

土地估价报告

项目名称: 抚顺博圣房地产开发有限公司位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西）一宗涉执分割国有出让商住用途土地使用权司法鉴定地价评估

受托估价单位: 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

土地估价报告编号: (辽宁)辽博元(2022)(估)字第058号

估价报告提交日期: 二〇二二年十月二十四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

抚顺博圣房地产开发有限公司位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西）一宗涉执分割国有出让商住用途土地使用权司法鉴定地价评估。

二、委托估价方

委托人：抚顺市中级人民法院

三、估价目的

因沈阳工学院与抚顺博圣房地产开发有限公司发生合同纠纷，抚顺市中级人民法院特委托本公司核实抚顺博圣房地产开发有限公司位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西）一宗分割使用权面积 3945.74 平方米的商住用地土地资产价格，为确定该宗土地使用权司法鉴定价格提供参考意见。

四、估价期日

2022 年 9 月 7 日。

五、估价日期

2022 年 9 月 7 日至 2022 年 10 月 24 日。

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，本次评估对象位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西），土地使用者为抚顺博圣房地产开发有限公司。

（1）现状利用及规划利用条件

估价对象土地利用现状为待开发土地，于估价期日时，场地已平整，《国有建设用地使用权出让合同》中控制性规划条件为：

主体建筑物性质住宅；附属建筑物性质商业；建筑容积率不高于 3.3；建筑限高 100 米；建筑密度不高于 30%；绿地率不低于 30%；公建面积比例不大于 13%。

根据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划和生态环境局出具的《规划指标证明》，该分割土地具体规划为：

规划总建筑面积：11048.8 平方米，其中住宅：9943.92 平方米，商业：1104.88 平方米；分割土地面积 3946 平方米（《分割证明》中为 3945.74 平方米，本次评估土地面积以分割证明为准）。据此规划条件计算容积率为 2.8。

（2）用途设定

估价对象批准用途为商住用地。土地利用现状用途待开发空地。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）及委托方委托，本次评估设定用途为商住用地（主体用途为住宅用地，附属用途为商业用地）。

（3）土地使用权性质设定

估价对象土地使用权性质为国有出让土地，结合本次评估目的，本次评估设定土地使用权性质为国有出让。

（4）土地使用年期设定

估价对象为国有出让用地，土地使用权终止日期为住宅 2081 年 2 月 17 日、商业 2051 年 2 月 17 日。本次估价期日 2022 年 9 月 7 日，于估价期日，剩余土地使用年期为住宅用地 58.44 年、商业用地 28.44 年。根据国家现行法规，考虑到本次估价目的，本次评估设定土地使用年期为住宅用地 58.44 年、商业用地 28.44 年。

不动产单元号	终止日期	估价期日	剩余土地使用年期	设定土地使用年期
210404011012GB00012 W00000000	住宅：2081 年 2 月 17 日 商业：2051 年 2 月 17 日	2022 年 9 月 7 日	住宅：58.44 年 商业：28.44 年	住宅：58.44 年 商业：28.44 年

（5）开发程度设定

估价对象实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供燃气）和宗地内“场地平整”，本次评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供燃气）和宗地内“场地平整”。

故本次估价结果为委估土地在 2022 年 9 月 7 日，评估设定容积率 2.8，用途商住用地，设定土地开发程度：宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供燃气），宗地红线内“场地平整”，待开发利用条件下，设定土地使用年限住宅 58.44 年、商业 28.44 年的国有出让土地使用权价格。

价格定义详细情况见待估土地地价定义一览表

不动产单元号	位置	估价期日的实际用途（登记用途）	估价设定的用途	评估设定使用权性质	设定容积率	设定使用年期	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度
210404011012GB00012W00000000	抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西）	待开发（商住用地）	商住用地	出让	2.8	住宅：58.44 年 商业：28.44 年	宗地红线内“场地平整”，宗地红线外“七通”	宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”

七、估价结果

委估土地在满足地价定义的全部假设和限定条件的前提下，于估价期日 2022 年 9 月 7 日的国有出让剩余年期土地使用权司法鉴定价格：

单位面积地价：3081 元/平方米

楼面地价：1100 元/建筑平方米

评估土地面积：3945.74 平方米

土地总地价：1215.6825 万元

大写：壹仟贰佰壹拾伍万陆仟捌佰贰拾伍元（货币种类：人民币）

详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

估价师姓名 土地估价师资格证书号 签 字

曲明本 2007210035

李 涛 2004210161

九、土地估价机构

辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司

估价机构法定代表人签字:

