

# 土地估价报告

**项目名称:**福建省莆田市中级人民法院拟司法执行财产处置参考价  
目的涉及莆田市仙游县盖尾镇石马村S2-1和S2-2宗地  
国有建设土地使用权市场价格评估

**受托估价单位:** 厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司

**土地估价报告编号:** 翰和地估字(2021)第021号

**提交估价报告日期:** 二〇二一年十月二十九日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

福建省莆田市中级人民法院司法执行财产处置参考价目的涉及莆田市仙游县盖尾镇石马村S2-1和S2-2宗地国有建设土地使用权市场价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：福建省莆田市中级人民法院

### 三、受托估价方

受托估价机构：厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司

机构地址：厦门市思明区湖滨东路 11 号 501-502 室

执业范围：全国范围内执业从事土地评估业务

备案编号：2018350228

法定代表人：赵少聪

### 四、估价目的

受福建省莆田市中级人民法院委托，本次估价是为委托方拟司法执行财产处置参考价目的提供估价对象国有出让建设用地使用权市场价格参考依据。

### 五、估价期日

委托方没有对估价期日提出具体要求，本报告以现场勘查之日二〇二一年九月十九日作为本次估价期日。

### 六、估价日期

二〇二一年九月十九日至二〇二一年十月二十九日。

### 七、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查状况，本次估价对象位于仙游县盖尾镇石马村 S2-1 宗地和 S2-2 宗地。国有土地登记信息记载如下：

S2-1 宗地

仙国用（2013）第 QY1387 号

土地使用权人	连天红(福建)置业有限公司			
座落	盖尾镇石马村 S2-1 宗地			
地号		图号		
地类(用途)	商服用地-批发零售用地(家具展览、交易、商店)40年(至2053-01-27止);住宅用地-城镇住宅用地(普通住宅)70年(至2083-01-27止)。	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	商服用地-批发零售用地(家具展览、交易、商店)40年(至2053-01-27止);住宅用地-城镇住宅用地(普通住宅)70年(至2083-01-27止)。	
使用权面积	13,058.25 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>
			分摊面积	13,058.25 m <sup>2</sup>

## S2-2 宗地

仙国用(2013)第 QY1388 号

土地使用权人	连天红(福建)置业有限公司		
座落	盖尾镇石马村 S2-2 宗地		
地号		图号	
地类(用途)	商服用地-批发零售用地(家具展览、交易、商店)40年(至2053-01-27止);住宅用地-城镇住宅用地(普通住宅)70年(至2083-01-27止)。	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	商服用地-批发零售用地(家具展览、交易、商店)40年(至2053-01-27止);住宅用地-城镇住宅用地(普通住宅)70年(至2083-01-27止)。

使用权面积	12,752.52 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	/ m <sup>2</sup>
			分摊面积	12,752.52 m <sup>2</sup>

依据福建省莆田市中级人民法院及权属人连天红（福建）置业有限公司提供的《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2），S2 地块规划控制指标主要如下：

①、主要规划控制指标综合表：

序号	地块号	地块面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率
01	S2 地块	总用地面积 39827.6 平方米（内函不予确权的濂榜公路备用地 2566.6 平方米，出让土地面积 37261 平方米）；	商服（家俱、展览、交易、商店）及住宅	1.0<容积率≤3	≤30%	≥30%

②、地上总建筑面积≤111700 平方米，其中展厅、商场、商店建筑面积≤22000 平方米；住宅建筑面积≤89700 平方米。

根据产权证登记信息记事：S2 地块分成 3 宗地登记，为 S2-1 宗地、S2-2 宗地、S2-3 宗地；本次估价对象为 S2-1 宗地和 S2-2 宗地；面积合计为 25,810.77 平方米。

至估价期日，估价对象为待建空地，实际开发程度为宗地红线外三通（通路、通上水、通电），宗地红线内场地未平整。

本次估价目的是为委托方拟司法执行财产处置参考价目的确定土地拍卖底价提供国有建设用地使用权市场价格参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《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），对地价定义中有关事项作以下设定：

1、土地用途的设定：依据福建省莆田市中级人民法院及权属人连天红（福建）置业有限公司提供的《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2），估价对象规划用地性质为居住及商业，故本次估价设定估价对象用途为居住及商业。

