



土地估价报告

项目名称：博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路合计面积为959.82平方米的八块出让国有城镇住宅、零售商业用地的土地使用权市场价格评估

受托估价单位：广西公大房地产土地资产评估有限公司
土地估价报告编号：桂公大评报地(估)字[2021](南宁)第1069号
电子备案号：45014211A0099
提交估价报告日期：2021年4月6日

目 录

第一部分	摘 要	1
一、	估价项目名称	1
二、	估价委托人	1
三、	估价目的	1
四、	估价期日	1
五、	估价日期	1
六、	地价定义	1
七、	估价结果	3
八、	土地估价师签字	4
九、	土地估价机构	4
第二部分	估价对象界定	6
一、	估价委托人	6
二、	估价对象	6
三、	估价对象概况	6
四、	地价影响因素说明	9
第三部分	土地估价结果及其使用	16
一、	估价依据	16
二、	土地估价	17
三、	估价结果和估价报告的使用	22
(一)	本项估价的前提条件	22
(二)	本次估价的假设条件	22
(三)	估价结果和估价报告的使用	23
(四)	需要特殊说明的其它事项	24
第四部分	附 件	26
一、	委托人及其提供的材料	
1.	博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》;	
2.	“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》;	
3.	《宗地现状图》;	
4.	《土地他项权证》。	
二、	估价对象实物状况方面的材料	
1.	宗地区域位置图;	
2.	估价对象照片及估价师现场查看照片。	
三、	估价机构和签字土地估价师的材料	
1.	估价机构营业执照复印件;	
2.	估价机构资格复印件; 3. 签字土地估价师证书复印件。	

第一部分 摘要

一、估价项目名称

博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路合计面积为959.82平方米的八块出让国有城镇住宅、零售商业用地的土地使用权市场价格评估。

二、估价委托人

(一)名称：博白县人民法院

(二)住址：博白县博白镇绿珠大道西

(三)联系人及联系电话：宾海林 19175098181

估价委托人为估价对象涉及的金融借款合同纠纷案件的受理法院，估价对象为黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路的八宗出让国有城镇住宅、零售商业用地。

三、估价目的

估价委托人博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件拟处置涉及的黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》记载的1832.37平方米出让商住用地中合计面积为959.82平方米的A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8共八块土地，特以“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》，委托广西公大房地产土地资产评估有限公司对该八宗土地地价进行评估，因此本次估价的目的是为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件核实拟处置财产价值提供地价参考依据。

四、估价期日

根据估价委托人的委托要求及估价对象土地的状况在估价期日和估价人员实地查勘日相一致的原则，确定估价人员的实地查勘日2021年3月26日为本项估价的期日。

五、估价日期

本项估价工作开始于2021年3月26日，终止于2021年4月6日。

六、地价定义

根据本项估价的目的结合估价委托人提供的资料及现场勘查情况，我们对本次估价的相关设定和地价定义说明如下：

(一)估价期日：根据估价委托人的委托要求及估价对象土地的状况在估价

期日和估价人员实地查勘日相一致的原则，确定估价人员的实地查勘日 2021 年 3 月 26 日为本项估价的估价期日。

(二)土地面积：委估的八块土地为座落于博白县水鸣镇人民路土地中黄海英名下《国有土地使用证》号为“博国用(2005)字第 080161 号”记载的 1832.37 平方米土地中的 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8 共八块土地，无单独土地证。根据估价委托人提供的《宗地现状图》记载，A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8 地块的土地面积分别为 127.21、100.29、129.83、105.80、109.67、113.54、120.99、152.49 平方米，合计面积为 959.82 平方米。据此本次评估设定委估的八块土地合计面积为 959.82 平方米。

(三)土地开发程度：经估价人员实地查勘，估价对象土地的实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内场地平整且部分土地上种植有蔬菜。根据此次估价目的及委托要求，设定待估宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内场地平整。

(四)土地用途：根据“博国用(2005)字第 080161 号”《国有土地使用证》记载，委估的八块土地所在 1832.37 平方米的宗地的用地性质为商住用地，据此并结合《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)的二级分类，评估设定土地用途为城镇住宅、零售商业用地。

(五)土地使用年限：根据“博国用(2005)字第 080161 号”《国有土地使用证》等资料的记载，委估的八块土地所在的 1832.37 平方米宗地为出让国有商住用地，但未记载土地使用年期，根据估价人员了解，在估价对象土地所在地区的商住用地出让时是按照住宅用地法定最高出让年限 70 出让的，因此按住宅用地法定最高出让年限设定评估对象的使用年限为 70 年，并以博白县国土资源局颁发《国有土地使用证》的日期 2005 年 7 月 8 日为估价对象土地的起始使用日期，因此至本次估价的时点，估价对象土地已使用 15.72 年，尚有剩余使用年限为 54.28 年。因此设定估价对象土地的剩余使用年限为 54.28 年（如果该剩余使用年期与当地政府认定的不一致，则应以当地政府认定的剩余使用年期为准）。

(六)土地权利状况：根据“博国用(2005)字第 080161 号”《国有土地使用证》记载，估价对象为出让国有商住用地，使用权人为黄海英。本次估价的目的是为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件提供地价参考依据，据此设定估价对象土地使用权类型为出让。

(七)规划用地条件：根据估价委托人提供的“博国用(2005)字第 080161

号”《国有土地使用证》记载土地用途为商住用地，委托人未能提供委估土地的用地规划指标。根据估价人员现场查勘及调查了解，委估对象土地宗地内场地平整，考虑到委估对象土地周边已建房地产多为4-6层商住楼。据此，本次评估设定委估对象土地容积率为5.0。参照周边类似土地的建设使用情况，容积率为5.0，一层用作商铺，二层及以上为住宅，据此计算零售商业部分所占总建筑面积比例为20%，城镇住宅部分所占总建筑面积比例为80%，其他规划设计要求按《国有土地使用证》等的规定执行。根据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定用地条件为容积率为5.0，计容建筑面积中零售商业用房、城镇住宅用房分别占比20%、80%，且其他条件满足博白县国土资源局颁发的《国有土地使用证》等的规定。

(V)价格类型：本次估价的价格类型为公开市场条件下的出让土地使用权正常市场价格。

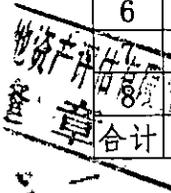
(VI)地价定义及其内涵：根据前述说明和设定，本报告的评估地价是指黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》记载的1832.37平方米出让商住用地中合计面积为959.82平方米的A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8共八块土地在其土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地内场地平整、用地条件为容积率5.0、计容建筑面积中零售商业用房和城镇住宅用房的占比分别为20%和80%、且其他用地条件符合“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》《宗地现状图》中规定的用地条件、土地剩余使用年限为54.28年等条件下于估价期日2021年3月26日的城镇住宅、零售商业用地的出让土地使用权正常市场价格，该价格相当于购买者与估价期日一次性付清的土地使用权购买价格，不包括地上固着物价格和取得土地使用权的税和费等。

七、估价结果

完成了公认的土地估价程序后，我们采用科学合理的方法评估确定估价对象土地在估价期日2021年3月26日的出让土地使用权市场价格总值为606.88万元，详细估价结果如下表1-1所示：

表1-1 土地使用权估价结果表 币种：人民币

序号	地块名称	土地面积 (m ²)	评估价格			土地总价大写
			单位土地面积价格		土地总价 (元)	
			元/m ²	万元/亩		
1	A1 地块	127.21	6323	421.533	80.43	捌拾万肆仟叁佰元整
2	A2 地块	100.29	6323	421.533	63.41	陆拾叁万肆仟壹佰元整
3	A3 地块	129.83	6323	421.533	82.09	捌拾贰万零玖佰元整
4	A4 地块	105.80	6323	421.533	66.90	陆拾陆万玖仟元整
5	A5 地块	109.67	6323	421.533	69.34	陆拾玖万叁仟肆佰元整
6	A6 地块	113.54	6323	421.533	71.79	柒拾壹万柒仟玖佰元整
	A7 地块	120.99	6323	421.533	76.50	柒拾陆万伍仟元整
	A8 地块	152.49	6323	421.533	96.42	玖拾陆万肆仟贰佰元整
	合计	959.82			606.88	陆佰零陆万捌仟捌佰元整