(机构盖章)

二〇二二年十月二十四日

附件

土地估价结果一览表

估价机构 辽宁博元房地产土地资产评估有限责任公司 估价报告编号 (辽宁) 辽博元(2022)(估)字第058号 估价期日 2022年9月7日 估价目的 核实土地司法鉴定价格 估价期日土地使用权性质 国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产单元号	估计期日的用途			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	剩余土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
抚顺博圣房地产开发有限公司	-	-	210404011012 GB00012W0000 0000	商住用地	待开发用地	商住用地	2.8	0	2.8	宗地红线内“场地平整”；宗地红线外“七通”	宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”	住宅 58.44 年；商业 28.44 年	3945.74	3081	1215.6825	
合计												3945.74		1215.6825		

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：出让土地，有查封等他项权利。
2. 基础设施条件：评估设定为宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”。具体为：
道路：周围有玄菟路、春华街，沥青路面。
供电、供水、排水、通讯、供热、供燃气，均能够保证。
3. 规划限制条件：规划用途为商住用地；主体建筑物性质住宅；附属建筑物性质商业；规划总建筑面积 11048.8 平方米，其中住宅 9943.92 平方米，商业 1104.88 平方米；容积率 2.8。
4. 影响土地价格的其他限定条件：规划用途、规划条件不变；评估设定条件不变；委托方所提供的相关资料准确。

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估土地权利状况及土地面积以《不动产权情况表》、《分割证明》、《规划指标证明》、《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》等内容为准。
- 2、本次评估是依据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划和生态环境局出具的《规划指标证明》中的规划条件设定下的土地使用权价格。
- 3、其他注意事项详见需要特殊说明事项。

三、本报告有效期壹年，即 2022 年 10 月 24 日起至 2023 年 10 月 23 日有效。

估价机构(加盖公章)

二〇二二年十月二十四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托人：抚顺市中级人民法院

机构性质：机关

机构地址：辽宁省抚顺市顺城区临江路西段 31 号

联系人：赵洪洋

联系电话：57719595

邮政编码：113000

二、估价对象

本次评估的对象是抚顺博圣房地产开发有限公司的一宗涉执分割商住用地土地使用权，位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西），分割使用权面积为 3945.74 平方米，使用权类型为国有出让土地使用权。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

委估土地的土地使用者、宗地位置、土地等级、用途、面积、四至、土地登记证书号等土地登记状况详见宗地登记状况表。

宗地登记状况

1、不动产产权情况表	
不动产坐落	抚顺经济开发区
不动产单元号	210404011012GB00012W00000000
查封情况	已被查封
2、分割证明	
地块编号	李石河东 2#-3 地块
地块位置	知行路南、春华街西
地块面积	3945.74 平方米
证明出具日期	2022 年 3 月 4 日
证明出具单位	辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划和生态环境局
3、规划指标证明	
产权人	抚顺博圣房地产开发有限公司

房屋坐落	沈抚示范区
产权面积（建筑面积）	SF-HC-01-B-03 地块 尚未开发建设
宗地号	2010-19-04#
图号	-
批准用途	商住用地
用途（土地利用二级分类）	住宅及商服
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2081.2.17 商业：2051.2.17
宗地面积	80546
分割方案土地面积	3946（地块编号 SF-HC-01-B-03）
证明出具日期	2022年6月16日
证明出具单位	辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划和生态环境局
4、四至	东临博圣御府龙湾小区，南临沈阳工学院，西临沈阳工学院，北临博圣御府龙湾小区

2、土地权利状况

委估土地所有权属国家所有，土地使用权人为抚顺博圣房地产开发有限公司以出让方式取得，于2011年10月27日取得国有土地使用权证（抚开国用（2011）第083号）。截止本次估价期日该宗地剩余使用年限为住宅用地58.44年，商业用地28.44年。

权属来源宗地编号2010-19-04#出让取得，合同编号：2113052011ak017，出让宗地用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地，出让期限商业40年、住宅70年，出让总价款为人民币84,580,000元，出让单价为1050元每平方米，合同于2011年2月18日签署。

