



土地估价报告



项目名称：魏中福所拥有位于周宁县狮城镇瑞龙观 43 号的一宗住宅用地使用权司法处置估价报告

委托估价单位：周宁县人民法院

受托估价单位：福建正一房地产评估有限公司

土地估价报告编号：闽正一（2022）土估字第 001 号

提交估价报告日期：2022 年 01 月 20 日



目 录

第一部分：摘要-----	3
第二部分：估价对象界定-----	6
第三部分：土地估价结果及其使用 -----	12
第四部分：附件-----	18
1. 估价对象位置示意图；	
2. 估价对象照片；	
3. 《福建省周宁县人民法院价格评估委托书》[(2021)闽 0925 委评字第 00007 号]（复印件）；	
4. 《福建省周宁县人民法院执行裁定书》[(2021)闽 0925 执 165 号之二]（复印件）；	
5. 《国有土地使用证》[周国用（2010）第 552 号]（复印件）；	
6. 《房屋所有权证》（周房权证狮城字第 2012248 号）（复印件）；	
7. 《土地房屋出让合同》（复印件）；	
8. 估价机构营业执照（复印件）；	
9. 土地估价机构备案函（复印件）；	
10. 土地估价师资格证书（复印件）。	



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

魏中福所拥有位于周宁县狮城镇瑞龙观 43 号的一宗住宅用地使用权司法处置估价报告。

二、委托估价方：周宁县人民法院

三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估土地使用权市场价格。

四、估价期日

2022 年 01 月 07 日。

五、估价日期

2022 年 01 月 07 日至 2022 年 01 月 20 日。

六、地价定义

1. 本报所评估的宗地地价评估基准日：2022 年 01 月 07 日。

2. 价值类型：市场价格。

3. 土地用途：批准用途为住宅用地，设定用途为住宅用地。

4. 权利状况：土地使用权类型为划拨。

5. 开发程度：

估价对象的实际开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内土地平整的开发条件。

本次估价设定开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内土地平整的开发条件。

6. 使用年期：至估价期日的剩余使用年期为无限年。

7. 估价对象规划条件：拟建设面积为 214.93 平方米，容积率为 1.6503，故本次评估设定估价对象容积率为 1.6503。

本报告所评估的地价是指估价对象在上述条件下，在满足设定条件下的土地使用权市场价格。

七、估价结果

经评估人员现场查勘和对周宁县地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定的用途、使用年限及



宗地开发条件下，于估价期日（2022年01月07日）土地使用权市场价格如下：

估价对象土地使用权用地面积：130.24平方米

出让条件下单位面积地价：4633.76元/平方米（约折合308.92万元/亩）

出让条件下总地价：60.35万元

大写金额：陆拾万零叁仟伍佰元整

土地出让金：18.11万元

大写金额：壹拾捌万壹仟壹佰元整

扣除土地出让金后评估额：42.24万元

大写金额：肆拾贰万贰仟肆佰元整

货币种类：RMB（人民币）

八、土地估价师签字

姓名	签字	资格证书编号
薛若华		2000350084
郑木清		98130031

九、土地估价机构

机构法定代表人签字：

福建正一房地产评估有限公司
二〇二二年一月二十日



土地估价结果一览表

估价机构：福建正一房地产评估有限公司 估价报告编号：闽正一（2022）土估字第001号 估价日期：2022年01月07日 估价目的：司法处置 估价期日的土地使用权性质：划拨

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	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	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	土地出让金(万元)	扣除土地出让金后的评估额(万元)
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
魏中福	/	周宁县狮城镇瑞龙观43号	无	住宅用地	/	住宅用地	1.6503	/	1.6503	宗地外五通,宗地内土地平整	宗地外五通,宗地内土地平整	无限年	130.24	4633.76 (约折合308.92万元/亩)	60.35	18.11	42.24

