

土地估价报告

项目名称: 桂平市人民法院拟司法处置涉及傅维钰位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧 808.49 平方米城镇住宅用地国有出让土地使用权市场价格评估（桂平市）

受托估价单位: 广西国联土地资产评估有限公司

土地估价报告编号: 国联贵[2022]（估）字第070190号

提交估价报告日期: 二〇二二年七月十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

桂平市人民法院拟司法处置涉及傅维钰位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧808.49平方米住宅用地国有出让土地使用权价格评估（桂平市）

二、委托估价方

单位名称：桂平市人民法院

联系地址：桂平市迎宾大道郁江二桥桥头南边

联系电话：0775-3383359

三、估价目的

桂平市人民法院拟司法处置估价对象的国有土地使用权，委托我公司对估价对象的国有土地使用权市场价格进行评估，为人民法院确定财产处置参考价格提供参考依据。本次估价仅用于该目的用途，不作为其他用途使用。

四、估价期日

本次估价期日与实地查勘日期一致，即二〇二二年六月二十二日

五、估价日期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月十八日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及估价对象的实际情况，结合估价技术规程和本次估价的具体要求，本次评估价格是指估价对象在满足以下用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件和正常市场现状的前提下，于估价期日的正常市场条件下的土地使用权价格。

1、估价期日：本次估价结果是于二〇二二年六月二十二日的市场价格，报告的取值标准为估价期日的正常市场价格标准。

2、土地面积：《国有建设用地使用权出让合同》上记载土地使用权面积为808.49平方米，本次估价土地面积为808.49平方米。

3、土地用途：估价对象登记土地用途为住宅，实际土地用途为住宅用地，根据《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2017）本次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

4、土地使用权性质：估价对象为国有出让土地，估价设定为国有出让土地。

5、土地使用年限：估价对象为国有出让土地，土地用途为住宅用地，终止日期为 2082 年 10 月 25 日，估价对象剩余使用年限为 60.34 年（自估价期日起）；估价设定土地剩余使用年期为 60.34 年（自估价期日起），此设定仅为估价参考，实际的有效使用年限应以当地自然资源局核定为准。

6、其他利用条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》记载，估价对象建筑总面积 2182.92 平方米，建筑容积率不高于 2.7 不低于 1，建筑限高 20 米，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 20%。则本次估价设定其容积率为 2.7，建筑密度为 45%，绿地率为 20%。

7、土地开发程度：根据估价人员查勘，估价对象地势低于周边道路，目前已建成地下 1 层框架结构建筑物，与所临道路水平面相当，未有维护墙体。实际土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，以下同），宗地内“场地不平整”；估价设定土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），宗地内“场地不平整”。

8、价格类型：本次估价的地价价格类型为市场价格。

根据估价的技术规程和项目的具体要求，此次评估价格是指估价对象于估价期日二〇二二年六月二十二日，在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于估价期日的正常市场条件下的土地使用权市场价格。

七、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，依据土地估价的原则、理论和方法，经估价人员实地查看核实、收集资料、分析计算后，评估确定待估宗地于二〇二二年六月二十二日在

满足地价定义条件下的土地使用权价格评估结果为(本估价结果包含土地使用权出让金)：

估价面积：808.49 平方米

单位地价：3122 元/平方米

总 地 价：2524106 元

大 写：贰佰伍拾贰万肆仟壹佰零陆元整

(注：货币种类为人民币)

八、土地估价师签字

| 估价师姓名 | 估价师证书号 | 签字 |
|-------|--------|----|
|-------|--------|----|

黄 珍 珠

2020450042

黄珍珠

粟 海 燕

2004450027

粟海燕

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

黄珍珠

广西国联土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日

附

土地估价结果一览表

估价机构：广西国联土地资产评估有限公司

估价报告编号：国联贵[2022]（估）字第 070190 号

估价日期：二〇二二年六月二十二日

估价目的：司法鉴定

估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

| 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（年） | 面积（平方米） | 单位面积地价（元/平方米） | 总地价（元） | 备注 |
|------------|----|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|----|-----|----|--------------------|--------------------|------------|--------------|---------|---------------|--------|----|
| | | | | 证载（或批准） | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 | | | | | | | |
| 傅维钰 | / | 桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧 808.49 平方米住宅用地 | 浔国用（2013）第 0031 号 | 证载用途：住宅用地 实际用途：/ 设定用途：住宅用地 | 规划为：不大于 2.7 实际为：/ 设定为：2.7 | | | | 宗地外“五通”，宗地内“场地不平整” | 宗地外“五通”，宗地内“场地不平整” | 60.34 | 808.49 | 3122 | 2524106 | / | |