2、建设用地使用权类型的设定：在估价期日，估价对象为国有出让用地，拟实施司法执行财产处置参考价目的，本次评估设定估价对象建设用地使用权类型为出让。

3、土地使用年期的设定：估价对象拟出让年期为城镇住宅用地法定最高出让年期 70 年，商业用地法定最高出让年期 40 年；故本次估价对象住宅剩余土地使用年期按 61.4 年设定、剩余商业土地使用年期按 31.4 年设定。

4、土地容积率的设定：依据福建省莆田市中级人民法院及权属人连天红（福建）置业有限公司提供的《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2），估价对象规划容积率为  $1.0 < \text{容积率} \leq 3$ ，根据最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为 3。

5、土地开发程度的设定：至估价期日，估价对象实际开发程度为宗地红线外三通（通路、通上水、通电），宗地红线内场地平整。

综上所述，本次评估价格定义为：在公开市场条件下，于估价期日二〇二一年九月十九日土地开发程度达到宗地外为宗地红线外三通（通路、通上水、通电），宗地红线内场地平整条件下剩余 61.4 年期城镇住宅用地、31.4 年期商业用地、容积率为 3 时的国有出让建设用地使用权市场价格。

## 八、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择较适当的估价方法，测算的估价对象在本次地价定义条件下的国有出让建设用地使用权价格如下：

土地座落：盖尾镇石马村 S2-1 和 S2-2 宗地

土地面积：25,810.77 m<sup>2</sup>（折 38.72 亩）

单位面积地价：1,208.00 元/平方米（折 80.53 万元/亩）

总地价：3,117.04 万元

人民币大写：叁仟壹佰壹拾柒万零肆佰元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》

## 九、估价师签字

土地估价师

资格证书号

签 字

赵少聪                    2008350026

刘 毅                    2013350080

#### 十、土地估价机构

估价机构法定代表人：

厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月二十九日

### 土地估价结果一览表

估价机构：厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司 报告编号：翰和地估字(2021)第 021 号 估价日期：二〇二一年九月十九日 估价期日的土地使用权类型：出让

估价期 日的土 地使用 者	宗地 编号	宗地名称	土地权属文件	宗地位 置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际 开发程度	估价设定的土 地开发程度	剩余年 限/年	土地面积 平方米 亩	单位面积地 价 元/平方米 亩	总地价 (万元)	备注
					批准	实际	设定	规划	实际	设定							
—	—	盖尾镇石 马村 S2-1 和 S2-2 宗 地	仙国用(2013)第 QY1387 号、QY1388 号	盖尾镇 石马村 S2-1 和 S2-2 宗 地	居住 商业	—	居住 商业	1.0<容 积率≤ 3	—	3	宗地外“三通” 宗地内“场地未 平整”	宗地外“三通” 宗地内“场地 平整”	居住 61.4 年 商业 31.4 年	25,810.77 (38.72)	1,208.00 (80.53)	3,117.04	居住商 业
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,810.77	—	3,117.04	—	—

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是国有出让土地使用权；
- 2、基础设施条件：本地块呈矩形，土地开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通上水）、宗地红线内场地平整；
- 3、规划限制条件：其土地利用和规划条件应符合《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2）；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：规划条件不变，土地用途为居住、商业，容积率为 1.0<容积率≤3。

二、其它需要说明的事项

1. 本报告仅为出让方通过集体决策确定土地出让底价提供国有建设用地使用权价格参考，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。
2. 本次估价假定土地使用权价值在地价定义条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新评估；本估价报告的有效使用期自报告提交之日起为半年；

3. 估价对象土地面积、权利状况和规划指标等以《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2）；
4. 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；
5. 本报告出具结果所涉及币种均为人民币。

估价机构：厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月二十九日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：福建省莆田市中级人民法院

### 二、估价对象

本次报告估价对象为盖尾镇石马村 S2-1 和 S2-2 宗地，为国有出让地，土地面积 25,810.77 m<sup>2</sup>（折 38.72 亩），规划用地性质为居住商业用地，使用权类型为出让；

### 三、估价对象概况

#### (一)、土地登记状况

##### 1、土地来源

估价对象位于仙游县盖尾镇石马村 S2-1 宗地和 S2-2 宗地，已进行产权登记，根据福建省莆田市中级人民法院出具的《福建省莆田市中级人民法院委托书》(编号：(2021)闽 03 执 145 号)，福建省莆田市中级人民法院拟将估价对象按规划条件进行司法执行财产处置参考价目的。