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：所有权属于国家所有，使用权属于魏中福。本次估价设定估价对象未有他项权限制，并以此进行估算。
2. 基础设施条件：宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内土地平整。
3. 规划限制条件：应根据《房屋所有权证》（周房权证狮城字第2012248号）登记建设，拟建设面积214.93平方米，规划用地面积为130.24平方米，用地性质为住宅用地，容积率为1.6503。
4. 影响土地价格的其他限制条件：a、本宗地应严格按照《房屋所有权证》（周房权证狮城字第2012248号）登记使用；b、改变估价目的、估价期日、土地使用年期、土地开发状况及国家政策调整、宏观经济发生较大变化、城市规划调整都将影响土地价格的变化。

二、其他需要说明的事项

1. 本报告评估结论仅供委托估价方司法处置提供参考依据，不作其他任何用途。本估价报告使用的有效期自报告提交日起，原则上不超过一年。但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期应进行适当缩短。
2. 在满足本报告全部假设前提和地价定义条件下，本报告的评估结果方可使用；若改变评估条件和目的，估价对象的土地使用权价值应作重新评估或进行调整。
3. 其他需要说明的事项详见主报告第17页。

福建正一房地产评估有限公司
二〇二二年一月二十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：周宁县人民法院

二、估价对象

本次估价对象是指魏中福位于周宁县狮城镇瑞龙观 43 号的一宗住宅用地使用权，用地范围：东至自墙外皮止邻叶宝琴厝；西至自墙外皮止邻通道；南至与徐素芬共墙；北至自墙外皮止邻叶宝琴厝。土地使用权面积为 130.24 平方米，土地用途为住宅用地，土地性质为划拨，土地剩余使用年期为无限年，土地使用权人为魏中福。估价对象拟建设面积 214.93 平方米，容积率为 1.6503。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

土地登记状况详见下表。

《国有土地使用证》证号	周国用（2010）第 552 号		
土地使用权人	叶奶后		
座落	狮城镇瑞龙观 43 号		
地号	-	图号	-
地类（用途）	住宅		
使用权类型	划拨	终止日期	-
使用权面积	130.24		
记事	记事 四至情况为：东至自墙外皮止邻叶宝琴厝；西至自墙外皮止邻通道；南至与徐素芬共墙；北至自墙外皮止邻叶宝琴厝		

2. 土地权利状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》周国用（2010）第 552 号、《土地房屋出让合同》记载，估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权由魏中福以买卖方式取得，土地使用权类型为划拨，土地剩余使用年期为无限年。截止估价期日，估价对象土地使用权已设立抵押权，未存在担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。本次评估设定土地无他项权利限制。

3. 土地利用状况

(1) 土地开发状况



估价对象宗地上原建有一幢 214.93 平方米的二层住宅，现场勘察时地上建筑已拆除，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内土地平整。本次估价设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内土地平整。

（2）土地规划状况

根据委托方提供《房屋所有权证》（周房权证狮城字第 2012248 号）登记建设，拟建设面积 214.93 平方米，规划用地面积为 130.24 平方米，用地性质为住宅用地，容积率为 1.6503。

四、影响地价因素说明

（一）一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各土地具体价格的基础。

1、城市资源状况：包括地理位置、自然条件、行政区划、城市人口等。

（1）地理位置

周宁县位于福建省东北部，介于北纬 $26^{\circ} 53' - 27^{\circ} 19'$ ，东经 $119^{\circ} 06' - 119^{\circ} 29'$ 之间。东邻福安，西接政和，北连寿宁，东南与宁德接壤，西南与屏南隔溪相望。土地总面积 1046 平方公里。地处鹫峰山脉东麓，地势由西北向东南倾斜，平均海拔 800 米，县城海拔 880 多米，居全省之冠，素有“高山明珠”之称。

（2）自然条件

①气候条件

周宁县属中亚热带海洋性季风山地气候，四季分明。冬长夏短，雨量充沛。2010 年平均气温 15.5°C ，极端最高气温 32.9°C ，极端最低气温 -5.2°C ，年降水量 2130.7 毫米，降雨天数 192 天，日照时数 1617 小时。海拔落差，立体气候十分明显，夏无酷暑，盛夏季节平均气温 7 月份 24.3°C 、8 月份 23.0°C 、9 月份 22.0°C ，有“天然空调城”之美称。

