

# 人民法院委托司法执行财产处置参考价 土地估价报告

项目名称：宋力力使用的位于于都县贡江镇龙脑二段 54 号一宗

住宅用地国有建设用地使用权价格评估

估价委托人：于都县人民法院

受托估价单位：江西鼎信房地产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：赣鼎信土估字[2022]6204号

提交估价报告日期：二〇二二年八月三十一日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

宋力力使用的位于于都县贡江镇龙脑二段 54 号一宗住宅用地国有建设用地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托估价方：于都县人民法院

单位地址：江西省赣州市于都县于银大道

联系人：丁家勇

联系电话：0797-6211240

邮政编码：341000

### 三、估价目的

为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据

### 四、估价期日

二〇二二年七月二十五日（现场勘察日）

### 五、估价日期

二〇二二年七月二十五日至二〇二二年八月三十一日

### 六、地价定义

本次评估的国有建设用地使用权价格是指在估价期日二〇二二年七月二十五日，规划利用条件下，满足正常市场及设定用途、设定年期、设定开发程度条件下，出让法定最高土地使用权年期的土地使用权价格。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），待估宗地地价定义如下：

1、估价期日：根据现场勘察日为 2022 年 7 月 25 日，故本次评估设定估价期日为 2022 年 7 月 25 日。

2、土地用途：根据《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用（2010）第 0449 号]和于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》记载的估价对象规划用地性质为住宅用地，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）的规定，此次估价设定用途为住宅用地。

2. 开发程度设定：待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水、）及红线内场地平整，根据此次评估

目的，评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水、）及红线内场地平整。

4、土地权利状况：《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用（2010）第0449号]和于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》记载，权利人为宋力力，共有情况单独所有；

5、土地使用年限：估价对象为出让用地，终止日期为2079年11月。

6、土地使用条件：根据委托方提供的【于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》】记载，宗地主要规划指标如下：

（1）用地性质：住宅用地；

（2）用地面积：293.01平方米；

（3）容积率：<1.02；

（4）建筑密度：<51%；建筑层数为二层。

7、土地面积：根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用（2010）第0449号]记载，用地面积为293.01 m<sup>2</sup>（折合0.44亩），因此本次评估设定土地面积为293.01 m<sup>2</sup>（折合0.44亩）。

8、价格类型：市场价值。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，估价期日为二〇二二年七月二十五日、使用权面积为293.01 m<sup>2</sup>（折合0.44亩）、设定用途为住宅用地、设定容积率为1.02、使用权类型为出让、使用权剩余年限为57.33年，土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水、）、红线内场地平整条件下的国有建设用地使用权市场价格。

## 七、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公平、公正、公开的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，测算出估价对象在估价期日二〇二二年七月二十五日，按照设定的土地用途、使用权类型、使用权年限、容积率、土地开发程度和正常市场等条件下估价对象出让价格为：

宗地面积：293.01平方米（折合0.44亩）

单位地价：4825.77元/m<sup>2</sup>（合321.72万元/亩）

楼面地价：4731.15元/建筑平方米

总地价：141.4万元

大写金额：壹佰肆拾壹万肆仟元整（币种：人民币）

（详见土地估价结果一览表）

八、土地估价师签字

姓名

土地估价师资格证书号

签名

雷素萍

2010360005



王春琴

2004360010



九、土地估价机构

估价机构负责人签字:



江西鼎信房地产咨询评估有限公司  
二〇二二年八月三十一日



附

土地估价结果一览表

估价机构：江西鼎信房地产咨询评估有限公司  
 估价日期：二〇二三年七月二十五日  
 估价日期设定土地使用权性质：出让



估价报告编号：赣鼎信土估字[2022]6204号  
 估价目的：为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据

估价日期 的土地使 用者	宗地 编号	宗地 位置	土地证号	估价日期的用途		容积率		估价日期实 际土地开发 程度	估价设定 土地开发 程度	剩余土地使 用年限 (年)	宗地面积 (平方 米)	评估单价 (元/平方 米)	总地价 (万 元)	楼面地价 (元/平方 米)	备 注
				实际	设定	实际	设定								
宋力力	-	于都县贡江镇 龙脑二段54号	于国用(2010) 第0449号	住宅用地	住宅用 地	1.02	1.02	宗地外“五 通”及红线 内场地平整	宗地外 “五通” 及红线内 场地平整	57.33年	293.01	4825.77	141.4	4731.15	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：宗地规划用地性质为住宅用地，至估价日期土地剩余使用年限为57.33年即终止日期为2079年11月，无他项权利限制出让国有建设用地使用权；
- 2、基础设施条件：具体见“待估宗地基础设施条件表”；
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》，宗地主要规划指标如下：（1）用地性质：住宅用地；（2）用地面积：293.01平方米（0.44亩）；（3）容积率：1.02；（4）建筑密度：<51%。

