

土地估价报告

项目名称：开发区文华街北侧鸣李段国有出让商服用地使用权市场价格评估（晋中市）

受托估价单位：山西智渊地产估价有限公司

土地估价报告编号：晋智地〔2018〕（估）字第 0061 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇一八年六月四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

开发区文华街北侧鸣李段国有出让商服用地使用权市场价格评估
（晋中市）

二、委托估价方

晋中市中级人民法院证据技术中心

三、估价目的

为委托方提供土地使用权的现行市场价格，为执行司法裁决提供价值依据。

四、估价期日：二〇一八年五月十一日

五、估价日期：二〇一八年五月十一日至二〇一八年六月四日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查状况可知：估价对象为开发区文华街北侧鸣李段国有出让土地使用权，估价期日为 2018 年 5 月 11 日，登记土地用途为商服，现状用途为商服用地，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气），红线内“场地平整”。

遵循国家相关法律法规和标准要求，联系本项评估目的，依据委托方提供的有关合法依据资料集估价师现场勘查掌握的情况及调查收集的
有关资料，对有关事项作以下设定：

1. 关于土地用途设定：估价对象于估价期日土地登记用途为商服，现状用途为商服用地，遵循合法性及最高最佳使用原则、根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）及估价对象《国有土地使用证》，本次评估设定估价对象用途为商服用地。

2. 土地权利价格类型设定：估价对象于估价期日为国有出让土地，本次估价目的是为委托方提供土地使用权的现行市场价格，为执行司法裁决提供价值依据，故评估时土地使用权类型设定为出让国有建设用地使用权。

3. 关于土地开发程度设定：估价对象现状开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气），宗地红线内“场地平整”，根据估价目的设定开发程度为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气），宗地红线内“场地平整”。

4. 土地使用权年期设定：估价对象于估价期日为国有出让商服用地，土地使用权登记终止日期为：2056年01月19日，出让之剩余土地使用权年限37.69年，本次评估设定估价对象剩余土地使用权年限为37.69年。

5. 关于容积率的设定：估价对象于估价期日处于开发建设过程中，根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋中开出土（2016）1号）可知：建筑容积率不高于3不低于1.50，根据合法原则及最高最佳使用原则，本次评估设定容积率为3。

本次评估地价定义是在上述设定用途、土地权利价格类型、开发程度、土地使用权年期、容积率等条件下于估价期日2018年5月11日的国有出让商服用地使用权价格。宗地地价定义各项指标见下表1-1：

表 1-1 估价对象设定条件表

土地使用权人	估价期日登记用途	估价期日设定用途	估价期日使用权类型	估价期日设定使用权类型	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	设定容积率	设定剩余土地使用权年限
山西耀佳煜房地产开发有限公司	商服	商服用地	出让	出让	红线外“七通” 红线内“场地平整”	红线外“七通” 红线内“场地平整”	3	37.69年

注：宗地红线外“七通”即指通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气。

宗地红线内“场地平整”即指场地内已达平整。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，土地估价师依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下于估价期日 2018 年 5 月 11 日正常市场条件下的国有土地权利价格为：

土地使用权面积：5665.33 平方米（合 8.50 亩）

单位面积地价：RMB 2760 元/平方米（合 184.00 万元/亩）

评估总价：RMB 1564 万元

大 写：人民币壹仟伍佰陆拾肆万元整

八、土地估价师签字

姓 名	估价师证书编号	签 字
王建旺	2009140013	
王艳艳	2011220048	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

山西智渊地产估价有限公司

二〇一八年六月四日

土地估价结果一览表

表 1-2 估价机构:山西智渊地产估价有限公司 估价报告编号:晋智地(2018)(估)字第 0061 号 估价日期:2018 年 5 月 11 日 估价目的:司法鉴定 估价期日的土地使用权性质:出让

估价期日的土地 使用权人	宗地编 号	宗地 名称	国有土 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	估价期日设 定土地开发 程度	剩余土地 使用权年 限(年)	土地使用权 面积(m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
				证 载	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定							
山西耀 佳煜房 地产开 发有限 公司	GK2015 -10	/	晋开国 用 (2016) 第 0206002 号	商 服	商 服 用 地	商 服 用 地	不高于 3 不低于 1.50	/	3	红线外 “七通” 红线内 “场地平整”	红线外 “七通” 红线内 “场地平整”	37.69	5665.33 (合8.50亩)	2760 (合184.00万 元/亩)	1564	/