②地形地貌

周宁地处鹫峰山脉东麓，地势由西北向东南倾斜。境内峰峦起伏、山陡谷深、溪谷错综。境内平均海拔在 800 米以上，最高点龙岗头，海拔 1506 米；最低点街头亭，海拔仅 65 米；县城所在地狮城镇海拔 880 米。千米以上的高峰 282 座，县城海拔 880 米，居福建省之首。



（3）行政区划

周宁县下辖 6 镇 3 乡（141 个村委会、5 个社区、2 个居委会）：狮城镇、咸村镇、浦源镇、七步镇、李墩镇、纯池镇、泗桥乡、礼门乡、玛坑乡。

（4）城市人口

2012 年末，全县户籍人口 20.36 万人。境内汉族占 99%，少数民族主要是畲族。

2、房地产制度与房地产市场状况：包括土地制度、住房制度等。

（1）土地制度

土地实行社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市市区的土地全部属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有（包括村农民集体和乡（镇）农民集体）。实行国有土地有偿使用制度。

（2）住房制度

周宁县住房建设投资由国家、单位、个人三者合理负担；住房的生产、建设专业化，维修、管理社会化；分配体制主要是通过向市场购买或租赁住房解决住房问题，满足住房需求；住房供应体系为以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系；实行住房公积金制度；建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融和住房保险；建立较为规范化的房地产交易市场。

（3）房地产市场状况：2018 年以来，周宁县结合本地实际认真贯彻国家和福建省里出台的一系列房地产宏观调控措施，坚持多措并举，多管齐下，通过综合调控和引导，着力促进房地产市场平稳健康发展，供求关系得到了改善，投机性、投资性需求得到遏制，房价过快上涨势头得到有效控制。业内人士认为，2020 年楼市不会出现太大波动。

3、产业政策：包括税收政策等。

主要有以下几点：（1）加快工业发展；（2）进一步加快旅游业发展；（3）加快文化创意产业发展；（4）鼓励促进金融业发展；（5）支持发展总部经济；（6）促进服务外包产业发展；（7）加快发展服务业；（8）加强对日本经贸合作的工作意见；（9）鼓励引进高层次人才。

4、城市规划与发展目标

周宁县作为福建海西发展战略和宁德市环三发展战略的组成部分，必须紧紧围绕滨海高山生态旅游县发展战略目标，大力实施和全力推进周宁抽水蓄能电站、



新城区建设、现代农业、循环工业、回归工程、生态旅游、民生工程、高速公路、铁路等基础设施建设，加快发展，跨越赶超，为周宁县经济和社会发展奠定良好基础条件。推进农业现代化进程，加大农村各项基础设施建设，落实强农惠农投入的稳定增长政策措施，夯实农业农村发展基础，拓宽农民增收渠道，推进社会主义新农村建设。加大承接发达地区产业转移延伸，以壮大工业总量和效益为重点，以招商引资为抓手，培育构筑承接发达地区产业转移平台，积极培育新兴产业，推动传统优势产业改造升级，推进李墩、纯池产业集中区建设，推进企业节能减排和发展循环经济。积极发展物流、商贸和旅游等现代服务业。积极贯彻落实国家扩大内需战略，充分挖掘内需潜力，加快形成内需、投资协调拉动经济增长的新格局。大力实施项目带动战略，加大交通运输、城建、电力、水利、通信及防灾减灾等基础设施建设力度，为加快县域经济发展和扩大对外开放奠定坚实基础。按照城乡建设统筹协调、一体化的要求，优化区域发展布局，推进大城关建设，加快城镇化进程，实现城乡和谐发展，共同繁荣。切实保障和改善民生，逐步完善覆盖城乡的基本公共服务体系，推进基本公共服务均等化，实现经济社会民生发展良性互动，形成人民幸福安康、社会和谐进步的良好局面。坚持科技进步和教育优先发展，大力提高科技创新能力，发挥人才资源优势，为加快转变经济发展方式、跨越发展奠定科技和人力资源基础。坚持社会主义先进文化的前进方向，充分发挥文化引导社会、教育人民、推动发展的功能，大力推动文化事业繁荣发展，满足人民群众日益增长的精神文化需求。