二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象用地面积、用地规划设计条件以委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用（2010）第0449号]和于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》为依据。

**于都县贡江镇龙脑二段 54 号一宗住宅用地国有建设用地使用权市场价格评估**

2、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评估技术标准，结合委估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

3、委托方对所提供资料的真实性负责。

4、本报告是在价格定义限定条件下的土地使用权价格现值，如价格定义限定条件发生变化，土地评估结果必须相应调整或重新评估。

5、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。

6、本评估结果本估价报告仅限于委托方在委托目的下参考使用，不作他用；用于其它目的，本报告及估价结果无效。

7、其它需要说明事项请详细阅读土地估价报告第三部分第三项。

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	临路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
于都县贡江镇龙脑二段 54 号	平整	临近金龙路	临小路	区域内为大电网供电区域，区域内供电由于都县供电局供给，电源由电力公司调配，供电保障较优，宗地内未接入。	目前该区域由于都县自来水公司统一供水区域内供水设施较完善；宗地内未接入。	区域内县政排水管网主管网为水泥涵管，雨污合流排水；排水保障率较高；宗地内未接入。	中国电信、中国移动、中国联通提供通讯服务，网络覆盖该区域，通讯管和通讯线路已经覆盖整个区域，通讯保障率高。

估价机构：江西鼎信房地产咨询评估有限公司

二〇二二年八月三十一日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托估价方：于都县人民法院

单位地址：江西省赣州市于都县于银大道

联系人：丁家勇

联系电话：0797-6211240

邮政编码：341000

### 二、估价对象

根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用(2010)第 0449 号]记载，待估宗地登记权利人为宋力力，座落于于都县贡江镇龙脑二段 54 号，登记土地使用权面积为 293.01 m<sup>2</sup>（折合 0.44 亩），登记土地用途为住宅用地，登记使用权类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，登记终止日期为 2079 年 11 月。

本次估价对象为于都县贡江镇龙脑二段 54 号一宗住宅用地国有建设用地。根据委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》[于国用(2010)第 0449 号]和于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》记载，宗地性质为住宅用地，土地使用权面积 293.01 m<sup>2</sup>（折合 0.44 亩），容积率：1.02，至估价期日土地剩余使用年限为 57.33 年，即终止日期为 2079 年 11 月。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

待估宗地不动产权证号、土地使用人、座落、用途、使用权面积、终止日期、四至、使用权类型等土地登记状况详见下表 2：

表 2 估价对象土地登记状况表

土地证号	土地使用权人	座落	用途	终止日期	使用权面积	四至	权利类型	使用权类型
于国用(2010)第 0449 号	宋力力	于都县贡江镇龙脑二段 54 号	住宅用地	2079 年 11 月	293.01 m <sup>2</sup>	详见《宗地图》	国有建设用地使用权	出让

#### 2. 土地权利状况

待估宗地土地所有权属国家所有。宋力力以出让方式取得待估宗地土

地使用权，并领取《中华人民共和国国有土地使用权证》（于国用（2010）第0449号）。待估宗地登记用途为住宅用地，权利类型为国有建设使用权，权利性质为出让，终止日期为2079年11月，至估价期日，土地剩余使用年限为57.33年。

待估宗地存在抵押权并已查封，考虑到本次估价目的，本次评估未考虑他项权利对土地使用权价值的影响，在提请估价委托人注意。

### 3. 土地利用状况

根据委托方提供资料及评估人员现场认真勘察，至估价期日，估价对象位于于都县贡江镇龙脑二段54号，用地面积：293.01 m<sup>2</sup>（折合0.44亩）；宗地实际开发程度为宗地外“五通”（指通路、通电、通讯、给水、排水、），“红线内场地平整”。

#### （1）待估宗地现状利用状况

至估价期日，待估宗地红线内场地平整，现为空地。

#### （2）待估宗地规划利用状况

根据委托方提供的于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》记载，宗地主要规划指标如下：

- （1）用地性质：住宅用地；
- （2）用地面积：293.01平方米；
- （3）容积率：<1.02；
- （4）建筑密度：<51%。

## 四、影响地价的因素说明

### （一）一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

### （一）一般因素

#### 1、城市资源状况

于都县位于江西省南部，赣州东部，贡水中游。东连瑞金、会昌县，



南接安远县，北靠兴国、宁都县，素有“六县之母”，“三省往来之冲，东南之一要区”之称，县境南北长 83.25 公里，东西宽 636.887 公里，在北纬 25° 35′ 至 26° 21′，东经 115° 11′ 至 115° 41′ 之间。

## 2、自然环境

### i、地势、地貌

全县土地总面积 2895 平方公里，耕地占 11.4%，山地占 74.1%，水域占 5.4%，村庄道路占 9%。县境属丘陵低山地形，四周群山环抱，东南北三面地势较高，向中、西部倾斜。东北为武夷山余脉，南为南岭山脉的九连山余脉，西北为于山山脉，海拔 1312 米。主要河流有贡水、梅江、濂江。土壤中红壤占全县总面积的 67.8%，水田占 11%。