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：本次估价设定估价对象无他项权利限制。
- 2、基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地内“场地不平整”。
- 3、规划限制条件：依据现状条件不变。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见估价结果报告第三部分第三点中“其他需要特殊说明的事项”。

估价机构：广西国联土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：桂平市人民法院

联系地址：桂平市迎宾大道郁江二桥桥头南边

联系电话：0775-3383359

二、估价对象

傅维钰位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧808.49平方米住宅用地。

本估价结果仅指土地使用权价格，不包含其地上建筑物及附着物之价格。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据《国有建设用地使用权出让合同》及《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》记载，估价对象登记状况如下：

(1) 土地来源及历史沿革：该宗地土地使用权由傅维钰通过出让方式取得。

(2) 《国有土地使用证》：浔国用（2013）第0031号

(3) 土地使用权人：傅维钰

(4) 座落：桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧

(5) 地号：\

(6) 图号：\

(7) 地类（用途）：住宅

(8) 取得价格：\

(9) 使用权类型：出让

(10) 终止日期：2082年10月25日

(11) 使用权面积：808.49 平方米

(12) 宗地四至：估价对象所处宗地东临道路；南临其他用地；西临金田水库；北临其他用地。

(13) 土地级别：桂平市紫荆镇二级住宅用地

2、土地权利状况

(1) 估价对象权利形式

估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权属于傅维钰。

(2) 土地使用权取得方式及剩余使用年限

估价对象为傅维钰通过出让方式取得。登记终止日期为2082年10月25日，至估价期日止，实际土地剩余使用年期为60.34年，估价设定土地使用年限为60.34年（自估价期日起）。

(3) 他项权利状况

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，估价对象的地下资源，埋藏物和市政公用设施，均不在土地使用权人使用范围。至估价期日，据委托方提供的材料，估价对象未设定他项权利，本次估价设定估价对象无他项权利限制。本次设定仅为估价对象的完全土地使用权价格而设，不作为权属依据，也不作为使用本报告的权益方用作其他用途的权属证明。

3、土地利用状况

经估价人员实地查勘，至估价期日止，估价对象地上有一层框架结构建筑物，未得到有效利用。估价对象实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，以下同），宗地内“场地不平整”；估价设定土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），宗地内“场地不平整”。另据《国有建设用地使用权出让合同》记载，估价对象建筑总面积2182.92平方米，建筑容积率不高于2.7不低于1，建筑限高20米，建筑密度不高于45%，绿地率不低于20%。则本次估价设定其容积率为2.7，建筑密度为45%，绿地率为20%。

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是指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况（地理位置、土地、城市人口等）、不动产制度与不动产市场状况（土地制度、住房制度、地价政策）、产业政策（含税收政策）、城市规划和发展目标、城市社会经济发展状况（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）

等因素，共同作用影响着城市地价总体水平。

1、城市资源状况

(1) 地理位置

桂平市位于广西壮族自治区东南部，北回归线横贯市境中部，地处低纬地区。大瑶山盘亘于西北部，为天然屏障。郁江、黔江在境内交汇，浔江从此起点，顺浔江可至梧州、广州、以至港澳；溯郁江、黔江可达南宁、柳州。郁江、浔江沿岸，是广西最大的冲积平原，为重要的糖、粮基地。市政府驻地西山镇，距自治区首府南宁南路 255 公里，水路 438 公里，距北部湾 188 公里。