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：土地估价师未收集到估价对象他项权利状况资料，委托方也未提供相关资料，估价对象是否存在他项权利等情况需进一步核实。本次评估不考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。
2. 基础设施条件：详见估价对象基础设施条件表。
3. 规划条件：建筑容积率不高于 3，不低于 1.50；建筑限高不高于 45 米，不低于-10 米；建筑密度不高于 40%，不低于 15%；绿地率不低于 20%。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

表 1-3

估价对象基础设施条件表

地 面 平整状况	周 围 道路状况	通 电 状 况	通 上 水 状 况	通 下 水 状 况	通 热 状 况	通 讯 条 件	通 气 状 况	土 地 权 利 限 制
场 地 平 整	南 临 文 华 街	宗 地 外 有 城 市 电 网 供 电；宗 地 内 无。	宗 地 外 有 城 市 自 来 水 管 网 供 水，宗 地 内 无。	宗 地 外 有 城 市 地 下 排 水 管 网，雨 污 分 流；宗 地 内 无。	宗 地 外 有 市 政 供 热 管 网 供 暖；宗 地 内 无。	宗 地 外 有 城 镇 通 讯 电 缆 电 信、电 网、电 缆 管 道； 宗 地 内 无。	宗 地 外 有 市 政 天 然 气 供 气 管 网，宗 地 内 无。	无

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《国有土地使用证》〔晋开国用（2016）第 0206002 号〕载明及委托方提供资料为准。
2. 本报告按估价期日的规划条件进行地价评估，估价目的是为委托方提供土地使用权的现行市场价格，为执行司法裁决提供价值依据，不得作为其他用途使用。
3. 本次估价结果仅为土地权利价格，不包含宗地地上建筑物价格。
4. 本报告设定的地价定义、评估目的及相应参数或影响地价因素发生变化时，由本报告估价机构作相应的地价调整，未经本估价机构同意擅自调整地价评估结果无效。
5. 本报告有效期一年，自 2018 年 6 月 4 日起至 2019 年 6 月 3 日止，逾期需重新评估。

山西智渊地产估价有限公司

二〇一八年六月四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

晋中市中级人民法院证据技术中心

二、估价对象

估价对象为开发区文华街北侧鸣李段的一宗国有出让商服用地使用权，土地使用权面积 5665.33 平方米（合 8.50 亩），土地使用权人为山西耀佳煜房地产开发有限公司，地类（用途）为商服。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

(1)《国有土地使用证》编号：晋开国用（2016）第 0206002 号

(2)土地使用权人：山西耀佳煜房地产开发有限公司

(3)座落：开发区文华街北侧鸣李段

(4)地类（用途）：商服

(5)地号：0206

(6)使用权类型：出让

(7)使用权面积：5665.33 平方米（合 8.50 亩）

(8)终止日期：2056 年 01 月 19 日

(9)宗地四至：东至郭凤英；南至纬四街（文华街）；西至山西聚莘电子科技有限公司；北至铁路

2. 土地权利状况

(1)土地所有权：于估价期日，估价对象土地使有权类型为国有出让，土地所有权属于国家。

(2)土地使用权：根据委托方提供的《国有土地使用证》（晋开国用（2016）

第 0206002 号）复印件可知：登记估价对象土地使用权人为山西耀佳煜房地产开发有限公司，使用权类型为出让。土地使用年限：40 年，土地使用权终止日期为 2056 年 01 月 19 日，于估价期日剩余土地使用权年限为 37.69 年。

(3)土地他项权利：土地估价师未收集到估价对象他项权利状况资料，委托方也未提供相关资料，估价对象是否存在他项权利等情况需进一步核实。本次评估不考虑估价对象他项权利状况对估价结果的影响。

3. 土地利用状况

(1)土地利用现状

估价对象于估价期日处于开发建设过程中。

(2)土地利用条件

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋中开出土（2016）1 号）可知：建筑容积率不高于 3，不低于 1.50；建筑限高不高于 45 米，不低于-10 米；建筑密度不高于 40%，不低于 15%；绿地率不低于 20%。

四、影响地价的因素说明

1. 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，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

