

土地估价报告

项目名称：象州县人民法院因执行案件需要涉及的象州县马坪龙响农贸市场服务中心位于来宾市象州县马坪乡龙响村8925.00m²的国有出让商住用地土地使用权市场价格评估

受托估价单位：广西方正房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：(桂)方正[2022](估)字第020号

电子备案号：

提交估价报告日期：二〇二二年五月二十七日

目 录

第一部分 摘要

第二部分 估价对象界定

第三部分 土地估价结果及其使用

第四部分 附件

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

象州县人民法院因执行案件需要涉及的象州县马坪龙响农贸市场服务中心位于来宾市象州县马坪乡龙响村8925.00m²的国有出让商住用地土地使用权市场价格评估。

二、委托方

名称：象州县人民法院

联系人：曾维秋

联系电话：0772-4352006

地址：象州县象州镇温泉大道395号

三、估价目的

象州县人民法院因执行案件的需要，委托广西方正房地产土地资产评估有限公司评估象州县马坪龙响农贸市场服务中心位于来宾市象州县马坪乡龙响村8925.00m²的国有出让商住用地土地使用权，为象州县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

2022年05月17日。

五、估价日期

2022年05月17日至2022年05月27日。

六、地价定义

估价对象位于来宾市象州县马坪乡龙响村，根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，结合估价目的和估价对象的特点，我们对本次估价的建设用地使用权价格定义如下：

1、土地用途的设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》（象国用（2010）第012757781号），估价对象证载用途为商住用地，实际出租作为停车场和加工厂使

用，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）并根据合法原则，本次估价设定以证载用途商住用地为准。

2、土地利用条件

至估价期日，地上建有一层铁架棚，委托方未能提供其具体的建筑面积，待估宗地为从原宗地中分割所得，分割后待估宗地未办理独立的规划设计条件，仅有原宗地的总体规划设计条件。本次评估待估宗地的规划设计条件参照原宗地的总体规划设计条件进行设定。根据委托方提供的2006年06月18日《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》记载，原宗地规划容积率为1.35，建筑密度为46%，建筑物总层数为4层，住宅建筑面积为64860平方米，公建面积9700平方米，另根据象州县人民政府建设局于2007年6月25日出具的《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》记载，原宗地规划容积率小于1.4，建筑密度小于35%，平均建筑层数为四层，其2007年7月9日签订的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007-013）记载，原宗地建筑容积率为小于1.20；建筑密度 $\leq 38\%$ 。本次估价依据规划条件出具日期的先后顺序及最有效利用原则，设定待估宗地规划条件如下：设定容积率为1.2，建筑密度为38%，住宅比例为87%（ $64860 / (64860 + 9700) = 87\%$ ），商业比例为13%（ $1 - 87\% = 13\%$ ），如上述规划条件有变，则评估结果应做相应调整。

依据合法原则及最有效利用原则，本次估价按规划设定容积率为1.2，建筑密度38%、建筑高度等符合规划要求。

3、土地开发程度的设定

根据现场查勘，待估宗地地上建有一层铁架棚，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整。根据估价目的，本次评估设定开发程度为实际开发程度，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整。

4、建设用地使用权类型及性质的设定

据委托方提供的《国有土地使用证》记载，待估宗地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。本次估价设定估价对象权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

5、土地使用年期的设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》（象国用（2010）第012757781号）记载，待估宗地土地使用权使用期限为2007年07月09日起2057年07月09日止，至估价期日剩余使用年期为35.15年。根据估价目的，本次估价按实际剩余土地使用年期设定，即剩余使用年限为35.15年。

综上所述，本次估价的地价定义为：

在公开市场条件下，于估价期日2022年05月17日、土地用途为商住用地、土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整、容积率为1.20、建筑密度为38%、住宅比例为87%、商业比例为13%、剩余土地使用年期为35.15年的规划利用条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

在本项估价土地价格界定的范围内，我们依据科学的评估原则，采用适当的评估方法，经过科学、公正的评估，确定估价对象在满足地价定义条件下的评估结果为：

土地使用权面积：8925.00平方米



土地使用权评估单价：570元/平方米

土地使用权评估总价：508.73万元

大写：人民币伍佰零捌万柒仟叁佰元整

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》

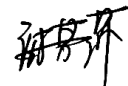
八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	注册证号	签 名
谢芳菲	2004450004	2005450088	
覃礼丽	2019450057	2020450041	