##### 2、基本状况

宗地位置：仙游县盖尾镇石马村 S2-1 宗地和 S2-2 宗地

土地面积：S2-1 宗地面积 13,058.25 m<sup>2</sup>，S2-2 宗地面积 12,752.52 m<sup>2</sup>，该宗地地块面积合计为 25,810.77 m<sup>2</sup>（折 38.72 亩）。

使用权类型：出让。

规划土地用途：根据国有土地使用证及《国有建设使用权出让合同》(电子监管号：3503222013B00073-2)；估价对象规划为居住商业用地。

土地使用权年限：估价对象拟出让年期为最高居住 70 年，商业 40 年；至估计基准日 2021 年 9 月 19 日，居住土地使用剩余年期为 61.4 年，商业剩余使用年期为 31.4 年。

估价对象四至：东临空地，西临空地，北临空地，南临建筑物。

土地级别：根据《仙游县 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案》，估价对象盖尾镇石马村 S2-1 和 S2-2 宗地地块，其居住商业用地基准地价为盖尾镇 I 级地。

### (二)、土地权利状况

1、估价对象的土地所有权状况：在估价期日，估价对象为国有建设用地，其土地所有权属国家所有。

2、估价对象的土地使用权状况：在估价期日，估价对象为国有出让建设用地。委托方拟对估价对象实施司法执行财产处置参考价目的，本次评估按照委托方提供的资料，估价对象土地用途为居住商业用地，使用权类型为出让。

3、土地他项权利状况：在估价期日，估价对象上未发现抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利，本次评估设定估价对象地上无抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

### (三)、土地利用状况

#### 1、利用现状

经现场查勘，至估价期日，估价对象为待建空地。

#### 2、土地利用条件

依据福建省莆田市中级人民法院及权属人连天红(福建)置业有限公司提供的《国有建设使用权出让合同》(电子监管号：3503222013B00073-2)，S2 地块规划控制指标主要如下：

#### ①、主要规划控制指标综合表：

序号	地块号	地块面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率
01	S2 地块	总用地面积 39827.6 平方米(内含不予确权的濼榜公路备用地 2566.6 平方米，出让土地面积	商服(家俱展览、交易、商店)及住宅	1.0<容积率≤3	≤30%	≥30%

		37261 平方米);				
--	--	-------------	--	--	--	--

②、地上总建筑面积 $\leq 111700$ 平方米,其中展厅、商场、商店建筑面积 $\leq 22000$ 平方米;住宅建筑面积 $\leq 89700$ 平方米。

根据产权证登记信息记事:S2地块分成3宗地登记,为S2-1宗地、S2-2宗地、S2-3宗地;本次估价对象为S2-1宗地和S2-2宗地;面积合计为25,810.77平方米。

根据最有效利用原则,估价对象按规划设计的高限指标可达到最有效利用。

#### 四、影响地价的因素说明

##### (一)、一般因素

##### 1、地理位置

仙游县地处福建东南沿海中部,木兰溪中、上游,位于东经 $118^{\circ} 27' - 118^{\circ} 56'$ ,北纬 $25^{\circ} 11' - 25^{\circ} 43'$ 之间。县境东接莆田市,西接永春、德化,南连泉州市泉港、惠安、南安,北接永泰,东南濒临湄洲湾,挨天然良港秀屿港,接肖厝港。县域东西宽49公里,南北长63.4公里,海岸线长5公里,区域总面积1835平方公里,其中耕地约28000公顷,山地约133263公顷,林地约12861公顷。从县城至福州交通里程152公里,至莆田市42公里,至泉州85公里,至厦门192公里。

##### 2、气候

仙游属于南亚热带海洋性季风气候,年平均气温 $20.6^{\circ}\text{C}$ ,年平均降雨量1300-2300mm,年平均相对湿度76.4%。年平均无霜期318.4天。年均日照时数1832.7小时,年平均风速1.7m/s,冬季偏北风,夏季多偏南风。

##### 3、行政区划

2019年,仙游县辖区设1个街道办事处、12个镇、5个乡,48个居委会、278个村委。

##### 4、经济建设

脱贫攻坚战成效进一步巩固,18个乡镇(街道)、38个贫困村扶贫产业基地实现全覆盖,全市决战决胜脱贫攻坚现场会在我县召开。污染防治攻坚战扎实推进,上级环保督察反馈问题得到有效整改。空气质量优良率100%达标,稳居全市第一。“双

