



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 相关国家法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第四次修改，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 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 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修改，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日修正实施）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号，2014 年 7 月 29 日修订实施）；
- 6、《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，1990 年 5 月 19 日起施行）；
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，2008 年 1 月 3 日印发）；
- 8、《招标拍卖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，2007 年 11 月 1 日起施行）；
- 9、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号，2008 年 12 月 31 日公布）；
- 10、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号，2009 年 5 月 11 日公布）；
- 11、《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35 号，实施日期 2012 年 7 月 1 日）；
- 12、《国土资源部办公厅关于实施城镇土地分等定级规程和城镇土地估价规程有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 3 月 18 日印发）；
- 13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日施行）；
- 14、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、



个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

15、《中华人民共和国资产评估法》，2016年12月1日起施行；

（二）地方政府及有关部门颁发法规、文件

1、《安徽省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法细则》（省人民政府令第41号）；

2、《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2014年修订本）（安徽省人民代表大会常务委员会第二十六号公告公布，2015年3月27日起施行）；

3、安徽省国土资源厅《安徽省国有经营性建设用地出让管理办法》（皖国土资规〔2016〕6号）；

4、《安徽省建设工程造价管理办法》（安徽省人民政府令第145号）；

5、安徽省人民政府、利辛县人民政府及有关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（三）采用的技术规程及标准

1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T26510-2017）；

4、《城镇地籍调查规程》（TD1001-2012）

5、《国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

6、《广东省土地估价技术报告评审标准》（2019年修订版）；

（四）委托方提供的资料

1、《土地估价委托书》

2、《不动产权证登记查询》；

3、《利辛县自然资源局复函》。

（五）受托估价方掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料。

2、估价对象所在地城市规划资料。

3、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。



4、估价对象所在地土地开发费等方面的资料。

5、估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料。

(六) 估价人员实地勘察、调查所获得的资料

1、估价人员实地踏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、实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片。

3、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料。

4、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地统计资料。

5、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市规划资料。

6、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况和对应的估价方法，主要遵循以下原则：

(1) 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，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它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。

(2) 最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且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作最有效发挥为前提的。

(3) 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。

(4) 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时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。

(5) 贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

(6) 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。

总之，我们在评估过程中遵循独立、客观、公正、科学的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

(二) 估价方法的选择与介绍

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、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《城镇土地估价规程》，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，选择适当的估价方法。

1、市场比较法是根据替代原则，将估价对象与在估价期日的近期交易的类似宗地进行比较，对这些类似地产的成交价格进行交易日期、交易情况区域因素、个别因素修正，以此测算估价对象的客观合理价格的方法，适用于



土地市场发达、有充足可替代性的土地交易案例的地区。

估价对象为位于利辛县城关镇的 1 宗批发零售用地，近三年处于同一供需圈的类似用地无交易案例，因此无法选择市场比较法进行评估。

2、剩余法是在估算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的专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象的方法，适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

估价对象为待开发土地，类似房地产的价格可以调查比较，开发成本数据较易获得，可采用剩余法评估；

3、收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价期日收益总和的估价方法，适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。

估价对象为市场用地，未来开发完成后具有潜在收益，可以采用收益还原法评估。

4、成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法，适用于新开发土地、土地市场欠发育、交易案例少的地区。

由于估价对象地处正在开发区域，同类宗地的价格是由市场的供需关系决定的，而非以成本为基数对非成本因素和目标利润进行量化，故不宜采用成本逼近法。

5、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而求取估价对象在估价期日价格的方法，适用于基准地价体系覆盖范围内的土地价格评估。

由于利辛县基准地价尚未确定及公布，故无法采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，本次评估采用剩余法和收益还原法进行评估测算。

(三) 估价结果

估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场，社会经济发展等因素对地价的影响，综合确定估价对象在估价期日 2022 年 2