九、土地估价机构

广西方正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月二十七日

附 土地估价结果一览表

估价机构：广西方正房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：(桂)方正[2022](估)字第020号 估价日期：2022年05月17日 估价期日的土地使用权性质：国有出让 估价目的：为象州县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价期日的土地使用者	地号	图号	宗地名称	国有土地使用证证号	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	土地剩余使用权年限	面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
					规划用途	实际	设定	规划	实际	设定							
象州县马坪龙响农贸市场服务中心	04120328-5	/	来宾市象州县马坪乡龙响村	象国用(2010)第012757781号	商住用地	出租作为停车场和加工厂使用	商住用地	1.20	/	1.20	宗地红线外“五通”(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地内场地平整	宗地红线外“五通”(通路、通电、通供水、通排水、通讯),宗地内场地平整	35.15年	8925.00	570	508.73	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：待估宗地地上建有一层铁架棚，实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通供水、通排水、通讯)，宗地内场地平整。

3、规划限制条件：本次估价根据《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》、《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》、《建设用地规划许可证》(编号：2006第078号)记载的规划条件按合法原则及最有效利用原则设定测算，其他限制条件详见地价定义。

4、影响土地价值的其他限定条件：改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等，或国家政策调整、宏观经济发生较大变化、城市规划变动等都会影响土地估价结果。

二、其他需要说明的事项

1、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时，评估结果在有效期自报告提交日起壹年内有效。

2、本报告在评估过程中所采用的有关参数是以委托方提供的相关资料为依据的，并假设其符合城市规划，如果有关数据发生变化，评估结果应作相应调整。

3、本报告所评估的价值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(或减少)付出的价格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以及遇有自然力和其它不可抗力对土地价值的影响。

4、本次评估的估价对象已部分出租，因委托人未提供租赁合同，租赁期限不明，待估宗地在处置时应充分考虑租赁行为对待估宗地的影响。

5、本估价报告受到估价目的的限制，仅为象州县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责

6、其他说明详见报告中的估价结果和估价报告的使用部分。

广西方正房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年五月二十七日

第二部分 估价对象界定

一、委托方

名称：象州县人民法院

联系人：曾维秋

联系电话：0772-4352006

地址：象州县象州镇温泉大道395号

二、估价对象

本次估价对象为位于来宾市象州县马坪乡龙响村的国有出让建设用地使用权，土地使用权人为象州县马坪龙响农贸市场服务中心，土地使用权面积为8925.00m²，证载用途为商住用地。本次估价对象仅指国有出让建设用地使用权，包含宗地外“五通”基础设施费用及宗地内“场地平整”等，不含宗地内已投入的基础设施及地上建（构）筑物等。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地为象州县马坪龙响农贸市场服务中心所使用的国有出让土地；于2010年04月08日办理国有建设用地初始登记并取得《国有土地使用证》（象国用（2010）第012757781号），具体登记状况如下：

(1)地理位置：来宾市象州县马坪乡龙响村；

(2)土地来源及变革：该宗地于2010年04月08日从原该宗地中分割所得；

(3)权属性质及权属变更状况：估价对象为国有建设用地使用权，权利性质为出让，象州县马坪龙响农贸市场服务中心自2007年07月09日取得日起持有至今；

(4)登记时间：2010年04月08日；

(5)登记机关：象州县国土资源局；

(6)地号：04120328-5；

(7)图号：/；

(8)土地用途：商住用地；

(9)宗地面积：8925.00m²；

(10)宗地四至：东至其他用地、南至象州县马坪龙响农贸市场服务中心宅地、西至车道、北至象州县马坪龙响农贸市场服务中心宅地；

(11)土地级别：《象州县城镇土地定级与基准地价更新项目》（基准日：2017年11月01日），待估宗地位于商业一级、住宅一级用地覆盖范围内；

2、土地权利状况

(1)土地所有权属：国家；

(2)土地使用权人：象州县马坪龙响农贸市场服务中心；

(3)国有土地使用证证号：象国用（2010）第012757781号；

(4)地号：04120328-5；

(5)图号：/；

(6) 他项权利：①根据现场查勘，至本次估价期日，估价对象存在租赁权，因估价委托方未提供完整的租赁合同，本次评估不考虑租赁权对土地价值的影响。在此提请报告使用人注意。②据估价委托方提供的《查档结果证明书》记载，估价对象已被查封及存在抵押权，另据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定：“司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”因此，本次估价不考虑查封以及抵押权的权利限制对评估结果的影响。

