至2021年4月23日。

(4)本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,估价机构对估价结果有解释权。

(5)估价方仅对估价报告程序、方法、结果之客观、科学性负责,根据估价结果做出的任何经济行为决策都由委托方自行决定。

(6)在本报告有效期内,如果房地产市场价格发生波动或委估对象状况发生变化,则应由有评估资质的机构对估价结果进行相应的调整或重新进行评估。

## 3、需要特殊说明的事项

(1)参加本项目评估的工作人员已经对委托方提供的资料进行了必要的和可能的调查核实,对委托方提供的无法核实的资料数据,我们在假设是真实的前提下引用。如因资料真实性和完整性所造成的评估误差,评估机构和评估人员对此不负有责任。

(2)本报告仅供委托方办理与本项评估目的相关事务之用,不对其他用途负责。如本评估报告过有效期,则土地价格应重新进行评估。本报告在估价时点后,有效期以内评估标的物发生变化时,或政府有关土地方面的法规、标准、税收等发生变化,并对土地评估价格产生影响时,委托方应及时重新委托评估。

(3)在本次评估中不考虑可能存在的如已设定抵押权、租赁权等他项权利对土地评估价格的影响。



(4) 本估价报告的估价结果反映公开市场条件下的公允价格, 没有考虑可能承担或将来承担的他项权利、担保等事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价格的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其估价结果的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般会失效。

(5) 土地估价报告归档备查编号: 广西鑫正[2020]地(估)字第0006号。

## 第四部分 附件

- 1、《司法评估委托书》“（2020）桂0921委评第1号”；
  - 2、《国有土地使用权证》、《藤县土地使用规划条件书》；
  - 3、委估宗地照片、位置示意图；
  - 4、评估机构营业执照；
  - 5、评估机构资质证书；
  - 6、估价师资格证书；
- （以上均为复印件）