八、土地估价师签字

土地估价师

资格证号

签名

武绍会

96200043

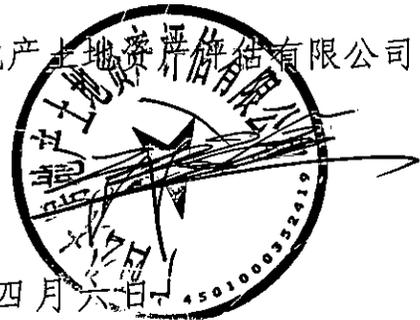
黄全宗

2004450140

九、土地估价机构

广西公大房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二一年四月六日

附录：

土地估价结果一览表

估价机构：广西公大房地产土地资产评估有限公司
 估价期日的土地使用权性质：出让国有土地

估价报告编号：桂公大评报地(估)字[2021](南宁)第1069号

估价日期：2021年3月26日

估价目的：执行案件

估价期日的土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价基准日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	单位面积地价		总地价(元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定					(元/m ²)	(万元/亩)		
黄海英	/	A1 地块	博国用(2005)字第080161号				/	/	5.0	宗地外“五通”、宗地内场地平整且部分土地上种植有蔬菜	宗地外“五通”、宗地内场地平整	54.28年(自估价期日起算)	127.21	6323	418.733	80.43	
	/	A2 地块											100.29	6323	421.533	63.41	
	/	A3 地块											129.83	6323	421.533	82.09	
	/	A4 地块											105.80	6323	418.733	66.90	
	/	A5 地块											109.67	6323	418.733	69.34	
	/	A6 地块											113.54	6323	418.733	71.79	
	/	A7 地块											120.99	6323	418.733	76.50	
	/	A8 地块											152.49	6323	418.733	96.42	
合计												959.82				606.88	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：委估建设用地使用权属性质设定为国有出让土地，无他项权利限制，与周边四邻无争议和纠纷。
2. 基础设施条件：估价设定为宗地外“五通”，宗地内场地平整。
3. 规划限制条件：本项评估根据博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》、“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》、《宗地现状图》等资料设定。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、需要说明的事项

1. 参加本项目评估的工作人员已经对估价委托人提供的资料进行了必要的和可能的调查核实，对估价委托人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。

广西公大房地产土地资产评估有限公司



第二部分 估价对象界定

一、估价委托人

- (一)名称：博白县人民法院
- (二)住址：博白县博白镇绿珠大道西
- (三)联系人及联系电话：宾海林 19175098181

估价委托人为估价对象涉及的金融借款合同纠纷案件的受理法院，估价对象为黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路的八宗出让国有城镇住宅、零售商业用地。

二、估价对象

本次估价对象为博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件涉及的黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路合计面积为959.82平方米的八块出让国有城镇住宅、零售商业用地的土地使用权。

三、估价对象概况

根据博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》、“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》、《宗地现状图》等资料的记载及评估人员了解和现场勘察核实,委估对象的登记状况、权利状况和利用状况的具体情况如下:

(一)土地登记状况

1. 来源及历史沿革: 估价对象土地为黄海英通过博白县国土资源局出让方式取得,并于2005年7月8日办理取得其所在的整宗商住用地的“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》,其所在的整宗土地坐落于博白县水鸣镇人民路,面积为1832.37平方米,估价对象为该宗出让商住用地中合计面积为959.82平方米的A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8共八块土地。现由于评估委托人博白县人民法院执行金融借款合同纠纷案件,需核实该八块出让国有商住用地的土地使用权价格。估价对象所在的整宗土地的估价对象所在的整宗土地的登记状况说明如下:

- 2. 土地使用权人: 黄海英。
- 3. 土地位置: 博白县水鸣镇人民路。
- 4. 土地四至: 委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地的四至为东、南、西、北均至其他房屋;

5. 土地用途：根据“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》记载，委估的八块土地所在1832.37平方米的宗地的用地性质为商住用地，据此并结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的二级分类，评估设定土地用途为城镇住宅、零售商业用地。

6. 土地面积：委估的八块土地为座落于博白县水鸣镇人民路土地中黄海英名下《国有土地使用证》号为“博国用（2005）字第080161号”记载的1832.37平方米土地中的A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8共八块土地，无单独土地证。根据估价委托人提供的《宗地现状图》记载，A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8地块的土地面积分别为127.21、100.29、129.83、105.80、109.67、113.54、120.99、152.49平方米，合计面积为959.82平方米。据此本次评估设定委估的八块土地合计面积为959.82平方米。

7. 地号：委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地的地号为080161；

8. 图号：估价委托人提供的资料无记载；

9. 国有土地使用证书号：委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地证号为“博国用（2005）字第080161号”；

10. 编号：估价委托人提供的资料无记载；

11. 发证机关：博白县国土资源局；

12. 登记时间：2005年7月8日。

（二）土地权利状况

1. 土地所有权及所有权属：根据博白县国土资源局于2005年7月8日颁发的“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》记载，委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地的土地使用权属人为黄海英所有，土地所有权归国家所有。

2. 土地使用权类型：出让

3. 土地使用年限：根据“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》等资料的记载，委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地为出让国有商住用地，但未记载土地使用年期，根据估价人员了解，在估价对象土地所在地区的商住用地出让时是按照住宅用地法定最高出让年限70年出让的，因此按住宅用地法定最高出让年限设定评估对象的使用年限为70年，并以博白县国土资源局颁发《国有土地使用证》的日期2005年7月8日为估价对象土地的起始使用日期，因此至本次估价的时点，估价对象土地已使用15.72

年，尚有剩余使用年限为54.28年（如果该剩余使用年期与当地政府认定的不一致，则应以当地政府认定的剩余使用年期为准）。

4. 他项权利：

根据估价委托人提供的“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》、《土地他项权证》记载，委估对象于2015年6月26日已进行了抵押登记设立了抵押权，土地他项权利人是广西博白柳银村镇银行股份有限公司，至评估基准日上述抵押登记未注销。本次估价是为执行金融借款合同纠纷案件核实价值提供涉案土地的价值提供价值参考，没有考虑他项权利对土地使用权价值的影响。

5. 宗地使用的特殊规定

宗地按规划的用途及建设指标利用（详见下面规划利用条件），除此以外没有发现对宗地的使用有其它特殊的规定。

6. 实际使用与证载状况

根据估价委托人提供的博白县国土资源局于2005年7月8日颁发的“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》记载土地用途为商住用地，至本次估价人员于2021年3月26日进行了现场查勘，估价对象所在的整宗土地上的部分地块上分别建有2至6层混合结构商住楼，实际使用与证载用途一致，而估价对象A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8八块土地均为场地平整的空地，土地尚未使用。

（三）土地利用状况

1. 宗地的实际利用状况

估价人员于2021年3月26日实地查勘时，委估宗地红线外“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯），宗地内场地平整且部分土地上种植有蔬菜。

2. 宗地规划利用条件

根据估价委托人提供的“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》记载土地用途为商住用地，委托人未能提供委估土地的用地规划指标。根据估价人员现场查勘及调查了解，委估对象土地宗地内场地平整，考虑到委估对象土地周边已建房地产多为4-6层商住楼。据此，本次评估设定委估对象土地容积率为5.0。参照周边类似土地的建设使用情况，容积率为5.0，一层用作商铺，二层及以上为住宅，据此计算零售商业部分所占总建筑面积比例为20%，城镇住宅部分所占总建筑面积比例为80%，其他规划设计要求按《国有土地使用证》的规定执行。根据合法原则和最有效利用原则，本次评

估设定用地条件为容积率为5.0，计容建筑面积中零售商业用房、城镇住宅用房分别占比20%、80%，且其他条件满足博白县国土资源局颁发的《国有土地使用证》的规定。

由于本次估价的目的是为估价委托人执行金融借款合同纠纷案件涉及的委估宗地的地价提供参考依据，根据上述估价对象土地的实际利用状况和开发程度，本次估价设定委估宗地的开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场地平整且部分土地上种植有蔬菜，并按宗地的规划利用条件进行估价。

四、地价影响因素说明

地价影响因素分析包括对一般因素、区域因素和个别因素三大类因素的说明和分析，具体说明如下：

（一）一般因素

一般因素分析包括资源状况、产业政策、税收政策、金融政策、城市规划与发展目标、房地产制度和房地产市场状况、社会经济发展状况等因素的分析，具体说明如下：

1. 资源状况

（1）地理位置

博白县，隶属于广西壮族自治区玉林市，位于广西东南部，地处东经 $109^{\circ}38'$ - $110^{\circ}17'$ ，北纬 $21^{\circ}38'$ - $22^{\circ}28'$ 之间，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北县交界，北与玉林市福绵管理区接壤。