(7)土地取得时间：2007年07月09日；

(8)出让价款：待估宗地为从原该宗地中分割所得，原宗地整体地块出让价为50.70元/m²，总价为291.20万元，待估宗地独立出让价款未知；

(9)土地剩余使用年限：土地使用权使用期限为2007年07月09日起2057年07月09日止，剩余使用年限35.15年；

(10)相邻关系权利：无。

3、土地利用状况

(1)土地利用现状：

待估宗地地上建有一层铁架棚，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整。

(2)土地利用条件

至估价期日，地上建有一层铁架棚，委托方未能提供其具体的建筑面积，待估宗地为从原宗地中分割所得，分割后待估宗地未办理独立的规划设计条件，仅有原宗地的总体规划设计条件。本次评估待估宗地的规划设计条件参照原宗地的总体规划设计条件进行设定。根据委托方提供的2006年06月18日《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》记载，原宗地规划容积率为1.35，建筑密度为46%，建筑物总层数为4层，住宅建筑面积为64860平方米，公建面积9700平方米，另根据象州县人民政府建设局于2007年6月25日出具的《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》记载，原宗地规划容积率小于1.4，建筑密度小于35%，平均建筑层数为四层，其2007年7月9日签订的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：

2007-013) 记载,原宗地建筑容积率为小于 1.20; 建筑密度 \leq 38%。本次估价依据规划条件出具日期的先后顺序及最有效利用原则,设定待估宗地规划条件如下:设定容积率为 1.2,建筑密度为 38%,住宅比例为 87%($64860/(64860+9700=87\%)$),商业比例为 13%($1-87%=13\%$),如上述规划条件有变,则评估结果应做相应调整。

(3)利用限制和缺陷等情况:无。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,通常包括以下内容:城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等);不动产制度与不动产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等);产业政策(含税收政策等);城市规划与发展目标;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、社会储蓄与投资、物价变动等内容)。

1、城市资源状况

象州县隶属于广西壮族自治区来宾市,地处广西中部、大瑶山西麓,西接兴宾区,南靠武宣县,东邻金秀瑶族自治县,北连柳州市鹿寨县、柳江区,介于东经 $109^{\circ}25'-110^{\circ}06'$,北纬 $23^{\circ}44'-24^{\circ}18'$ 之间。象州县行政区域总面积1898平方千米,下辖8个镇、3个乡。根据第七次人口普查数据,截至2020年11月1日零时,象州县常住人口为281846人。象州县地处山地丘陵区,西北部高土坡连绵,西南部为石灰岩群峰,中部是丘陵、岗地和平原相间交错地带;属南亚热带向中亚热带过渡季风区,季风特点显著,降水比较集中,有雨季和旱季之分。

马坪镇,隶属于广西壮族自治区来宾市象州县,地处象州县西部,东与象州镇接壤,东南与武宣县金鸡乡交界,南与石龙镇为邻,西邻柳州市柳江县穿山镇,北接柳州市柳江县里雍镇,东北与运江镇相邻。区域面积217.02平方千米,截至2019年末,户籍人口39338人。

2、产业政策

对设在象州县、通道工业带上小城镇新办的农产品加工、环境保护、资源综合利用等企业,从生产经营之日起,三年免征七年减半征收企业所得税。对新办的高新技术企业,经自治区科技主管部门认定后,自生产经营之日起,五年免征三年减半征收企业所得税。外商投资企业根据税法规定享受所得税"免二减三"期间,同时免、减地方所得税。对设在我县的国家鼓励类企业,以及自治区确定的有色金属、电力、汽车、食品、医药和高新技术六个重点产业的企业,自治区支持用高新技术改造

提升的机械、制糖、林产、建材、钢铁锰业、化工、日用品七个传统产业的企业和农产品加工企业，减按15%的税率征收企业所得税。外商（县外企业）投资办企业所需用地，可以购买土地使用权，也可租用土地；购买土地使用权的，工业用地为50年，商业及综合用地为40年，住宅用地为70年。租用土地的不受时间限制。以出让方式获得国有土地兴办企业的，按宗地标定地价可优惠35~50%。对重点大工业企业项目经县人民政府批准实行用地零出售的优惠。

