

备案号：1202822IA0019

查询码：B06ED476



## 土地估价报告

项目名称：天津市武清区人民法院委托司法鉴定的位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6）商住用地土地使用权市场价值评估（江苏省盐城市）

受托估价单位：天津同章房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：津同章[2022]（估）字第 023 号

提交估价报告日期：2022 年 8 月 29 日

估价报告备案日期：2022 年 8 月 29 日

# 土地估价报告

项目名称：天津市武清区人民法院委托司法鉴定的位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO. 20018-C-6）商住用地土地使用权市场价值评估（江苏省盐城市）  
受托估价单位：天津同章房地产土地资产评估有限公司  
土地估价报告编号：津同章[2022]（估）字第 023 号  
电子备案号：1202822IA0019  
提交估价报告日期：二零二二年八月二十九日

# 第一部分 摘要

## 一、估价项目名称

天津市武清区人民法院委托司法鉴定的位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6）商住用地土地使用权市场价值评估。

## 二、委托估价方

委托单位：天津市武清区人民法院

地址：天津市武清区雍阳西道426号

电话：18522677191

联系人：井志辉

## 三、估价目的

根据《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》《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》等相关法律法规，天津同章房地产土地资产评估有限公司接受天津市武清区人民法院的委托，对位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6），土地面积为52846平方米的商住用地土地使用权市场价值进行评估，为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06月15日，该估价期日为现场查勘日。

## 五、估价日期

2022年06月15日至2022年08月29日

## 六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》的规定，本次评估价值为商住用地土地使用权市场价值。本次评估的国有土地使用权价格是指在公开市场条件下，于估价期日2022年06月15日，满足规划利用设定用途、设定年期、设定开发程度条件下的土地使用权价格。

估价对象估价期日土地用途为商住用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定用途为城镇住宅和商服用地；依据《国有建设用地使用权出让合同》约定估价对象规划容积率不高

于 1.5 不低于 1.2,根据最有效利用原则,本次评估设定容积率为 1.5;估价对象土地权利性质为出让,估价对象登记类型为国有出让用地,依据估价目的本次评估设定价值类型为土地使用权市场价值;依据《不动产登记簿查询记录》记载估价对象城镇住宅用地使用终止日期至 2088 年 7 月 25 日,商服用地使用终止日期至 2058 年 7 月 25 日,城镇住宅用地至估价期日剩余使用年期为 66.11 年,故本次评估设定土地使用年期为 66.11 年,商服用地至估价期日剩余使用年期为 36.11 年,故本次评估设定土地使用年期为 36.11 年;估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路),宗地红线内场地平整(有杂草);根据估价目的,本次评估设定开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路),宗地红线内场地平整。

宗地的设定情况详见《估价对象地价定义一览表》。

表 1-1 估价对象地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	估价设定价值类型	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价设定容积率	估价设定开发程度	备注
NO. 20018-C-6	盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧 (NO. 20018-C-6) 城镇住宅用地	国有土地使用权市场价值	城镇住宅用地	66.11	1.5	红线外“六通”、红线内场地平整	“六通”(通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路)
	盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧 (NO. 20018-C-6) 商服用地		商服用地	36.11			

## 七、估价结果

估价对象为盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧(NO. 20018-C-6),土地面积为 52846 平方米,估价人员在现场勘查和 market 分析的基础上,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,评估得到估价对象在估价设定用途、使用年期、开发程度和规划利用的条件下,于估价期日正常市场条件下的国有土地使用权市场价值为:

宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	平均单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
盐城市大丰区开发区锦丰 路东侧、返修河南侧 (NO.20018-C-6)城镇住宅 用地	盐城市大丰区 开发区锦丰路 东侧、返修河 南侧	52846	3065	2271	14402
盐城市大丰区开发区锦丰 路东侧、返修河南侧 (NO.20018-C-6)商服用地				1132	1795
合计		52846			16197

**总地价大写：人民币壹亿陆仟壹佰玖拾柒万元整**

该估价结果不包括估价对象涉执处置时发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用。

估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 1-2）

### 八、土地估价师签字

序号	姓名	估价师证书号	签 字
1	宋奎国	2014120030	
2	魏 静	2007120029	

### 九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

(机构公章)

天津同章房地产土地资产评估有限公司

二零二二年八月二十九日

表 1-2 土地估价结果一览表

估价机构：天津同章房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号：津同章[2022]（估）字第 023 号 估价日期：2022 年 06 月 15 日 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 估价日期土地使用权权利性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限	面积 (m <sup>2</sup> )	平均单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)	备注
				证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
江苏权健置业有限公司	NO. 20018-C-6	盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧 (NO. 20018-C-6) 城镇住宅用地	苏 (2018) 大丰区不动产权第 0018370 号	商住用地	空地 (有杂草)	城镇住宅用地	不高于 1.5	0	1.5	宗地红线外“六通” (通上水、通下水、通气、通讯、通路), 宗地红线内场地平整 (有杂草)	宗地红线外“六通” (通上水、通下水、通气、通讯、通路), 宗地红线内场地平整	66.11	52846	3065	2271	14402	该估价结果不含市政基础设施大配套费用
		盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧 (NO. 20018-C-6) 商服用地				商服用地	不低于 1.2					36.11			1132	1795	
合计												52846			16197		