月 9 日满足地价定义条件下的国有土地使用权市场价格如下：。

土地面积：94052.45 平方米

单位地价：¥1404 元/平方米（折合 93.6 万元/亩）

楼面地价：¥1036 元/平方米

总地价：13204.96 万元

大写金额：人民币壹亿叁仟贰佰零肆万玖仟陆佰元整

（详见《土地估价结果一览表》）

三、估价结果和报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本次评估所涉及的材料均由不动产登记单位查询取得，若其所提供资料有误而造成评估价格失实，本估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定、选取合适的方法进行评估。

3、估价对象能够得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

6、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。在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

7、本次评估结果是指估价对象于估价期日 2022 年 2 月 9 日，在满足设定估价对象的土地用途为市场用地；土地使用权类型为出让；土地使用年限为剩余使用年限为 29 年；土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整；建筑面积 127461 平方米，建筑密度 34.7%等假设条件下的国有土地使用权市场价格。若以上任何一项假设条件发生变化，则该价格须重新评估。

（二）估价结果与估价报告的使用

1、本报告结果仅为本报告设定的评估目的服务，不对其它用途负责，如评估目的改变，则要重新评估。本报告之“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果交土地管理部门审查使用。

2、本次估价遵循国家有关法律、法规、部门规章，依据《城镇土地估



价规程》(GB/T 18508—2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 26510—2017)等技术规范进行。估价报告和估价结果的作用依照上述法律法规技术规范、规范性文件的有关规定发生法律效力。

3、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，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、本报告的估价结果有效期自报告出具之日起一年为宜。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，或市场行情发生重大变化，应重新进行估价。

5、本报告及估价结果的使用权为委托方所有。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。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件，通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任。本报告由本公司负责解释。

6、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，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(三) 资料来源

1、土地权属和利用状况等资料由不动产登记处获得。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。

2、本报告中所采用计算的土地面积、规划条件等是依委不动产登记中心查档资料中所显示的，评估时视其真实可靠。本公司保留由于资料有误而对报告进行修改的权利。

(四) 需要特殊说明的事项

1、估价对象具体位置由我司根据查档资料所载位置确认。

2、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时并未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。