3、城市规划与发展目标

象州县努力完善农村基础设施。统筹乡村建设项目资金，围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”五个要求，打造2-3个县级乡村振兴示范点，加快农村道路、水利、网络等基础设施建设，推动城乡基础设施互联互通。象州县着力在“十四五”期间现实经济社会新跨越。充分挖掘增长潜力，保持经济持续健康发展，地区生产总值年均增长8%以上，财政收入年均增长6%以上，规模以上工业增加值年均增长15%以上，固定资产投资年均增长15%以上，社会消费品零售总额年均增长8%以上。

工业总产值力争突破400亿元，财税收入实现20亿元以上，经济增长速度、规模以上工业增加值增速位居全市前列，象州县在自治区、来宾市区域发展格局中的地位明显提升。

着力推动改革开放，促进高质量发展体制机制更加完善，营商环境显著提升。着力保障和改善民生，促进就业、教育、医疗卫生、社保、养老等公共服务体系更加健全，城乡居民收入差距进一步缩小。社会文明建设取得进步，社会治理更加有效，民主法治更加健全，行政效率和公信力显著提升，民族团结进步事业进一步加强。

4、城市经济发展状况

象州县2021年生产总值（GDP）104.01亿元，按可比价格计算，比上年增长9.0%，比上年提高4.3个百分点，两年平均增长6.8%，排全市第4位。三大产业呈“两升一降”态势。第一产业增加值34.97亿元，同比增长5.6%，比上年回落0.7个百分点，两年平均增长5.9%，排全市第6位；第二产业增加值23.01亿元，同比增长14.1%，比上年提高1.3个百分点，两年平均增长13.4%，排全市第2位；第三产业增加值46亿元，同比增长9.2%，比上年提高8.3个百分点，两年平均增长5.0%，排全市第5位。产业结构不断调整。三大产业结构由上年的35.2:16.9:47.9调整为33.6:22.1:44.2，第三产业比重回落3.7个百分点，对经济增长的贡献率为46.7%，拉动经济增长4.2个百分点。批零住餐饮业缓

慢恢复,全年社会消费品零售总额 21.88 亿元,同比增长 9.4%。其中,城镇消费品零售额增长 10.1%,乡村消费品零售额增长 8.0%。批零住餐业分别增长 9.4%、13.3%、15.1%、19.8%。邮政电信业分别增长 9%、31.9%。规模以上其他营利性服务业较快增长。得益于今年新入库的华象劳务公司有效拉动,1-12 月营业收入同比增长 121.6%。交通运输平稳运行,全年交通运输货运量增长 23.4%,其中公路、水路货运量分别增长 28.5%、21.4%。财政收入超预期,在积极实施减税降费政策措施情况下,全县财政收入 8.22 亿元,同比增长 13.3%,增幅高于全年目标 6.3 个百分点。经济实体信贷支持力度加强,12 月末,全县人民币各项存款余额 114.51 亿元,同比增长 7.2%,各项贷款余额 80.1 亿元,同比增长 6%。全县居民人均可支配收入 25130 元,名义增长 8.0%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 39015 元,名义增长 6.5%;农村居民人均可支配收入 15800 元,名义增长 9.8%。

5、不动产制度与不动产市场

(1)不动产制度

新的《土地管理法》、土地收购储备、土地挂牌招标出让以及最低协议出让地价等制度政策的实施,有力地促进融水县土地合理利用、加快土地开发进度和增强政府控制土地供应量的力度,防止低价竞争,促进土地市场健康、稳定、有序发展。

(2)不动产市场状况

2021年度,象州县全年建筑业增加值同比增长15.4%,具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现总产值同比增长11.8%。全年商品房销售面积163583平方米,同比下降42.1%。象州县2022年计划供地100公顷,其中:商业服务业用地5公顷;公共管理与公共服务用地10公顷;工矿仓储用地75公顷;住房用地10公顷。

总体来看,2022年在政策上没有大的利空变化的情况下,象州县的房地产市场仍然会持续平稳发展状态。

(二)区域因素

区域因素的组合搭配,对整个区域的地价水平产生影响。影响区域地价水平的区域因素较多,本估价报告只针对影响待估宗地的区域概况及交通条件、基础设施及公共配套设施状况等进行描述和分析。

(1)区域概况

估价对象位于象州县来宾市象州县马坪乡龙响村,地处马坪乡中心地带,交通便利。马坪镇,隶属于广西壮族自治区来宾市象州县,地处象州县西部,东与象州镇接壤,东南与武宣县金鸡乡交界,南与石龙镇