至估价期日出让取得，有查封，未发现其他纠纷及地役权、地上地下权及相邻关系权等登记。

3、土地利用情况

（1）土地利用现状

抚顺博圣房地产开发有限公司于2011年10月27日取得抚开国用（2011）第083号国有土地使用权证，使用权类型为出让，用途为商住用地，使用权面积为80546平方米，国有建设用地使用权期限商业用地：2011年2月18日至2051年2月17日止，住宅用地：2011年2月18日

至 2081 年 2 月 17 日止。后在该宗地部分土地上进行开发建设博圣御府龙湾小区。本次评估对象为该宗地未开发建设的分割使用权面积 3945.74 平方米土地，在估价期日为待开发用地，设定估价对象土地为“七通一平”，即宗地红线外具备通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供燃气等管网条件，红线内场地平整。

（2）规划设计条件

①《国有建设用使用权出让合同》中控制性规划条件为：

主体建筑物性质住宅；

附属建筑物性质商业；

建筑容积率不高于 3.3；

建筑限高 100 米；

建筑密度不高于 30%；

绿地率不低于 30%；

公建面积比例不大于 13%。

②根据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划建设和生态环境局出具的《规划指标证明》，委估分割土地具体规划为：

规划总建筑面积：11048.8 平方米

其中住宅：9943.92 平方米，商业：1104.88 平方米；

分割土地面积 3946 平方米（分割证明中为 3945.74 平方米，本次评估土地面积以分割证明为准）。

根据以上规划条件和最高最佳使用原则，本次评估设定容积率 2.8，依据规划住宅建筑面积及商业建筑面积计算，其中住宅用地面积 3551.166 平方米，商业用地面积 394.574 平方米。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素，主要指影响地价总体水平的社会、经济、政

策、城市发展水平、产业政策和自然等因素，以及影响地价的一般因素。本报告仅对估价对象土地、地价产生影响的一般因素进行分析。

1、沈抚新区概况

(1) 地理位置

沈抚改革创新示范区地处辽宁省和东北亚的中心地带，是“一带一路”东通道、中蒙欧经济走廊等国际通道和产业体系的重要枢纽，是东北地区对外开放的重要门户和未来发展的的重要承载空间，与日本、韩国等国家具有天然的地缘优势。面积 285 平方公里，由汪家、深井子、李石 3 个街道、拉古乡、高湾经济区组成，含 48 个行政村、20 个社区，常住人口 17 万人。

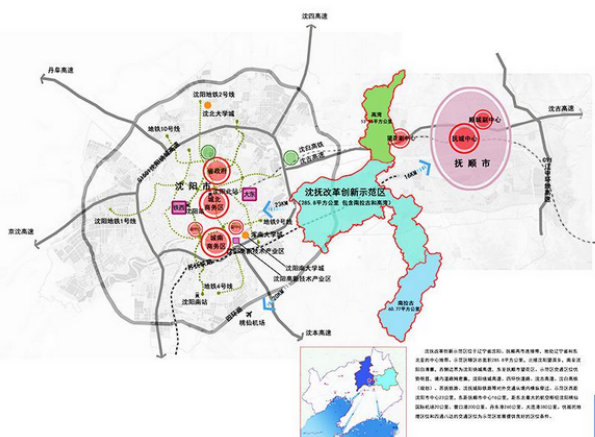
(2) 自然条件

沈抚新区位于中纬度地带，属于温带大陆性气候，常年主导风向为东北偏东风，四季分明，季间温度变化明显，年平均气温为 7°C ，无霜期 150 天左右。新区水域充沛，主要河流有浑河、拉古河、小沙河、沈抚灌渠。地势呈北低南高的地形特征，地貌包括低谷、丘陵、河流、田园、草地等多种形态，海拔在 60 米至 70 米之间。