3、根据利辛县自然资源和规划局（复函）该宗地不属于闲置土地，不需要支付土地闲置费，该宗土地的出让金已全部缴纳。





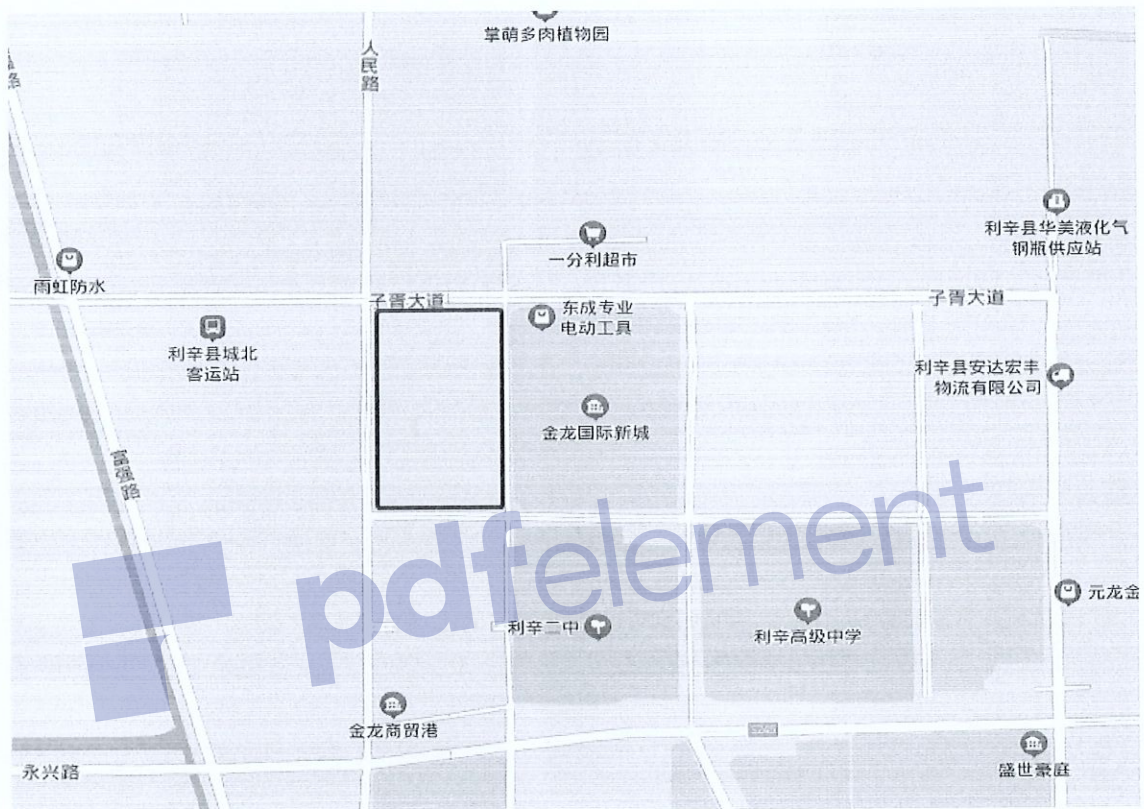
第四部分 附 件

- 附件 1 估价对象位置示意图；
- 附件 2 估价对象照片；
- 附件 3；利辛县自然资源和规划局（复函）
- 附件 4 不动产登记查询
- 附件 5 估价机构营业执照复印件
- 附件 6 土地评估机构资质证书复印件；
- 附件 7 估价人员资格证书复印件。



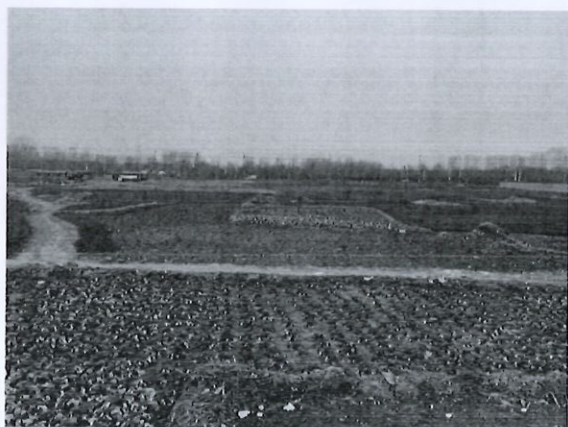


估价对象位置示意图





估价对象照片





利辛县自然资源和规划局

利自然资规函〔2022〕55 号

复函

广东省深圳市福田区人民法院：

2022 年 5 月 20 日，我局收到贵院《协助查询通知书》及《查询函》（2022）粤 0304 执恢 277 号，申请协助了解利辛县龙腾置业有限公司名下土地问题：一是是否需要支付土地闲置费及土地闲置费数额；二是该宗土地使用权的最新规划情况；三是该宗土地使用权的欠缴税费情况。

经调阅档案，贵院查询的利辛县龙腾置业有限公司名下位于利辛县城关镇建设路西侧、春店路北侧的土地使用权（土地证号：利国用（2011）字第 0010 号），该宗土地地块编号为 GT [2011]02 号，土地总面积 182473.98 平方米（约合 273.71 亩），土地用途为市场用地，2011 年 1 月 26 日，利辛县龙腾置业有限公司以 13900 万元的价格竞得了 GT [2011]02 号地块的土地使用权。2011 年 1 月 31 日，我局与利辛县龙腾置业有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3416232011（拍）02；电子监管号：



3416232011B00020)。3月14日，经县政府批准，我局对利辛县金龙商贸港项目用地办理了初始登记并颁发了《国有建设用地使用权证》（土地证号：利国用（2011）字第0010号、利国用（2011）字第0011号）。