河湖长制”深入落实，木兰溪全流域系统治理全面推进，恢复水域面积 7.6 万平方米，木兰溪干流水质断面考核 100%达标。列入全省首批农村生活污水治理试点县，农村生活污水治理专项规划完成编制，农村生活污水处理工程新建污水管网 292.2 公里。老城区雨污分流改造完成 7 公里，污水收集率进一步提高。经济开发区污水处理厂二期竣工投用。完成矿山生态恢复 3 个、治理水土流失 2.5 万亩、植树造林 2.32 万亩、商品林赎买 1233 亩，森林覆盖率居全市第一。防范化解重大风险攻坚战成效明显，化解 34 家企业不良贷款 2.9 亿元，不良率控制在 1.7%以内，连续三年实现“双降”目标。为企业办理过桥转贷 5.41 亿元，“白名单”企业政策性融资担保贷款金额与笔数均居全市第一。年末金融机构本外币存贷款余额分别为 439 亿元、312 亿元。跻身全国县级财政管理绩效先进行列。

## 5、社会发展

教育强县扎实推进，实施高中提升工程 4.5 万平方米、校舍安全改造项目 1.1 万平方米、全面“改薄”项目 3150 平方米。新改建幼儿园 9 所、小学 3 所，新增学位 7740 个。新创市级示范性幼儿园 3 所、义务教育管理标准化学校 61 所、省级合格小规模学校 19 所。度尾中学、现代中学、私立一中晋升为省二级达标高中，大济中学、龙华中学晋升为省三级达标高中，华侨中学通过省一级达标校复评。县老年大学获评省达标老年大学。健康仙游扎实推进，县总医院迁建项目开工建设，菜溪、社硎、大济卫生院新综合楼投用。295 个村级卫生所开通医保终端服务。莆仙戏鲤声艺术传承保护中心荣获全国基层文艺院团先进集体。仙游籍运动员荣获国家级以上金牌 6 枚。省级文明县城创建工作扎实开展。“七五”普法通过市级验收。第七次人口普查工作全面完成。“平安仙游”建设扎实推进。全县安全生产隐患大排查大整治和专项整治三年行动深入开展，生产性两项指标实现“双下降”。食品安全形势稳中向好。扫黑除恶专项斗争圆满收官。鲤城木兰、南桥社区列入全市“党建+”社区邻里中心试点，打造成基层治理范本。全县防汛抗旱应急指挥中心投入使用。信访、人民调解工作扎实有效，社会保持和谐稳定。双拥工作、国防动员、民兵预备役部队建设、海防、人防等工作不断加强，征兵工作圆满完成。惠台政策有效落实，仙

台融合发展更加深入。人事人才、编制、保密、档案、物价、气象、外事侨务、民族宗教、地方志、慈善、社会诚信、红十字会等工作取得新进步，工青妇、老龄、关心下一代、残疾人等事业得到新发展。

## (二)、区域因素

### 1、所处区位

盖尾镇是福建省仙游县东南门户之一，正东与莆田县（城厢区）华亭镇交界，正南与郊尾镇相连，西南与赖店镇接壤，正西与鲤南镇毗邻，北与榜头镇承接。木兰溪贯穿全境；是仙游经济开发区的腹地。

### 2、交通条件

境内交通便捷，三郊路（省道306）、濼榜路、仙港大道、莆永高速，贯穿全境。宝石路南北连接三郊路和濼榜路。乡村道路硬化率达100%。仙港大道和莆永高速都有在镇域内留有互通口。

### 3、基础及公共设施条件

区域内基础设施条件达到“三通一平”熟地（红线外三通即通上水、通电、通路，红线内场地平整），公共配套设施较一般。

### 4、环境状况

区域内规划较合理，区域环境较好。

### 5、规划限制

估价对象所处位置无特殊规划限制。

## (三)、个别因素

### 1、宗地位置

估价对象位于仙游县盖尾镇石马村，所处位置较优。

### 2、土地面积

估价对象地块面积为 25,810.77 平方米，作为居住商业用地，规模适当。

### 3、土地用途

估价对象规划用地性质为居住商业用地，评估设定为居住商业用地，规划利用方式与周围环境无冲突，与周边土地利用现状相协调。

#### 4、现状及规划利用

经现场勘查，至估价期日，估价对象为待建空地，根据国有土地使用权证及《国有建设使用权出让合同》（电子监管号：3503222013B00073-2）规划，根据最有效利用原则，本次评估设定估价对象容积率为 3，且估价对象按规划设计的高限指标得到最高有效利用。

