

土地估价报告

项目名称：李胜峰位于中山市南朗镇翠亨村八宗地司法鉴定项目

国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位：河南昭源土地与房地产评估有限公司

土地估价报告编号：（豫）昭源（2019）（估）字第 047 号

提交估价报告日期：二〇一九年三月八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

李胜峰位于中山市南朗镇翠亨村八宗地司法鉴定项目国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方

单位名称：周口市中级人民法院

三、估价目的

根据《周口市中级人民法院委托书》，周口市中级人民法院特委托我公司对李胜峰位于中山市南朗镇翠亨村八宗地的国有出让建设用地使用权进行市场价格评估。报告不得用于与本评估目的不符的其他目的。

四、估价期日

二〇一九年一月十二日

五、估价日期

二〇一九年一月十二日至二〇一九年三月八日

六、地价定义

根据委托方提供的资料和估价人员现场调查结果，待估土地的情况如下：设定估价日期为 2019 年 1 月 12 日。托方提供的《周口市中级人民法院委托书》及《不动产权证书》、《中山市不动产登记资料证明表》可知，待估八宗土地均位于中山市南朗镇翠亨村，总面积共计为 145705.29 平方米，其中宗地一《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273215 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 12352.20 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地二《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273216 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 24400.00 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 01 日止；宗地三《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273219 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 9683.50 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地四《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273220 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 20794.90 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地五《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273221 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 18122.00 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地六《不动产权证书》登记号为粤（2017）中山市不动产权第 0273222 号，登记用途为城镇住宅用地，登记面积为 26216.70 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地七档号为 G25.10-918，登记用途为商住用地，登记面积为 24201.56 平方米，该土地已部分分割，分割面积为 3845 平方米，本次评估面积为 20356.56 平方米，登记使用权

期限为 2060 年 01 月 07 日止；宗地八档号为 G25.15-081，登记用途为商住，登记面积为 13779.43 平方米，登记使用权期限为 2060 年 01 月 07 日止。根据《中山市国有土地使用权出让合同书》、《关于中山市南朗镇翠亨村八宗用地规划情况的函》，待估宗地规划主体建筑使用性质为商业、住宅；建筑密度 31.62%；建筑容积率 82.71%；层高每座屋型楼宇层高平均为 3.325 米，多层住宅楼宇层高平均为 3.25 米，公共设施楼宇层高平均为 5 米；建筑物楼层须建二层以上，最高不得超过七层。待估八宗土地于估价期日时的实际土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内“场地平整”。

综上所述，根据本次估价的目的是估价对象的特点，我们对本项估价中的土地使用权价格定义如下：

宗地一：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 12352.20 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地二：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 24400.00 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地三：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发

程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 9683.50 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地四：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 20794.90 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地五：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 18122.00 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地六：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，土地使用权面积为 26216.70 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，容积率为 0.8271，于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地七：在公开市场条件下，在设定土地用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地内“场地平整”，评估面积为 20356.56 平方米，土地使用权年限为 41.0 年，

容积率为 0.8271, 于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

宗地八: 在公开市场条件下, 在设定土地用途为城镇住宅用地, 开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)、宗地内“场地平整”, 土地使用权面积为 13779.43 平方米, 土地使用权年限为 41.0 年, 容积率为 0.8271, 于估价期日 2019 年 1 月 12 日国有建设用地出让土地使用权价格。

七、估价结果(详见土地估价结果一览表)

估价人员经过对估价对象及其所在区域的调查与分析, 依据土地估价的基本原则及有关法规, 采用科学的评估方法, 评估出估价对象在估价期日、设定开发程度、设定用途、设定土地利用和规划条件、设定年期条件下的土地使用权价格为:

宗地一:

评估面积: 12352.20 平方米

土地单价: 5695 元/平方米(折合 379.7 万元/亩)

土地总价: 7034.58 万元

大写: 人民币柒仟零叁拾肆万伍仟捌佰元整

宗地二:

评估面积: 24400.00 平方米

土地单价: 5682 元/平方米(折合 378.8 万元/亩)

土地总价: 13864.08 万元

大写：人民币壹亿叁仟捌佰陆拾肆万零捌佰元整

宗地三：

评估面积：9683.50 平方米

土地单价：5701 元/平方米(折合 380.1 万元/亩)

土地总价：5520.56 万元

大写：人民币伍仟伍佰贰拾万伍仟陆佰元整

宗地四：

评估面积：20794.90 平方米

土地单价：5685 元/平方米(折合 379.0 万元/亩)

土地总价：11821.90 万元

大写：人民币壹亿壹仟捌佰贰拾壹万玖仟元整

宗地五：

评估面积：18122 平方米

土地单价：5687 元/平方米(折合 379.1 万元/亩)

土地总价：10305.98 万元

大写：人民币壹亿零叁佰零伍万玖仟捌佰元整

宗地六：

评估面积：26216.70 平方米

土地单价：5682 元/平方米(折合 378.8 万元/亩)

土地总价：14896.33 万元

大写：人民币壹亿肆仟捌佰玖拾陆万叁仟叁佰元整

宗地七：

评估面积：20356.56 平方米

土地单价：5685 元/平方米(折合 379.0 万元/亩)