(2) 地形地貌

桂平市介于北纬 $22^{\circ} 52'$ - $23^{\circ} 48'$ 与东经 $109^{\circ} 41'$ - $110^{\circ} 22'$ 之间，地理位置优越，北回归线横贯中部，属南亚热带，气候温和(年平均气温 21.4 度，相对湿度 80%)，雨量充沛(年平均降雨量 1726.7mm)、阳光充足(年平均日照 175.000 小时，全年无霜期长达 339 天以上)，市境中部是黔、郁、浔三江两岸肥沃的冲积平地，西北部和东南部横亘着大瑶山山脉的紫荆山和云开大山山脉的大容山，平地与山地之间是丘陵，蕴藏着极其丰富的土地资源、水资源、动植物资源和矿产资源。"太平山动物植物保护区"和"龙潭国家森林公园"素有"孑遗植物宝库"和"小西双版纳"之美誉；仅次于葛洲坝的全国第二大内河航运枢纽工程--西江航运犒骊滩枢纽(桂平航运枢纽)和世界最大的单级船闸发挥了强劲的经济效益和社会效益；位于市区西北 12 公里处的红水河最末的个梯级电站--大藤峡水电站投资 280 亿元人民币，装机容量 160 万千瓦，已经勘探并获国家发改委以发改农经〔2011〕383 号文批复工程项目建设书，大藤峡水利枢纽工程专用公路已于 2011 年 12 月 1 日开工建设；勘查发现的矿产有 38 种，其中锰的储量和品位居全国前列。

(3) 人口状况

根据(广西壮族自治区)贵港市第七次全国人口普查主要数据公报显示桂平市常住人口为 1511011 人，男性人口占比 52.55% ，女性人口占比 47.45% ，年龄结构中 0-14 岁占比 26.73% ，15-59 岁占比 56.75% ，60 岁以上占比 16.52% ，65 岁以上占比 12.27% 。2019 年末 2020 初：全市户籍总人口 204.41 万人，常住人口 159.7 万人。

2、不动产市场状况与不动产政策

（1）不动产市场状况

2021年1-6月，桂平市房地产开发投资20.1亿元，同比增长7.9%，商品房销售面积45.8万平方米，下降11.8%。计划总投资超10亿元以上的房地产项目发挥主要支撑作用。香江国际（三千城）、华盈壹品江山等10个计划总投资超10亿元以上的房地产项目加快工程进度建设，1-6月合计投资12.4亿元，同比增长38.5%，占全部房地产投资的61.7%，拉动桂平市房地产投资增长18.4个百分点。新增入库项目投资拉动明显。1-6月，桂平市新增房地产项目3个，合计投资4.1亿元，拉动房地产投资增长21.6个百分点，贡献率达274%。商品房销售面积下降。随着国家继续加大房地产调控政策以及房地产开发企业实施降价促销回笼资金方案，购房者认为商品房价格仍会继续下降，对商品房购置的热度不高，房地产销售市场呈现低迷态势。1-6月，桂平市商品房销售面积45.8万平方米，同比下降11.8%；商品房销售额24.5亿元，下降18.6%；销售均价5341元/m²。

（2）当地同类房地产市场状况

估价对象位于桂平市紫荆镇，紫荆镇位于桂平市城区北部，距城区41公里，坐落在大瑶山山脉南端，东连平南县，南接本市西山镇，西与武宣县相邻，北同金秀瑶族自治县交界。全镇总面积265平方公里，总耕地面积0.84万亩其中非农人口3600多人。2021年1-9月，桂平市房地产开发投资29.1亿元，同比增长0.1%，增速比1-8月回落2.9个百分点；商品房销售面积58.3万平方米，下降30.9%，增速比1-8月回落6.5个百分点。

3、城市社会经济发展状况

初步统计，2017年桂平市地区生产总值（GDP）357.43亿元，按可比价计算，同比增长8.6%。其中，第一产业增加值66.97亿元，增长4.6%；第二产业增加值177.22亿元，增长10.8%，其中工业增加值152.36亿元，增长10.4%；第三产业增加值113.23亿元，增长7.8%。从贡献率来看，第一、二、三产业对经济的贡献率分别为10.5%、61.2%和28.3%，其中工业对经济增长的贡献率为51.3%。从拉动力来看，第一、二、三产业分别拉动经济增长0.9个百分点，5.3个百分点和2.4个百分点，其中工业拉动经济增长4.4个百分点。

2018年，桂平市生产总值达372.8亿元，是新中国成立之初的986倍；人均生产总值23474元，是新中国成立之初的384倍；财政收入18亿元，是新中国成立之初的1132倍。产业基础从新中国成立之初以农业为主，发展为现在

工业、农业、旅游“三驾马车”齐驱并进的良好局面。交通基础设施日益完善，高速铁路、高速公路贯穿境内，全市实现乡乡通、村村通、屯屯通水泥路，交通优势、区位优势进一步突显。