（2）气候条件

博白县处于北回归线以南的低纬度，北靠大陆南近海洋，境内上空受东亚季风环流控制。夏半年盛吹偏南风，带来海洋暖湿空气，形成高温多雨的海洋性气候；冬半年受冬季风影响，多吹偏北风，形成低温干燥的气候。博白县总的气候特征是：属南亚热带向热带过渡的季风气候，光照充足，气温高，雨水多，湿度大，无霜期长，夏长冬短，夏湿冬干，春季阴雨连绵，夏季台风暴雨多，春秋常有干旱，冬季偶有低温霜冻，气候呈显著的季节性变化。2014年，博白县年平均气温为 22.1°C ，日照时数1696.3小时，总降水量1451.4毫米。

（3）人口数量

2014年末，博白县户籍总人口182.21万人，比2013年末增加0.92万人。

年末常住人口138万人，比2013年末增加0.74万人，其中城镇人口49.33万人。全年出生人口4.93万人，出生率10.15‰；死亡人口1.12万人，死亡率4.12‰；自然增长率6.03‰。

(4)土地资源

根据2014年10月博白地情网官网显示，全县土地总面积38.30万公顷，其中：耕地7.73万公顷，园地2.02万公顷，林地23.43万公顷，草地8578.32公顷，城镇村及工矿用地2.21万公顷，交通运输用地3754.07公顷，水域及水利设施用地1.58万公顷，其他土地1208.85公顷。谷地、平原面积10.02万公顷，占全县土地总面积的26.12%。盆地面积2万公顷，占全县土地总面积的5.24%。丘陵面积24.13万公顷，占全县土地总面积的62.9%。山地面积4473公顷，约占全县土地总面积的1.17%。

2. 产业政策

博白县贯彻落实中央和自治区、玉林市关于深化供给侧结构性改革的重大决策部署，深入开展“经济质效提升年”活动，大力推进供给侧结构性改革，推动产业向好向优发展。工业产业闯出新天地，新盈邦陶瓷二期、广投干制等项目顺利投产，完成园区工业总投资5.66亿元，园区基础设施投资2300万元，预计实现第二产业增加值34.34亿元，同比增长12.1%；现代农业调出新变化，建设9个现代特色农业（核心）示范区，重点推进睿盛农牧畜产品深加工项目、桂牛水牛养殖基地、大展荣牧业生态养殖示范园及养殖基地等项目建设；现代服务业跑出加速度，31个商贸物流项目完成投资8亿元，旅游文化产业“十大工程”有序推进。

今年以来，博白县在市委、市政府的坚强领导下，紧紧围绕打造“两城四区五园”的发展思路，以开展“五个年一活动”为载体，统筹做好稳增长、调结构、促改革、保民生等各项工作，实现了经济社会的持续稳健发展。

3. 税收制度

博白县一直执行国家和自治区颁布实施的土地和不动产相关政策制度，土地增值税、契税等均严格执行国家相应税收制度。

营业税改征的增值税，由国家税务总局负责征收。纳税人销售取得的不动产和其他个人出租不动产的增值税，国家税务总局暂委托地方税务局代为征收。

根据财税〔2016〕36号《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局于2016年5月1日制定了《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，自2016年5月

1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税；2018年又出台了《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），进一步调低了增值税税率。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进增值税实质性减税，2019年3月20日财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起，现将纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。房地产行业正式实行应改增的税收政策，并经过税率调整有效降低了房地产等相关行业的赋税水平，长期看，能有效刺激不动产投资需求，促进房地产行业的规模化，对房地产行业具有利好影响。

4. 金融政策

2008年10月20日公布的国办发〔2008〕126号《国务院办公厅关于当前金融促进经济发展的若干意见》可加大金融支持力度，促进经济平稳较快发展。2014年1月8日公布的桂政发〔2014〕3号《广西壮族自治区人民政府关于建设沿边金融综合改革试验区的实施意见》等政策加快推进广西壮族自治区沿边金融综合改革试验区和区域性国际金融中心建设，确保广西壮族自治区金融业快速、稳健、协调发展，有力促进金融服务实体经济。同时，2013年8月8日公布的国办发〔2013〕87号《国务院办公厅关于金融支持小微企业发展的实施意见》、2009年11月5日公布的桂政发〔2009〕71号《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区小额贷款公司管理办法的通知》、中国银监会关于印发《商业银行押品管理指引》银监发〔2017〕16号以及玉林市政府公布的多项金融政策等均可促进博白县的经济发展。

总之，国家和博白县的一周系列金融政策，努力助推实体经济发展，也有益于工业的发展，从而也影响该类用途土地的需求。

5. 城市规划与发展目标

1. 规划构思：

- ①整合城市资源，引导合理布局。
- ②梳理城市交通，拉开发展框架。
- ③保护生态人文景观，彰显城市特色。

构筑城市生态绿环，凸显城市山水特色；打造南流江文化长廊，塑造“一

江两岸”城市景观；加快旧城整治、改造，展现传统岭南客家文化风貌。

2. 空间发展策略:

以南流江为轴心，西扩，南进，东联，北调。

3. 规划结构:

采用“延展生长”和“跨越发展”相结合的有机生长空间发展策略，形成“一环、两心、四轴、五区”组团的城市空间结构。

6. 不动产制度和房地产市场状况

(1) 土地制度

近年中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，2004年10月21日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006年8月31日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

2007年9月28日，国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），规范国有建设用地使用权出让行为。中华人民共和国国土资源部第53号令于2012年6月1日公布2012年7月1日起施行的《闲置土地处置办法》对闲置土地作出了相关处置规定。

2014年5月22日国土资源部颁布了自2014年9月1日起施行的《节约集约利用土地规定》，对节约集约利用土地作出了明确规定。2014年11月24日国务院第656号令颁布了2015年3月1日实施的《不动产登记暂行条例》开始实行不动产统一登记，在全国范围实行不动产统一登记。

广西壮族自治区国土资源厅颁布了2015年1月1日起实施的《广西壮族自治区建设用地年度计划指标管理办法（试行）》，对建设用地年度计划指标管理作出了新的规定。

(2) 住房制度

2010年1月7日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号），2010年4月17日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），2011年1月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做

好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号），上述文件有力遏制城市房价过快上涨势头。

(3) 地价政策

博白县土地供应由一级市场和二级市场两部分组成，以一级市场为主。博白土地供应每年按批准计划实施，土地供应以出让为主，土地出让方式以招拍挂为主。出让底价则根据国家有关规定又符合资格的土地估价机构评估参考地价后，经政府相关机构集体决策确定。

7. 社会经济发展状况

博白县近几年的经济发展指标如下表 1-2 所示。

表 1-2 博白县近几年经济指标

经济 指标 年 份	地区生产总值 (GDP)		财政收入		农民人均收入		城镇居民可支配收入	
	数值 (亿元)	增长 率 (%)	数值 (亿元)	增长 率 (%)	数值 (元)	增长 率 (%)	数值 (元)	增长 率 (%)
2013 年	190.85	7.5	12.01	14.6	8118	13.9	20787	10
2014 年	203.9	7.5	13.39	11.5	9173	13	22762	9.5
2015 年	244.07	14.1	14.41	7.6	10229	8.5	24607	12
2016 年	245.8	6	15.4	7.4	11984	10.6	25467	6.6
2017 年	261.79	7.5	16.60	6.1	12943	8	27250	7
2018 年		7.5		4		9.5		7
2019 年	278.98	6.8	17.11	1.1	15504	9.6	30415	6.9

从几年来的统计数据进行分析可知，近几年来博白县经济稳步发展，财政收入逐年增加，城乡居民收入快速增长，城市基础设施、公共配套设施不断完善和各项投资优惠政策，在城乡居民生活水平提高的同时，对商品房的需求也将会大大提高，这推动了房地产市场的发展，而博白县实行的土地制度、地价政策对其县各类用地土地市场的调控，使得博白县各类用地发展前景良好，地价水平也将持续保持稳中有升。

