

土地估价报告

估价项目名称：富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号一宗

住宅用地土地使用权价格评估

估价委托方：陕西省渭南市中级人民法院

受托估价单位：陕西中规房地产土地资产评估有限公司

估价技术报告编号：（陕）中规（2020）（估）字第1201号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十日

关键词：渭南市富平县

司法处置

陕西中规房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号一宗住宅用地土地使用权价格评估

二、委托估价方

陕西省渭南市中级人民法院

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价期日

二〇二〇年十一月二十日

五、估价日期

二〇二〇年十一月二十日至二〇二〇年十二月十日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘状况，估价对象位于富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号，为渭南市陶朱房地产开发有限责任公司使用的一宗国有出让建设用地，该宗地用途为住宅用地，终止日期为2080年08月15日，宗地面积15400.0平方米，截止估价期日二〇二〇年十一月二十日，宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通

气) 和宗地内“场地平整”条件。

根据评估目的, 以及估价对象实际情况, 本次评估地价定义为: 在估价期日二〇二〇年十一月二十日, 土地开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气) 和宗地内“场地平整”条件下住宅用地的土地剩余使用年限 59.74 年(从估价期日起计) 的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

1、根据《城镇土地估价规程》, 估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法, 在充分分析土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素的基础上, 按照土地估价程序, 选择适宜的估价方法, 得出估价对象于估价期日二〇二〇年十一月二十日, 在本次地价定义条件下的估价对象价格如下:

(1) 宗地面积: 15400.0 平方米(折合 23.10 亩)

(2) 单位面积地价: 1246.22 元/平方米(合 83.08 万元/亩)

(3) 总地价: 1919.18 万元

大写: 壹仟玖佰壹拾玖万壹仟捌佰元整

(4) 货币种类: 人民币

估价结果详见《估价结果一览表》

估价人员根据计算出的估价对象土地使用权的市场价格, 综合考虑估价对象所处位置、通用性、独立适用性、市场状况、处置方式、周围环境、再



结合规划用地性质情况说明等影响变现能力的因素，土地使用权即时变现价格调整系数为-15%，最后确定估价对象土地使用权变现参考价格为¥1631.30万元，单位面积地价 1059.29 元/平方米，折合 70.62 万元/亩。

2、地上建筑物总面积为 1889.41 平方米，评估价值为 33.61 万元。

3、估价对象变现参考价格（总价）：1664.91 万元

大写：壹仟陆佰陆拾肆万玖仟壹佰元整

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	土地估价师资格证书号	签 字
苗红彦	2013610049	
潘小莉	2010610001	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字

陕西中规房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十日

土地估价结果一览表

估价机构:陕西中规房地产土地资产评估有限公司 报告编号:(陕西)中规【2020】(估)字第1201号 估价日期:2020年11月20日

估价期日的土地使用权性质:出让 估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价期日 土地使用者	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 (平方米)	单位面积 地价 (元/平方米)	总地价 (万元)	变现参考 单价 (元/平 方米)	变现参考 总价 (万元)
		规划 用途	实际 用途	设定 用途	规划 容积率	实际 容积率	设定 容积率								
渭南市陶朱 房地产开发 有限责任公 司	富国用 (2010)第 042号	住宅 用地	住宅 用地	住宅 用地	/	0.13	0.13	宗地外 “六通” 宗地内 “场地平整”	宗地外 “六通” 宗地内 “场地平整”	59.74	15400.0	1246.22	1919.18	1059.29	1631.30

一、土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制:无他项权利限制;
- 2、基础设施条件:在估价期日,估价对象设定为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气)条件,宗地内“场地平整”;
- 3、规划限制条件:估价对象用途为住宅用地,用地面积为15400.0平方米,权利性质为出让,土地使用终止日期为2080年8月15日;
- 4、影响土地价格的其他限定条件:本估价结果是在估价期日估价对象当地的土地及对应用途土地市场状况和当时国家宏观政策环境下做出,如估价报告出具后相关土地市场发生重大变化,国家宏观政策出现重大改变,则应重新进行评估。