(1)城市资源状况

榆次，位于山西中部的晋中盆地，东与寿阳县交界，西同清徐毗邻，南与太谷县接壤，西北与太原市相连，全区面积 1328 平方千米。素有“太

原南大门”、“省城门户”之称，是山西省交通运输的重要枢纽，战略位置十分重要。榆次历史悠久，名人辈出。春秋时期称“涂水”、“魏榆”，战国时期称“榆次”。秦隶太原郡。北魏、北齐两度易名中都县。1999年9月24日，行政区划改革，经国务院批准，撤销晋中地区，设立晋中市（地级市），榆次市撤销，改称为晋中市榆次区。榆次地处东经 $112^{\circ}34'$ — $113^{\circ}8'$ ，北纬 $37^{\circ}23'$ — $37^{\circ}54'$ ，属温带大陆性干旱气候。年平均气温 9.8°C ，降雨量418—483mm，年日照时数2662小时，无霜期158天。

榆次区辖十个乡镇，九个街道办事处，是晋中市城市化和市民人口比率最高的区县。辖九个街道办事处分别为：晋华街道办事处、经纬街道办事处、锦纶街道办事处、北关街道办事处、新建街道办事处、新华街道办事处、路西街道办事处、安宁街道办事处、西南街道办事处。辖十个乡镇分别为：郭家堡乡、乌金山镇、张庆乡、修文镇、东阳镇、北田镇、庄子乡、长凝镇、东赵乡、什贴镇。

全区土地总面积为131814.43公顷，耕地面积48518.23公顷，榆次区（2010~2020）建设用地规划指标5080亩，根据《晋中市榆次区耕地后备资源调查》的分析结果，榆次区易开发利用的土地后备资源为12165.96公顷，耕地后备资源为2678.94公顷。

榆次工业结构多元，门类较齐全。新中国成立以来，榆次曾经以轻纺型工业闻名全省。面对国家宏观经济环境的变化、传统工业企业的改制以及轻纺工业出现整体衰退的趋势，榆次区顺应市场形势，及时调整工业结构，顺利实现了由轻纺型工业到多元化工业体系的过渡，在20世纪90年代初呈现出机械、冶金、电气、化工、煤焦、轻纺、建材、食品等八大行业多元发展的局面，并稳步壮大。随着改革开放的深入和众多优势企业的崛起，八大行业迅猛发展，截至目前，已初步形成了以万邦工贸等企业

为龙头的冶金产业集群，以经纬合力等企业为龙头的机械产业集群，以瑞光热电厂、国电榆次热电厂、榆缆线缆等企业为龙头的电气产业集群，以天一纳米、金泰钡盐等企业为龙头的化工产业集群，以北山煤化、神龙焦化等企业为龙头的煤焦产业集群，以智海水泥、三和管桩等企业为龙头的建材产业集群，以华茂纺织、恒天纺织、格芙兰纺织等企业为龙头的轻纺产业集群，以娃哈哈食品、河南正龙食品等企业为龙头的食品产业集群等“八大工业产业集群”。

（2）产业政策

为践行“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，实施“创新驱动、转型升级”战略，探索资源型经济转型发展新路，实现山西振兴崛起的战略目标，按照山西省委、省政府关于建设转型综合改革示范区的要求，晋中市委、市政府整合拓展晋中市城区范围内晋中经济技术开发区、榆次工业园区、山西高校新校区等园区，并向晋中城区西南部扩区，成立山西转型综合改革示范区晋中开发区。

示范区晋中开发区推行“三化三制”改革，加快建立专业化、市场化、国际化的管理运行机制和领导班子任期制、全员岗位聘任制、绩效工资制，打造体制优势、创新优势、规模优势、产业优势、环境优势，努力在产业转型、创新驱动、体制改革、绿色发展、投资环境、党的建设等方面，为全市转型综改做示范、立标杆，当好全市开发区改革创新发展的排头兵。

为了进一步支持企业发展和项目建设，山西转型综合改革示范区以改革创新思路，制定出台 24 项政策制度，内容涵盖产业创新、科技创新、金融创新、管理创新、体制机制创新五个方面，有效推进项目建设和企业发展，为把示范区建设成为战略性新兴产业创新发展高地提供支撑和保障。

推行服务体系健全改革行政审批制度，推进互联网+政务服务，对接国

际通行规则，优化投资环境，为企业提供高效便捷的一站式服务和在线服务。示范区“七通一平”和“水电气暖”等配套设施基本完善，满足企业发展需求。

配置人才资源，山西理工大学、太原师范学院等 10 余家著名高校，以及博士后科研工作站、院士工作站的建立，为山西转型综合改革示范区发展提供强有力的人才保障和智力支持。