(二) 区域因素

根据估价委托人提供的资料及评估人员实地查勘了解的情况，影响委估对象的区域因素较多，根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的规定及委估对象用地的特点，本次评估的城镇住宅、零售商业用地选取如下因子进行分析：

1. 区域概况

(1) 区域范围界定

水鸣镇，隶属于广西壮族自治区博白县，位于博白县的西部，与浦北县平睦镇相邻，是博白县西部中心乡镇，镇政府所在地距县城17公里。委估对

象位于博白县水鸣镇人民路，处于水鸣镇中心区域。

(2) 区域的位置

估价对象位于博白县水鸣镇人民路，该区域多为私人自建住宅、商住楼；该区域人流量较大，商业繁华度较好，区域内无污染，周围自然环境和景观一般，人文环境一般；区域内基础设施完善，且保障程度较高；主干道为人民路和县道，出行较方便。随着博白县规划建设及经济的发展，该区域的区位优势明显。

2. 繁华程度

委估宗地所在区域内规划以住宅用地为主兼有部分商业和办公，区域距商服中心较近，区域内土地开发较为成熟，目前人流量较好，繁华度较好，评价为较优。

3. 交通便捷度

委估对象所在区域内主干道为人民路和县道，路网较密集，出行较方便，通达性较好，评价为较优。

4. 基础设施和公共服务配套设施状况

(1) 基础设施状况

委估对象所在区域供水、排水、供电、电讯等城市基础设施完善，保障程度较高，评价为较优。

(2) 公共配套设施状况

委估对象所在区域内的公共配套设施有水鸣镇中心小学、水鸣中学、华联超市、东园大排档、水鸣镇卫生院、银行等，公共配套服务设施整体完备程度较高，评价为较优。

5. 环境条件

委估对象所在的区域环境整洁无污染，自然环境一般，人文环境条件一般，评价为一般。

6. 区域规划条件

该区域规划为商住区，是房地产开发的集中区域，委估宗地用途与该区域规划功能相协调，评价为较优。

7. 区域土地利用状况

该区域内有部分未开发建设的空地，土地尚未完全利用，评价为一般。

(三) 个别因素

估价对象座落于博白县水鸣镇人民路的八宗出让国有城镇住宅、零售商

业用地,根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的规定及委估对象用地的特点,影响宗地地价的个别因素主要有临街状况和临近道路类型、宗地面积、形状、周围用地类型、地势与水文地质状况、土地容积率、估价对象现状利用状况、规划利用状况及最有效利用等情况,详细情况如下:

1. **临街状况和临近道路类型:** 委估的八块土地临主干道人民路,评价为较优。

2. **宗地面积:** 委估的八块土地A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8地块的土地面积分别为127.21、100.29、129.83、105.80、109.67、113.54、120.99、152.49平方米,合计面积为959.82平方米,对土地利用基本无影响,评价为较优。

3. **宗地形状:** 委估宗地形状较规则,对土地利用无影响,评价为较优。

4. **周围用地类型:** 周边用地以住宅用地为主兼有部分商业和办公,委估宗地用途与周围用地类型相协调,评价为较优。

5. **地势与水文地质状况:** 地势基本平坦,地质状况较好,评价为较优。

6. **土地容积率:** 估价对象的容积率设定为5.0,评价为较优。

7. **估价对象现状利用状况:** 委估宗地实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯)、宗地内场地平整且部分土地上种植有蔬菜。设定开发程度为宗地外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯)、宗地内场地平整,评价为一般。

8. 规划利用状况

根据估价委托人提供的《宗地现状图》中规定的用地条件等资料记载,委估的八块土地的合计土地面积为959.82平方米,用途为商住用地,用地条件为容积率5.0、计容建筑面积中零售商业用房、城镇住宅用房分别占比20%、80%。规划利用状况较好,评价为较优。

9. 使用年期

本次估价设定委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地的起始使用日期为2005年7月8日,至估价期日,尚有剩余使用年限为54.28年,因此,估价设定剩余使用年限为54.28年(自估价期日起算),评价较优。

10. 最有效利用状况

委估宗地为待开发用地,根据地价定义的设定,委估宗地未达到最有效利用,评价为一般。

总之,宗地临主干道,用途与周围用地类型相协调,面积、形状对土地利

用基本无影响，地形及地质状况较好，容积率及规划利用状况一般，其地价在该区域应属较高水平。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

估价依据包括行为依据、法律法规依据、技术规程依据、产权依据、价格及其他依据，具体说明如下：

(一) 行为依据

博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；
2. 《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日实施)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正，2020年1月1日实施)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正，2020年1月1日实施)；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第二次修正)；
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55号，1990年5月19日起实施)；
7. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行)；
8. 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；
9. 财政部、国家税务总局、海关总署2019年3月21日联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《广西政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》、《印花税率表》；
10. 广西壮族自治区、博白县人民政府制定的其他有关政策规定。

(三) 技术规程依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
2. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
3. 《土地基本术语》(GB/T 19231)。

四 产权依据

1. 博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》;
2. “博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》;
3. 《宗地现状图》;

五 价格及其它依据

1. 《博白县城镇土地定级和基准地价更新报告》;
2. 估价人员实地勘察资料;
3. 估价人员收集到的博白县土地交易价格资料;
4. 博白县房地产交易价格资料;
5. 博白县社会经济统计资料;
6. 博白县城市总体规划资料;
7. 其他影响地价的区域因素和个别因素资料。

二、土地估价

(一)估价原则

本项评估遵循以下主要原则:

1. **合法原则:** 合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次估价我公司和评估人员遵循该原则认真的对估价对象物质和其产权及它项权利进行调查和核实,在合法取得、合法使用、合法处分为前提下进行估价。

2. **替代原则:** 土地估价应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客观价格。本次估价在市场比较法的运用、剩余法中开发完成后房价的确定、开发建设成本确定等都运用和遵循替代原则。

3. **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。本次的评估价格是指估价对象土地得到最有效利用前提下的价格估计,在剩余法测算地价时,也是要根据

估价对象本身情况、规划用地条件等在遵循最有效利用原则的前提下确定最佳开发利用方式，从而测算计算土地价格。

4. **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。剩余法是预期收益原则的应用。本次估价，对地价测算过程中的因素分析、开发完成后房地产售价的确定等均遵循预期收益原则。

5. **供需原则**：土地估价要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。本次估价在地价确定等过程中均遵循供需原则。

6. **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，土地的价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。本次估价中，剩余法的使用遵循了贡献原则。

7. **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。本次估价是为估价委托人执行金融借款合同纠纷案件提供地价参考依据，估价遵循公开市场原则，评估的地价是公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

8. **价值主导原则**：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。本次估价在地价确定等过程中均遵循和运用了此价格主导原则。

(二) 估价方法

1. 估价方法的选择

本次选用的估价方法为市场比较法和评估待开发土地价格的剩余法，现就估价方法的分析选择确定过程说明如下：

通行的地价评估方法有市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法、公示地价系数修正法(包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法)等，根据《城镇土地估价规程》(BG/T 18508-2014)的规定：对于商服用地：a) 评估商服用地价格宜选用市场比较法或收益还原法，并至少另辅一种适宜的估价方法；b) 评估商服用地时，慎选成本逼近法与公示地价系数修正法；c) 对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法；d) 对已建在用的租赁性商服用地，首选收益还原法；e) 对投资待建的商服用地，可选择剩余法。对于住宅用地：a) 评估住宅用地的价格宜选用市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；b) 对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法；c) 对投资待建的住宅用地，可选择剩余法；d) 对位于城镇规划区外零星分布的住

宅用地,可选择剩余法; e)对新开发土地,可选用成本逼近法。

估价对象为黄海英名下座落于博白县水鸣镇人民路合计面积为 959.82 平方米的八宗出让国有城镇住宅、零售商业用地。估价人员在实地查勘调查的基础上,对估价委托人提供的各种资料进行了认真的分析,根据估价期日委估地块的状况及博白县当地房地产市场实际情况认为,估价对象为商住用地,规程规定慎选成本逼近法,且成本逼近法是采用成本累计的方式确定地价的方法,但经估价人员的统计分析,对与评估对象所在区域的商住用地而言,用成本逼近法测算的地价与实际的市场价格相差甚远,用成本逼近法测算的结果不能反映市场的真实情况,因此不适合采用成本逼近法。但是,考虑到估价对象土地处于博白县基准地价覆盖范围内,因此适合采用基准地价系数修正法估价;其次,由于在市场上可以收集到近三年内的可供比较的交易案例,因此可以采用市场比较法进行评估;此外,估价对象土地上没有政府批准的明确的规划用地指标,但是可以根据博白县周边类似土地和房屋建筑物确定其最高最佳利用方式,并通过市场案例类比确定得出在该最佳开发利用方式条件下建成后的房地产整体价值及开发建设成本,从而从房地产总价中剥离得出待估的宗地地价,因此可以选用剩余法评估或者通过确定土地收益用收益法测算地价,因此可使用评估待开发土地价格的剩余法或收益法估价。