二、其它需要说明的事项

- 1、估价对象土地面积及权利状况最终以登记的国有土地使用权证确认的土地面积及权利状况为准;
- 2、委托方未提供估价对象的具体规划资料,本次估价设定容积率为0.13。
- 3、假设估价对象未设定出租、抵押、担保等他项权利。
- 4、该评估报告自估价报告出具之日起一年内有效;
- 5、本估价结果仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

陕西中规房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十日

建筑物估价结果一览表

幢号	用途	结构	面积(m ²)	层数	建筑物重置价		残值率	成新率	建筑物现值(万元)
					单价 (元/平方米)	总价 (万元)			
1	仓库	砖木	155.75	1	800.00	12.46	/	50%	6.23
2	宿舍	砖木	155.75	1	800.00	12.46	/	45%	5.61
3	车间	砖木	144	1	800.00	11.52	/	45%	5.18
4	简易房	简易	36	1	300.00	1.08	/	10%	0.11
5	办公楼	砖混	600.3	2	1200.00	72.04	/	20%	14.41
6	简易房	简易	46.8	1	600.00	2.81	/	15%	0.42
7	简易房	土木	106.21	1	600.00	6.37	3%	/	0.19
9	简易房	简易	39.6	1	600.00	2.38	3%	/	0.07
10	砖木房	砖木	465.96	1	800.00	37.28	3%	/	1.12
11	土木房	土木	96.2	1	600.00	5.77	3%	/	0.17
12	砖木房	砖木	42.84	1	800.00	3.43	3%	/	0.10
合计	—	—	1889.41	—	—	167.60	—	—	33.61

陕西中规房地产土地资产评估有限公司
二〇二〇年十二月十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

陕西省渭南市中级人民法院

二、估价对象

估价对象位于富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号，为渭南市陶朱房地产开发有限责任公司使用的一宗国有出让建设用地，该宗地用途为住宅用地，终止日期为2080年08月15日，宗地面积15400.0平方米，截止估价期日二〇二〇年十一月二十日，宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）和宗地内“场地平整”条件。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

- 1、座落：富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号；
- 2、《国有土地使用证》编号：富国用（2010）第042号；
- 3、土地使用权人：渭南市陶朱房地产开发有限责任公司；
- 4、用途：住宅用地；
- 5、使用权类型：出让；
- 6、土地使用权面积：15400.0平方米（23.10亩）；
- 8、四至：东临富平县种子公司，南临富平县杜村镇杜村水浇地，西临无名路，北临丰荣街。

（二）土地权利状况

- 1、土地所有权状况：估价期日，估价对象土地所有权属为国家所有；
- 2、土地使用权状况：使用权人为渭南市陶朱房地产开发有限责任公司；

3、土地使用权年限：终止日期为 2080 年 8 月 15 日；

剩余使用年限为 59.74 年；

4、他项权利状况：估价期日，估价对象未设有抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

（三）土地利用状况

1、土地利用现状

根据估价人员现场勘查，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）和宗地内“场地平整”；至估价期日，宗地内少量建筑物。

2、土地规划利用条件

由于委托方未提供估价对象的具体规划资料，本次估价根据估价对象实际容积率设为 0.13。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、地理位置

富平县位于陕西省中部，关中平原和陕北高原的过渡地带，处于东经 $108^{\circ} 57'$ — $109^{\circ} 26'$ 和北纬 $35^{\circ} 42'$ — $35^{\circ} 06'$ 之间，东邻蒲城县、渭南，南接西安市临潼区、阎良区，西连耀县、三原县，北与铜川市王益区、印台区接壤，南北长 48 公里，东西宽 35 公里，地理位置优越。境内有西包、西禹、富阎高速公路和 106 省道以及咸铜、侯西、包柳线等铁路通过，交通便利。富平县城位于县域南部，距省会西安市 60 公里。