一、上述土地估价的限定条件

- 1、土地权利限制：存在查封，不考虑查封对土地价值的影响。

- 2、基础设施条件：见附表 1-3。
- 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：见报告第三部分《需要特殊说明的事项》。

**表 1-3 估价对象基础设施条件表**

宗地编号	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
NO. 20018-C-6	场地平整（有杂草）	区域内有南翔西路、锦丰路等主次干道	红线外由市政供电公司供电，红线内未接入	红线外由市政自来水厂供水，红线内未接入	红线外由市政排水，红线内未接入	红线内外未接入	红线外由市政燃气公司供气，红线内未接入	移动、联通、电信等信号覆盖

二、其他需要说明的事项：

1. 估价对象土地面积及权利状况以委托方提供的《不动产登记簿查询记录》《国有建设用地使用权出让合同》等为依据。
2. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他目的用途负责。
3. 本次估价结果是在设定的用途、开发程度和地价指数等因素条件下的估价结果，在报告使用期内若发生重大变化时，应对估价对象价值进行再评估。
4. 委托方提供的《不动产登记簿查询记录》经办时间为 2020 年 11 月 10 日，估价对象存在查封，查封期限为 2019-03-08 起 2022-03-07 止，本次评估估价日期为 2022 年 06 月 15 日，本次评估假设估价对象仍存在查封，根据估价目的不考虑查封对估价结果的影响。
5. 依据《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条约定受让人造成土地闲置，闲置满 1 年不满 2 年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满 2 年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。
6. 依据《国有建设用地使用权出让合同》第三十三条约定受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金。
7. 委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费，估价人员无法掌握相关情况，本次评估是假定估价对象不存在欠缴税费的情况下进行评估。

估价机构：天津同章房地产土地资产评估有限公司

2022 年 08 月 29 日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：天津市武清区人民法院  
地址：天津市武清区雍阳西道426号  
电话：18522677191  
联系人：井志辉

### 二、估价对象

估价对象是天津市武清区人民法院拟处置的 1 宗土地，权利人为江苏权健置业有限公司，位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6），土地面积为 52846 平方米，土地用途为商住用地。

### 三、估价对象概况

#### 1.土地登记状况

此次估价对象为天津市武清区人民法院拟处置的 1 宗土地。

土地来源：估价对象为江苏权健置业有限公司通过出让方式取得，已于 2018 年 08 月 15 日办理土地登记，故估价对象的土地登记状况具体如下：

#### 不动产基本信息

土地坐落	开发区锦丰路东侧、返修河南侧		
不动产单元号	320904100223GB00200W00000000	不动产类型	土地
不动产面积	宗地面积 52846 m <sup>2</sup>	不动产用途	商住
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
土地使用年限	/		

#### 权利信息

权证号	权利人	共有方式	共有比例	登簿日期
苏（2018）大丰区不动产权第 0018370 号	江苏权健置业有限公司	单独所有	/	2018-08-15
附记	该宗地为住商用地，住宅使用期限 70 年，至 2088 年 7 月 25 日，商业使用期限 40 年，至 2058 年 7 月 25 日。			

#### 查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
------	------	------	------	----

天津市公安局 武清分局	2019-03-08 起 2022-03-07 止	津公（济）封通字 （2019）03082 号	2019-03-08 16:30:39	/
----------------	------------------------------	---------------------------	------------------------	---

他项权利信息、预告信息、异议信息、锁定情况等均无。

四至：东至长安西路，南至开拓路，西至锦丰路，北至返修河

土地级别：根据《大丰区城镇建设用地区域基准地价成果报告》确定估价对象在住宅三级、商业四级基准地价范围内。

## 2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，估价对象的土地使用权由现土地使用者江苏权健置业有限公司通过出让方式合法取得，合同签订日期为 2018 年 03 月 13 日，取得价款为 7927 万元，估价对象于估价期日存在查封，不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权及相邻关系权等影响权利的事项。估价对象来源合法，权利清晰，权利人为江苏权健置业有限公司；估价对象于估价期日为国有出让土地，批准土地使用年限城镇住宅用地 70 年，土地使用权终止日期为 2088 年 07 月 25 日，至估价期日已使用 3.89 年，剩余使用年期为 66.11 年，故本次评估中城镇住宅用地土地使用年期按剩余使用年期 66.11 年设定；批准土地使用年限商服用地 40 年，土地使用权终止日期为 2058 年 07 月 25 日，至估价期日已使用 3.89 年，剩余使用年期为 36.11 年，故本次评估中商服用地土地使用年期按剩余使用年期 36.11 年设定。