经不动产权利及其他事项登记信息查询，利辛县龙腾置业有限公司土地证号为利国用（2011）字第0010号的土地使用权已被安徽省利辛县人民法院、广东省深圳市福田区人民法院、江苏省涟水县人民法院、江苏省南京市六合区人民法院、镇江市丹徒区人民法院、安徽省合肥市瑶海区人民法院查封，被安徽省亳州市中级人民法院轮候查封。

一、是否需要支付土地闲置费及土地闲置费数额

按照《闲置土地处置办法》第二条规定，闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，该宗地总建筑面积273710平方米，现已建成146249平方米并交付使用，不属于闲置土地，不需要支付土地闲置费。

二、上述土地使用权的最新规划情况



依据《利辛县城总体规划 2009-2030 年（2018 年修编）》（亳政秘〔2019〕121 号），该地块规划为市场用地，与总规修编前相比该地块用地性质没有改变。

三、上述土地使用权的欠缴税费情况

该宗土地的出让金 13900 万元已全部缴纳。

2022 年 6 月 15 日

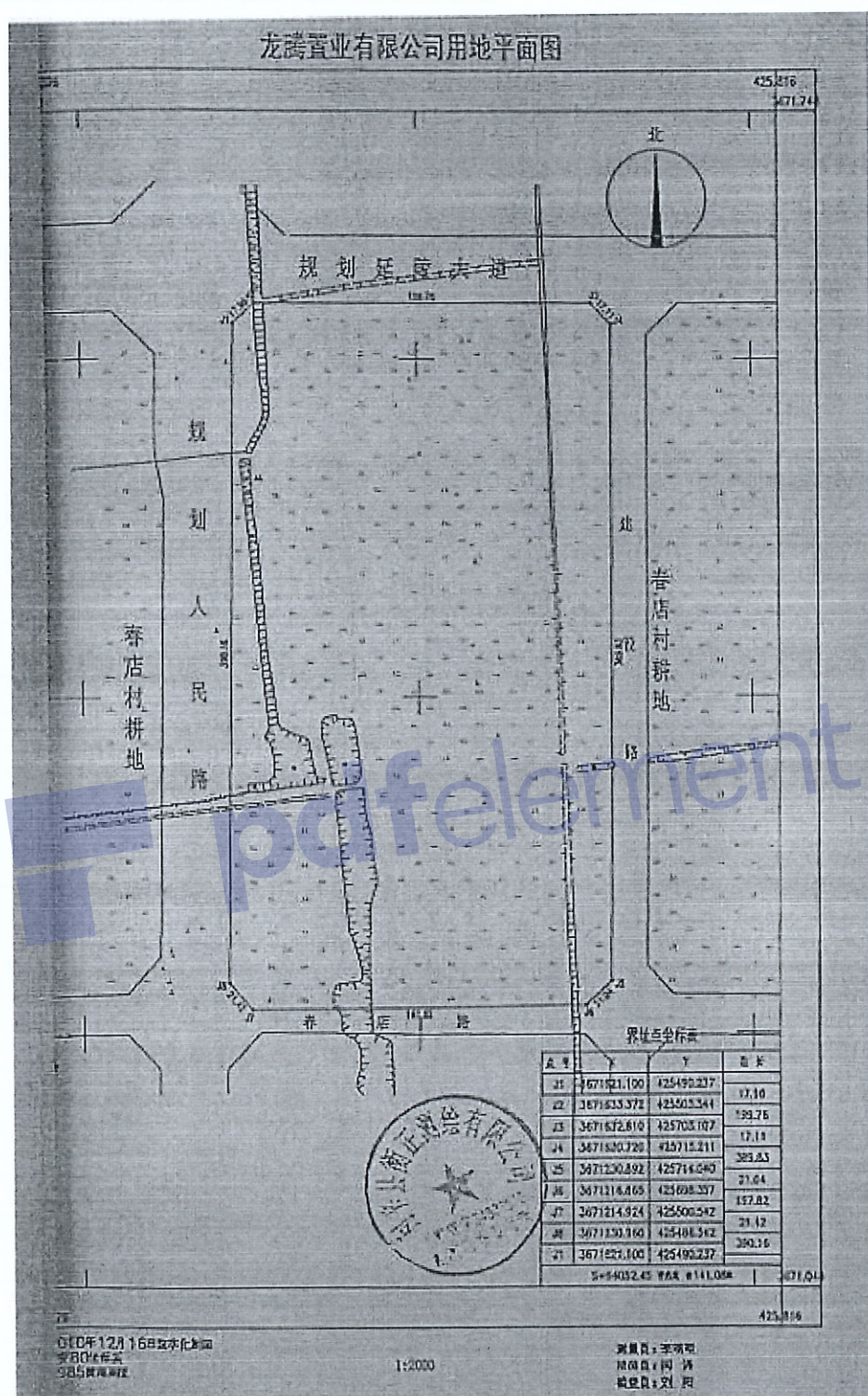


pdfelement



第1本 第2页

建设用地使用权、宅基地使用权登记信息				
不动产单元号: 341623024002GB00014W000000000				
业务号	BL201606020033			
内容				
权利人	利辛县龙腾置业有限公司			
证件种类	组织机构代码			
证件号	56068811-4			
共有情况	0			
权利人类别	企业			
登记类型	首次登记			
登记原因	补录			
使用权面积	94052.45			
使用期限	2011年02月16日 起 2051年02月15日 止			
取得价格（万元）				
不动产权证书号	利国用（2011）字第 0010号			