2、自然条件

（1）地形地貌：富平县处于鄂尔多斯地台南边缘，与渭河地堑北边缘

的斜坡地带。地质构造以祁连、吕梁、贺兰山字型前弧东翼南段的成份为主，北西向断裂次之，受新华系干扰复合，地表大部为疏松沉积物—黄土覆盖。县北依乔山，有乔山余脉伸入境内，山形自西向东起伏绵延；南临渭河平原，以百米上以陡壁高于渭河平原，突现出黄土高原形态；中部为 400—700 米广阔的黄土原区，原面较完整，西北高而东南低，中部起伏不平，受石川河、赵氏河、顺阳河、温泉河的切割形成原间洼地和川原相间地形。海拔处于 376—439 米之间。全县按地貌特征可划分为四个大的区间：北山丘陵沟壑区、山前洪积扇区、黄土台塬区和川道区。

(2) 气候：富平县位于东亚中纬度内陆暖温带半干旱气候区，地处关中平原与陕北高原的过渡地带，受极地气团及热带气团交替影响，形成显著的大陆性季风气候。本县农业气候可分为北部山地温和半湿润易干旱林、果、牧、粮区和中南部川、原温暖半干旱粮、棉、果、蔬区。年平均气温 13.1oC，一月平均气温 -1.5oC，七月平均气温 26.4oC， $\geq 10\text{oC}$ 积温 4241oC。年平均日照时间 2277 小时，年平均降雨量 533 毫米，多集中于七至九月，伏天多干旱。

(3) 水文：富平县水资源由地表水和地下水两部分构成，地表水和地下水资源总量（自产）为 11373.93 万立方米，可利用量为 9781.3 万立方米。人均拥有量 170 立方米，耕地亩均占有 97 立方米，分别占全省及全国的 1/6 和 1/12，属典型的资源性缺水县。

县境水资源年平均径流量为 2359.7 万立方米，可利用量为 1006 万立方米；地下水 9256.05 万立方米，重复水量 241.82 万立方米，开采量为 8775.36 万立方米，自产水资源可利用量为 9781.3 万立方米。容水总量为 15378.13 万立方米，可利用量 14008.43 万立方米。自产和容水资源总计为 26752.06

万立方米，总计可利用量为 23789.79 万立方米。

3、环境条件

富平县城环境质量一般，有大气污染、水污染和噪声污染。大气污染主要指粉尘污染，县城飘尘量日平均值为 0.45 毫克/立方米；水污染主要为工业废水和生活污水污染；噪声污染主要以交通噪声为主。

4、行政区划

富平县全县总面积 1242 平方公里，全县常住人口 75.03 万人。富平县辖 2 个街道、14 个镇：城关街道、东华街道、庄里镇、张桥镇、美原镇、流曲镇、淡村镇、留古镇、老庙镇、薛镇、到贤镇、曹村镇、宫里镇、梅家坪镇、刘集镇、齐村庙镇。

5、城市性质

富平县城是富平县人民政府驻地，是县域政治、经济、信息和文化中心，是以能源、化工、建材、机械、旅游为主导产业，工商贸协调发展的新型城镇。富平地处关天经济区东翼，属大西安经济圈规划范围，是陕西东大门建设的五个副中心城市之一；距西安、咸阳、渭南均半小时车程。境内包茂、京昆 2 条高速，咸铜、西延、西韩、梅七 4 条铁路过境而过；富（平）阎（良）连接线贯通县域南北，随着西延高铁、西韩城际铁路相继开工建设，富平将加速融入西安大都市圈。

近年来，按照“园区化承载、集群化发展、大项目支撑、大集团引领”的发展思路，规划建设了富平县高新技术产业开发区、（庄里镇）陕西省镇级小城市综合改革试验区、富平现代农业示范基地等三大发展平台，初步形成了装备制造、能源化工、新型建材、农副产品加工、特色轻工等五大产业集群。

陕西省“十三五”规划《纲要》提出，打造以富（平）阎（良）为中心的渭河北岸区域增长板块是大西安和关中平原城市群新增长极。2017年2月25日，西安渭南两市政府签署了《建设富阎产业合作园区框架协议》，2018年4月4日，富阎产业合作园区正式成立，标志着“富阎一体化”发展迈入新的历史阶段。