## 3. 土地利用状况

依据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》约定宗地规划条件为：

土地面积：52846 平方米

土地用途：住商用地（其中商业建筑面积不大于总建筑面积的 20%）

出让年期：住宅 70 年、商业 40 年

主体建筑物性质：住商用地

建筑总面积：不高于 79269 平方米不低于 63415.2 平方米

建筑容积率：不高于 1.50 不低于 1.20

建筑密度：不高于 30%

绿地率：不低于 35%

其他土地利用要求：该地块主出入口设置在开拓路，次出入口设置在锦丰路、长安西路；按每百户不少于 20 平方米无偿配套建设社区居家养老服务用房交付居委会，所配套的用房规划布置在建筑物底层且需达到住宅采光需求。

#### 四、影响地价的因素说明

##### （一）一般因素

##### 1、城市资源状况

##### ①地理位置

盐城市位于江苏沿海中部，地处北纬 32° 34′ ~34° 28′ ，东经 119° 27′ ~120° 54′ 之间。东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。

##### ②土地资源状况

依据盐城市第三次国土调查主要数据显示：（一）耕地 77.45 万公顷（1161.70 万亩）。其中，水田 47.63 万公顷（714.37 万亩），占 61.50%；水浇地 28.61 万公顷（429.15 万亩），占 36.94%；旱地 1.21 万公顷（18.18 万亩），占 1.56%。（二）园地 1.85 万公顷（27.77 万亩）。其中，果园 0.47 万公顷（7.05 万亩），占 25.39%；其他园地 1.38 万公顷（20.72 万亩），占 74.61%。（三）林地 5.93 万公顷（88.87 万亩）。其中，乔木林地 1.08 万公顷（16.18 万亩），占 18.21%；竹林地、灌木林地 0.01 万公顷（0.16 万亩），占 0.18%；其他林地 4.84 万公顷（72.53 万亩），占 81.61%。（四）草地 0.94 万公顷（14.12 万亩）。其中，其他草地 0.94 万公顷（14.12 万亩），占 100.00%。（五）湿地 22.68 万公顷（340.19 万亩）。湿地是“三调”新增地类。其中，沼泽地 0.04 万公顷（0.59 万亩），占 0.17%；沿海滩涂 22.41 万公顷（336.13 万亩），占 98.81%；内陆滩涂 0.23 万公顷（3.47 万亩），占 1.02%。（六）城镇村及工矿用地 25.00 万公顷（374.98 万亩）。其中，城市用地 1.97 万公顷（29.55 万

亩),占 7.88%;建制镇用地 4.21 万公顷(63.08 万亩),占 16.82%;村庄用地 15.07 万公顷(226.07 万亩),占 60.29%;采矿用地 3.41 万公顷(51.14 万亩),占 13.64%;风景名胜及特殊用地 0.34 万公顷(5.14 万亩),占 1.37%。(七)交通运输用地 4.63 万公顷(69.53 万亩)。其中,铁路用地 0.13 万公顷(1.99 万亩),占 2.86%;公路用地 2.32 万公顷(34.75 万亩),占 49.98%;农村道路 2.14 万公顷(32.12 万亩),占 46.19%;机场用地 0.01 万公顷(0.20 万亩),占 0.29%;港口码头用地 0.03 万公顷(0.47 万亩),占 0.68%。(八)水域及水利设施用地 37.09 万公顷(556.37 万亩)。其中,河流水面 10.74 万公顷(161.04 万亩),占 28.95%;湖泊水面 0.21 万公顷(3.19 万亩),占 0.57%;水库水面 0.02 万公顷(0.36 万亩),占 0.06%;坑塘水面 12.93 万公顷(193.89 万亩),占 34.85%;沟渠 10.78 万公顷(161.78 万亩),占 29.08%;水工建筑用地 2.41 万公顷(36.11 万亩),占 6.49%。

### ③城市人口

2021 年末 2022 年初全市常住人口 671.3 万人,比上年增长 0.04%,其中城镇常住人口 434.67 万人,比上年增长 1.03%,常住人口城镇化率 64.75%,比上年提高 0.64 个百分点。全年出生人口 2.75 万人,出生率 4.1‰;死亡人口 6.14 万人,死亡率 9.15‰。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### (1) 不动产制度

#### ①土地制度

江苏省于 2000 年制定《江苏省土地管理条例》,作为土地管理的制度,后经多次修订,由此形成江苏省最新的土地管理制度。

#### ②住房制度

盐城市目前施行的住房制度主要分为商品房、保障性住房制度。

#### ③地价政策

为了确保国有土地资产的保值增值,在规划用地范围内建立统

一的地价体系。市物价、国土部门要按照有关法律规定评估确定规划用地范围内的基准地价。基准地价原则上每 3 年调整 1 次。具体宗地的国有土地使用权出让,要依据基准地价,合理评定标定地价。规划用地范围内以招标、拍卖、挂牌等方式出让的土地, 由市区土地使用制度改革领导小组或委托市国土资源局会同盐都县、城区政府、市开发区管委会及市土地储备交易中心代表,依据基准地价和市场供求情况,讨论确定底价,最终成交价由市场决定。

建立工业项目用地地价协调制度。对规划用地范围内主要是 3 个开发区的工业项目用地的出让价格, 由市政府协调小组定期协商,确定协议出让价。协议出让价不得低于《省政府批转省国土资源厅省物价局关于公布全省协议出让国有土地使用权最低价的请示的通知》中规定的最低标准。