（二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要包括区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、商住繁华情况、产业集聚状况、规划限制等，本次估价对估价对象地价水平产生影响的区域因素进行分析。

1、区域概况：

估价对象位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧，紫荆镇位于桂平市城区北部，距城区41公里，坐落在大瑶山山脉南端，东连平南县，南接本市西山镇，西与武宣县相邻，北同金秀瑶族自治县交界。是桂平市唯一多民族聚居的山区乡镇，镇内居住着汉、壮、瑶、苗、侗、仫佬、土家等七个民族的同胞，全镇总面积230.96平方公里。

2. 资源条件

紫荆镇人杰地灵，物产丰富，是全市林业用地最多的一个乡镇，也是木材产量最多的一个乡镇，主要盛产杉木、松木等用材林。紫荆镇还种植有大量的笋竹、玉桂、八角、油茶等经济林以及柑桔、橙、李、柿、榄等水果。大宗经济产品有沙姜、辣姜、竹笋、香蕈、木耳、木薯、茶叶等。产品质量上乘，尤以“紫荆竹笋”、“紫荆香蕈”为珍品，畅销东南亚和港、澳、台等中外市场。镇内还有丰富的花卉、药材、莎萝（国家一级保护植物）等资源和猴子、飞虎、蛤蚧、黄猄、野牛、果子狸、穿山甲、娃娃鱼、金钱龟等野生珍稀动物；蕴藏着丰富的重晶矿、水晶矿、金矿等矿产资源。

3. 经济状况

2017年，全镇财税收入132万元，社会固定资产投资2.3亿元，比去年同期增长185.5%，完成工业总产值0.58亿元；农林牧渔总产值达1.80亿元。

4. 社会发展

全镇稳步开展“三农”工作，不断提高农业综合效益，推进农村商品经济和农民专业合作社的发展，紫荆镇已经成立的村民合作社9个；扎实推进脱贫攻坚工作，积极开展贫困劳动力职业技能培训；加大“生态乡村”建设力度。努力改善全镇的人居环境。紫荆镇积极参与创建宜居宜业宜游新桂平建设，以打造生态休闲旅游名镇为定位，积极发展生态旅游，紫荆镇现有天王谷漂流、十八河漂流两个景区，有荆山人家为代表的8个具有特色的农家乐，

其中天王谷漂流和荆山人家属广西三星级农家乐。居民生活水平得到进一步提升。

估价对象地处桂平市紫荆镇二级住宅地段，估价对象距约桂平市城区41公里，周边道路有省道323，区域内道路通达度一般，周边土地多为住宅用地，环境条件较优，住宅成熟度一般，商业繁华度一般。

5、交通条件：

估价对象周边道路有省道304，道路等级一般，通达能力一般。估价对象距桂平市动车站约47公里。

6、基础设施条件：

供水：由桂平市市政自来水管网供应，可以满足区域正常用水需求。

供电：由桂平市市政电网供电，供电保证率95%以上。

排水：按照城市规划实施雨、污分流。

通讯：估价对象所在区域内架设了程控通讯网，开通了无线网络，完全可满足政党企事业生产、生活需要，电讯状况优。

通暖：无暖气供应。

煤气：区域内未铺设燃气管道。

学校：距离紫荆中心小学3公里。

医院：距离紫荆镇卫生院约3公里。

估价对象所在区域内基础配套设施较齐全。

7、环境条件：

估价对象所在区域主要为乡镇固定居住人群，人文环境较优，治安状况较优，卫生条件较好。估价对象所在辖区综合环境条件较优。

8、商住繁华情况或产业集聚状况

区域经济发展规模及水平较优，居民收入水平较高。

所在区域位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧。估价对象所在区域分布临街铺面，基本形成固定业态和集聚规模，商住氛围一般，人、车流量一般。

9、住宅社区成熟度

估价对象位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧，规划基本完善，城镇面貌基本成熟，周边以自建房较多，住宅密集度一般，入住率一般，居住成熟度一般。