(3) 交通条件

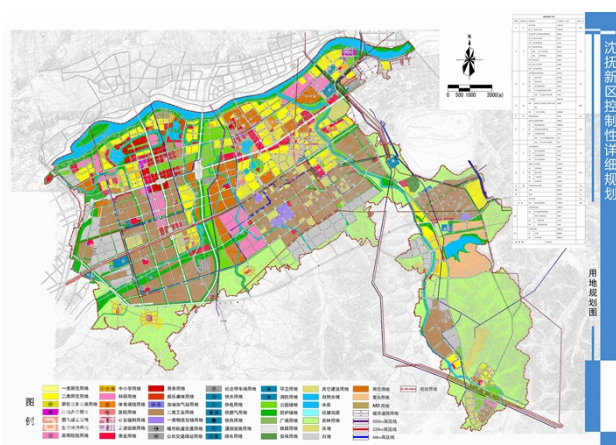
交通区位优势明显，沈阳绕城高速、四环快速路、沈吉高速、沈白客专、苏抚铁路、沈抚城际铁路等从境内穿过。距沈阳市中心 23 公里，距沈阳桃仙国际机场 20 公里、营口港 200 公里、丹东港 260 公里、大连港 380 公里。

沈抚改革创新示范区区位图



(3) 土地结构

2019年3月26日，沈抚新区管委会正式印发沈抚新区控制性详细规划的通知。规划根据沈抚新区未来发展目标和现状基础条件，规划形成“一心、三轴、四廊、六区”的总体空间结构。



(4) 城市人口

根据2020年第七次全国人口普查数据，沈抚新区常住人口 17.1 万人，其中城镇人口约为 13 万人，乡村的人口约为 4 万人；流动人口约 4.5 万人，省外流入人口约为 1.4 人，省内流动人口为 3.1 人。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地制度

随着《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权的规定》（国土资源部第39号令）文件的发布，经营性用地必须以招标拍卖挂牌的方式出让，使土地一级市场日趋市场化及规范化。同时，辽宁省沈抚新区管理委员会《关于沈抚新区土地级别基准地价使用有关问题的说明》更新成果的发布及沈抚新区政府贯彻国家拉动内需的积极财政政策，加大了招商引资力度，使得沈抚新区二级市场相对平稳、有序。

①因规划调整等原因，土地用途转为生态用地的，可以开展批而未供土地调整再利用。②工业项目用地的使用者可在规定期限内按合同约定分期缴纳土地出让价款。③实行建设用地年度计划和城乡建设用地增减挂钩周转指标单列下达。示范区土地“占补平衡”指标由省统筹解决。④赋予建设项目审批（核准）同级的用地预审权限和乡级土地利用总体规划及规划修改审批权限。⑤赋予国有建设用地使用权划拨、出让、租赁、审查、转让核准和标准农田补充划入方案审核管理等权限。⑥对示范区的主导产业实行差别化用地政策。对新上重大项目所需建设用地，可先行办理农用地转用和供地手续。对如期完成年度规划目标任务的，可按实际使用指标的 50%给予配套奖励

（2）住房制度

建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，实行“一城一策”，建立完善房地产市场平稳健康发展长效机制，探索住房公积金制度改革，给予保障性住房资金方面政策倾斜。严禁大规模开发房地产，严控周边房价，严加防范炒地炒房投机行为

（3）地价政策

在土地管理工作中认真贯彻《土地管理法》以及中央、国务院有关严格管理农村集体土地，保护耕地的批示；认真执行有关节约集约利用土地，搞好城市土地储备，认真执行国土资源部第 39 号令，以招拍挂出让国有土地，促进土地市场的健康发展。

3、产业政策

沈抚示范区持续构建创新型产业体系，围绕国内国际“双循环”发展格局，全面发展以人工智能为代表的新一代信息通讯技术为支撑的数字经济、信息技术应用及装备、智能制造、生命健康、新材料和氢能、现代服

务业六大主导产业。力争“十四五”期间形成2个千亿以上产业集群和4个500亿级以上产业园区。聚焦开放合作，打造高品质开放合作平台，全面建成日本产业园、韩国产业园、新加坡产业园及欧洲中小企业科技中心，率先建成东北地区面向东北亚的开放先行区和新高地，融入“一带一路”建设，打造对外开放的新前沿。

数字经济

辽宁数字经济产业园是辽宁省沈抚改革创新示范区贯彻落实“数字辽宁、智造强省”建设，为培育壮大数字经济产业、打造“数字辽宁”数字化产业基地和“智造强省”数字化赋能中心而规划建设数字经济产业园。信息技术及装备：沈抚示范区着力构建信息产业与区域经济融合发展格局，不断强化信息技术对示范区传统产业转型升级的作用，扩大原有信息产业规模，优化产业结构，构建万物互联、融合创新、智能协同、安全可控的信息技术产业体系，培育新的经济增长点。