建立地价公布制度。市物价和国土部门依据有关规定,定期确定、公布城市经营性建设用地基准地价和标定地价,引导土地价格的合理形成。在市场交易中,不得低于底价出让经营性建设用地。

## (2) 不动产市场状况

### ① 土地市场

2021 年盐城市土地出让共有 610 宗,土地出让面积为 2649.9 万 m<sup>2</sup>,同比增长 1.42%。其中,住宅用地出让 138 宗,面积为 522.39 万 m<sup>2</sup>,同比增长 2.78%;商服办公用地出让了 167 宗,面积为 602.43 万 m<sup>2</sup>,同比降低 2.18%;工业仓储用地出让了 258 宗,面积为 1364.08 万 m<sup>2</sup>,同比增长 1.28%。2021 年土地出让地面均价为 2668 元/m<sup>2</sup>。

### ② 住宅市场

#### 商品房市场

1-12 月份,全市新建商品房新增供应 1154 万平方米,其中全市新建商品住房新增供应 854.2 万平方米。

12 月份,全市新建商品房新增供应 84.5 万平方米,其中全市新建商品住房新增供应 65.2 万平方米。

1-12 月份，全市新建商品房销售 1147 万平方米，其中全市新建商品住房销售 902.7 万平方米。

12 月份，全市新建商品房销售 58.6 万平方米，其中全市新建商品住房销售 41.6 万平方米。

### 二手房市场

1-12 月份，全市二手房成交 518.7 万平方米，其中全市二手住房成交 420.1 万平方米。

12 月份，全市二手房成交 31.3 万平方米，其中全市二手住房成交 18.9 万平方米。

### 3、产业政策

对购买新建商品住房给予补贴。在盐来盐大专及以上学历人才或 2016 年 1 月 1 日后生育二孩的家庭，购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 50% 的一次性购房补贴，最高不超过 3 万元。2021 年 5 月 31 日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 100% 的一次性购房补贴，最高不超过 6 万元。

给予安家落户购房补贴。在市区就业创业并缴纳社保满 1 个月以上的人员，购买新建商品住房的，给予购房网签合同总价 1.5% 的购房补贴，最高不超过 3 万元。

鼓励购买新房改善居住条件。对购买新建商品住房，出售原有住房的，如原有住房出售后缴纳的契税低于新房契税的，按原有住房出售缴纳契税金额予以补贴；如原有住房出售后缴纳的契税高于新房契税的，按新房缴纳契税金额予以补贴。补贴最高不超过 3 万元。出售原有住房的时限为文件出台之日起至 2023 年 12 月 31 日。

延长土地出让金缴纳期限。新出让土地出让金缴款期限可适当延长，一个月内缴纳总价款的 50%，余款可在合同签订后 12 个月内缴清，并在合同中约定。

帮助开发企业纾困解难。因新冠肺炎疫情影响房地产开发项目

建设，造成延期复工或停工的，应合理顺延工期，延期交付时间根据实际情况确定。对受疫情影响的房地产开发项目，城市基础设施配套费可延期缴纳，延期缴纳时间最长不超过6个月。引导金融机构支持房地产企业开发贷款和并购贷款的合理需求，有效缓解房地产市场资金链运行压力。落实差别化住房信贷政策，努力降低购房贷款利率、首付比例。

支持开发满足刚需和改善性需求的产品。开发企业可根据市场需求对规划建设方案申请优化调整，经依法批准后实施。方案调整不得改变土地性质和用途，容积率、绿地率、建筑密度等各项规划技术指标必须符合出让合同约定的出让条件。方案调整须征得相关权利人的同意。

支持分步解除建设用地使用权抵押。在金融机构认可的情况下，已办理建设用地使用权抵押的，支持房地产开发企业合理量化建设用地使用权，办理抵押权变更登记或者以在建建筑物抵押置换，将拟办理预告登记商品房对应的建设用地使用权份额从抵押范围中解除；已办理在建建筑物抵押的，支持企业按批次按套解除抵押，方便办理预告登记，及时回款，缓解资金压力。

优化商品房预售资金监管。商品房预售重点监管资金第一个使用节点条件放宽形象进度要求，只需要满足预售许可一个月条件即可申请使用。对于信用考评A类的房地产开发企业可在预售进度条件、预售资金监管使用方面享受优惠政策。

#### 4、城市规划与发展目标

##### ①城市规划

盐城市有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。

##### ②发展目标

建成长三角最具规模的承接先进制造业示范基地、产业融合发

展与科创成果转化示范基地、最独特的生态旅游康养示范基地、最大的优质农产品供应示范基地，全面完成沪苏大丰产业联动集聚区、中韩盐城产业园等长三角国家规划纲要明确的建设任务，高质量建设沪盐、常盐、苏盐等长三角（盐城）合作共建园区，长三角产业协同发展示范区创建取得实质性进展。