6、社会经济状况

2019年，主要经济指标位居全市前列，县域综合实力迈入全省第一方阵。预计生产总值完成180亿元，增长7.5%；地方财政收入达到6.05亿元，增长12%；城乡居民人均可支配收入分别达到32502元和13081元，增长8%和9%，较好完成了县十八届人大三次会议确定的目标任务。

总投资383.9亿元，49个进入中省项目库；策划储备“十四五”重大项目50个，总投资1200亿元。全年开工在建项目233个，30个市级重点项目和“双十工程”快速推进，项目建设排名全市第一，固定资产投资完成110亿元，增长15%。全年争取落实中省项目100个、财政性资金34.06亿元。开展县级领导带队招商活动60余次，签约项目30个，银石高端制造产业园等19个项目落地建设，到位资金112亿元。

2020年是决胜全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，全县经济社会发展的预期目标是：生产总值增长9%，固定资产投资增长10%，社会消费品零售总额增长12%，地方财政收入增长9%，城乡居民人均可支配收入分别增长9.5%和10%，单位GDP能耗下降1.1%。

7、交通条件及其他设施状况

（1）交通条件

富平县境内公路运输形成一个以富平县城为中心，西包公路、西禹公路



和西禹高速公路以及其它省道为主骨架，县乡公路为脉络，四通八达，快速便捷，设施齐全的公路交通体系。同时还有西韩、西延等铁路通过。

(2) 基础设施条件

富平县城基础设施状况有通路、通上水、通下水、通电、通讯，具体情况如下：

①通路：富平县最近几年投入了大量资金用于县城道路的建设，形成了完整的道路交通网，东西走向的道路主要有莲湖路、杜村路、车站大街、丰荣大街等，南北走向的道路主要有金龙大道、人民路、望湖路等。

②供水：富平县城建有 1 个自来水厂，日综合供水 4 万吨，城市用水普及率 97%，400mm。

③排水：排水系统采用雨污合流制，主要街区均有相应的排水管网设施，管网密度达 95%，主管径 800mm，污水排放量 3 万吨/日。

④通电：富平县由西北电网统一供电，县城现有 2 座 110 千伏变电站。

⑤通讯：中国电信通讯网已经建成多年，实现交换程控化、传输数字化。中国移动和中国联通在境内建有基站数座，无线通讯覆盖全县。

8、产业政策

我国实施“西部大开发”战略和陕西省实施“一线两带”发展战略为富平县的发展提供了一次难得的历史机遇。近年来，富平县积极实施农业稳县、工业强县、科教兴县、商贸富县战略举措，同时坚持工业化带动和可持续发展战略，不断加快县城建设步伐，积极扩大内需，突出结构调整，继续深化企业改革，放手发展民营经济，壮大支柱产业，培育高新技术产业，重点构建建材、食品、冶金机械和轻工四大产业集群，实现了县域经济的科学发展、和谐发展和跨越发展。

9、房地产制度与房地产业发展现状

今年以来，全市上下认真贯彻落实中省各项工作部署，在做好疫情防控的基础上，出台了一系列扶持政策，积极推进复工复产、复商复市，有序恢复正常的生产生活秩序，上半年全市经济呈现回暖态势。

(1) 房地产市场运行情况

今年以来，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，富平县统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作。随着3月份疫情防控形式持续向好，复工复产加快推进，房地产市场正在有序恢复。

①房地产开发投资下降明显。一季度，房地产开发投资完成2.42亿元，同比下降44.8%，降幅与上月持平。

②房屋销售呈现回暖迹象。一季度，商品房销售面积7.79万平方米，同比微增3.04%，增幅比上月提升26.94个百分点。

③新开工房屋面积大幅下降。受上年同期新入库项目以及疫情影响，开发商和购房者处于观望状态，一些新的楼盘延迟动工，新开工房屋面积呈现大幅下降。一季度，房屋新开工面积1.02万平方米，同比下降92.7%，降幅比上月收窄4.9个百分点。