经以上分析,对于估价对象用途为商住,不适宜采用成本逼近法进行估价,但可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、收益法或评估待开发土地价格的剩余法进行估价。因为市场比较法和评估待开发土地价格的剩余法在测算过程中的数据均来源于市场,测算结果更较接近于市场;而基准地价主要市政府地价管理中用于调控地价的工具,对于商住用地来说,基准地价系数修正法测算的地价与市场实际相差较大,不能反映市场实际变化和水平;此外,且对于评估空地地价来说,由于收益法和剩余法的思路基本一致,但收益法测算地价时,收益期较长,导致测算过程中的一些参数数据不易预测。因此,决定选用市场比较法和评估待开发土地价格的剩余法对估价对象土地进行估价,根据该两种方法对估价对象土地的测算结果综合分析确定估价对象土地的市场价值。

2. 市场比较法及其测算结果

市场比较法就是在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地买卖、租赁实例与委估地块加以对照比较,对比较实例的已知价格进行交易

情况、日期、区域及个别因素的修正，推定求取委估宗地在评估期日地价的方法，基本公式为： $P = P_B \times A \times B \times C \times D$

式中： P —待估宗地价格； P_B —实例土地价格； A —正常情况指数/比较实例情况指数； B —待估宗地估价期日地价指数/实例宗地交易期日的地价指数； C —待估宗地区域因素条件指数/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/实例宗地个别因素条件指数。

用市场比较法测算得出的委估A1地块的单位土地地面地价为6538元/平方米。

3. 评估待开发土地价格的剩余法及其测算结果

本报告的估价对象为待开发建设用地，因此使用的是待开发土地地价评估的剩余法。

评估待开发土地价格的剩余法是在预计开发完成后的房地产总价格的基础上，扣除房屋的开发建设成本、开发利润后，以价格余额来确定待估对象土地价格的方法。其基本公式为： $P=A-B-C$

式中： P —待估宗地价格； A —不动产总价； B —开发项目整体的开发成本； C —客观开发利润。

用评估待开发土地价格的委估A1地块的单位土地地面地价为6107元/平方米。

(三) 估价结果的确定

1. 委估A1地块的地价的确定

经评估分析测算，用市场比较法和评估待开发土地价格的剩余法测算的委估A1地块的单位土地地面地价为分别为6538元/平方米、6107/平方米，二者相差不大。经评估人员分析认为评估待开发土地价格的剩余法估价是从开发商的角度分析，测算其所能支付的最高土地购买价格，其测算数据均来自市场，所测算出的结果较接近于市场，所测算的价格能较准确的反映现时的地价，因此我们认为使用剩余法这种方法测算委估土地价值也是可行的，测算过程是合理的，其测算结果也是可信的。而市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，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做适当修正，以此估算待估土地客观合理价格，在市场比较法中所选取的案例为近期发生的交易案例，对比较实例的已知价格进行修正后推定求取委估宗地在的价格，所测算的价格也能较准确的

反映现时的地价，因此认为测算结果是可信的。

综上所述，我们决定对市场比较法及评估待开发土地价格的剩余法测算结果按算术平均法确定委估宗地的最终评估结果，则：

委估A1地块的单位土地地面地价 = $(6538+6107) / 2 \approx 6323$ (元/平方米)

委估A1地块的土地使用权评估总价 = $6323 \times 127.21 / 10000 = 80.43$ (万元)。

2. 其它宗地地价的确定

经上述分析测算，得出估价对象基准样点A1地块的评估价值，根据各估价对象土地的实际情况，其它宗地与A1地块的位置相邻，区域因素相同，开发程度和使用年期相同，设定的容积率相同，面积相近。因此，设定委估的其他宗地与A1地块的单位土地地面地价一致。结果具体见表1-3。



表1-3 土地价格确定结果表 币种：人民币

序号	估价对象	土地面积(m ²)①	评估单价(元/m ²) ②	评估总价(万元) ③=②×①
1	A1 地块	127.21	6323	80.43
2	A2 地块	100.29	6323	63.41
3	A3 地块	129.83	6323	82.09
4	A4 地块	105.80	6323	66.90
5	A5 地块	109.67	6323	69.34
6	A6 地块	113.54	6323	71.79
7	A7 地块	120.99	6323	76.50
8	A8 地块	152.49	6323	96.42
合计		959.82		606.88

四估价结果

在本项估价界定的价格内涵范围内，我们采用科学合理的方法评估确定估价对象土地在估价期日2021年3月26日的出让土地使用权市场价格总值为606.88 万元，详细估价结果如下表1-4所示：

表1-4 土地使用权估价结果表 币种：人民币

序号	地块名称	土地面积(m ²)	评估价格		土地总价 (元)	土地总价大写
			单位土地面积价格			
			元/m ²	万元/亩		
1	A1 地块	127.21	6323	421.533	80.43	捌拾万肆仟叁佰元整
2	A2 地块	100.29	6323	421.533	63.41	陆拾叁万肆仟壹佰元整
3	A3 地块	129.83	6323	421.533	82.09	捌拾贰万零玖佰元整
4	A4 地块	105.80	6323	421.533	66.90	陆拾陆万玖仟元整
5	A5 地块	109.67	6323	421.533	69.34	陆拾玖万叁仟肆佰元整
6	A6 地块	113.54	6323	421.533	71.79	柒拾壹万柒仟玖佰元整
7	A7 地块	120.99	6323	421.533	76.50	柒拾陆万伍仟元整
8	A8 地块	152.49	6323	421.533	96.42	玖拾陆万肆仟贰佰元整
合计		959.82			606.88	陆佰零陆万捌仟捌佰元整



三、估价结果和估价报告的使用

估价结果和估价报告的使用包括估价的前提条件和假设条件、估价结果和估价报告的使用和需要特殊说明的其他事项，分别说明如下：

(一) 本项估价的前提条件

1. 估价依据的可靠性

(1) 估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料的复印件均为本次估价的重要依据，根据《中华人民共和国资产评估法》的规定估价委托人应对其所提供的资料的真实性、完整性和准确性负责，同时规定估价人员应对其真实性、完整性和准确性进行核查验证，但由于本次的估价委托人和这些资料的提供人均为人民法院，估价人员没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 市场比较法中用作比较实例的交易案例均来源于中国土地市场网，其作为本次估价的作价依据是可靠的。

(3) 本次估价中，社会经济统计、城市总体规划等相关资料均为估价人员根据当地政府公开的统计年鉴、网站、工作报告等资料收集整理，来源依据具有较高的可靠性。

(4) 本次估价中，所依据的房地产市场交易价格资料及相关参数是估价人员通过查询当地房地产管理部门网站、房地产信息网站、房地产中介机构，进行必要的市场调查后收集整理形成。调查过程中估价人员已按《中华人民共和国资产评估法》中所规定履行了勤勉尽职义务，我们认为这些资料客观可靠。

2. 市场的客观性

假设估价期日的当地地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。公开市场条件是指土地市场充分发育及完善，交易双方地位平等，并有获取足够市场信息的机会和时间，交易双方对交易对象的功能、用途及其交易价格等充分了解，交易双方交易行为理智。

3. 地价定义内涵

本报告的评估地价是为公开市场条件下的出让土地使用权正常市场价格，其相当于购买者于估价期日一次性付清的土地使用权购买价格，不包括地上固着物价格和取得土地使用权的税和费等。

(二) 本次估价的假设条件

1. 本次估价的基本假设条件（见表1-5所示）。

2. 其他假设

(1) 假设估价对象按规划批准的用途及条件得到最有效利用并产生相应的土地收益。

(2) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家及地方的有关法律、法规。如果上述前提及假设条件发生变化，则估价结果不适用。