## 5、城市社会经济发展状况

### ① 经济布局

盐城市立足“双循环”新发展格局，坚持以高质量对外开放促进高质量发展，着力塑强开放型经济发展新优势，一手抓产业链供应链招商，一手抓精细化优质化服务，利用外资逆势持续增长，展现开放型经济的较强韧性和旺盛活力。

### ② 经济发展水平

初步核算，全年实现地区生产总值 6617.4 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业实现增加值 735.8 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业实现增加值 2686.1 亿元，比上年增长 8.1%；第三产业实现增加值 3195.5 亿元，比上年增长 8.2%，三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。人均地区生产总值达 98593 元（按 2021 年年平均汇率折算约 15283 美元），比上年增长 7.6%。

### ③ 综合实力

综合实力位居江苏城市综合实力排名前十名。

### ④ 社会储蓄与投资

居民储蓄存款余额 4743.2 亿元，同比增长 12.3%，增速列全省第 5 位。盐城居民人均可支配收入增速列全省第 9 位，高于 GDP 和固定资产投资增速排名，低于一般公共预算收入、社会消费品零售总额和居民储蓄存款余额增速排名。

固定资产投资同比增长 3.7%，增速列全省第 12 位；一般公共预算收入 451.0 亿元，同比增长 12.7%，增速列全省第 2 位。



### ⑤ 物价变动

全年居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 1.6%。分类别看，交通通信类上涨 3.5%，教育文化娱乐类上涨 2.2%，居住类上涨 2.0%，衣着类上涨 1.8%，食品烟酒类上涨 1.4%，医疗保健类上涨 0.2%，生活用品及服务类上涨 0.1%，其他用品和服务类下跌 3.8%。全年工业生产者出厂价格指数上涨 5.4%，工业生产者购进价格指数上涨 12.2%。

## （二）区域因素

### 1. 区域概况

#### ① 区域位置

大丰区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省东部，盐城市东南，北与盐城市亭湖区交界，南与东台市接壤，西与兴化市毗邻，东濒黄海，总面积 3008 平方千米。

#### ② 人口

根据第七次全国人口普查数据发布，显示大丰区常住人口为 645603 人，男性人口 50.16 人，女性人口 49.84 人，年龄结构中 0-14 岁占比 9.94%，15-59 岁占比 59.37%，60 岁以上占比 30.69%，65 岁以上占比 21.8%。

#### ③ 级别

大丰位于江苏沿海中部，是盐城的滨海新城、大市区副中心，也是江苏省面积最大的城市区，坐拥世界湿地自然遗产核心区，孕育了麋鹿、珍禽两个国家级自然保护区。是全国文明城市、全国综合实力百强区、国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市和国家全域旅游示范区。大丰是麋鹿故乡。大丰是黄海港城。国家一类对外开放口岸一大丰港，是江苏中部重要的出海大通道，联通韩国、日本、俄罗斯等 13 个国家和地区。大丰是上海“飞地”。大丰是长寿之乡。

#### ④ 经济发展状况

2021 年大丰区地区生产总值为 759.21 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.6%,两年平均增长 5.3%,好于 2019 年 5.1%的增速水平。其中,第一产业增加值 111.06 亿元,增长 3.4%;第二产业增加值 253.21 亿元,增长 6.4%;第三产业增加值 394.94 亿元,增长 7.0%。三次产业结构比为 14.6:33.4:52.0。

#### ⑤ 区域优势

大丰城区东临黄海,西连兴化市,南与东台市接壤,北与盐城亭湖区交界,2021 年,盐城高速高铁、轻轨将即将建成,北上徐宿淮盐铁路、京沪高速铁路至北京仅需 4 小时左右,到上海只需要 1 小时左右,使得大丰成为衔接大江南的大枢纽之一,便捷的交通将促进区域经济文化交流,实现区域资源优化配置,带动城市的发展。

### 2. 交通条件

#### ① 区域内道路状况

估价对象所在区域内有南翔西路、锦丰路等交通干道。

#### ② 区域内公共交通状况

区域内有公交线路,距离最近的公交站点约 600 米。

#### ③ 对外交通状况

距离最近的高速入口约 1.4 公里,距离大丰站约 5.6 公里,距离盐城南洋国际机场约 34 公里。

### 3. 基础设施条件

区域目前达到六通,即通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路,基础设施条件一般。

通上水:市政供水管网接入。

通下水:市政排污管网接入。

通气:市政燃气管道接入。

通讯:移动、联通、电信信号覆盖。

通电：市政供电电网接入。

道路：区域内南翔西路、锦丰路等交通干道。

估价对象位于城区过渡区域，周边公用设施类型一般，数量一般。

#### 4. 环境条件

##### ①自然环境

大丰位于苏北拗陷带构造单元内，是在震旦系到中生界三迭系海相、陆相交替沉积的基础上，发生于燕山运动的拗陷区，一直延续到现代。

##### 地形地貌

大丰区，是长江和黄河东流入海泥沙长期淤积而成的滨海平原，地形南宽北窄，呈不规则三角形。东西宽 44 千米，南北长 63 千米，地面高程 1.8 米<sup>-</sup>4.5 米。除沿海滩涂外，全区地势东高、西低、南高、北低。