### ii、气候、水文

于都地处中亚热带丘陵湿润季风气候，四季分明，光照充足，年无霜期为 300 天左右，平均气温 19.4℃、降水量 1660.8 毫米。水力资源充沛，境内河流总长 1283 公里，江河水面约 16.2 万亩，水力蕴藏量 38.7 万千瓦，可开发装机容量 22 万千瓦。

### iii、自然灾害

于都县春未夏初，降水量相对集中，贡江沿江低洼处易受洪涝之灾。但区域内设有配套的防洪防涝设施，受淹的可能性很小。自然灾害较少。

## 3、城市性质

于都县位于江西省南部，赣州市东部，建县于西汉高祖六年（公元前 201 年），是江西最早设立的 18 个县之一。建县初，县域范围包括宁都、石城、安远、瑞金、会昌、寻乌等县，故有“六县之母”和“闽、粤、湘三省往来之冲”之称，全县辖 23 个乡镇，352 个行政村，总人口 104.6 万，是全市最大的人口县，总面积 2893 平方公里，是举世闻名的红军两万五千里长征出发地。

于都县的城市性质为：该县以解放思想为先导，以工业化为核心，以大开放为主战略，以体制创新为强动力，“调整农业、主攻工业、扩张城市”，推进“三化”、勇闯新路，使县域经济发展步入了跨越式发展轨道，呈现出“特色在农、变化在城、后劲在园”的发展格局，经济综合实力正逐步增强。

## 4、行政区划

于都县地处赣州东部，距赣州 65 公里，南昌 422 公里；东邻瑞金，南接安远，西连赣县，北毗兴国和宁都；总面积 2893 平方公里，辖 23 个乡镇 352 个行政村，总人口 104.6 万，人口规模居全市第一、全省第四，是著名革命老区县、国家扶贫开发重点县。2012 年 6 月，于都县被国务院列为瑞（金）兴（国）于（都）经济振兴试验区。

## 5、国家政策

1) 2012 年 6 月 28 日国务院出台《关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发〔2012〕21 号）。

支持赣南等原中央苏区振兴发展，是尽快改变其贫困落后面貌，确保与全国同步实现全面建设小康社会目标的迫切要求；是充分发挥其自身比较优势，逐步缩小区域发展差距的战略需要；是建设我国南方地区重要生态屏障，实现可持续发展的现实选择；是进一步保障和改善民生，促进和谐社会建设的重大举措。

2) 2012 年 12 月国务院正式批复的《罗霄山片区区域发展与扶贫攻坚规划》。

赣州市有赣县、上犹、安远、宁都、于都、兴国、会昌、寻乌、石城、瑞金、南康等 11 个片区县（市）和章贡区纳入其中，占片区规划县（市、区）的 50%，在《规划》中占有举足轻重的地位。《规划》的出台将给赣南带来前所未有的发展机遇。这为赣州加快扶贫开发，与全国同步建成全面小康社会，带来重要的历史机遇。

## 6、于都县社会经济状况

### （1）工农业生产水平

2012 年于都县启动第二轮小农水重点县建设，恢复和改善灌溉面积 6.5 万亩。新增高标准农田 1.2 万亩。粮食生产实现“九连丰”。新增柑桔 1 万亩。新增油茶林 2.5 万亩。新增规模商品蔬菜基地 5 个、千头以上生猪出栏小区 22 个、市级农业龙头企业 12 户。

### 第二产业

于都工业园区总面积 6 平方公里，完成“三通一平”面积 3700 亩，引入县外资金 29 亿元，签约项目 146 个，动工建厂企业 17 家，投产企业 42 家，被评为省重点工业园区。铁山垅钨矿为江西省知名企业。

于都已形成以有色冶金、新型建材、机械电子、现代轻纺和食品加工

为主导的五大支柱产业。

2005年主要产品产量：钨精矿年产量达2997.26吨、发电量722.8万度、齿轮845万件、原煤5.5万吨、水泥62.3万吨。而1978年65%钨精矿产量仅526吨，发电量71.17万度，水泥1591吨，石灰93204吨。

2012年于都县完成规模以上工业增加值47.55亿元。新增规模以上工业企业9户，新增税收超百万元企业5户、超千万元企业2户。矿业、机械电子业、轻纺食品业分别完成主营业务收入33.9亿元、57.7亿元和57.6亿元。

## 2) 城市基础设施状况

于都基础设施完善，水电供应充足，生产要素齐全，近年来投资近十几亿元进行交通、能源、通讯、公共服务等基础设施建设，323国道、319国道和昆厦高速公路及赣龙铁路贯穿全境。据国际4C级标准的黄金机场和赣粤高速公路60公里。高楼林立的长征大道、横跨贡江两岸的长征大桥和贡江大桥、总投资8亿元的万亩楂林工业园工业新城，把市场开放、经济繁荣的新于都展示在世人面前。