（三）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

(1) 使估价报告和估价结果发生效力的法规政策依据包括报告中所列的国家及地方的有关法律、法规、规章、政策等文件资料。

表1-5

本次估价的假设条件说明表

事项	设定
估价期日	估价期日为2021年3月26日。
土地面积	根据委托，设定委估的八块土地合计面积为959.82平方米。
土地开发程度	设定待估宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内场地平整。
土地用途	设定土地用途为城镇住宅、零售商业用地。
土地权利状况	设定估价对象的权利状况为没有他项权利限制的出让土地使用权。
土地使用年限	设定估价对象土地的剩余使用年限为54.28年（自估价期日起算）（自估价期日起算）。
规划用地条件	设定估价对象在其土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地内场地平整，用地条件为容积率5.0、计容建筑面积中零售商业用房、城镇住宅用房分别占比20%、80%，且其他用地条件符合“博国用（2005）字第080161号”《国有土地使用证》、《宗地现状图》中规定的用地条件。
价格类型	本次估价的价格类型为公开市场条件下的出让土地使用权正常市场价格。

注：如果上述假设条件发生变化，则估价结果不适用。

(2) 使估价报告和估价结果发生效力的技术规程（标准、指导意见）依据包括：①《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；②《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；③《土地基本术语》（GB/T 19231）。

(3) 估价报告根据上述法律法规政策的规定和技术规程（标准、指导意见）的规定撰写。根据国家有关规定，本估价报告经在本估价机构执业的不少于两名土地估价师签字，并经本估价机构盖章后发生法律效力。

2. 本报告和估价结果使用的方向和限制条件

(1) 本估价报告仅为估价委托人组织公开出让土地使用权提供地价参考

之用,用作其它目的则无效。

(2) 本公司不为估价委托人在估价目的界定范围以外使用本报告的行为负责。

(3) 本公司仅对估价报告程序、方法、结果之客观、科学性负责,估价委托人和报告使用者据此所作的任何经济、法律决策行为,自行决定并负责。

(4) 估价报告和估价结果必须被完整和合理使用,任何摘录、肢解报告中内容并加以利用的行为都会导致较大风险,估价机构不为此负责。

3. 估价报告有效期

在土地利用条件和当地地产市场状况未发生重大变化时,报告有效期为壹年,从提交报告日起算,即从2021年4月6日至2022年4月5日止。

4. 估价报告的使用权和解释权

估价报告和估价结果的使用权归估价委托人所有,估价机构对估价结果有解释权。

5. 估价报告的披露或他用

本报告的任何部分未经广西公大房地产土地资产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。

6. 技术报告归档备查编号

土地估价技术报告归档备查编号:桂公大评报地(估)字[2021](南宁)第1069号。

四 需要特殊说明的其它事项

1. 资料的来源说明

以下资料为估价委托人委托时所提供的资料:(1)博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》;(2)“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》;(3)《宗地现状图》;(4)《土地他项权证》。

法律法规、规程规范、基准地价等资料则为取自于估价机构存档的资料。其它资料为估价人员现场勘查和市场调查中收集的资料。

2. 对无法核实资料的处理

参加本项目估价的工作人员已经对估价委托人提供的资料进行了必要的和可能的调查核实,但除“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》以外的其他所有复印件资料的真实性、完整性、准确性进行了力所能及的核查验证,但由于本次的估价委托人和这些资料的提供人均为人民法院,在没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性

和完整性情况下，假定这些资料是合法、真实、准确和完整的，并在此假设前提下引用。

3. 估价对象的特殊性 & 特殊处理

(1)根据估价委托人提供的“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》记载土地用途为商住用地，委托人未能提供委估土地的用地规划指标。根据估价人员现场查勘及调查了解，委估对象土地宗地内场地平整，考虑到委估对象土地周边已建房地产多为4-6层商住楼。据此，本次评估设定委估对象土地容积率为5.0。参照周边类似土地的建设使用情况，容积率为5.0，一层用作商铺，二层及以上为住宅，据此计算零售商业部分所占总建筑面积比例为20%，城镇住宅部分所占总建筑面积比例为80%，其他规划设计要求按《国有土地使用证》的规定执行。根据合法原则和最有效利用原则，本次评估设定用地条件为容积率为5.0，计容建筑面积中零售商业用房、城镇住宅用房分别占比20%、80%，且其他条件满足博白县国土资源局颁发的《国有土地使用证》的规定。

(2)根据“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》等资料的记载，委估的八块土地所在的1832.37平方米宗地为出让国有商住用地，但未记载土地使用年期，根据估价人员了解，在估价对象土地所在地区的商住用地出让时是按照住宅用地法定最高出让年限70年出让的，因此按住宅用地法定最高出让年限设定估价对象的使用年限为70年，并以博白县国土资源局颁发《国有土地使用证》的日期2005年7月8日为估价对象土地的起始使用日期，因此至本次估价的价值时点，估价对象土地已使用15.72年，尚有剩余使用年限为54.28年（如果该剩余使用年期与当地政府认定的不一致，则应以当地政府认定的剩余使用年期为准）。

4. 其他事项说明

(1)本报告在估价过程中所采用的有关参数是以估价委托人提供的“博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》、《宗地现状图》等资料上所记载的数据，如果有关数据发生变化，估价结果应作相应调整。

(2)本报告所估价的价值未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价值等对其评估价值的影响，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。

(3)委估对象涉及合同纠纷案件被案件受理法院处置，本次估价实为法院

处置估价对象土地提供价值参考，因此不考虑估价对象土地上存在的司法处置等事项对价值的影响，即假设在估价对象没有他项权利以及司法处置事项的存在。

(4)本次估价为法院处置估价对象土地提供价值参考，在评定估算形成评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

第四部分 附 件

本报告的附件为复印件,包括以下内容(详附于后)。

一、委托人及其提供的材料

1. 博白县人民法院于2021年3月22日出具的“(2021)桂0923法评字006号”《广西壮族自治区博白县人民法院委托评估书》；
2. “博国用(2005)字第080161号”《国有土地使用证》；
3. 《宗地现状图》；
4. 《土地他项权证》。

二、估价对象实物状况方面的材料

1. 宗地区域位置图；
2. 估价对象照片及估价师现场查看照片。

三、估价机构和签字土地估价师的材料

1. 估价机构营业执照复印件；
2. 估价机构资格复印件；
3. 签字土地估价师证书复印件。

广西壮族自治区博白县人民法院 委托评估书

(2021)桂0923法评字006号

广西公大房地产土地资产评估有限公司：

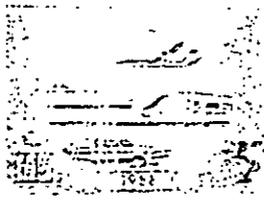
本院受理的申请执行人广西博白柳银村镇银行股份有限公司与被执行人冯德军、黄海英金融借款合同纠纷一案，现委托你公司对冯德军、黄海英所有的用于借款抵押的机械设备【国有土地证书号：博国用（2005）字第080161号，按照测绘图A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8】的价值进行评估。现将有关材料寄送给你单位，请你单位依据《最高人民法院〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定〉》、《广西壮族自治区高级人民法院〈关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）〉》、《鉴定、评估工作指引》的规定，在收到委托书后5个工作日内确定受理或者不受理，来函告知我院，决定受理的一并确定评估方案（来函内容包括：需补充的材料、评估预收费、步骤、方法、时间安排等），并还指派专业人员对上述项目进行评估，在接受委托后的30个工作日内，复杂案件最迟在60个工作日内完成评估工作（不能按期完成的，应在期限届满前10日内向本院书面申请延期）。由单位和评估人员出具书面评估结论和鉴定人承诺书，并在评估报告和鉴定人承诺书上签名和盖章，评估机