智能制造

沈抚示范区聚焦人工智能的技术进步与产业发展，大力发展人工智能与制造业融合的核心技术，引导制造业企业向智能制造方向转型升级，重点发展人工智能技术及应用、人工智能和智能制造、高端装备。推进人工智能和高端制造应用和产业化，促进产业链协调发展，带动制造业水平全面提升。

新材料和氢能

沈抚示范区重点发展国内需求旺盛的先进功能材料、先进结构材料和高技术新型材料及其应用。重点发展用氢产业环节，即围绕国家能源战略，重点发展燃料电池及动力系统、燃料电池整车、储氢和加氢设备等产业，率先在辽宁省内形成氢能产业发展优势。

现代服务业

沈抚示范区将集中力量以总部经济产业为推进高端现代服务业的突破口和切入点，重点发展科技金融、电子商务、公共服务平台等，创新发展模式，推动现代服务业发展。

4、城市规划与发展目标

到 2020 年，示范区管理体制高效运行，经济保持中高速增长，创新生态体系初步建立，营商环境进一步优化，对外开放取得突破，特色产业集群初具规模，产业链、创新链、人才链、资金链、政策链衔接贯通的发展生态初步形成，实现“三年上台阶”的目标。

到 2022 年，示范区重点领域改革取得阶段性进展，主要经济指标增速显著高于全省平均水平，创新创业活力进一步激发，新型营商环境全面建立，特色产业集群建设取得显著进展，初步成为产业集聚高地，在转变发展方式、转换增长动力、优化经济结构、创新体制机制等方面初步具备对全省的引领示范作用，实现“五年大变样”的目标。

到 2027 年，示范区体制机制改革取得显著成效，创新驱动发展战略深入实施，以企业为主体、以市场为导向、产学研深度融合的创新体系全面形成，产业竞争能力显著增强，培育形成 1—2 个千亿级产业集群，形成一批对东北全面振兴、全方位振兴的可复制可推广经验，成为沈阳经济区建设和辽宁全面振兴发展的新增长极。

到 2035 年，示范区管理体制进一步完善，国内一流水平的投资营商环境和创新驱动发展环境基本形成，转型升级内生动力机制基本建立，建成体制机制新、创新能力强、开放程度高、营商环境好、生态环境优的示范区，形成对辽宁乃至东北强有力的辐射和带动作用，成为支撑东北全面振兴的新引擎。

5、城市社会经济发展状况

(1) 城市经济布局

根据沈抚新区未来发展目标和现状基础条件，规划形成“一心、三轴、四廊、六区”的总体空间结构。

一心：国际商务中心（IBC）

一岛：创新创意岛，重点打造创意\金融\科技（大数据）三个产业小镇。

三区：新兴产业区、高端制造区、特色产业区。打造大健康、大数据、人工智能、智能制造、现代金融科技服务和总部经济（“两大、两智、两高”）的产业体系。



（2）发展水平

2021年，沈抚示范区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，全面落实省委、省政府部署要求，紧扣“四个定位、五大任务”，固定资产投资、一般公共预算收入等各项主要经济指标继续保持高速增长、取得了较好成绩。

持续深化行政审批制度改革，刷新企业开办全国最快时效，取得“一网通办”实办率全省第一，办税事项容缺达到全省最优、全国领先，围绕市场主体打造企业服务的示范区品牌。

大力推进数字沈抚建设，构建现代化产业体系，六大主导产业集群效应初步显现，通过盘活闲置资产方式布局建设6个数字经济产业园区，引入西门子等120余家数字经济企业入驻，组建“数字辽宁产业联盟”。

建设城产融合、创新、绿色、智慧的现代化新城，域内 327 台建筑塔吊推动示范区项目建设“加速度”，率先实施国家开发银行在东北地区第一个金融领域支持城市更新项目，成功引入东北育才、辽宁省实验学校等 9 所优质学校。

探索不改变行政区划推动高质量发展的新途径，“小政府、大社会”的高效管理架构运转更加顺畅，连续三年实现“三个一千亿”目标，获批独立海关统计经济区划代码及对外贸易经营者备案登记审批权，对外开放水平实现新提升。

【综合分析】根据上述一般因素对地价水平影响的分析，沈抚改革创新示范区宏观经济基本保持平稳，随着国家对示范区发展的重视及沈阳市圈的影响，对商住用地价格水平有正面影响。