为邻，西邻柳州市柳江县穿山镇，北接柳州市柳江县里雍镇，东北与运江镇相邻。马坪镇境内主要矿藏有石灰石、高岭土、方解石、锰、磷等7种，其中石灰岩地质储量30亿立方米，可采储量25亿立方米。区域面积217.02平方千米，截至2019年末，户籍人口39338人。

(2)交通条件

①对内交通便捷度：估价对象位于来宾市象州县马坪乡龙响农贸市场内，紧邻S307省道，出行主要依靠自有交通工具，可乘坐网约车、出租车，对内交通便利度为便利。

②对外交通便捷度：估价对象位于来宾市象州县马坪乡龙响村，邻近S307省道，道路通达性较好，紧临象州汽车总站马坪客运站，对外交通便捷度较高。

(3)基础设施及公共配套设施状况

①市政设施：估价对象所在区域为来宾市象州县马坪乡龙响村，区域的供水接城市市政供水管网，供电接城市市政供电网，排水接城市市政排水网、排水设施基本完善，通讯接城市通讯网、联通及移动电话信号覆盖该区域。区域道路、供电、供水、电讯、排污等市政配套完善，功能正常运转，能满足人们生活、生产的需要。

②公共配套设施：估价对象位于马坪龙响农贸市场内，附近有象州县马坪中心小学、象州汽车总站马坪客运站、银海超市、中国农业银行24小时自助银行等，公共配套设施完善度较高。

③周围道路类型：估价对象位于S307省道东侧，为交通型主干道。

(4)商业繁华度：待估宗地地处马坪龙响农贸市场内，周边商业主要以临街住宅底商为主，商业繁华程度较高。

(三)个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素。我们在分析估价对象地价的个别因素时，主要考虑宗地位置、宗地四至、面积、用途、宗地形状、临路状况、临近道路类型、土地使用年限、工程地质、地形地势、土地利用现状、土地利用条件等。

(1)位置：位于马坪乡龙响农贸市场内，位置较好。

(2)宗地四至：东至其他用地、南至象州县马坪龙响农贸市场服务中心宅地、西至车道、北至象州县马坪龙响农贸市场服务中心宅地；

(3)面积：宗地面积为8925.00m²，面积适宜，对建筑物布置无影响。

(4)用途：估计对象登记用途为商住用地，设定用途为商住用地。

(5)宗地形状：待估宗地形状规则，对土地利用有利影响。

(6)临路状况：估价对象临S307省道以及市场内街道，四面临路，临路状况好。

(7)临近道路类型：估价对象邻近S307省道、为交通型主干道，邻近道路类型一般。

(8)土地使用年限：估价对象土地使用权期限为2007年07月09日起2057年07月09日止，剩余使用年限35.15年，剩余使用年限较长。

(9)工程地质：委托估价方未能提供地质勘探资料，估价师无法对待估宗地地质条件的优劣进行判断，估价中按一般情况考虑。

(10)地形地势：地形较平坦，地势无高低起伏，对土地利用无不利影响。

(11)土地利用现状：根据现场查勘，待估宗地地上建有一层铁架棚，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整。

(12)土地规划利用条件

①规划利用条件

至估价期日，地上建有一层铁架棚，委托方未能提供其具体的建筑面积，待估宗地为从原宗地中分割所得，分割后待估宗地未办理独立的规划设计条件，仅有原宗地的总体规划设计条件。本次评估待估宗地的规划设计条件参照原宗地的总体规划设计条件进行设定。根据委托方提供的2006年06月18日《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》记载，原宗地规划容积率为1.35，建筑密度为46%，建筑物总层数为4层，住宅建筑面积为64860平方米，公建面积9700平方米，另根据象州县人民政府建设局于2007年6月25日出具的《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》记载，原宗地规划容积率小于1.4，建筑密度小于35%，平均建筑层数为四层，其2007年7月9日签订的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007-013）记载，原宗地建筑容积率为小于1.20；建筑密度 $\leq 38\%$ 。本次估价依据规划条件出具日期的先后顺序及最有效利用原则，设定待估宗地规划条件如下：设定容积率为1.2，建筑密度为38%，住宅比例为87%（ $64860 / (64860 + 9700) = 87\%$ ），商业比例为13%（ $1 - 87\% = 13\%$ ），如上述规划条件有变，则评估结果应做相应调整。

②最佳利用条件：

根据合法原则，本次估价按规划设定容积率为1.20，建筑密度为38%、住宅比例为87%，商业比例为13%，建筑高度等符合规划要求。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)国家颁布的法律法规及相关文件