##### 气候

大丰区属于亚热带与暖温带的过渡地带，适宜喜温作物的生长。常年平均气温 14.4℃，无霜期 203.8 天，常年降水量 1066.7 毫米，日照 2214.4 小时。

##### 水文

大丰区境内河流分为里下河和垦区两个水系，较大河流有 40 余条。里下河水系为水网圩区，河网密度大，流域面积 118.44 平方公里，为里下河区泄洪通道。

##### 土壤

大丰区土壤有盐土，潮土，水稻土三大类，6 个土属，22 个土种。

估价对象周边基本无污染。

##### ②人文环境

大丰区是革命老区、长寿之乡，历史悠久，人文荟萃，开放包容。建成国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区、国家卫生

城市、国家园林城市和中国优秀旅游城市。

#### 5. 商业繁华程度、产业集聚状况

估价对象所在区域小型服务业为主；商务设施聚集程度低；经营类别少；客流量小，故商业繁华程度劣。周边住宅项目较少，故产业集聚状况一般。

#### 6. 规划限制

估价对象所在区域规划为未来土地利用以工业、仓储用地为主。

#### （三）个别因素

估价对象基础设施条件见表 1-3，利用现状为空地（有杂草）。

估价对象坐落于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6），宗地名称、位置、面积、用途、临街宽度、临街状况、深度、形状、地形、地质、地势条件、规划容积率等个别条件详见表 2-1。

表 2-1 估价对象个别因素说明表

宗地编号	位置	面积(平方米)	土地用途	临街宽度(米)	临街状况	深度(米)	形状	地形条件	地质条件	地势条件	规划容积率
NO.20018-C-6	盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧	52846	商住用地	/	三面 临街	/	近似 矩形	平原	较优	较平 坦	不高 于 1.5 不低 于 1.2

估价对象目前为空地（有杂草），宗地内基础设施条件未接入。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 有关法律法规

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2021年1月1日起施行)

2. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正 根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民

共和国建筑法》等八部法律的决定》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 第55号, 1990年5月19日)

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)

8.《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行)

#### (二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知文件

1.《江苏省土地管理条例》(2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过 根据2003年4月21日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第一次修正 根据2004年4月16日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议《关于修改〈江苏省土地管理条例〉的决定》第二次修正 2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修订)

2.《江苏省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等有关事项的决定》(江苏省十三届人大常委会第二十四次会议通过, 2021年9月1日实施)

2.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号)

3.《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号)

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委托评估、拍卖工作的若干规定(法

释〔2011〕21号)

6. 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)

7. 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)

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

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告2016年第23号,自2016年5月1日起施行)

10. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

11. 《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》(国务院[1990]第60号)

12. 《关于公布2021年江苏省政府性基金项目目录的通知》(苏财综〔2022〕9号)

13. 《关于公布大丰区公示地价体系建设成果的通知》(2021-08-18公布,自公布之日起执行)

14. 中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》(中估协发[2005]34号)

15. 国土资源部办公厅《关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土厅[2012]35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, 2014年12月1日)

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. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017, 2017年11月1日)

4. 《大丰区城镇建设用地基准地价成果报告》

#### （四）委托方提供的有关资料

1. 天津市武清区人民法院司法评估委托书
2. 不动产登记簿查询记录复印件
3. 国有建设用地使用权出让合同复印件
4. 宗地图复印件
5. 建设用地规划许可证复印件
6. 建设用地批准书复印件

#### （五）估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料

1. 估价对象区域条件及个别条件调查表
2. 估价对象宗地外部基础设施状况调查表
3. 估价对象宗地内部基础设施状况调查表
4. 估价对象地上建（构）筑物状况调查表
5. 估价对象位置图
6. 估价对象现状利用照片
7. 比较实例位置图
8. 估价对象区域因素资料
9. 估价对象个别因素资料
10. 估价对象所在区域地价资料
11. 造价资料

## 二、土地估价

### 1、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋势，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的具体情况和对应的估价方法，主要遵循以下原则：

#### （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。合法权益包括合法



产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

### （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。估价对象所处区域属大丰区开发区，地产市场处在供需两旺的阶段，整体价格有逐渐走高的趋势，因而在估价中土地估价师充分考虑了该区域商住用地的实际供需情况，合理判断了其对地价的影响。

### （3）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。在土地估价时，应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。

### （4）替代原则

土地估价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。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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

### （5）变动原则

估价中土地估价师应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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，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。在土地估价时，必须充分分析估价对象土地的效用、稀缺性、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，

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。

#### (6) 预期收益原则

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。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的,它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。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。估价人员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。

#### (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) 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下,土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

#### (9) 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。

### 2、估价方法

#### **城镇住宅用地估价方法的选用:**

根据估价人员现场查勘情况,考虑估价对象为城镇住宅用地,按照《城镇土地估价规程》的要求,考虑到估价对象结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,本次评估参照城镇住宅用地地价水平主要选用市场比较法和剩余法进行评估。

采用方法的理由:

#### ① 市场比较法

估价对象位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南

侧，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与估价对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且比较实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此采用市场比较法进行评估。