（二）区域因素分析

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域位置、距商服中心距离、商服繁华影响度、区域基础设施状况、环境质量、公用服务设施状况、交通条件、产业聚集规模等因素。本报告仅分析对估价对象土地价格产生影响的区域因素。

1、区域位置

待估土地位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西），现为沈抚改革创新示范区，位于抚顺市与沈阳市之间，紧邻沈阳工学院，区域位置条件较好。实地查勘时，周围用地以住宅区、学校用地为主。根据沈抚改革创新示范区土地级别图，该区域商业用地为三级，住宅用地三级。

2、区域基础设施条件

所在区域基础设施配套程度完善，实际配套程度宗地外“七通”（供水、排水、通路、通电、通讯、供热、供燃气）。其中，道路通畅；通

电、通讯有充分保证；供水、排水、供热、供燃气，有保证。保障率达97%以上。

区域内有银行、学校、医院等市政公用设施。

供水：由沈抚改革创新示范区自来水公司供水。

排水状况：区域内采取雨、污分流排入市政排水管网，现有排水设施能满足区域内排水需要。

通路状况：周围有春华街、玄菟路

供电状况：由沈抚改革创新示范区供电公司供电，现有供电设施能满足区域内用电需要。

通讯状况：通过有线、无线电话与外界联络。区域内目前的装机容量可以满足区域内生产、生活通讯需求。

供热：由供热单位集中供热力。

供燃气：由燃气公司集中供气。

3、交通条件

估价对象所在区域主要道路有春华街、玄菟路，区域内路网密度一般。区域内有107、108路等公交车通过，公交便捷度较好，对外距沈吉高速入口6公里左右。

4、环境条件

该区域用地类型以商住用地、学校用地为主，兼有少量工业、仓储用地。所在区域大气污染和噪声污染均一般，环境质量状况综合评价一般。

5、商服繁华程度

该区域是沈抚改革创新示范区区级商业中心的周边区，紧邻沈阳工学院，区域内有一定的餐饮、娱乐场所。商服繁华程度一般，商服影响一般。

6、规划限制

经周边查勘，该区域无特殊规划限制，对土地利用强度无特殊要求。

【综合分析】估价对象所在区域交通便利程度较好，公共设施和基础设施较好，这些因素有利于地价并对估价对象的价格有正面的影响。

（三）个别因素分析

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、水文地质条件、地基稳定性、地上建筑物经营类型）、宗地在区域中的位置、宗地临街位置、宗地临街宽度、深度等，本报告仅分析对估价对象土地价格产生影响的个别因素。

（1）宗地位置：位于抚顺经济开发区（沈抚示范区知行路南、春华街西），现为沈抚改革创新示范区，为相对成熟的商住区，为一宗分割土地，东临博圣御府龙湾小区，南临沈阳工学院，西临沈阳工学院，北临博圣御府龙湾小区。

（2）宗地面积、形状：委估土地面积为 3945.74 平方米，形状呈矩形，较规则，不影响土地利用；

（3）待估土地地势、地质条件：待估土地地势较平坦；地基承载力一般，能够满足使用需要，对地价无不良影响。

（4）临路条件：待估土地不临路；

（5）宗地用途及容积率：待估宗地土地登记用途为商住用地，实际用途为待开发用地，根据相关部门出具的《规划指标证明》，容积率为 2.8。

（6）基础设施条件：在本次评估期日估价对象红线外达到“七通”的开发程度（即通路、通电、通讯、供水、排水、通热力、通燃气），宗地内“场地平整”。其中道路畅通，场地平整，各项设施均有保证

（7）规划利用和土地利用状况

委估土地现状利用条件下的土地用途为待开发土地，评估设定土地用途为商住用地，根据相关部门出具的《规划指标证明》，地上规划建筑总面积11048.8平方米，其中住宅建筑面积9943.92平方米，商业建筑面积1104.88平方米。

【综合分析】估价对象作为商住用地，为分割土地，位于原宗地的西南角，临路条件较差，对地价有负面影响；其土地面积、形状、地形、地质、地势条件一般，对土地价格影响不大；土地规划容积率较高，对地价有正面影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉，2020年1月1日施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

3、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日施行)；

5、辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2021年11月26日辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2022年2月1日起施行)；