(3)城市规划与发展目标

发展目标：用 5-10 年的时间，努力把山西转型综合改革示范区晋中开发区建设成为全市乃至全省新体制、新机制先行先试的配套改革先导区；战略性新兴产业创新发展的高地；对内对外全面开放深度合作的综合平台；智慧化、低碳化的面向国际、产业新型、绿色环保、文化浓郁的现代化新城；管理规范、廉洁高效的政治生态治理样板区，为全市乃至全省转型综改试验发挥示范作用。

起步阶段（2017 年-2020 年）：倾力推进体制机制创新，建立起支持经济转型发展的政策体系和体制机制；夯实基础设施建设，配套服务功能全面升级，承载能力大幅提升；积极培育新的经济增长极，原有传统产业实现腾笼换鸟、转型升级。与全面挺进全省第一方阵和全面完成“十三五”目标相对应，经济总量实现适度跨越。其中：地区生产总值、规模以上工业增加值、一般公共预算收入等主要经济指标保持年均两位数增长，力争到“十三五”期末翻一番。到“十三五”期末，科技研发经费（R&D）投入达到全省先进水平，专利申请量翻一番，高新技术产业增加值占规模以上工业增加值的比重提高 15 个百分点。“十三五”期末，示范区晋中开发区工业结构明显优化，引领带动全市非煤产业增加值占工业增加值的比重提高 5-10 个百分点。

发展阶段（2021年-2025年）：倾力推进产业集聚，现代物流/信息技术、高端智能制造、新能源汽车/新能源、新材料、医药健康、文化数字创意等六大新兴产业初具规模，示范区晋中开发区成为全市乃至全省新兴产业创新发展的高地，对内对外全面开放深度合作的综合平台，管理规范、廉洁高效的政治生态治理的样板区，全市经济转型发展、综改试验的示范区。

升华阶段（2026年-2030年）：倾力推进产城融合，以产业为支撑，科技创新为引领，进一步完善城市服务功能配套，实现空间整合、产城融合，使示范区晋中开发区由功能相对单一的工业经济开发区升华为山西省最具活力的产业新型、面向国际、绿色环保、文化浓郁的现代化新城区。

2. 区域因素

区域因素指估价对象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在城镇中的位置、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

估价对象位于晋中开发区，晋中开发区为国家级经济技术开发区，晋中开发区分为大学城产业园、汇通产业园、潇河产业园、新能源汽车园四个产业园区，总规划面积约223.8平方公里。在产业发展上坚持“双轮驱动”，以产业转型升级为重点，推进产业配套协作和重大技术的研发与成果转化，促进原有产业腾笼换鸟、转型升级，使装备制造、现代物流、新能源汽车产业逐步发展壮大成为主导产业；大力发展战略性新兴产业，重点培育现代物流/信息、高端智能制造、新能源汽车/新能源、新材料、医药健康、文化数字创意等六大新兴产业。

估价对象周围有山西恒远汽贸有限公司、晋中驰宝汽车销售服务有限公司、山西凯诺汽车销售服务有限公司等商业设施，有米加 U 天地、晋福佳园、新兴国际文教城等住宅小区，有晋中和信快捷宾馆、晋中学府公寓、格林豪泰(晋中文教城店)等酒店设施，有开发区鸣李小学、山西现代双语学校南校等教育机构。估价对象所处区域市政配套设施一般，商业设施项目聚集度一般，商服繁华度一般。