基础设施日趋完善。近3年，累计完成固定资产投资8.74亿元，其中公路建设资金3.32亿元，修建或改建上等级公路199公里，使98%的行政村通了公路，长征大桥、寒信大桥、三门大桥等一批重点工程相继完工，仙澄线、于龙线竣工通车，配合上级完成了323、319线的公路改造任务，赣龙铁路的拆迁征地工作。贡江大桥、县城防洪堤、于银线、汽车南站等30多中心城市建设项目在建设或已完工。投入农网改造资金7671万元，90%的村完成了农电网改造，剩余的村正在改造，直管到户11.7万户，新建和改造配电台区573个，线路3133公里，农村用电量同比增长13%。邮政通讯事业快速发展，目前电话普及率达到10%，村村通电话达100%，23个乡镇建起了移动信号发射基站，移动用户达4万户，全县电话总量居全市第2位。

## 7、城市规划

在延续于都县城总体布局结构基础上，按照产业为主、产城融合思路，形成“两轴、两区、一心”格局。

### 两轴拓展

(一) 城市服务拓展轴：依托长征源大道和振兴大道（323国道改线

段，下同），将公共服务职能由贡江新区向西延展，在楂林河两岸形成工业新区服务中心。

(二)城市产业拓展轴：依托产山路和于都大道(原名为渣林大道，下同)，引导产业集聚，形成新区南北向拓展轴。

**两区发展：**以振兴大道为界，划分为南、北两大板块，即工业北区和工业南区。同时，按照“产城互动”布局原则形成9个发展组团。

#### (一)工业北区板块(3个发展组团)

(1)工业北区核心发展组团：位于工业大道以南、于都大道以西地块。发挥传统制造业的优势，重点发展机械制造、现代轻纺等产业。

(2)工业北区配套服务组团：位于工业大道以北、于都大道以东的滨水地区。近期保留部分工业用地，发展环境污染小的新型电子、现代轻纺等都市型工业；远期逐步推进沿贡江滨水地带的环境整治和旧村庄、旧厂房改造，建设面向

企业职工服务的配套设施，形成北区的社区级公共服务中心。

(3)高新技术产业发展组团：位于楂林河下游沿岸。保护和利用滨水地区优越的自然条件，打造环境优美的生态新区，重点引进生物医药、新型电子等高新技术产业，成为工业新区科技含量较高的企业集聚区。

#### (二)工业南区板块(6个发展组团)

(1)商贸综合服务组团：位于振兴大道与于都大道交叉口南侧。利用优越的区位和交通优势，发展专业市场、商贸服务等功能，配套发展为新区职工服务的居住功能。

(2)工业南区核心发展组团：位于振兴大道以南、上欧路以西地块。是于都未来工业发展的核心区，重点发展机械制造、新材料、新能源等产业。以此为平台打造于都特色产业基地，形成自身的品牌优势。

(3)产业转移合作组团：位于天祥大道北侧用地(约2平方公里)。与粤

闽等沿海地区发达城市合作开发，承接汽车零部件、机械电子等产业转移。

(4)西南工业发展组团：位于规划区西南部，利用其地块相对独立、距离居住区相对较远的特点布局低污染的二类工业。

(5)工业南区配套服务组团：位于天祥大道以南，发展为工业企业员工服务的居住、公共服务、商业服务等功能，成为工业南区的服务中心和

村民拆迁安置地。

(6) 物流服务配套组团：位于厦蓉高速公路于都出入口周边。发展仓储物流、货运停车以及高速公路交通管理等职能，成为面向全县及赣州中东部地区的物流基地。

一心：在南北两大板块之间布置片区级服务中心。

## (二) 区域因素

区域因素指待估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的区域概况、商服繁华程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

### 1、区域概况

#### 1、位置

贡江镇地处于都县政治、经济、文化中心的贡江镇，是一个拥有近20万人口的全市第一人口大镇，镇属25个村、10个居委会，总面积154.65平方公里。是赣、闽、粤三省交通枢纽，323、319国道、赣龙铁路、瑞赣高速公路、梅江、贡江过境而过，并有铁路客运站、货运站，交通十分便利。

贡江镇具有丰厚历史底蕴的红色文化、古色文化、客家文化和绿色文化。有举世闻名的红军二万五千里长征第一渡遗址，毛泽东长征前夕旧居，赣南省苏维埃政府旧址等红色旅游景点；有闻名遐迩的罗田岩（岳飞、文天祥、周敦颐、朱熹历史名人）摩崖石刻、重光宝塔、南宋城墙等古色文化景点；有罗田岩森林公园、宽石寨等自然风光景点。