6、《辽宁省耕地占用税适用税额的决定》（辽宁省十三届人大常委会第十二次会议表决通过，2019年9月1日起施行）；

7、《辽宁省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办[2020]15号）；

8、辽宁省沈抚新区管理委员会《关于沈抚新区土地级别基准地价使用有关问题的说明》（2019年6月28日）；

9、《司法鉴定程序通则》；

10、《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》（法释[2004]16号）；

11、《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）；

12、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）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）；

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

3、中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（GB/T1009-2007）；

4、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）。

（三）委托方提供的资料

1、《抚顺市中级人民法院委托书》（2022）抚中法委字第418号、《不动产产权情况表》、《分割证明》、《规划指标证明》、《国有土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、地块分割界限图复印件；

2、其他相关资料。

（四）受托估价方掌握的有关资料

1、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料（区域因素、个别因

素、地价资料等);

2、中国人民银行公布的《金融机构人民币存款基准利率调整表》、LPR 利率。

二、土地估价

(一) 估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况，在评估过程中，我们遵循的主要原则有：

① 替代性原则

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。土地价格也同样遵循替代规律，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

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。就土地部分贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

（二）估价方法

1、估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《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技术《规程》，根据当地地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，我们选择适当的评估方法。

经过评估人员实地调查，认真分析调查收集的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用基准地价系数修正法和剩余法进行测算。

2、选择估价方法的理由

(1) 由于沈抚改革创新示范区基准地价文件颁布及实施日期为 2019 年 6 月 28 日，估价期日 2019 年 1 月 1 日，距本次估价期日虽超 3 年，但未超 6 年，经过估价期日修正后可采用基准地价系数修正法。

(2) 估价对象所在区域房地产开发市场较活跃，估价对象为拟进行房地产开发项目，规划指标明确，所需的数据资料可以通过调查获取和确定，因此宜采用剩余法进行评估。。

3、不采用评估方法的理由

(1) 成本逼近法是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息和缴纳的税费来确定估价对象宗地价格的方法。估价对象所在区域的商业用地土地取得费、土地开发费等无据可依，因此本次评估不可采用成本逼近法对估价对象土地使用权进行评估。

(2) 收益还原法。待估宗地为待开发用地，因周边同用途相类似的房地产租金交易实例较少，无法根据房地产的租金收益推算出土地收益，故不采用收益还原法评估。

(3) 市场比较法。估价对象所在区域房地产开发市场虽较活跃，但估价对象周围近三年来商住用地成交案例项目较少，所需的数据资料不足，因此不采用市场比较法进行评估。

4、估价方法及估价结果

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照时点原则，就委估土地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估土地在估价期日时价格的方法。基准地价系数修正法计算公式为：

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

式中：

P—待估土地价格

P_{1b} —某用途、某级别的基准地价

ΣK_i —宗地地价修正系数

K_J —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

(2) 剩余法

剩余法原理：剩余法是指在求取待估宗地土地价格时，将待估宗地的预期开发后的开发总价值扣除其正常的开发费用销售费用、税金及开发利润，来确定待估宗地土地价格的一种方法。剩余法计算公式为：

$$V = A - B - C$$

式中：V—待估土地价格；

A—开发完成后的土地总价值或房地产总价值；

B—整个开发项目的开发成本；

C—开发商合理利润。

(3) 最终估价结果

① 地价确定的方法

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法和剩余法进行估价，两种方法分别从不同角度反映了地价水平，各有一定的合理性，结合目前沈抚改革创新示范区的挂牌出让成交情况及委估宗地的具体状况认为，两种方法的估价结果能够较客观的反映当地的地价水平，根据估价目的，最终采用算数平均法作为最终估价结果。

两种估价方法估价结果及最终估价结果表

土地面积 (m ²)	基准地价系数修正法 评估结果(元/m ²)		剩余法评估结果(元 /m ²)		最终估价结果取值(元 /m ²)	总价(万元)	估价结果取值 方法说明
	单位地价	权重	单位地价	权重	单位地价	地价	
3945.74	3223.16	0.5	2939.53	0.5	3081	1215.6825	算数平均值