土地总价：11572.70 万元

大写：人民币壹亿壹仟伍佰柒拾贰万柒仟元整

宗地八：

评估面积：13779.43 平方米

土地单价：5690 元/平方米(折合 379.3 万元/亩)

土地总价：7840.50 万元

大写：人民币柒仟捌佰肆拾万伍仟元整

土地总评估价格：82856.63 万元

大写金额：人民币捌亿贰仟捌佰伍拾陆万陆仟叁佰元整

(详见土地估价结果一览表)

八、土地估价师签名

姓名

土地估价师证书号

签名

荆红

2007410006

荆红

范钊

2013410080

范钊

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

河南昭源土地与房地产评估有限公司

(机构盖章)

二〇一九年三月八日

土地估价结果一览表

估价机构：河南昭源土地与房地产评估有限公司

估价报告编号：(豫)昭源(估)字第047号

估价日期：2019年1月12日

估价目的：司法鉴定评估

估价期日的土地使用权性质：国有建设用地使用权

估价 期日 的土 地使 用者	不动产单元号	宗地 名称	不动产权证书 宗地位置	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/m ²	单位地价		总地价 /万元	备 注
				证载 (或 批 准)	实际	规划	实际	设定					元/ m ²	万元/ 亩		
李胜 峰	442000113204GB01 979W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	12352.20	5695	379.7	7034.58	
	442000113204GB01 983W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商业 住宅	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	24400.00	5682	378.8	13864.08	
	442000113204GB01 980W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	9683.50	5701	380.1	5520.56	
	442000113204GB01 982W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	20794.90	5685	379	11821.90	
	442000113204GB01 976W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	18122.00	5687	379.1	10305.98	
	442000113204GB01 981W000000000		中山市南朗 镇翠亨村	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	26216.70	5682	378.8	14896.33	
	—		153606\2800106	商住	—	0.8271	—	0.8271	宗地外“五通”， 宗地内“场地平 整”	宗地外“五 通”，宗地内 “场地平整”	41.0	20356.56	5685	379.0	11572.70	

	—	153607\2800107	中山市南朗镇翠亨村	商住	—	城镇住宅用地	0.8271	—	0.8271	宗地外“四通”，宗地内“场地平整”	宗地外“五通”，宗地内“场地平整”	41.0	13779.43	5690	379.3	7840.50
合计													145705.29			82856.63

大写：人民币捌亿贰仟捌佰伍拾陆万陆仟叁佰元整

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：于估价期日，本次评估土地价格未考虑他项权利对土地价格的影响。

2、基础设施条件：设定待估宗地开发程度为宗地外“四通”，宗地内“场地平整”，其中：

场地平整状况：土地平整。

周围道路状况：待估宗地周围有翠亨大道等道路。

通电状况：由电业局统一供电。

供水状况：由自来水公司统一供水。

通讯状况：由市政统一提供。

排水状况：雨污分排。

3、规划限制条件：根据委托方提供的《周口市中级人民法院委托书》及《不动产权证书》、《中山市不动产登记证资料证明表》可知，待估八宗土地均位于中山市南朗镇翠亨村，总面积共计为145705.29平方米，其中宗地一登记用途为城镇住宅用地，登记面积为12352.20平方米；宗地二登记用途为城镇住宅用地，登记面积为24400.00平方米；宗地三登记用途为城镇住宅用地，登记面积为9683.50平方米；宗地四登记用途为城镇住宅用地，登记面积为20794.90平方米；宗地五登记用途为城镇住宅用地，登记面积为18122.00平方米；宗地六登记用途为城镇住宅用地，登记面积为26216.70平方米；宗地七登记用途为商住用地，登记面积为24201.56平方米，本次评估面积20356.56平方米；宗地八登记用途为商住，登记面积为13779.43平方米。根据《中山市国有土地使用权出让合同书》、《关于中山市南朗镇翠亨村八宗用地规划情况的函》，待估宗地规划主体建筑使用性质为商业、住宅；建筑密度31.62%；建筑容积率82.71%；层高每座屋型楼层高平均为3.325米，多层住宅楼层高平均为3.25米，公共设施楼层高平均为5米；建筑物楼层须建二层以上，最高不得超过七层。根据合法原则，本次评估设定待估宗地建筑容积率为0.8271。

4、影响土地价格的其他限制条件：无。

二、需要特殊说明的事项

1、估价报告和估价结果仅为委托方司法鉴定确定国有建设用地使用权价格提供客观、公正、合理的价格参考，不得用于其他目的。

2、本次评估面积以委托方提供的《不动产权证书》、《中山市不动产登记证资料证明表》面积为准。

3、估价对象规划资料、权属调查等有关资料由委托方提供。

4、估价报告自报告提交之日起半年内有效。

5、若改变地价定义中界定的估价基准日、土地用途、土地使用年限、设定容积率、土地开发程度等，本评估结果需要调整或重估。

6、在使用报告中其他需要注意的事项详见本报告第三部分“估价结果和估价报告的使用”。

估价机构：河南昭源土地与房地产评估有限公司
二〇一九年三月八日