#### 5、宗地形状及临路状况

估价对象呈近似矩形，形状较规则，易利用。宗地所临道路交通通畅，无拥堵，出入通路便捷度高。

#### 6、地质地形地势

估价对象形状呈近似矩形，地势平坦，无不良地质现象。

#### 7、宗地基础设施条件

目前，估价对象为待建空地，宗地内场地未平整。

综上所述，估价对象位置条件较优，规模适当，宗地利用与周围环境无冲突，与未来区域规划一致，形状较规则，临路条件较好，地质条件较好，综合评价影响估价对象居住地价的个别因素条件较优。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一)、国家及部门颁布的法律法规及相关文件

- (1)、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令十届第 28 号);
- (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十届第 72 号);
- (3)、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令十届第 62 号);
- (4)、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令十届第 74 号);
- (5)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 256 号);
- (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》(国务院令 第 55 号);
- (7)、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- (8)、《国务院关于加强图的调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);
- (9)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号);
- (10)、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令 第 61 号);
- (11)、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令 第 21 号);
- (12)、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15 号);
- (13)、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规范〉有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12 号);
- (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》(最高人民法院法释【2018】15号);
- (15)、《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会法办[2018]273号);
- (16)、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协【2019】14号);

##### (二)、地方颁布的法规及相关文件

- (1)、《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(福建省第十二届人民代表

大会常务委员会第四次会议通过);

- (2)、《福建省国有土地使用权出让转让办法》(福建省人民政府令第 9 号);
- (3)、《仙游县 2019 年度城镇土地定级与基准地价应用方案》。

### **(三)、有关技术标准**

- (1)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- (3)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);
- (4)、《标定地价规程》(TD/T 1052-2017);
- (5)、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
- (6)、《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)。

### **(四)、委托方提供的资料**

- (1)、国有土地使用证及《国有建设用地使用权出让合同》;
- (2)、委托方提供的涉及估价对象的其他资料。

### **(五)、估价人员实地勘察调查获取的资料**

- (1)、估价对象区域位置图;
- (2)、估价对象现场勘查记录、现状照片;
- (3)、我公司掌握的有关土地、房地产市场情况等资料。

## **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影响形成的。而这些因素又经常处于变动中,土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向,才能做出正确的估价,我们在本次估价过程中,根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循土地估价原则有:

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、合法处分等方面。在合法产权房,应以土地使用权证、权属登



记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2、替代原则：土地估价以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。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。估价对象所在区域商业地产市场交易较为活跃，在估价中，充分调查了区域内类似用途、用地条件的土地市场交易状况，选取了与估价对象最具可比性的交易案例进行估价。

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。因而在估价中充分考虑了该区域居住商业用地的实际供需情况，合理判断了其地对地价的影响。

4、最有效利用原则：由于土地具有用途的多样性，不同利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利利用方式的依据。土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的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等为依据。

5、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。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，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，因此土地的价格是由其未来总收益所决定的，也受预期收益形成因素的变动所影响。

6、贡献原则：土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格

由土地对总收益的贡献大小来决定，在评估时应考虑到其他生产要素对总收益的贡献，并进行剥离。估价对象作为居住商业用地，其在合法利用状态下的收益价值由土地使用权和地上房产共同作用而形成，因此求取估价对象价值时需合理剥离地上房产的收益贡献。

7、价值主导原则：在出让地价评估时，土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。在评估时应对土地的综合质量进行判定，对其区域因素、个别因素进行充分分析，合理确定土地价格，客观反映土地价值。

8、审慎原则：在出让地价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。

9、公开市场原则：出让地价评估的评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

## （二）、估价方法

### 1、估价方法的选择及其依据

估价对象设定的用途为居住商业，估价目的为司法执行财产处置参考价目的。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。出让地价估价方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法。根据上述要求，在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，本次评估估价方法选择过程如下：