④企业到位资金趋紧。随着商品房销售活力下降，企业回笼资金也相对减少，房地产开发企业到位资金呈现趋紧。一季度，房地产开发到位资金3.82亿元，同比下降28.6%。

疫情因素的综合影响抑制了房地产投资快速增长。通过多轮次的调查问卷显示，经营成本上升、资金周转困难、原材料采购受阻、租金税费压力大是企业目前面临的主要困难。

下一步要着力做好政策落实、宣传和舆论导向，从稳增长、促投资、惠



民生的高度对自住和改善性需求积极支持，引导理性消费，激活市场预期。同时，积极开展银企对接，加大信贷支持力度，多方举措，降低企业的融资成本和经营风险。

（二）区域因素

影响住宅用地的区域因素主要有：商服繁华度、交通条件、基础设施状况、生活服务设施状况、环境条件及规划条件等。

1、商服繁华度

估价对象位于富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号，所在区域属于富平县城区，距离家福乐购物广场约1.2公里，周边商务设施种类较少，商服繁华度较差。

2、交通条件

估价对象所在区域主要有人民路、望湖路、丰荣街等；出入交通工具具有公交车和出租车等。对外交通便捷，对内交通一般，无交通管制。

3、基础设施状况

估价对象所在区域基础设施配套已经达到了“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）条件，具体情况如下：

（1）通路：估价对象所在区域主要有人民路、丰荣街、望湖路等道路；

（2）通电：该区域由陕西省地方电力（集团）有限公司富平县供电分公司统一供电，供电保障率99%左右；

（3）通讯：该区域铺设了通讯网络；

（4）供水：由富平县自来水公司统一供水，供水保障率99%左右；

（5）排水：该区域雨水、污水合流排入市政管网；

（6）通气：该区域已铺设天然气管道。



4、生活服务设施状况

估价对象所在区域有家福乐家购物广场、铭都购物广场等购物场所；富平县中医医院、富平县医院等医疗设施；有车站小学、蓝光中学等教育机构；有中国农业银行、中国建设银行等金融机构；有中国电信、中国移动等通讯机构。不断完善的生活服务设施为区域内生活提供了保障，有利于估价对象的利用。

5、环境状况

(1)区域环境：区域土地利用以老旧住宅、商业为主，区域环境一般。

(2)环境质量状况：区域内无污染排放，环境质量一般，自然条件一般，人文环境一般，整体环境质量一般。

6、规划条件

规划限制：按照富平县城镇总体规划，估价对象所属区域内各种用地规划得当、分布较为合理，符合土地有效利用要求，无影响地价及土地利用的规划限制条件。

(三) 个别因素

1、宗地坐落、面积、形状

估价对象位于富平县杜村镇站南街（丰荣街）19号，处于城市中心，作为住宅用地，位置条件一般。

估价对象土地面积 15400.0 平方米，作为住宅用地，面积较小。

地势较平坦，水文条件良好，土地形状较不规则，对于住宅场地的建设有一定影响。

2、临路状况及道路通达度

根据土地估价师现场查勘，估价对象北临丰荣街，一面临路，为城区主

干道之一，临路状况较好，宗地内场地平整，经丰荣街、人民路、望湖路与内外连接；道路下设给水、雨水、污水、燃气及电力管沟。该宗地所临道路交通较通畅，出入通行便捷度高。

3、基础设施状况

至估价期日，估价对象宗地内“场地平整”，基础设施较劣。

4、土地使用年限：

土地使用终止日期为 2080 年 8 月 15 日，剩余土地使用年限为 59.74 年。

5、土地权利状况：

估价权利性质为出让，据调查，估价对象土地使用权来源合法，权属清晰。本次估价假设宗地未设定出租、抵押、担保等他项权利限制。

6、土地利用状况

(1) 土地利用现状

根据估价人员现场勘查，待估宗地实际土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）和宗地内“场地平整”，至估价期日，宗地内建有少量建筑物。

(2) 土地规划利用条件

由于委托方未提供估价对象的具体规划资料，本次估价根据估价对象实际容积率设定为 0.13。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家法律、法规及有关部门文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起施行,于2019年8月26日通过修改,现予公布,自2020年1月1日起施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,于2019年8月26日通过修改,现予公布,自2020年1月1日起施行);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行,2015年4月24日修改);
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);
- 6、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号);
- 7、《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》(中华人民共和国国务院令第55号);
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布;根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
- 9、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第11号);