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号, 2020年5月28日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)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 自1999年1月1日起施行, 2019年8月26日第三次修正);

(3)《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, 自2008年1月1日起施行, 2019年4月23日第二次修正);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(由中华人民共和国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, 自2016年12月1日起施行);

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号, 自1999年1月1日起施行, 2014年7月29日第二次修订);

(6)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);

(7)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);

(8)《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号);

(9)《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》(国土资发[2008]38号);

(10)《土地登记办法》(国土资源部令第40号, 自2008年2月1日起施行);

(11)《象州县城镇土地定级与基准地价更新项目》(基准日: 2017年11月01日);

(12)《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, 自2018年9月1日起施行);

(13)《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)》(自2014年1月1日起试行);

(14)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号, 自2018年12月10日发布)

(15)本次评估中涉及的国家及地方相关法律、法规及条例、政策。

(二)土地估价相关技术规程

- (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《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- (3)中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- (4)《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）。

(三)行为依据

《象州县人民法院司法评估委托书》（（2022）桂1322法鉴字022号）。

(四)委托方提供的有关评估资料（含复印件）

(1)《广西壮族自治区象州县人民法院恢复执行通知书》（（2022）桂1322执恢15号）；

(2)《国有土地使用证》（象国用（2010）第012757781号）、《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007-013）、《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》、《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》、《建设用地规划许可证》（编号：2006第078号）；

(3)《查档结果证明书》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于〈补充评估资料申请函〉的复函》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于补充说明评估事项的函》；

(4)委托方提供的其它资料。

(五)受托估价方掌握的有关地价评估资料

(1)象州县城市总体规划资料；

(2)象州县土地出让等土地市场状况调查结果资料；

(3)象州县房地产开发、房地产市场状况调查结果资料；

(4)估价对象自身条件等个别因素资料；

(5)估价对象所在区域环境、基础设施、公共服务设施状况等调查结果资料；

(6)估价对象所在区域的房地产市场状况调查资料；

(7)估价对象现状照片等其他有关资料。

二、土地估价

(一)估价原则

本次估价主要遵循以下估价原则：

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。合法权益包含合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，以土地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据。委托方提供该宗地《国有土地使用证》，土地产权合法。在合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据，估价对象有明确的证载用途、且符合区域的规划。在合法处分方面，以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。估价对象作为国有出让土地使用权，符合有关土地管理法律法规的规定。

2、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，价值低者吸引需求，即有两个以上互替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价值是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价值也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价值相互牵制，换言之，具有相同使用价值，有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价值相互牵制而趋向一致。

3、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的收益不同，且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用方式的依据，所以地价是该宗地的效用最有效发挥为前提的。在本次评估中就应充分考虑估价对象用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价值。

4、预期收益原则

土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响，确定土地价格。

5、供需原则

在完全的市场竞争条件下，商品的价值取决于商品的供求关系，供大于求，价值就会降低，否则，价值就会提高。土地与一般商品相比，具有稀缺性和有限性等特性，供给弹性较小，故其价值主要随市场需求的影响而波动，因此在地价评估时，应充分考虑市场土地需求量变化对地价的影响，从而合理、准确地评估土地价值。

6、贡献原则

贡献原则是衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指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，其某一部分带来的收益，对总收益而言是部分与整体之间的关系。估价时，可以根据收益现值分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产价格，也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，扣除建筑物价格来估算土地价格。

(二)估价方法与过程

(1)确定估价方法

根据《城镇土地估价规程》，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-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规程，根据当地地产市场发育状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：估价人员在实地调查勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，根据估价期日待估宗地的状况和估价目的以及象州县马坪镇地产市场实际情况，由于估价对象位于马坪乡，近期象州县马坪镇类似待估宗地的交易市场不活跃，用于比较的交易实例不易搜集得到，故不适宜选用市场比较法评估；

2、收益还原法：在估价对象所处区域内通过单纯的土地出租获得稳定收益的情况很少，土地的客观收益不易确定，且难以客观剥离土地收益，因此不采用收益还原法进行评估；

3、成本逼近法：成本逼近法是以成本累加为途径，其结果只是一种“算术价格”，对土地的效用、价值及市场需求方面的情况未加考虑，应用存在较大的局限性，故本次估价不适宜选用成本逼近法评估；

4、剩余法：是在预计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专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。由于估价对象已取得规划容积率等指标，且估价对象地处房地产开发成熟区域，故本次评估可采用剩余法进行评估；