5、城市社会经济发展状况：包括：城市经济布局、发展水平、综合实力等。

（1）城市经济布局

加快产业改造提升，一是主动承接发达地区产业转移，利用发达地区产业结构调整契机，主动出击，加大招商引资力度，争取引进承接铬合金、活性碳催化剂等一批大项目、好项目落户工业集中区。二是推进传统产业改造升级。立足传统铸造技术和水电资源丰富等优势，通过技改、嫁接、招商等途径，重点发展铸造、医药化工、农副产品加工等优势资源工业。三是加强科技创新和新产品研发，提高产业技术水平、产品技术含量和企业竞争力，推动主导产品更新换代和产品结构优化升级，以产业升级带动工业经济发展。稳妥推进龙潭工业区铸造业的搬迁转移，提升虎岗工业集中区规模效益。积极推进李墩、纯池工业集中区规划建设，以宁武高速公路周宁段开通为契机，引进一批市场前景好、科技含量高、经济效益优、辐射能力强的重大项目入驻集中区，提高工业集中区的产业承载力，使集中区成为项目投资的集聚地，经济发展的新载体，城市化进程的助推器。



（2）综合实力

周宁县是福建省闽东片的一个县级市，闽东最具活力的城市之一，是福建省开发较早的区域之一，素有“高山明珠”之称，被誉为“天然空调城”，2014年被命名为“省级园林县城”，是华东地区很有发展潜力的集生态观光、避暑休闲、疗养度假于一体的旅游胜地。县域GDP排名在闽东排名第七位。

（3）城市性质

福建省闽东片的一个县级市，闽东最具活力的城市之一。

（二）区域因素

1. 区域概况

估价对象坐落于周宁县狮城镇瑞龙观43号，地处944县道东侧。根据《周宁县人民政府关于公布周宁县中心城区及七步镇和李墩镇土地级别与基准地价的通知》（周政〔2020〕15号）文件，估价对象所处位置为周宁县城区三级住宅用地。

2. 交通条件

区域内有944县道、西街、河滨西路等交通道路，路网较为密集。估价对象直接临主干道，道路面较宽，道路通达度较好。出入可利用公交车、的士等；公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度较好。

3. 基础设施条件

估价对象所处区域的基础设施状况达到“五通”，即通路、通电、通上水、通下水、通讯，城市基础配套设施较完善。

4. 公共配套设施完善度

估价对象位于周宁县狮城镇瑞龙观43号，周边区域有周宁县实验小学、周宁县第一中学、中国建设银行、中国农村信用社等公共配套设施，公共配套设施较齐全。

5. 环境条件

估价对象位于周宁县狮城镇瑞龙观43号，周边环境、景观一般，人文环境较好，空气环境、水环境良好，无污染。

6. 住宅聚集度

区域内自建民房略多，居住聚集度略高。

7. 规划限制

区域内土地规划主要以住宅用途为主，无城镇规划限制和交通管制。



（三）个别因素

1. 宗地位置：周宁县狮城镇瑞龙观43号。

2. 宗地四至：东至自墙外皮止邻叶宝琴厝；西至自墙外皮止邻通道；南至与徐素芬共墙；北至自墙外皮止邻叶宝琴厝。

3. 宗地面积：用地面积为 130.24 平方米。

4. 宗地用途：住宅用地。

5. 临街状况：一面临街，即西侧毗邻944县道。

6. 宗地形状：规则，呈规则矩形。

7. 地质：地质条件较好，承载力较好。

8. 宗地地形坡度：地形为平地，地势平坦。

9. 土地使用权类型：出让

10. 宗地剩余使用年限：无限年。

11. 用地规划指标：规划用地面积为 130.24 平方米，用地性质为住宅用地，拟建设面积 214.93 平方米，容积率为 1.6503。

12. 宗地基础设施条件：实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内土地平整。本次估价设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内土地平整。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规、行政规章、省市有法法律法规和政策；