10、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号）；

11、《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》；

12、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

13、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

14、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

（二）地方法规及有关部门文件

1、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告（第十七号）；

2、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》；（1994年6月27日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，根据1998年10月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于〈陕西省国有土地使用权出让和转让办法〉的决定》修正）；

3、《陕西省物价局、财政厅关于降低部分建设项目收费标准的通知》；

4、《富平县城镇基准地价更新和调整技术报告》；

5、《富平县土地利用总体规划》。

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布；



2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014), 国家质量监督检验检疫总局于 2014 年 07 月 24 日发布;

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017), (中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于 2017 年 11 月 1 日联合发布);

4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土厅发<2018>4 号);

5、《陕西省实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(陕西省人民政府令第 141 号文件);

6、《陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则》(陕财办综<2012>133 号);

7、《陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知》(陕国土资发<2015>11 号);

8、《陕西省建设工程概算定额》(2011);

9、《陕西省建设工程概算费用定额》(2011);

10、《标定地价规程》(TD/T1052-2017);

11、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)。

(四) 其他资料

1、《司法技术委托鉴定书》

2、《国有土地使用证》

(五) 估价人员现场勘查、调查、收集的有关资料

1、估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;

2、估价人员实地勘查和调查收集的有关估价对象内土地利用资料;



3、估价人员收集到估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本资料；

4、估价人员实地拍摄的有关估价对象的土地利用状况照片。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价在遵守《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)及国家有关法律法规前提下，在认真分析估价对象特点基础上，依据客观实际，科学地确定估价原则，正确地选用评估方法，公平公正地评估地价。

评估人员在评估估价对象价格时，选择评估方法应遵循的原则有：

1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度为依据。。

3、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、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不动产收益的贡献大小确定。

6、价格主导原则

土地综合质量优劣是对地价产生影响的主要因素。



7、审慎原则

在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、有关行业发展状况，以及存在的风险。

8、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。

三、估价方法

（一）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《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《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。

1、估价方法选取

根据估价目的、估价原则，结合委托方提供的资料，并考虑估价对象的具体条件及工作人员现场查勘收集和市场调查所得到的资料，本次评估拟采用市场比较法和基准地价系数修正法测算土地使用权价格；采用成本法测算建筑物价值。

2、选用估价方法的理由

结合估价对象特点、估价目的和土地估价师搜集掌握的资料，以下对本次评估采用的估价方法做进一步分析。

（1）采用市场比较法的理由如下：

经过调查与估价对象处于同一供需圈内近三年的交易情况类似的交易实例充足，通过对可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素、权益因素等合理修正，可使估价对象价格更趋于土地市场价格。因此采用市场比较法进行评估。

（2）采用基准地价系数修正法的理由如下：



估价对象位于富平县基准地价覆盖范围内，2020年8月21日富平县公布并实施《富平县人民政府关于公布新一轮城镇基准地价的通告》（富政发〔2020〕22号），适合采用基准地价系数修正法。

（3）采用成本法的理由如下：

本次评估土地已独立测算，剩余单独的建筑物，由于市场上没有发生市场交易，且建筑物的成本等数据资料较易获得，故可以采用成本法评估。

3、排除其他估价方法的理由

经估价师调查，估价对象所处区域的土地基本以自用为主，极少有出租的情况，因此难以获得市场客观租金水平，该土地使用权未来产生的收益难以预测，故不适用收益还原法进行评估。

土地市场价格与现在及未来的开发价值关系密切，从成本累加得出的价格难以体现估价对象土地使用权的价格水平，因此不适宜选用成本逼近法。

委托人未提供估价对象《土地出让合同》或有关规划书等资料，估价对象规划条件无法确定，因此本次不适合选用剩余法进行评估。

4、估价方法定义及其公式

（1）市场比较法的定义及其公式

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

其计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；



A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

(2) 基准地价系数修正法的定义及其公式

基准地价反映的是不同级别不同用途土地价格的平均水平。区域内的宗地由于各项因素条件的差异，从而导致地价差别，因此通过对影响宗地地价的各项因素进行分析修正，评估出估价对象的土地使用权价格。