①由于估价对象所处乡镇找不到近两年的土地出让成交案例，故不宜采用市场比较法进行评估。

②由于估价对象在《仙游县2019年度城镇土地定级与基准地价应用方案》居住商业用地的覆盖范围内，并有相应的基准地价和修正体系，因此可选用基准地价修正法进行评估。

③估价对象为待建空地，故不宜采用收益还原法。

④该区域内有无在建楼盘，无法获得与估价对象条件类似，利用方式类似的住宅商业交易案例，无法客观测算预售价格，故不采用剩余法。

⑤由于该宗地的用途为居住商业，市场价格是由市场的供需关系决定，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。

综上，本次估价方法采用基准地价系数修正法。

## 2、计算结果

根据《城镇土地估价规程》，依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用基准地价系数修正法对估价对象的市场价格进行评估测算，最终确定估价对象在估价期日并满足地价定义条件下的土地使用权价值：

土地座落：盖尾镇石马村 S2-1 和 S2-2 宗地

土地面积：25,810.77 m<sup>2</sup>（折 38.72 亩）

单位面积地价：1,208.00 元/平方米（折 80.53 万元/亩）

总地价：3,117.04 万元

人民币大写：叁仟壹佰壹拾柒万零肆佰元整

## 三、需要特殊说明的事项

### （一）、估价的前提条件和假定条件

1、本次估价中估价对象的土地权属、土地用途、使用权类型、土地面积、土地利用条件等以国有土地使用证及《国有建设用地使用权出让合同》等有关资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

2、估价期日二〇二一年九月十九日时，仙游县房地产市场为公正、公开、公平的市场，且能够保持持续、稳定、健康地发展。

3、估价对象按照国有土地使用证及《国有建设用地使用权出让合同》确定的规划指标开发利用，并能产生相应的土地收益。

4、估价对象能够满足地价定义的设定条件：①土地用途为居住商业；②土地开发程度达到宗地红线外三通（通路、通上水、通电），宗地红线内场地平整；③土地

使用年期为法定最高居住 70 年，商业 40 年；④容积率为  $1.0 < \text{容积率} \leq 3$ ；⑤估价日期为二〇二一年九月十九日。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、福建省、莆田市的有关法律、法规的规定。

### **(二)、估价结果和估价报告的使用**

1、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》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知以及国家、福建省、莆田市国土资源管理部门有关土地出让的政策规定进行，委托方及报告相关使用人使用本估价结果时，应遵循上述法律法规及政策规定。

2、本报告及估价结果仅为司法执行财产处置参考价目的确定估价对象国有建设用地使用权价格参考，当用于其他目的时，本报告评估结果无效，《土地估价报告》提供委托方及相关当事方使用。

3、土地估价报告有效期限自估价报告提交之日（二〇二一年十月二十九日）起半年内有效。

4、本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

5、本报告须经厦门翰和资产评估土地房地产估价有限公司盖章、法定代表人签章以及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

6、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价报告和估价结果拥有解释权。

7、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。

8、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。

### **(三)、特殊说明的事项**

1、资料来源说明

(1)、本估价报告所依据的土地权属审批土地件、规划设计条件、面积数据等资料均由委托方提供。

(2)、土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等评估相关资料由估价人员现场勘查和调查整理得到。

(3)、区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等估价中相关参数资料等，通过查阅政府部门相关文件及公开媒体资讯等途径获取。

(4)、对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性，估价机构及估价人员进行了尽职核实和专业判断。

(5)、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

## 2、其他说明

(1)、本报告评估结果是估价对象在公开市场条件下满足地价定义的地产现值。对国家宏观经济政策发生重大变化、地产市场的剧烈波动、城市规划改变以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地土地用途的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。

(2)、若估价对象的土地用途、规划条件、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、土地面积等影响地价的因素发生变化，本报告估价结果应作相应调整或重新评估。

## 第四部分 附件

附件一：估价对象位置示意图；

附件二：估价对象现场实勘相关照片；

附件三：国有土地使用证及《国有建设用地使用权出让合同》；

附件四：福建省莆田市中级人民法院委托书；

附件五：估价机构营业执照；

附件六：估价机构资质证书；

附件七：签字土地估价师证书；

以上均为复印件。

### 估价对象照片

#### 地理位置



现场勘察(图 1)

现场勘察(图 2)



现场勘察(图 3)

现场勘察(图 4)