于都工业园区于2001年7月经赣州市发改委批准设立，原名为楂林工业园，2006年3月经江西省人民政府批准设立并经国家发改委审核公告的省级开发区，同时更名为江西于都工业园区。自2003年至今，每年都被省评为省级重点工业园区。

于都工业园区位于贡江南岸与县城隔江相望，是我县在科学发展观指导下，按照“规划科学、布局集中、用地集约、产业集聚、特色突出”的要求，重点打造的承接产业转移、引领科技创新、实现工业强县的主阵地，先后引进了德国格特拉克公司、以泰电子公司、中国兴乐集团、国药华利医疗器械以及台湾台达电子集团、上晴电子公司、海峡制衣有限公司、大田鞋业有限公司、上联鞋业有限公司、奥科特照明科技有限公司等企业到我县投资，形成了机械电子业、矿产品深加工、绿色照明产业、轻纺食品加工业等四大主导产业。目前，工业园区共有入园企业148家，其中投产

企业 112 家，在建 36 家，规模以上企业 48 家，2010 年园区主营业务收入首次突破“百亿”大关，达 103.9 亿元，完成工业增加值 28.5 亿元，上缴税收 5.3 亿元，安排就业 2.3 万人。预计 2011 年主营业务收入可达 132 亿元，工业增加值 35 亿元，税收 7.3 亿元。

## 2、交通条件

于都拥有各类公路里程 2558.15 公里，其中：国道 2 条（91.45 公里，分别为 323 国道和 319 国道），省道 2 条（54.24 公里银于线、庄黄线），省养县道 3 条（93.8 公里，分别为于盘线、利朱线和三门 - 金沙线），县道 16 条（377.984 公里），乡道 57 条（528.261 公里），村道 724 条（1505.725 公里），公路密度 83 公里/百平方公里。基本形成了以县城为中心，以国道 323 线、319 线、省道于银线为主骨架，县道为支架，乡村道为延伸的公路运输网络。实现市至县通二级公里水泥路，21 个乡镇机关所在地通水泥（油）路和 388 个行政村通公路及 134 个行政村通水泥路，水泥砼（油）路面里程为 605.79 公里，占通车里程的 25%。

（一）高速公路：规划在于都大道与禾丰路交叉口东南侧预留高速公路维护、清障、拯救服务中心，用地面积 3.27 公顷。

（二）将现状于都客运站搬迁至于都大道与葛坳路交叉口东北侧，为一级客运站，为联系县域内外的长途客运。规划用地面积 5.60 公顷，设计日发送旅客量 15000 人/日。

（三）货运站：结合物流用地规划新建 1 个货运站场，位于于都大道与禾丰路交叉口西南侧，占地 5.93 公顷，主要为生产性货运站场

## 铁路

2005 年 4 月赣龙铁路于都境内 58 公里正式通车，设有于都火车站。

2010 年开工的赣龙铁路扩能工程途经于都，本工程建成后，与既有的赣龙铁路施行客货分行。

## 航道

境内航道 2 条，有渡口 32 个，航线总里程 123 公里。有大型桥梁 6 座，即寒信大桥、水头大桥、红军大桥、长征大桥、三门大桥和新澄江大桥，总长 2030.24 米，2009 年 11 月建成的渡江大桥为连接贡江两岸又一大型桥梁。