#### ② 剩余法

由于估价对象有明确的规划指标，估价对象所处区域类似房地产交易案例较易获得，可以确定房地产开发完成后价值，且同类物业开发成本均可以调查取得，故可采用剩余法进行评估。

不采用方法的理由：

#### ① 收益还原法

估价对象为城镇住宅用地，因同一供求圈内没有持续、稳定的收益资料且归属于土地的纯收益难于从总收益中剥离，故不宜采用收益还原法。

#### ② 成本逼近法

估价对象位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6），成本逼近法评估的仅反映估价对象的成本价格，不能真实地反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本逼近法进行测算。

#### ③ 基准地价系数修正法

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年限土地权利的区域平均价格。估价对象所在基准地价覆盖范围内，土地用途为城镇住宅用地，基准地价是均质地域的平均价格，不能完全反映估价对象的市场价值，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和剩余法进行评估。

**商服用地估价方法的选用：**

根据估价人员现场查勘情况，考虑估价对象为商服用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，考虑到估价对象结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估参照商服用地地价水平主要选用市场比较法和剩余法进行评估。

采用方法的理由：

#### ①市场比较法

估价对象位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与估价对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且比较实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此采用市场比较法进行评估。

#### ②剩余法

由于估价对象有明确的规划指标，估价对象所处区域类似房地产交易案例较易获得，可以确定房地产开发完成后价值，且同类物业开发成本均可以调查取得，故可采用剩余法进行评估。

不采用方法的理由：

#### ①收益还原法

估价对象为商服用地，因同一供求圈内没有持续、稳定的收益资料且归属于土地的纯收益难于从总收益中剥离，故不宜采用收益还原法。

#### ②成本逼近法

估价对象位于盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧（NO.20018-C-6），成本逼近法评估的仅反映估价对象的成本价格，不能真实地反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本逼近法进行测算。

#### ③基准地价系数修正法

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商

服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年限土地权利的区域平均价格。估价对象所在基准地价覆盖范围内，土地用途为商服用地，基准地价是均质地域的平均价格，不能完全反映估价对象的市场价值，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法和剩余法进行评估。

### 3、估价结果

#### (1) 地价确定的方法

##### **城镇住宅用地:**

本次评估采用市场比较法和剩余法两种方法，市场比较法测算的楼面地价为 2255 元/建筑平方米，剩余法测算的楼面地价为 2287 元/建筑平方米。

通过对两种方法测算结果进行比较分析，市场比较法、剩余法两种方法测算结果较为接近。市场比较法是评估人员利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易实例作为比较标准，修正测算出的估价对象土地价格，具有较强的现实性。估价对象周边开发完成的房地产交易实例较多，能够预测估价对象开发完成后的价格，且同类物业开发建造成本可以取得，能够合理预测估价对象的开发成本、周期、开发过程中产生的各种费用、利润、税费等，剩余法具有较强的合理性。故市场比较法、剩余法的估价结果更能反映估价对象在估价目的下的客观市场价值。故采用简单算数平均值作为最终的结果。

楼面地价 =  $(2255 + 2287) = 2271$  元/建筑平方米

总地价 = 楼面地价 × 建筑面积 =  $2271$  元/建筑平方米 × 63415.2 平方米 = 14402 万元 (取整)

##### **商服用地:**

本次评估采用市场比较法和剩余法两种方法，市场比较法测算的楼面地价为 1110 元/建筑平方米，剩余法测算的楼面地价为 1153 元/建筑平方米。

通过对两种方法测算结果进行比较分析，市场比较法、剩余法两种

方法测算结果较为接近。市场比较法是评估人员利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易实例作为比较标准,修正测算出的估价对象土地价格,具有较强的现实性。估价对象周边开发完成的房地产交易实例较多,能够预测估价对象开发完成后的价格,且同类物业开发建造成本可以取得,能够合理预测估价对象的开发成本、周期、开发过程中产生的各种费用、利润、税费等,剩余法具有较强的合理性。故市场比较法、剩余法的估价结果更能反映估价对象在估价目的下的客观市场价值。故采用简单算数平均值作为最终的结果。

楼面地价=(1110+1153) =1132 元/建筑平方米(取整)

总地价=楼面地价×建筑面积=1132 元/建筑平方米×15853.8 平方米=1795 万元(取整)

**估价对象平均单价:**

估价对象平均单价=总地价÷土地面积=(14402 万元+1795 万元)/52846 平方米=3065 元/平方米

(2) 估价结果

估价对象为盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧(NO.20018-C-6),土地面积为52846平方米,估价人员在现场勘查和市场分析的基础上,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,评估得到估价对象在估价设定用途、使用年期、开发程度和规划利用的条件下,于估价期日正常市场条件下的国有土地使用权市场价值为:

宗地名称	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	平均单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)
盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧(NO.20018-C-6)城镇住宅用地	盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧	52846	3065	2271	14402
盐城市大丰区开发区锦丰路东侧、返修河南侧(NO.20018-C-6)商服用地				1132	1795
合计		52846			16197