登记时间				
登簿人				
附记				





第1本 第3页

抵押权登记信息

不动产单元号: 341623024002GB00014W00000000		抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
业务号	BL201606180008			
内容				
抵押权人	中国农业银行股份有限公司利辛县支行			
证件种类	组织机构代码			
证件号	70498477-3			
抵押人	利辛县龙腾置业有限公司			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	首次登记			
登记原因				
坐落	利辛县城关镇建设路西 侧春店路北侧			
抵押范围				
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	22750.000000			
债务履行期限(债权 确定期间)	2015年09月17日 起 2085年09月16日 止			
最高债权确定事实 和数额(万元)	22750			
不动产登记证明号	利他项(2015)第034 号			
登记时间	2016年06月18日			
登簿人				
注销抵押业务号	202110120022			
注销抵押原因	土地抵押权注销登记			
注销时间	2021年10月13日 08时37 分05秒			
登簿人	张玉			
附记	登记时间: 2016年06月 18日;			



利辛县延陵大道南侧、人民路东侧一宗建设用地规划设计条件

利建规条[2010]081

拟建出让地块位于永兴路北侧、延陵大道南侧、建设路西侧、人民北路东侧（中间跨越春店路），地块分为 B、D 两个区域，其中，B 地块位于延陵大道南侧、春店路北侧、建设路西侧、人民路东侧；D 地块位于建设路西侧、永兴路北侧、人民路东侧、春店路南侧。