根据《土地估价规程》，其计算公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

地价=级别、用途基准地价×(1+宗地地价修正系数)×估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数+土地开发程度修正值

(3) 成本法的定义及其公式

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

成本法的基本公式为：

建筑物价值=建筑物重新购建价格—建筑物的折旧

=建筑物的重新购建价格×建筑物的成新率

建筑物重置价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

四、估价结果

1、根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素的基础上，按照土地估价程序，选择适宜的估价方法，得出估价对象于估价期日二〇二〇年十一月二十日，在本次地价定义条件下的估价对象价格如下：

(1) 宗地面积：15400.0 平方米（折合 23.10 亩）

(2) 单位面积地价：1246.22 元/平方米（合 83.08 万元/亩）

(3) 总地价：1919.18 万元

大写：壹仟玖佰壹拾玖万壹仟捌佰元整

(4) 货币种类：人民币

估价结果详见《估价结果一览表》

估价人员根据计算出的估价对象土地使用权的市场价格，综合考虑估价对象所处位置、通用性、独立适用性、市场状况、处置方式、周围环境、再结合规划用地性质情况说明等影响变现能力的因素，土地使用权即时变现价格调整系数为-15%，最后确定估价对象土地使用权变现参考价格为¥1631.30 万元，单位面积地价 1059.29 元/平方米，折合 70.62 万元/亩。

2、地上建筑物总面积为 1889.41 平方米，评估价值为 33.61 万元。

3、估价对象变现参考价格（总价）：1664.91 万元

大写：壹仟陆佰陆拾肆万玖仟壹佰元整



五、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、本估价报告及估价结果成立的前提条件是：

(1) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

(2) 估价期日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；

(3) 估价结果满足地价定义所设定的条件；

(4) 委托方提供的土地权属、面积、土地利用等有关资料及数据真实。

2、本估价报告及估价结果成立的假设条件是：

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用权证》和估价师现场查勘资料等，其各项指标设定如下：

(1) 宗地面积：15400.0 平方米，土地用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 08 月 15 日；

(2) 估价对象为住宅用地，与其他生产要素相结合，能够满足 59.74 年使用年限内的生产经营活动内的正常进行，并会产生相应的土地收益保证企业的持续发展；

(3) 估价期日估价对象实际容积率为 0.13；

(4) 有关地上建筑物资料以估价人员现场收集的为准；

(5) 陕西省渭南市临渭区人民法院回复函。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据

本次估价主要依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城

市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》以及国家、陕西省、渭南市、富平县有关部门的文件规定进行，使用本估价报告时必须严格遵守上述法律及有关文件的规定；

2、本报告和估价结果使用的范围与限制条件

(1) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。《土地估价报告》提供委托方使用和送交国土资源管理部门审查用，《土地估价技术报告》仅供送交国土资源管理部门备案用；

(2) 土地估价结果的有效期

本估价报告及估价结果的有效期限自报告出具之日起一年内有效；

(3) 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价结果由估价机构负责解释；

(4) 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；

(5) 本报告估价结果所指币种均为人民币。

六、需要特殊说明的事项

1、本报告只适用于报告所确定的特定估价目的，不得用于除此之外的其他目的和经济活动；

2、本报告是在地价定义限定条件下所得出的价格，如地价定义限定条件发生变化，土地评估结果必须相应调整或重新评估；

3、估价人员现场收集的相关地上建筑物有关资料，如果发生变化，建筑物评估结果必须相应调整或重新评估；



4、未经受托估价机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位或个人提供报告的全部或部分内容，未经许可不得将报告全部或部分发表于任何公开媒体。



第四部分 附 件

- 1、《司法技术委托鉴定书》复印件；
- 2、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 3、渭南市临渭区人民法院回复函复印件；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、估价机构《营业执照》复印件；
- 7、估价机构备案证书复印件；
- 8、土地估价师资格证书复印件。