② 估价结果

抚顺市中级人民法院委托评估的一宗国有土地，土地登记用途、评估设定用途、设定年限、实际及设定开发程度等状况详见《土地估价结果一览表》中相应项目。

评估结果是在上述设定的用途和开发程度条件下，于估价期日 2022

年9月7日，设定年期为住宅用地58.44年、商业用地28.44年的国有出让土地司法鉴定使用权价格为：

单位面积地价：3081元/平方米

楼面地价：1100元/建筑平方米

土地总地价：1215.6825万元

大写：壹仟贰佰壹拾伍万陆仟捌佰贰拾伍元（货币种类：人民币）

详见《土地估价结果一览表》

三、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、估价的前提条件

（1）本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的土地使用权市场价格，未考虑快速变现、税费转移等特殊的交易方式，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对土地使用权价格的影响；

（2）本报告估价结果是在满足地价定义设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的要素发生变化，该评估价格应作相应调；

（3）估价对象按照估价所确定的用途使用，规划指标依据相关部门出具的《规划指标证明》，并得到最有效利用；

（4）土地开发程度设定为红线外“七通”及宗地红线内“场地平整”。

2、估价的假设条件

（1）评估面积和用途以《分割证明》、《规划指标证明》中的面积、用途为依据；

（2）评估价格是满足地价定义的全部假设与限制条件下，在估价期日

2022年9月7日，设定使用年限住宅用地58.44年、商业用地28.44年的国有出让土地使用权参考价格；

(3) 本项目的估价期日确定为2022年9月7日，本估价时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托人同意。

(4) 本次评估土地价格是依据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划建设和生态环境局出具的《规划指标证明》中的规划条件设定下的土地使用权价格。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

2、评估结果仅为委托方办理司法鉴定时提供价格参考，若用于其它用途，本报告的评估结果不具有参考价值；

3、本评估报告有效期壹年，即2022年10月24日至2023年10月23日有效；

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，辽宁博元房地产土地资产估价有限责任公司负责解释；

(三) 需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实施确认的资料和估价事项

(1) 本次评估所采用的土地权利资料、证明资料和部分其他资料由委托方提供。估价人员未到政府有关管理部门进行核实，委托方对其提供的资料的真实性负责；

(2) 土地区位条件、地产市场交易、成本取得资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；

(3) 估价人员对估价对象的现场勘查仅限于可观察和接触到的部

分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分未进行专业技术检测，以其符合国家有关技术标准并能够正常使用为前提进行实际确认。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项以及采取的相应措施

(1) 估价结果是在满足报告中地价定义所设定条件下土地的使用权价格。若估价期日、估价对象的土地利用方式、土地开发程度、土地使用年期、土地面积等因素发生变化，则估价结果应做相应的调整或重新评估；

(2) 国家、当地土地政策及区域规划调整，以及宏观经济发生重大变化时，土地评估结果可能发生变化。

(3) 本次评估对象为国有分割商住用地，面积为 3945.74 平方米，地上未进行建设，根据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划建设局和生态环境局出具的《规划指标证明》，本次评估土地规划建设总面积 11048.8 平方米，其中住宅 9943.92 平方米，商业 1104.88 平方米，据此规划条件计算容积率 2.8。本次评估土地价格是依据以上规划条件设定下的土地使用权价格，若后续规划条件变化，则估价结果应做相应的调整或重新评估。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素

(1) 核实地价价格评估结果是基于评估说明中出具的权利性质为出让市场价格标准，参照估价期日的正常市场价格而形成的；

(2) 本次评估未考虑委托方因估价对象所欠负的债务和发生的纠纷，以及如果估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价格的因素；

(3) 估价结果是估价对象于估价期日正常市场条件下的价格，未考虑国家宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价格

的影响。

4、其他

(1) 在估价期日，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。假定评估对象不存在欠缴税费。

(2) 根据抚顺中院人法院对外委托评估案件委托书（2022）抚中法委字第 418 号，本次委托评估土地面积为 3946 平方米，根据辽宁省沈抚改革创新示范区管理委员会规划建设和生态环境局出具的《分割证明》，地块面积为 3945.74 平方米，本次评估土地面积以《分割证明》为准。

第四部分 附件

- 一、评估收费收据
- 二、鉴定机构（人）承诺书
- 三、司法鉴定评估委托书
- 四、估价对象现状照片

- 五、估价对象位置示意图
- 六、相关权属资料复印件
- 七、土地估价机构营业执照复印件
- 八、土地估价机构备案函复印件
- 九、土地估价师资格证书复印件