一、土地使用性质：

B 地块：市场用地

D 地块：市场用地

二、用地面积：

共 182473.98 平方米（273.71 亩）

其中：B 地块：94052.45 平方米（141.08 亩）

D 地块：88421.53 平方米（132.63 亩）

（土地面积依据土地测绘部门实际测量为准）。

三、土地使用强度：

B 地块：

1、建筑密度 $\leq 50\%$

2、容积率 ≤ 1.50

3、绿地率 $\geq 15\%$ （停车位与绿地率不兼容计算）。

4、建筑退让：（建筑退道路红线、绿线均以单体建筑最外伸部位为准）：



沿延陵大道退道路红线 ≥ 15 米；

沿春店路退道路红线 ≥ 10 米；

沿建设路退道路红线 ≥ 10 米；

沿人民路退道路红线 ≥ 15 米。

5、道路红线：规划延陵大道道路红线 40 米，建设路道路红线 22 米，人民路道路红线 40 米，春店路道路红线 24 米，道路转弯半径按县城道路专项规划执行。

6、交通出入口：沿建设路、春店路、延陵大道、人民路设出入口，主要交通口部距离道路红线交叉点不宜小于 70 米。

7、市场建筑总面积的 50% 五年内不允许销售，不得长期租赁，且租赁期不超过 20 年。

D 地块：

1、建筑密度 $\leq 50\%$

2、容积率 ≤ 1.50

3、绿地率 $\geq 15\%$ （停车位与绿地率不兼容计算）

4、建筑退让：（建筑退道路红线、绿线均以单体建筑最外伸部位为准）：

沿永兴路北侧 15 米道路退道路红线 ≥ 10 米；

沿春店路退道路红线 ≥ 10 米；

沿建设路退道路红线 ≥ 10 米；

沿人民路退道路红线 ≥ 15 米。

5、道路红线：规划永兴路北侧道路红线 15 米，建设路道路红线 22 米，人民路道路红线 40 米，春店路道路红线 24

基本情况调查表

2022年2月9日		现场勘察人：朱美		土地估价师证号：		
项目类型	土地					
项目名称	利县城关镇建设路西侧、看庄路北侧一宗市场用地					
宗地位置	建设路西、看庄路北					
评估（交易）目的	抵押（ <input type="checkbox"/> ）、司法鉴定（ <input type="checkbox"/> ）、处置（ <input type="checkbox"/> ）、出让（ <input type="checkbox"/> ）、土地资产处置（ <input type="checkbox"/> ）、收购补偿（ <input type="checkbox"/> ）、其他司法拍卖。					
四至：	东至：建设路		南至：看庄路		西至：人民北路	
用途：	商服（ <input type="checkbox"/> ）[是否底商 <input type="checkbox"/>]、办公（ <input type="checkbox"/> ）、工业（ <input type="checkbox"/> ）、地下车库（ <input type="checkbox"/> ）、住宅[别墅（ <input type="checkbox"/> ）、公寓（ <input type="checkbox"/> ）、普通商品住宅（ <input type="checkbox"/> ）、保障性住房（ <input type="checkbox"/> ）、其他（ <input type="checkbox"/> ）]、设备用房（ <input type="checkbox"/> ）、人防（ <input type="checkbox"/> ）、其他。					
现使用情况：	自用（ <input type="checkbox"/> ）、出租（ <input type="checkbox"/> ）、空闲 <input checked="" type="checkbox"/>					
项目基础设施情况	宗地红线外：		通路 <input checked="" type="checkbox"/> 、通电 <input checked="" type="checkbox"/> 、通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 、通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 、 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 、通热力（ <input type="checkbox"/> ）、通燃气（ <input type="checkbox"/> ）、场地平整 <input checked="" type="checkbox"/>			
	宗地红线内：		通路（ <input type="checkbox"/> ）、通电（ <input type="checkbox"/> ）、通讯（ <input type="checkbox"/> ）、通上水（ <input type="checkbox"/> ）、 通下水（ <input type="checkbox"/> ）、通热力（ <input type="checkbox"/> ）、通燃气（ <input type="checkbox"/> ）、场地平整 <input checked="" type="checkbox"/>			
房产情况						
序号及用途	总楼层	建筑结构	建成年份	装修情况	设施设备	备注
1、						
2、						
3、						
4、						
周边道路：						
公交线路：		105、117、102、308				
银行：少		学校：利辛二中、利辛高级中学				
超市：小超市		饭店：较多				
医院：中医院		公园：市民健身公园				
同类型物业： <input checked="" type="checkbox"/>		附市场案例情况调查表及资料				
备注：						

填表说明：现场勘察人应为签字土地估价师或合作机构的土地估价师。