**总地价大写: 人民币壹亿陆仟壹佰玖拾柒万元整**

**该估价结果不包括估价对象涉执处置时发生的评估费、拍卖费、**

诉讼费、律师费等费用。

估价结果详见《土地估价结果一览表》（表 1-2）

### 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. 估价对象作为商住用地得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

2. 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的正常进行，保证企业的持续发展。

3. 于估价期日 2022 年 06 月 15 日，房地产市场为公正、公开、公平、均衡的市场。

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. 委托方提供的资料属实。

6. 根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》《国有建设用地使用权出让合同》确定，估价对象土地面积为 52846 平方米，规划容积率不高于 1.5 不低于 1.2，根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为 1.5。

7. 估价对象能满足地价定义的设定条件：即估价期日为 2022 年 06 月 15 日，土地用途为城镇住宅、商服用地，城镇住宅用地土地使用年期按剩余使用年期 66.11 年设定，商服用地土地使用年期按剩余使用年期 36.11 年设定，容积率为 1.5，土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路），宗地红线内场地平整。

#### （二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价结果是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），并充分考虑至出具报告时最新的有关法律、法规、政策的影响后，形成的意见和结论。

2. 本次估价结果是满足地价定义的约束条件及估价的前提、假设条件下才成立的价格，如上述任一限定条件发生变化，都可能导致估价结果的变化，估价结果均应作相应调整。

3. 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值水平,估价时没有考虑国家宏观经济政策或市场供求关系突变、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格的影响。当上述条件发生变化时,估价结果应做相应调整。

4. 本报告仅限为本次评估目的服务,对其它目的的使用不具有参考价值;因委托方不当使用报告造成的影响,评估机构不承担任何法律责任。

5. 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,估价机构不承担责任。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. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,天津同章房地产土地资产评估有限公司对估价报告及估价结果有解释权。

7. 本次评估报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分。“土地估价报告”供委托方使用,“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门确认或备案时使用。

8. 本报告的估价结果自估价报告出具日起一年内有效。即从2022年08月29日至2023年08月28日。

9. 本估价报告出具结果所涉及币种均为人民币。

### (三) 需要特殊说明的事项

1. 估价对象的《不动产登记簿查询记录》《国有建设用地使用权出让合同》等资料由委托方提供。受客观因素影响,土地估价师未能对所提供的《不动产登记簿查询记录》《国有建设用地使用权出让合同》复印件与原件的一致性进行核实。委托方对所提供资料的真实性负责,如有虚假估价机构不承担相应责任。土地估价师已对提供资料记载之外的权利状况进行了必要的询问,委托方保证回答是真实、准确和全面的。否则由此带来的不利后果,由委托方负责。

2. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等数据以委



托方提供的《不动产登记簿查询记录》《国有建设用地使用权出让合同》为依据。

4. 本次估价结果是在设定的用途、开发程度和地价指数等因素条件下的估价结果，在报告使用期内若发生重大变化时，应对估价对象价值进行再评估。

5. 委托方提供的《不动产登记簿查询记录》经办时间为 2020 年 11 月 10 日，估价对象存在查封，查封期限为 2019-03-08 起 2022-03-07 止，本次评估估价日期为 2022 年 06 月 15 日，本次评估假设估价对象于估价期日仍存在查封，根据估价目的不考虑查封对估价结果的影响。

6. 依据《国有建设用地使用权出让合同》约定估价对象建筑总面积不高于 79269 平方米不低于 63415.2 平方米；依据《不动产登记簿查询记录》估价对象土地面积为 52846 平方米，设定容积率为 1.5，由此推算出建筑面积为 79269 平方米，依据最有效使用原则确定估价对象总建筑面积为 79269 平方米；因《国有建设用地使用权出让合同》约定商业建筑面积不大于总建筑面积的 20%，依据最有效使用原则确定商业建筑面积占总建筑面积的 20%，即为 15853.8 平方米，住宅建筑面积为 63415.2 平方米。

7. 依据《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条约定受让人造成土地闲置，闲置满 1 年不满 2 年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满 2 年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权，请报告使用人予以关注。

8. 依据《国有建设用地使用权出让合同》第三十三条约定受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。受让人未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金，请报告使用人予以关注。

9. 委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费，估价人员无法

掌握相关情况，本次评估是假定估价对象不存在欠缴税费的情况下进行评估。

## 第四部分 附件

- 附件 1. 天津市武清区人民法院司法评估委托书
- 附件 2. 《不动产登记簿查询记录》复印件
- 附件 3. 《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 附件 4. 宗地图复印件
- 附件 5. 《建设用地规划许可证》复印件
- 附件 6. 《建设用地批准书》复印件
- 附件 7. 估价对象现状利用照片及估价师现场勘查照片
- 附件 8. 估价对象位置示意图
- 附件 9. 比较实例位置图
- 附件 10. 现场勘查记录表
- 附件 11. 土地评估机构营业执照
- 附件 12. 天津市土地评估中介机构 B 级资信等级证书
- 附件 13. 签字土地估价师资格证书复印
- 附件 14. 土地估价机构备案函