5、基准地价系数修正法：估价对象位于来宾市象州县马坪乡龙响村，在《象州县城镇土地定级与基准地价更新项目》（基准日：2017年11月01日）覆盖范围内，具有完备的修正体系，虽基准地价距离估价期日已超过三年，但当地并未公布新的基准地价，且当前公布的基准地价在使用当中，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

根据以上分析，本次估价选择剩余法和基准地价系数修正法进行评估，最后根据两种方法的测算结果综合确定最终评估价格。

(3)估价方法简介

1、剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建造房屋的开发成本、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费等后，以价格余额来确定待估对象土地价格。公式如下：

$$V=A-B-C$$

式中V—待估土地价格；

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

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微

观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的
一种方法。其测算公式为：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数

(4)地价的确定

1、地价确定的方法

经评估分析测算，采用剩余法和基准地价系数修正法测算得出待估宗地的地价分别为550元/平方米和580元/平方米，两种方法测算的结果有差距较小。根据《城镇土地估价规程》规定，可以采用众数、简单或加权平均值、综合分析法等确定最终宗地地价，经评估人员对当地土地市场行情的了解以及结合估价对象的实际状况，对采用的估价方法的估价结果可信度作以下分析：

(1) 剩余法：是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建造房屋的开发成本、管理费用、投资利息、开发利润、销售税费等后，以价格余额来确定待估宗地土地价格，由于估价对象已取得规划容积率等指标，且估价对象地处房地产开发成熟区域，该方法估价过程遵循最有效使用原则，其测算结果能客观反映待估宗地的地价水平。

(2) 基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是运用替代原则将待估宗地的区位因素条件与所在的基准地价区域的平均条件相比较，进行差异修正得到的价格，其反映的是相同级别或均质地域的平均地价水平。

综上所述，根据以上两种估价方法的优劣势及可信度，本次评估采用两种方法测算价格的算术平均值法确定最终宗地地价，，确定待估宗地单位地价：

待估宗地的单位地价=550×0.5+580×0.5=570元/平方米（取整至十位）

总地价=8925.00×570=508.73（万元）（取整至百位）

2、估价结果

在本项估价土地价格界定的范围内，我们依据科学的评估原则，采用适当的评估方法，经过科学、公正的评估，确定估价对象在满足地价定义条件下的评估结果为：

土地使用权面积：8925.00平方米

土地使用权评估单价：570元/平方米

土地使用权评估总价：508.73万元

大写：人民币伍佰零捌万柒仟叁佰元整

宗地估价结果详见《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、前提条件

(1)估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用。

(2)在估价期日为平等、公开、自愿的交易市场。

(3)资产占有方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

(4)任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规及城市规划条件、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(5)本次估价以委托方提供的《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007-013）、《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》、《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》、《建设用地规划许可证》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于〈补充评估资料申请函〉的复函》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于补充说明评估事项的函》等资料为重要依据，并以这些资料的合法性为前提。

(6)估价对象为位于来宾市象州县马坪乡龙响村的国有出让建设用地使用权，已取得权属证书，权属清晰，相关手续齐全，本次以估价对象达到在公开市场上自由转让条件为前提。

(7)估价人员对估价对象的现场勘查日为2022年05月17日，本报告估价期日与勘查日一致。

(8)地价内涵：本次评估的土地使用权价格内涵是指在公开市场条件下，于估价期日（2022年05月17日），土地使用权类型为出让，设定容积率为1.20，开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、

通排水、通讯），宗地内场地平整，用途为商住用地，土地使用权剩余使用年限为35.15年的国有土地使用权市场价格。

(9)土地的持续利用

①待估宗地国有土地使用权的取得和其他任何有关待估宗地的运作方式、程序均符合国家和地方的有关法律、法规、行政规章和政策文件。

②待估宗地将得到最有效的开发和持续利用，并会产生相应的土地收益。

2、假设条件

本次估价及估价报告与估价结果成立的假设条件如下：

(1)用途设定：商住用地。

(2)使用年期设定：根据《国有土地使用证》记载，估价对象土地使用权使用期限为2007年07月09日起2057年07月09日止，至估价期日剩余使用年限为35.15年。

(3)估价期日设定：2022年05月17日。

(4)开发程度设定：宗地红线外“五通”（通路、通电、通供水、通排水、通讯），宗地内场地平整。

(5)土地利用条件设定：根据合法原则及最有效利用原则，本次估价设定容积率为1.20，建筑密度为38%，建筑高度等符合规划要求。（若待估宗地规划条件有改变，本估价报告也应作相应修改）