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
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》（国务院令 第 55 号）；
8. 《周宁县人民政府关于公布周宁县中心城区及七步镇和李墩镇土地级别与基准地价的通知》[周政〔2020〕15号]。

(二) 本次估价采用的技术规程

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 21010-2017）；
4. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）以及有关调价文件和规定等。

(三) 委托估价方提供的有关资料

1. 《福建省周宁县人民法院价格评估委托书》[(2021)闽 0925 委评字第 00007 号]；
2. 《国有土地使用证》[周国用（2010）第 552 号]（复印件）；
3. 《房屋所有权证》（周房权证狮城字第 2012248 号）（复印件）；
4. 《土地房屋出让合同》（复印件）。

(四) 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料



1. 区域内土地开发资料；
2. 区域内类似宗地开发状况资料；
3. 类似房地产交易资料；
4. 估价人员现场勘验情况和搜集整理、调查询证取得的有关评估资料。

二、土地估价

1. 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相近或相近、条件相似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

土地估价应以估价对象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。

（3）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。

（4）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对不动产收益的贡献大小确定。

（5）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。

（6）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。

（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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法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，严格保守评估秘密。

2. 估价方法



根据《城镇土地估价规程》，常用土地估价方法主要有市场比较法、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《城镇土地估价规程》，根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。本次估价方法选择理由如下：

(1) 宜选用的估价方法但无采用的理由

① 由于估价对象为住宅用地，且同一区域缺少用途相类似的土地租金交易实例，因此难以确定估价对象土地收益，故不宜采用收益还原法评估。

② 估价对象为住宅用地，所处区域没有类似交易案例，故不适宜采用市场比较法评估；

③ 成本逼近法一般新开发土地或土地市场欠发育，少有交易实例，无法采用其它方法进行估价的土地工业、公共事业、特殊用地。估价对象为住宅用地，且所在区域的征地拆迁项目较少，土地取得成本难以确定，故不宜采用成本逼近法评估。

(2) 本次估价选用的估价方法及其选用理由

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，采用基准地价系数修正法和剩余法作为本次的估价方法。

① 基准地价系数修正法选用理由

基准地价系数修正法适用于完成基准地价及其相应修正体系成果的土地估价。周宁县人民政府于2020年08月12日颁发的《周宁县人民政府关于公布周宁县中心城区及七步镇和李墩镇土地级别与基准地价的通知》（周政〔2020〕15号）具有较完备的基准地价修正体系，同时估价对象在基准地价的覆盖范围内，故本次估价选用基准地价系数修正法。

基本原理：基准地价系数修正法是利用城镇基准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，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

基本公式： $P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

式中：P-估价对象价格；P1b-某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ -宗地地价修正系数；D-土地开发程度修正值；

Kj -估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

② 剩余法选用理由



由于估价对象为待开发土地，具有投资开发潜力，且土地开发完成后的价值及投入成本可较准确的预算，符合剩余法的应用条件及适用范围，故本次评估选用剩余法。

基本原理：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，扣除建筑物建造费用及有关专业费、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价值的一种方法。

待开发土地剩余法计算公式为： $P=A-B-C$

其中，P-估价对象价格；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

3. 估价结果

(1) 地价的确定方法

估价对象采用剩余法测算的结果为 5335.53 元/平方米。

估价对象采用基准地价系数修正法测算的结果为 1826.69 元/平方米。

从测算结果看，以上两种方法测算的结果相差较大，估价人员分析认为，剩余法计算过程中涉及的各项计算项目相关资料较为成熟，且主要资料来源于市场，其测算结果较能客观反映出评估对象市场价格水平；基准地价系数修正法测算的结果其计算基础是政府公示地价，有一定的权威性及参考价值。经综合分析，剩余法权重取 80%，基准地价系数修正法权重取 20%，采用加权平均法确定最终估价结果，则：

出让条件下待估宗地单价为： $1826.69 \times 20\% + 5335.53 \times 80\% = 4633.76$ 元/平方米
(约折合 308.92 万元/亩)