9-1
75

稿 2005 080101

_____ 国用 () 字第 _____ 号

中华人民共和国 国有土地使用证



№ 011426944 筒

9-2
36

复印与原件核对

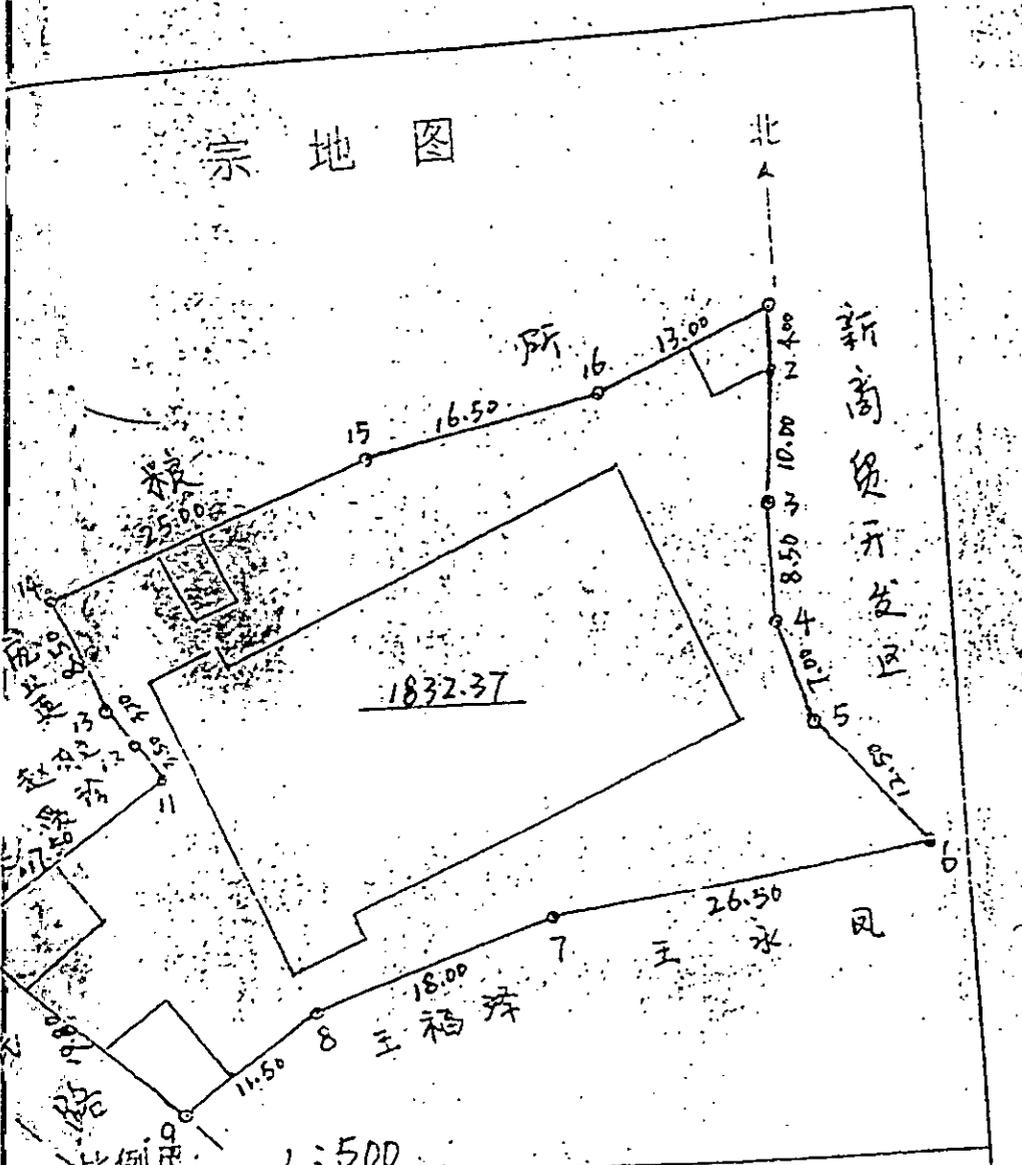
土地使用者	黄海英		
座落	水鸣锣人民路		
地号	080161	图号	
用途	商住	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	壹仟捌佰叁拾贰点叁柒平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	<p style="text-align: center;">博白县国土资源局</p> <p style="text-align: center;">2008年07月08日</p> 		

复印与原件核对

符锦春

97
37

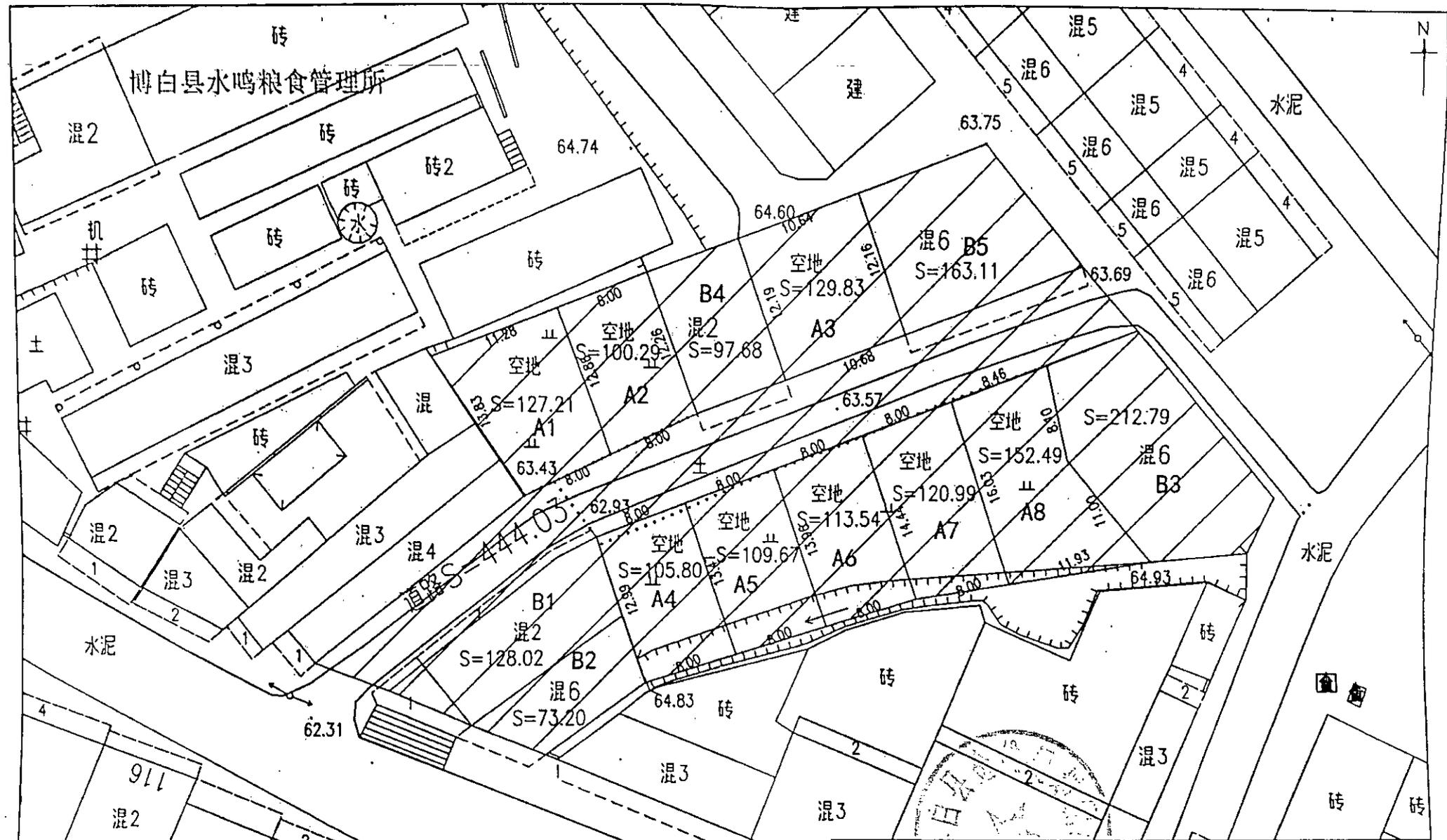
宗地图



与水鸣顶新商贸开发区相接, 围墙为界;
 5-7与王水凤相接, 7-9与王福泽相接, 围墙为界;
 9-10与人民路相接, 10-12与安受珍相接, 12-13与赵有文相接;
 13-14与商业菜相接, 自墙为界;
 6与粮所相接, 围墙为界.