## 3、基础设施条件

（1）供电：于都县电网与华中大电网相连，为 110 千伏和 220 千伏双电源环网供电方式，主网跨入 220 千伏电压行列，500 千伏电网已开工建

设；电力供应充足、电价约为沿海地区的一半。

(2)供水：区域内由于都县自来水公司供水，供水保障率高。规划2030年河东水厂规模为6万立方米/日，南区水厂规划规模为10万立方米/日。两水厂同时供应贡江新区。

(3)排水：于都县至今已新建、扩建了十多条排水干道。区域内已铺设市政排水管网。

规划区内所有污水规划将接入于都县污水处理厂处理。污水处理厂规划规模为10万立方米/日，占地16公顷。

规划区设2座污水提升泵站（3#提升泵站、4#提升泵站）。

#### (4) 通讯

估价对象所在区域县政通讯设施完善，通讯保障率高。

#### (5) 配套设施

估价对象周边有学校、银行、超市等配套设施较缺乏。

#### 4、环境条件

陡水镇环境状况优良。

#### 5、商业繁华程度

委估宗地临近金龙路，周边商业繁华度良好。

#### 6、规划限制

区域内有一定规划条件限制，规划利用，无其它特殊条件规划限制。

#### 7、人口密度

待估宗地所在区域人口稠密，人口流动量较大。

#### 8、小区域因素

待估宗地所在区域商业繁华度良好，对外交通较方便，公用服务设施较完善，人口稠密，人口流动量较大。

综上所述，待估宗地所在区域商业繁华度良好，对外交通较方便，公用服务设施较完善，人口稠密，人口流动量较大等区域因素的影响作用，区域地价水平较好。

### (三) 个别因素

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。

#### 1、最有效利用方式

根据委托方提供的于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地

规划条件的回复函》记载，宗地主要规划指标如下：

- (1) 用地性质：住宅用地；
- (2) 用地面积：293.01 平方米；
- (3) 容积率：<1.02；
- (4) 建筑密度：<51%。

根据最有效利用原则确定待估宗地最佳利用方式为住宅用地，容积率 1.02

## 2、宗地位置

待估宗地位于于都县贡江镇龙脑二段 54 号。

## 3、宗地面积、形状、用途、容积率

委估宗地面积 293.01 m<sup>2</sup>（折合 0.44 亩），宗地面积较小，对土地利用无不利影响；宗地形状一般，对土地开发利用一般；土地规划用途为住宅用地；规划容积率：≤1.02。

## 4、地质、地形及地势状况

根据估价人员的现场勘查，待估宗地地形较平坦，地质状况较好、对宗地利用较为有利。宗地土壤无污染，地基稳定，地质条件良好，受自然灾害危害程度小，对宗地利用无影响，适宜建设，宗地无陡坡，宗地内地面排水情况良好，有利于后期工程建设。

## 5、宽度、深度及临街状况

待估宗地宽度、深度详见待估宗地图。无交通管制。

## 6、估价对象规划利用说明

委估宗地现为空地，根据委托方提供的于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》记载，宗地主要规划指标如下：

- (1) 用地性质：住宅用地；
- (2) 用地面积：293.01 平方米；
- (3) 容积率：<1.02；
- (4) 建筑密度：<51%。

根据最有效利用原则确定待估宗地最佳利用方式为住宅用地，容积率 1.02

## 7、基础设施状况



待估宗地基础设施条件达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内场地平整，评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）及红线内场地平整。具体描述如下：

通路：临近金龙路，宗地临过道；

通电：宗地外通过于都县供电公司供电，供电有保证，宗地内未接入。

通水：宗地外建有市政供水设施，于都县自来水公司供水，供水有保证，宗地未接入。

排水：宗地外建有县政排水设施，为明沟、暗沟结合排水，暗沟为雨污合流砖拱涵管排水，排水通畅，排水有保证，宗地内未接入。

通讯：由中国电信、中国移动、中国联通提供通讯服务，网络覆盖该区域，通讯条件较优。

地面平整状况：场地平整。

从上面分析可以看出，待估宗地作为住宅用地，个别条件良好，土地开发程度达到同类用地的开发程度，待估宗地的地价在同区域内属于良好。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

1. 全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规、文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（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修订，2020年1月1日起实施）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订，2020年1月1日起实施）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令62号，2007年3月16日）；

（6）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕

15号，2001年4月30日）；

（7）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

（8）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

（9）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日）；

（10）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号，2016年1月1日）；

（11）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2014年11月24日）；

（12）国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号，2018年3月9日，自2018年4月9日起实施）；

（13）国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号，2015年3月18日）；

（14）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，2014年7月29日修正版）；

（15）《中华人民共和国税收征收管理法》（中华人民共和国主席令第49号，2001年4月28日）；

（16）《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（国务院令第628号，2012年11月9日，自2013年1月1日起施行）；

（17）《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》（经2002年2月22日由最高人民法院审判委员会第1214次会议通过）；

（18）最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发〔2001〕23号）；

（19）《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〔2011〕21号）；

（20）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

(21) 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);

(22) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

## 2. 有关行业技术标准文件

(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) 国土资源部办公厅关于公布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);

(4) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)

(5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》

(6) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)

(7) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)

(8) 《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号)。

## 3. 地方人大和政府及有关部门颁布的法规、文件和资料

(1) 《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第五次修正);

(2) 《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》(2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第二次修正);

(3) 《江西省发展改革委 江西省财政厅 江西省人民防空办公室关于调整全省防空地下室易地建设费收费标准的通知》(赣发改收费〔2019〕635号,2019年7月19日);

(4) 《江西省人民政府批转省建设厅省物价局省财政厅〈关于制定江西省征收城市市政公用设施配套费暂行办法的请示〉的通知》(赣府发〔1993〕13号,1993年3月10日);

(5) 《江西省人民政府关于印发〈江西省契税实施办法〉的通知》(赣府发〔1998〕2号, 1998年1月19日);

(6) 《2021年于都县政府工作报告》;

(7) 《于都县基准地价表》

(8) 江西省人民政府、赣州市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

#### 4. 其他资料

(1) 《于都县人民法院价格评估委托书》;

(2) 《中华人民共和国国有土地使用权证》;

(3) 于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》

(4) 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料。

## 二、土地估价

### (一) 估价原则

本次估价过程中, 遵循的主要原则有:

#### 1. 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. 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。

#### 3. 变动原则

一般商品的价格, 是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形, 它是各种地价形成因素相互作用的结果, 而这些价格形成因素经常处于变动之中, 所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此, 在土地估价时, 必须分析该土地的效用、

稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

#### 4. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### 5. 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，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。

#### 6. 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。

#### 7. 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定。

#### 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。

#### 9. 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。

#### 10. 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。

## 11. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

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。

## 二、估价方法

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的技术《规程》，根据当地地产市场发育情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。本次评估选用了剩余法及市场法两种估价方法。

### 1、未采用方法的理由

#### （1）未选用成本逼近法的理由如下：

由于待估宗地为住宅用地空地，待估宗地开发建设后有较高的投资回报率，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，以成本累加方式得出的积算价格难以体现经营性用地的价格水平，根据《城镇土地估价规程》，不适宜选用成本逼近法评估。

#### （2）未选用收益还原法的理由如下：

由于待估宗地属于住宅用地，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，很难确定待估宗地的整体土地房屋收益；而且土地收益（贡献）在实际估价中很难从企业收益中剥离，采用收益还原法可操作性差，所以不适宜采用收益还原法评估。

#### （3）未选用基准地价系数修正法的理由如下：

待估宗地位于于都县中心城区基准地价覆盖范围内，位于住宅三级，基准地价现势性较差，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

## 2、方法采用的理由

### (1) 选用剩余法的理由如下：

估价对象作为住宅用地，所在区域内有较多房地产开发案例，可以调查到与待估宗地地上建筑物相类似的销售市场交易案例，可通过市场比较法合理确定房地产销售总价，且市场上工程造价资料和相关法律、收费文件较齐全，故宜选用剩余法进行估价。

### (2) 选择市场比较法

估价对象作为住宅用地，由于待估宗地所在行政区域内土地市场近年交易案例较丰富，土地交易案例较成熟，采用市场比较法可以真实反映估价期日的土地价值，故适宜采用市场比较法。

## 2、估价方法介绍

### (1) 剩余法

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，扣除各项开发成本、投资利息、开发利润、各项税费后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。采用剩余法计算估价对象价格，计算公式如下：

$$V = A - B - C$$

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

### (2) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点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作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场比较法（间接比较法）的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

C——待估宗地条件评价指数/比较案例宗地条件评价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

### 3、估价结果

估价人员对所收集的资料进行整理分析，本着公平、公正、公开的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，测算出估价对象在估价期日二〇二二年七月二十五日，按照设定的土地用途、使用权年限、土地开发程度和正常市场等条件下出让价格为：

宗地面积：293.01平方米（折合0.44亩）

单位地价：4825.77元/m<sup>2</sup>（合321.72万元/亩）

楼面地价：4731.15元/建筑平方米

总地价：141.4万元

大写金额：壹佰肆拾壹万肆仟元整（币种：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、估价对象作为估价设定条件用地，得到相对用途的最有效利用并产生相应的土地收益。

2、估价对象与其它生产因素相结合，能满足生产建设的正常需要，保证土地的持续利用。

3、在评估基准日地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、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。



5、委托方提供的资料真实、合法、有效。

6、本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，估价期日为二〇二二年七月二十五日、使用权面积为293.01 m<sup>2</sup>（折合0.44亩）、设定用途为住宅用地、设定容积率为1.02、使用权类型为出让、使用权剩余年限为57.33年，土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水、）、红线内场地平整条件下的国有建设用地使用权市场价格。

7、本次评估土地面积以委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》为依据（详见附件）。

## （二）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）估价人员根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）撰写本报告，形成意见和结论。

### 2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1）本评估报告仅作为为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据。若作其他用途，需重新评估。

（2）本评估报告所评估的土地使用权价格仅作为宗地使用者把该宗地作为住宅用地开发条件下的土地使用权价格，若作其他开发利用，需重新评估。

（3）在满足本报告全部假设及限制条件下，本报告的评估结果方可使用。

（4）若改变估价目的或估价的前提条件和假设条件，估价结果一般会改变，须作相应的调整或重新评估后方可使用。

### 3、土地估价结果的有效期

评估报告有效期自估价报告估价提交之日起一年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本报告由估价机构负责解释。

5、未经评估单位书面同意，本评估报告书的全部或任何一部分不得

使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告必须完整使用，违规使用本估价报告和估价结果所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

### （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地确认的资料和估价事项

（1）本次估价中估价对象的土地使用权面积、用地性质、规划限制条件、宗地位置以及估价目的等资料是由委托方提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》和于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》，如委托方提供的上述资料有误或作调整，则评估价格应作调整。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

（3）估价人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质水文结构进行详细考察和分析，若该部分原因对地价产生影响，则本公司不对由此引致的损失承担责任。由于无相关专业的地质报告，估价人员认为待估宗地无不良地质构造，最终地质条件的确定应以专业地质报告为准。

#### 2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

（1）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、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，该评估价格应作相应调整。