出让条件下楼面地价= 4633.76 元/平方米 $\div 1.6503 = 2807.83$ 元/平方米

出让条件下土地总价= 4633.76 元/平方米 $\times 130.24$ 平方米 = 60.35 万元

估价对象估价结果确定表：

宗地编号	剩余法(元/m ²)		基准地价系数修正法(元/m ²)		评估结果		
					单价(元/m ²)	土地面积	总价(万元)
1	单价	权重	单价	权重	4633.76	130.24	60.35
	5335.53	0.6	1826.69	0.4			

(2) 估价结果

经评估人员现场查勘和对周宁县地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定的用途、使用年限及宗地开发条件下，于估价期日（2022年01月07日）土地使用权市场价格如下：



估价对象土地使用权用地面积：130.24 平方米

出让条件下单位面积地价：4633.76 元/平方米（约折合 308.92 万元/亩）

出让条件下总地价：60.35 万元

大写金额：陆拾万零叁仟伍佰元整

土地出让金：18.11 万元

大写金额：壹拾捌万壹仟壹佰元整

扣除土地出让金后评估额：42.24 万元

大写金额：肆拾贰万贰仟肆佰元整

货币种类：RMB（人民币）

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1) 土地使用权人合法取得土地使用权，并支付有关税费。

(2) 估价对象按照用地规划指标进行建设，能够得到合理利用，并会产生相应的土地收益。

(3) 假设委托估价方提供资料均真实、合法、完整，但不保证其正确性。如因资料错误或不完整造成的估价结果失真，我公司不负责任。

(4) 在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(5) 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。

(6) 评估设定的土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整。

(7) 估价对象剩余使用年期为无限年。

(8) 设定估价对象土地使用权未存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

(9) 估价对象宗地上原建有一幢 214.93 平方米的二层住宅，现场勘察时地上建筑已拆除，由于委托方未提供估价对象宗地规划文件，故本次评估设定估价对象宗地地上拟建建筑面积为 214.93 平方米，即容积率为 1.6503。

(10) 估价对象的使用符合城市规划的要求。

2. 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》、《中华人民共和国土地管理法实施办法》、《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》及《城镇土地估价规程》等法律、法规（详见“估价依据”）。本估价报告



和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本估价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，应另行委托评估。

(3) 土地估价报告使用的有效期

本估价报告使用的有效期自报告提交日起，原则上不超过一年。但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期限应进行适当缩短。

(4) 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，估价机构对估价结果有解释权。

(5) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任

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损失，以及超出本报告规定的估价目的使用本报告和评估结果所引起的任何后果，受托估价机构不承担责任。

(6) 未经受托估价方和委托估价方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

3. 需要特殊说明的事项

(1) 资料来源说明：①有关宗地的用地规划指标等资料系由委托估价方提供；②土地区位条件、地产市场与评估相关资料由估价人员实地查勘和调查取得；③估价人员根据国家和地方的有关法律、法规、估价规程及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。

本土地估价报告及土地估价技术报告所依据的有关用地资料等系由委托估价方提供。委托估价方应对提供评估资料的合法性、真实性、完整性负法律责任。

(2) 本报告评估结论仅供委托估价方司法处置提供参考依据，不作其他任何用途。

(3) 本报告书所作出的评估结论是以 2022 年 01 月 07 日为估价期日，假定估价对象在外部经济环境及各影响价值因素不变的情况下，根据公开、公平市场原则得出的公允价值评估作价意见。评估结论受评估人员职业水平和能力影响。

(4) 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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、开发程度、设定用途、土地使用年期、土地面积以及土地政策等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整或委托评估机构重新评估。