号	地号
---	----

行锦泰



说明:

- (按照委托方现场指认界址测量)
- 1、宗地面积1832.37平方米, 现场实测已建建筑, 空地, 道路共2078.65平方米
 - 2、已建建筑占地面积共674.80平方米, 空地面积共959.82平方米。
 - 3、本图采用1980西安坐标系, 1985国家高程基准。

资质: 丙级 4521463 博白县金维规划测绘大队			
项 目		冯德军 黄海英 宗地现状图	
测 量	解	绘 图	志
审 核	可	比 例	1:500
		档案号	
		测绘日期	2020.08.21

38

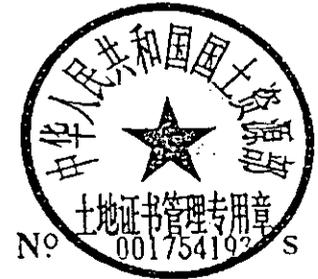
土地他项权利人	广西博白柳钱村镇银行股份有限公司		
义务人	黄岩英		
座落	水鸣镇人民路		
地号	080161	图号	
权属性质	国有	使用权面积	1832.37 ^{M²}
地类(用途)	商住	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



附 图 粘 贴 线	他项权利种类及范围	他项权利：抵押 土地证号：博国用(2005)第080161号 抵押土地面积：1832.37平方米 单位地价：4200元/平方米，总地价：759.60万元 抵押期限：2015.6.26—2017.6.25 合同编号：2015年博白镇2015年借字第187号 信贷款额：肆佰伍拾万元整
	设定日期	2015.6.26
	权利顺序	1
	存续期限	
	记事	

证书监制机关



此复印件与原件相符

现场查勘照片



估价对象所在宗地情况



估价对象周边环境



宗地内部



宗地内部



宗地内部

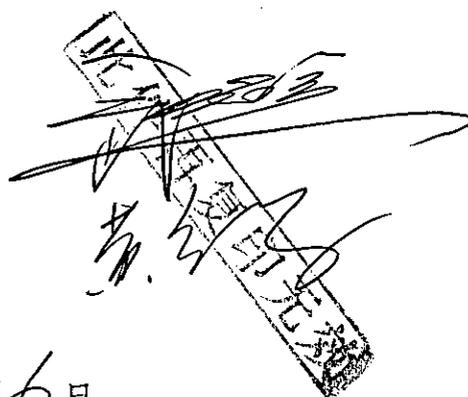


估价师在现场查勘

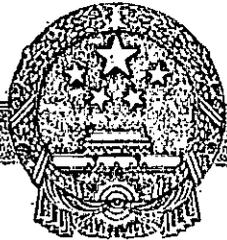
签署报告承诺书

本人按照《城镇土地估价规程》及有关土地估价的技术要求编写本报告，已对估价对象进行实地勘察，报告中所采用的相关数据真实可靠，愿意对签署的土地估价报告承担相应法律责任。

承诺土地估价师签字：

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular official seal. The seal contains the text '土地估价师' (Land Appraiser) and '苏公' (Su Gong). The signature is written in a cursive style.

签署日期：2021年4月6日



统一社会信用代码
9145010372767919X2 (1-1)

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

名称 广西公大房地产土地资产评估有限公司

注册资本 柒佰贰拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年05月24日

法定代表人 武绍会

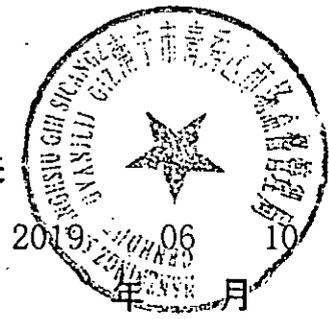
营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估(壹级)(取得资质后方可开展经营活动), 房地产信息咨询, 全国范围内从事土地评估业务(具体项目以审批部门批准的为准), 地产价格及投资咨询, 固定资产、流动资产、无形资产、其他资产评估、代理可行性分析(凭资产评估资格证书经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 南宁市金洲路嘉湖巷6号佳和大厦7楼

此件再行无效

登记机关



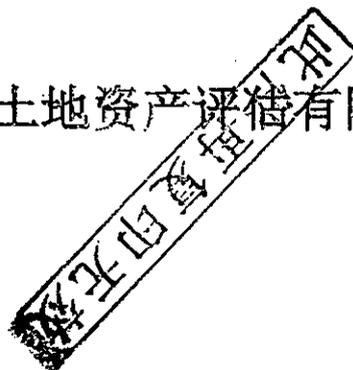
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当自每年对账期末至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级: A级
机构名称: 广西公大房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 武绍会
资信年度: 2021年度
资信编号: 2021A-073



发证单位:

二零二一年 月 日





广西土地估价师协会
GuangXi Real Estate Valuers Association

单位会员证书

单位名称：广西公大房地产土地资产评估有限公司

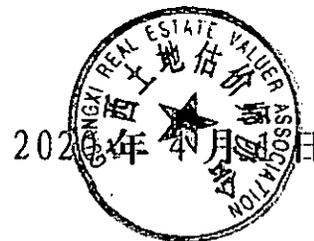
法定代表人：武绍会

统一社会信用代码：9145010372767919X2

会员编号：桂土协2018450003

根据广西土地估价师协会章程规定，经核准为广西土地估价师协会单位会员。

此件加盖印章无效



广西壮族自治区自然资源厅

桂土估备字〔2020〕0070号

广西壮族自治区自然资源厅关于广西公大 房地产土地资产评估有限公司 备案情况的函

广西公大房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你公司于2020年9月18日完成土地估价机构信息变更，主要备案信息如下：

机构名称：广西公大房地产土地资产评估有限公司。

备案编号：2020450070。

法定代表人：武绍会。

评估师：武绍会（土地估价师 证书尾号：0043），王延庆（土地估价师 证书尾号：0022），郑军（土地估价师 证书尾号：0025），黄明广（土地估价师 证书尾号：0061），王光强（土地估价师 证书尾号：0199），王安强（土地估价师 证书尾号：0031），周清清（土地估价师 证书尾号：0060），黄全宗（土地估价师 证书尾号：0140），廖丹丹（土地估价师 证书尾号：0192），韩毅（土地估价师 证书尾号：0020），赵毅斌（土地估价师 证书尾号：0092），宁素琴（土地估价师 证书尾号：0019），黎丽琼（土地估价师 证书尾号：0136），林鸿（土地估价师 证书尾号：0014），

王轶（土地估价师 证书尾号：0001），陆光伟（土地估价师 证书尾号：0006），孙钢宏（土地估价师 证书尾号：0054），王玮（土地估价师 证书尾号：0011），吴启远（土地估价师 证书尾号：0078），梁海艳（土地估价师 证书尾号：0030）。

原函（桂土估备字〔2019〕0064号）作废。



此件再复印无效

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



96200043

No.

姓名
Name

武绍会

性别
Sex

男



身份证号码
ID No.

520106196502170871

持证人签字
Signature of the bearer

2009 01 01

发证日期
Date of issue

2028 12 31

有效期至
Date of expiry

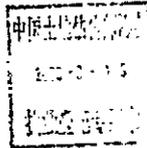
发证机关
Issued by: 中华人民共和国国土资源部
Ministry of Land and Resources, PRC

原件非复印无效

注册情况

Registering Status

(在登记簿内登记号、注册日期、注册地及注册机构名称)



中国土地估价师协会
有效

中国土地估价师协会
有效期至2013年

注册情况

Registering Status

全国统一注册号: 2003450030

注册机构: 广西土地估价师协会

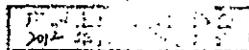


2010

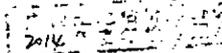
2011

注册情况

Registering Status



广西土地估价师协会
2013年度年检专用章



广西土地估价师协会
2015年度年检专用章

注册情况

Registering Status

注册机构: 广西土地估价师协会



2016年度年检专用章

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



姓名: 黄全宗



性别: 男

身份证号码: 320211196907163476

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2009 01 01

Date of issue: 2009 01 01

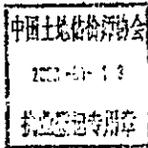
有效期至: 2028 12 31

Expiration date: 2028 12 31

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

此件再复印无效

注册情况
Registering Status
(请填写注册编号、注册日期、注册有效期、注册有效期)



全国注册编号: 2009450140

注册机构: 广西土地估价师协会



注册情况
Registering Status

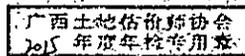
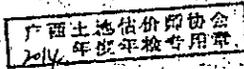
2010

2011

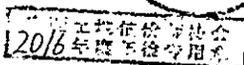
2012

2013

注册情况
Registering Status



机构名称变更: 广西土地估价师协会



注册情况
Registering Status