(6)他项权利设定：①根据现场查勘，至本次估价期日，估价对象存在租赁权，因估价委托方未提供完整的租赁合同，本次评估不考虑租赁权对土地价值的影响。在此提请报告使用人注意。②据估价委托方提供的《查档结果证明书》记载，估价对象已被查封及存在抵押权，另据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定：“司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”因此，本次估价不考虑查封以及抵押权的权利限制对评估结果的影响。

(7)本次评估的估价对象已部分出租，因委托人未提供租赁合同，租赁期限不明，待估宗地在处置时应充分考虑租赁行为对待估宗地的影响。

如上述的前提条件与假设条件发生变化，则评估结果应做相应调整。

(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》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），以及国

家、当地国土资源管理部门有关土地使用权转让的政策规定进行，使用本估价结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

2、本报告及估价结果仅为象州县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

3、若发现本报告文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正。

4、估价期日是评估价值取值的依据，估价结果是反映估价对象于估价期日在设定的用途、估价目的下的土地使用权市场价格。

5、在土地利用条件和当地房地产市场状况未发生重大变化时，本报告的估价结果自报告提交日起一年内有效，即自2022年05月27日起至2023年05月26日止。

6、本评估报告的价格货币种类为人民币。

7、估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告（评估工作底稿）”两部分。“土地估价报告”提供给委托估价方，“土地估价技术报告（评估工作底稿）”根据有关规定存档备案。

8、本估价报告和估价结果的使用权归委托方，解释权归广西方正房地产土地资产评估有限公司所有。

9、任何单位和个人未经广西方正房地产土地资产评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、肢解本估价报告。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，广西方正房地产土地资产评估有限公司不承担责任，且我公司保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

10、报告一式伍份，肆份提交委托方，一份留存评估机构。

11、土地估价报告归档备查编号：（桂）方正[2022]（估）字第020号。

（三）需要特别说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1)委托方提供土地权属证明等材料等资料由委托方提供，参加本项评估的估价人员已经对委托方提供的资料进行了必要的和可能的调查核实，对委托方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。评估机构和估价人员不具备产权界定职能，产权资料的真实性、准确性、合法性由委托方负责，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任。

(2)受托估价方收集的当地社会经济统计资料、城市总体规划资料、土地利用总体规划资料等是相关部门公开的公共信息资料，未经实地确认。待估宗地的区域因素、个别因素、当地地产市场交易等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(3)估价师依据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

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)根据现场查勘，待估宗地地上建有一层铁架棚，实际出租作为停车场和加工厂使用，应委托方要求及《象州县人民法院司法评估委托书》记载，本次评估对象为来宾市象州县马坪乡龙响村土地价值，不考虑地上建筑物价值，在此提请报告使用人注意。

(2)根据现场查勘，至本次估价期日，估价对象存在租赁权，因估价委托方未提供完整的租赁合同，本次评估不考虑租赁权对土地价值的影响。在此提请报告使用人注意。

(3)根据委托方提供的《国有土地使用证》《广西壮族自治区象州县人民法院关于〈补充评估资料申请函〉的复函》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于补充说明评估事项的函》记载，待估宗地于 2010 年 04 月 08 日从原宗地中分割所得，分割后待估宗地为办理独立的规划设计条件，仅有原宗地的总体规划设计条件。本次评估中待估宗地的规划设计条件参照原宗地的总体规划设计条件进行设定。本次评估中待估宗地容积率设定为 1.20，建筑密度为 38%，若待估宗地规划条件有改变，本估价报告也应作相应修改。

(4)本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，若地价指数、待估宗地设定的用途、开发程度、估价期日、利用条件、使用年限、面积等影响地价的因素发生变化，均有可能导致估价结果的改变，该估价结果应作相应调整或重新进行评估。

第四部分 附件

- 一、评估委托书；
 - 二、执行裁定书；
 - 三、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《马坪乡国有储备土地出让规划设计条件》、《马坪乡龙响农贸市场规划总平面布置图》、《建设用地规划许可证》、《查档结果证明书》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于〈补充评估资料申请函〉的复函》、《广西壮族自治区象州县人民法院关于补充说明评估事项的函》；
 - 四、待估宗地现场勘察照片；
 - 五、待估宗地位置示意图；
 - 六、估价机构营业执照及备案公函；
 - 七、注册土地估价师注册证书。
- （以上为复印件）