10、规划限制

估价对象作为城镇住宅用地用地，符合城市规划对所处区域的要求，

并且无其他特殊规划限制。

(三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

1、宗地位置

估价对象位于桂平市紫荆镇金田水库坝首左侧，周边用地多为住宅用地，地理位置条件优。

2、宗地用途

估价对象为出让国有建设用地，规划土地用途为住宅用地，估价设定土地用途为城镇住宅用地用地。

3、宗地面积

根据《国有土地使用证》记载，土地面积为 808.49 平方米。估价对象面积大小适宜，对其开发利用无不良影响。

4、宗地形状与宽度、深度

估价对象形状较规则，呈多边形。临街面宽度基本合理，有利用该规划住宅小区的布局，对土地利用没有不利影响。

5、宗地地形、地质、地势

根据估价人员的现场查勘，估价对象土地地势平坦，地质条件优良，地基承载力较优，对建筑物布局基本无影响。

6、宗地容积率及建筑密度

经估价人员的实地查勘，至估价期日止，估价对象为空地，本次估价以《国有建设用地使用权出让合同》所载建筑总面积 2182.92 平方米，建筑容积率不高于 2.7 不低于 1，建筑限高 20 米，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 20% 为准，设定容积率为 2.7，建筑密度为 45%，绿地率为 20%。土地利用强度较高，符合城市规划利用条件，属于未利用状态，对土地价格有一定的影响。

7、宗地临街状况

根据估价人员现场查勘，估价对象临近省道 304，临街状况对日常出入无影响。

8、宗地毗邻道路的类型与等级、通达性

根据估价人员现场查勘，估价对象周边规划较完善，布局合理，估价对象东临省道 304，估价对象出入口较宽敞、通畅，交通分流设置合理，

对日常出入无影响，通达性较好。

9、宗地基础设施条件

至估价基准日，估价对象宗地红线外达“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内“场地不平整”，基础设施较完备。

通路：区域内路网发达，交通便捷。

供电：市电网主干贯穿城区，完全可以满足城区的生产和生活需要。

供水：市水网主干贯穿城区，完全可以满足城区的生产和生活需要。

排水：有市政排水设施，基本满足日常排水要求。

通讯：中国邮政、电信、移动、联通、网通等机构的桂平分公司均设在区域内，各种通讯业务齐全，服务网点遍布城区。

宗地基础设施条件优良，对宗地利用无不利影响。

10、宗地日照、通风、干湿、朝向等条件状况

根据估价人员现场查勘，宗地周边无山体遮挡、无体量巨大的建筑物，宗地内日照通风采光较优，常年湿度属正常。

11、土地的权利状况及使用年限

估价对象为已出让建设用地，本次估价设定为国有出让土地，设定估价对象的土地剩余使用年限为住宅 60.34 年(自估价期日起)，准确的土地剩余使用年限以当地自然资源局核定为准。

12、宗地现状利用或规划利用

根据估价人员查勘，估价对象地势低于周边道路，目前已建成地下 1 层框架结构建筑物，与所临道路水平面相当，未有维护墙体。估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），红线内“场地不平整”。根据《国有建设用地使用权出让合同》所载建筑总面积 2182.92 平方米，建筑容积率不高于 2.7 不低于 1，建筑限高 20 米，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 20%。

13、与危险设施及污染源的接近程度

估价对象周边无重大危险设施及严重污染源，周边污染程度较小。

14、宗地规划限制

有一定规划限制。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国务院及有关部门颁布的有关法律、行政法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）
- 3、《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第72号）
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46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》（中华人民共和国国务院令第55号）
- 7、《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743号）
- 8、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）
- 9、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）
- 10、本次评估所涉及的国家其他相关法律、行政法规

（二）有关部门规章、部委文件和地方性法规

- 1、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2015]12号）
- 2、国土资源部办公厅《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35号）
- 3、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部第132号令）
- 4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
- 5、《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）
- 6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）
- 7、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）

（三）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/T 18508 - 2014）
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507 - 2014）
- 3、《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010 - 2017）
- 4、自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发[2020]51号）
- 5、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）
- 6、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/T 1061-2021）
- 7、《桂平市城镇土地定级与基准地价更新成果报告》

（四）土地评估有关的取费依据资料

- 1、《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第224号）
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）
- 3、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）
- 4、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）
- 5、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令第448号）
- 6、《关于调整我区地方教育附加征收标准有关问题的通知》（桂财综[2011]13号）
- 7、《自治区地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（桂地税发[2010]68号）
- 8、《关于转发国家计委、财政部全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》（桂价费字[2001]250号）
- 9、《财政部税务总局海关总署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）