（2）宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价对象所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化，土地估价结果应作相应调整。

（3）本次评估的宗地价格是指待估宗地在正常地价水平的土地使用权价格，未考虑政府给予土地使用者的特殊优惠政策对地价所产生的影

响。同时，本报告使用者应注意评估设定宗地土地开发程度与宗地实际开发程度之间的差异所产生的土地使用权价格差别。

### 3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

(2) 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把当事人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

(3) 估价中的有关参数是依据当地实际情况、有关文件及估价对象所在区位综合确定的。

### 4、其他需要特殊说明的问题

(1) 本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

(2) 本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何利害关系和影响评估结果的关系。

(3) 本报告不作为确定估价对象权属的依据。

(4) 在确定最终估价结果时，估价人员根据评估方的适宜性、可信程度、可操作性，并参考本次评估目的，估价对象的区域地价水平以及估价人员的经验确定估价结果。

#### 第四部分 附件（均为复印件）

附件一：区域位置图

附件二：宗地现状照片

附件三：《于都县人民法院价格评估委托书》

附件四：《中华人民共和国国有土地使用权证》【于国用（2010）第0449号

附件五：于都县自然资源局《关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复函》

附件六：土地评估机构营业执照

附件七：土地估价机构资质证书

附件八：估价师资格证书

于都县国用(2010)第0449号

土地使用权人	宋力力		
座落	于都县贡江镇龙脑二段54号		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2019年11月
使用权面积	293.01 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		其中 分摊面积	M <sup>2</sup>

于都  
县  
登

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

于都县人民政府(章)

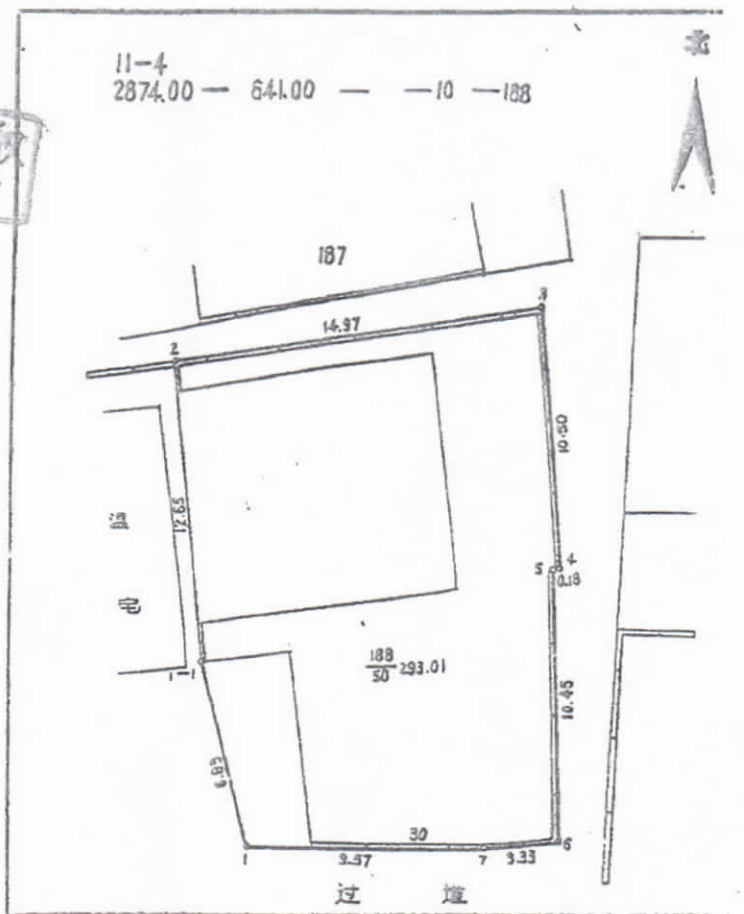
2010年3月16日

宗地 图

北  
↑

11-4  
2874.00 — 641.00 — —10 —188

具  
土  
登  
案



1:300

绘图员王学英 审核员

96年7月28

四

3月 14日

No.

014714349



登记机关

证书监制机关



# 于都县自然资源局

## 关于调取宋力力名下相关土地规划条件的回复 函

于都县人民法院：

贵院发来关于调取宋力力名下相关土地规划条件的《函》收悉，经我局调查，现将有关情况函复如下：

经查询《于都县古田区控制性详细规划（2009版）》，该宗地详规中区域主要控制指标如下：用地性质为住宅用地；容积率 $<1.6$ ；建筑密度 $<30\%$ ；绿地率 $>35\%$ ；建筑限高为20米。根据该宗地的实地位置现状情况，依据《江西省城市规划管理技术导则》规定的建筑退让要求，该宗地实际建房的主要控制指标如下：容积率 $<1.02$ ；建筑密度 $<51\%$ ；建筑层数为二层。

2022年8月20日





### 宗地现状照片