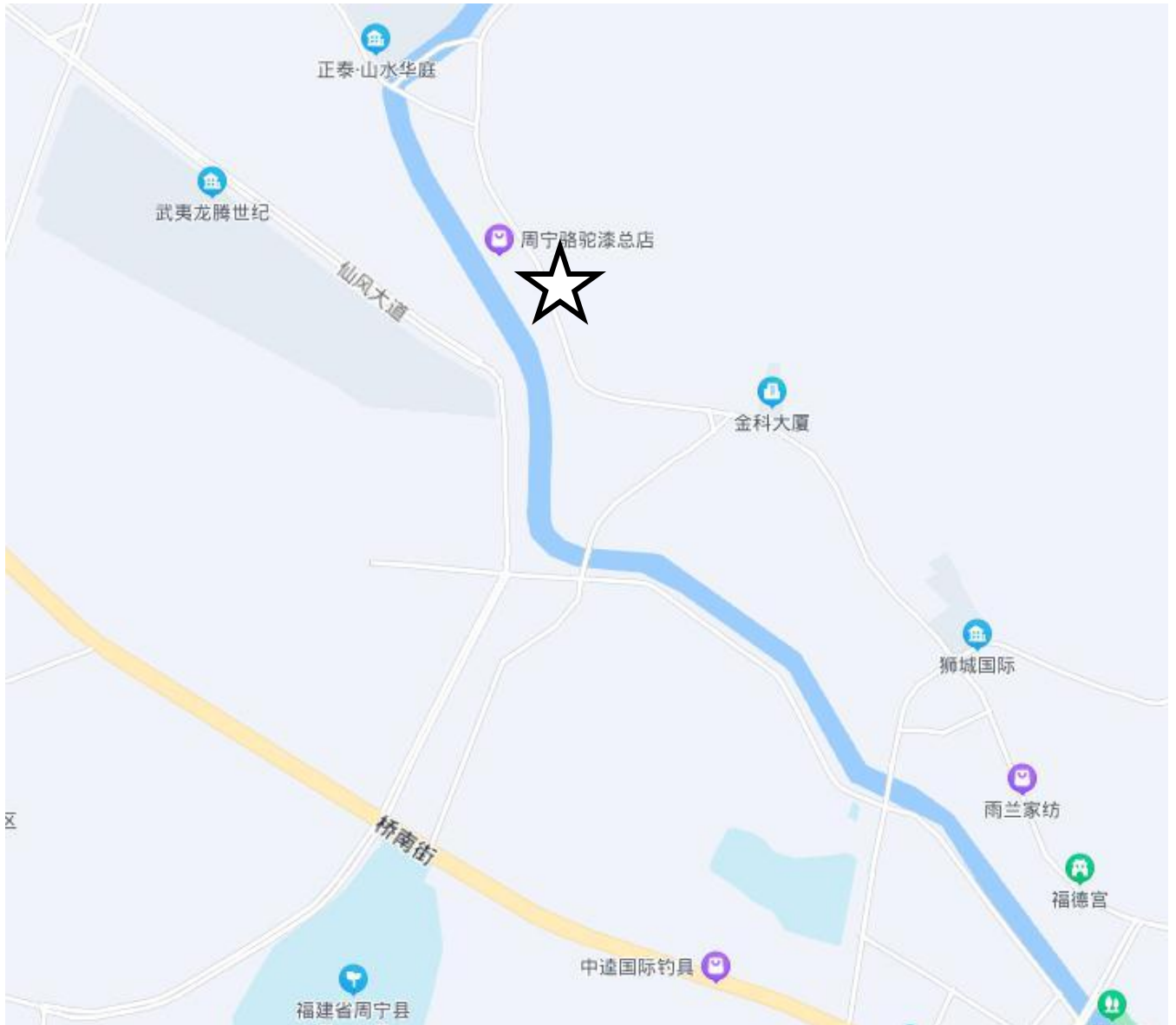
第四部分 附件


1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象照片；
3. 《福建省周宁县人民法院价格评估委托书》[(2021)闽 0925 委评字第 00007 号]（复印件）；
4. 《福建省周宁县人民法院执行裁定书》[(2021)闽 0925 执 165 号之二]（复印件）；
5. 《国有土地使用证》[周国用（2010）第 552 号]（复印件）；
6. 《房屋所有权证》（周房权证狮城字第 2012248 号）（复印件）；
7. 《土地房屋出让合同》（复印件）；
8. 估价机构营业执照（复印件）；
9. 土地估价机构备案函（复印件）；
10. 土地估价师资格证书（复印件）。



估价对象位置示意图

项目坐落：周宁县狮城镇瑞龙观 43 号



注：  表示估价对象所在位置



估价对象照片