（五）委托估价方提供的相关评估资料

- 1、《广西壮族自治区桂平市人民法院司法评估委托书》：（2022）桂0881执982号

- 2、《国有建设用地使用权出让合同》：桂土出[桂平(补)001]2012012
- 3、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》
- 4、委托方提供的其他相关资料

(六) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

桂平市房地产租售、转让资料，土地市场出让与转让资料、地价增长率及房地产开发等相关资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

土地估价应遵循的基本原则有：预期收益原则、替代原则、最有效利用原则、供需原则、贡献原则、价值主导原则、公开市场原则。

本次估价主要遵循以下估价原则：

1、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。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，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格，从而确定土地价格。

2、替代原则

土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定、由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易实例相互比较后所决定，土地价格可通过比较宗地的条件及使用价值来确定。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正常价格。

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，土地价格是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

4、供需原则

供需原则是指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。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，故其价格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、准确地评估土地价格。

5、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、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。

7、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的市场上可实现。本次估价是在估价期日时，正常的市场条件下进行，遵循公开市场原则实施一系列估价作业工作。

（二）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、收益还原法、成本逼近法、剩余法、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、根据待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到估价对象所在区域土地市场发育程度不成熟，估价对象区域内难以找到类似用地成交实例，难以通过市场调查等途径获取类似宗地的交易实例，故不适宜采用市场比较法进行地价测算。

2、待估宗地所在区域类似用地出租实例较少，开发完成后类似不动产收益能够收集获取，可选用收益还原法，但需剥离房产收益后再确定土地收益来求取土地价值，其操作性较复杂，所得出结果的可靠性需考量因素较多，所以不优先选用收益还原法进行地价测算。

3、估价对象位于桂平市乡镇基准地价覆盖范围内，桂平市基准地价修正体系健全，基准地价的估价期日为2018年9月1日，本估价项目的估价期日为2022年6月22日，可采用基准地价系数修正法进行地价测

算。

4、估价对象为出让住宅用地，近期周边区域无类似征地案例，且估价对象为利用价值较高的城镇住宅用地，因此不适宜采用成本逼近法进行地价测算。

5、估价对象土地用途为住宅用地，开发完成后的房地产个体差异性不明显，可通过市场调查等途径确定估价对象开发完成后的不动产总价，因此适宜选用剩余法进行地价测算。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》的有关要求，估价人员在认真分析掌握的资料并进行了实地勘查、调查之后，经过反复研究，确定估价对象土地价格评估采用剩余法和基准地价系数修正法进行估价。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价估价技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了剩余法和基准地价系数修正法进行测算，剩余法测算结果为 3437 元/平方米，基准地价系数修正法测算结果为 284 元/平方米，通过比较以上两种方法计算出的结果，二者测算的结果相差较大。

剩余法评估结果是在房地产开发总价值的基础上，扣除预计的建筑总成本、利息、销售税费、房地产开发利润等后，以价格余额来确定估价对象土地价格的方法。剩余法充分考虑了当前待估宗地所在区域的房地产市场行情、建筑成本以及可能带来的收益等因素。估价对象周边有在售楼盘，当地市场存在一定数量的类似房地产交易案例，估价对象所在区域内的房地产交易案例、开发成本及费用等资料通过市场调查等途径进行收集估算，开发完成后的不动产物业价值均采用了比较法进行其价值测算，对开发成本及费用等估算上易受未来不可预见因素一定程度上的影响，但整体测算价格较客观，测算得出的地价与正常的地价水平较接近，其估价结果可信度高。

基准地价系数修正法的原理是运用替代原则将估价对象的区域因素条件与所在的基准地价级别区域的平均条件进行比较，进行差异修正得到的土地价格，是政府根据当地城市的发展、规划、经济收益测定的平均地价，为政府加强城市土地资产管理和土地市场管理，为社会各界了解土地市场价格信息提供科学依据。基准地价为区域的平均价格，而对区域中的类似用地而言，由于在区域中所处位置、商服繁华度、周边配套设施、宗地利用状况的差异，价格又有所不同，采用公示地价系数修

正法测算出来的价格与当地类似宗地的价格仍存在一定的差距，导致其估价结果的可信度低。

根据估价对象同类用地的地价水平，结合估价人员的估价经验，认为：采用两种测算加权算术的结果能够较客观的反映当地的地价水平，即赋予剩余法 0.9 的权重，赋予基准地价系数修正法 0.1 的权重，则估价结果为：

| 剩余法 (元/平方米) | 基准地价系数修正法 (元/平方米) | 估价对象土地单价 (元/平方米) |
|----------------|----------------------|---------------------|
| 3437 | 284 | 3122 |
| 0.9 | 0.1 | |

出让土地单价=3122 元/平方米

出让土地总价=3122*808.49 ≈ 2524106 元

2、估价结果

本估价结果为估价对象土地面积为 808.49 平方米，在二〇二二年六月二十二日，估价土地用途为住宅用地，使用年限设定为 60.34 年，容积率为 2.7，估价设定土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），宗地内“场地不平整”条件下的土地使用权价格。土地估价结果如下：（详见附表：土地估价结果一览表）

估价面积：808.49 平方米

单位地价：3122 元/平方米

总 地 价：2524106 元

大 写：贰佰伍拾贰万肆仟壹佰零陆元整

（注：货币种类为人民币）

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、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

2、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

3、本报告评估结果是估价对象在估价期日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设：

- (1) 具有一个公开、公平、公正的均衡土地市场；
- (2) 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；
- (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；
- (4) 委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；
- (5) 估价对象土地使用者合法取得土地使用证，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值；
- (6) 估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证使用方的持续发展。

(二) 估价结果和估价报告的使用

- 1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告，形成意见和结论。
- 2、本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，当用于其它目的，本报告估价结果无效。
- 3、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，若待估宗地的土地利用方式、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因素发生变化，该估价价格应作相应调整，须经广西国联土地资产评估有限公司核查并书面同意。
- 4、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。
- 5、本报告的估价结果自估价期日起一年内有效，即从在二〇二二年六月二十二日起至在二〇二三年六月二十一日。
- 6、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) 需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

- (1) 土地权属状况等资料由委托方提供。
- (2) 土地利用状况、土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查而得。
- (3) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价估价技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、估价中的特殊处理

(1) 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积、规划条件等以当地自然资源局核发的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

(2) 关于土地用途的设定：按《国有建设用地使用权出让合同》登记用途，对照《土地利用现状分类》设定。

(3) 土地开发程度设定：按宗地外的基础设施开发程度及宗地内“场地不平整”状况。

3、其他需要特殊说明的事项

(1) 本估价报告中由委托方提供的有关法律性文件或证明材料，受托估价方不负因材料不真实而造成的一切法律责任。

(2) 受托估价方仅对估价程序和方法的合规、合理、合法和科学性负责，根据估价报告作出的任何经济行为及产生的后果由委托方自行负责。

(3) 评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，估价机构和注册土地估价师依法不承担责任。

(4) 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即评估结果的价值内涵为完全产权状况下的土地市场价值，则本次评估不考虑他项权利状况及查封因素对其土地市场价值的影响。

(5) 本估价报告的评估结果，不包含竞拍人竞拍成功后需缴纳的拍卖佣金、办理估价对象转让过户需缴纳土地过户税费（如契税、增值税、印花税）等。

(6) 本次估价结果为委托方处置所涉及的国有建设用地使用权价格提供参考，评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为评估对象处置成交价的保证。

(7) 财产拍卖或者变卖之日与估价期日不一致，可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(8) 当事人、利害关系人收到评估报告后十五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人

对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（8）经估价人员实地查勘，估价对象地势低于周边道路，目前已建成地下 1 层框架结构建筑物，与所临道路水平面相当，未有维护墙体。本报告的估价结果仅为估价对象土地使用权价格，不包含其地上建筑物价格。在此提请报告使用人注意。

（9）土地估价报告备查编号为国联贵[2022]（估）字第 070190 号。

第四部分 附件

- 1、《广西壮族自治区桂平市人民法院司法评估委托书》
 - 2、估价对象照片
 - 3、估价对象位置示意图
 - 4、土地评估实地查勘记录表
 - 5、《国有建设用地使用权出让合同》
 - 6、《建设用地使用权、宅基地使用权登记信息》
 - 7、土地估价机构营业执照
 - 8、《广西壮族自治区自然资源厅关于广西国联土地资产评估有限公司备案情况的函》
 - 9、土地估价师资格证书
 - 10、签署报告承诺书
- (以上附件均为复印件)