(2)交通条件

①公共交通状况

公交便捷度：附近有 901 路、902 路、903 路等公交车线通过，公共交通较便捷。

②对外交通条件

估价对象南临文华街，该区域内道路通达能力良好，距火车站及汽车客运站较远，对外联系及方便程度一般。

(3)基础设施状况

①通上水状况

宗地外有城市自来水管网供水；宗地内无。

②通电状况

宗地外有城市电网供电；宗地内无。

③通下水状况

宗地外有城市地下排水管网，雨污分流；宗地内无。

④通讯条件

宗地外有城镇通讯电缆电信、电网、电缆管道；宗地内无。

⑤通热状况

宗地外有市政供热管网供热；宗地内无。

⑥通气状况

宗地外有市政天然气供气管网，宗地内无。

⑦通路状况

估价对象南临文华街。

(4)环境条件

①大气环境：

估价对象所在区域有汽车尾气、煤灰等轻微大气污染，大气质量总体较优。

②水环境：

估价对象所在区域基本无水污染，水环境质量总体较优。

③声环境：

估价对象北临铁路，所在区域有轻微交通噪声污染，声环境质量较优。

④污染物排放及治理状况：

估价对象所在区域污染物排放基本达到国家规定标准，污染治理状况较优。

⑤危险设施状况：

估价对象所在区域无危险设施。

⑥区域地形状况：

估价对象所在区域地形平坦，地面无起伏坡度。

⑦区域内自然灾害状况：

估价对象所在区域基本不受洪涝、地质灾害等自然灾害影响。

综上所述，估价对象所在区域环境条件总体较优。

(5)商服繁华度

估价对象所处区域市政配套设施一般，商业设施项目聚集度一般，商服繁华度一般。

(6)规划限制条件

区域规划以晋中市开发区规划为前提条件，无其他特殊规划限制。

3. 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。估价对象坐落、四至、面积、用途、容积率、临街状况、宗地形状、地质条件、地形、地势、宗地基础设施条件、土地利用状况等。

(1)土地使用权人：山西耀佳煜房地产开发有限公司

(2)座落：开发区文华街北侧鸣李段

(3)四至：东至郭凤英；南至纬四街（文华街）；西至山西聚莘电子科技有限公司；北至铁路。

(4)面积：5665.33 平方米（合 8.50 亩）

(5)用途：商服用地

(6)容积率：3

(7)临街状况：估价对象南临文华街

(8)宗地形状、地质条件、宗地地形、地势及基础设施条件

宗地形状较规则，地势平坦，地质承载力较好，至估价期日基础设施已达红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气），红线内“场地平整”。

(9)土地利用状况

①土地利用现状

估价对象于估价期日处于开发建设过程中。

②土地利用条件

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：晋中开出土（2016）1号）可知：建筑容积率不高于3，不低于1.50；建筑限高不高于45米，不低于-10米；建筑密度不高于40%，不低于15%；绿地率不低于20%。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 国家、地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

- (1) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）
- (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》（2004年10月26日，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》（2007年8月23日，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》（2011年9月7日，法释[2011]21号）
- (5) 《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）
- (6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）
- (7) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）
- (8) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）
- (9) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）
- (10) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）
- (11) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）
- (12) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
- (13) 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）

(14) 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号，2007年9月28日）

(15) 国土资源部《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发[2011]63号）

(16) 《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，1990年5月19日）

(17) 《晋中经济技术开发区土地定级及基准地价技术报告》

2. 采用的技术标准

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

(2) 《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）

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《司法技术鉴定委托函》

(2) 《国有土地使用证》

(3) 《国有建设用地使用权出让合同》

4. 受托方掌握的有关资料以及土地估价师现场勘查、调查所获取的资料

(1) 土地估价师调查收集的与估价对象处于同一供需圈内的土地交易资料

(2) 土地估价师调查收集的估价对象所处区域土地利用现状、商服繁华程度、基础设施、环境状况、地质条件等评估基础技术参考资料

(3) 估价对象现状照片，估价对象位置示意图

(4) 其它有关评估的其它资料

二、土地估价

1. 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

(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，应以土地使用证权属登记或其他合法证件为依据；在合法使用方面应以使用管制为依据；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)替代原则。土地价格水平由具有相同性质的替代土地价格所决定；土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场交易案例比较后所决定的价格；土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定，此次评估中，市场比较法的评估运用了替代原则。

(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土地使用权人带来不同的收益量，且土地土地使用权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。

(4)预期收益原则。对于价格的评估，重要的并非过去，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，土地的价格是受预期收益形成因素的变动所左右。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。所以，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原则。

(5)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。

(6)贡献原则。是指不动产的总收益是土地及建筑物等构成因素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小决定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、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。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法测算土地权利价格。

(1)采用方法的理由

①估价对象位于开发区文华街北侧鸣李段，区域地产市场较发达，市场交易较活跃。土地估价师对估价对象所在区域近三年商服用地交易情况进行了调查，与估价对象处于同一供需圈层、交易情况类似的交易案例较多，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场比较法进行评估。

②根据《晋中经济技术开发区土地定级及基准地价技术报告》可知，估价基准日为2018年1月1日。估价对象处于晋中经济技术开发区土地定级范围内，所处土地级别明确，可以通过基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

(2)未采用方法的理由

①成本逼近法是以开发土地所耗费的各种客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格，估价对象所在区域土地取得成本可以合理确定，但运用成本逼近法测算的

商服用地价格明显低于正常土地权利市场价格，与实际土地权利价格严重不符，故不适宜采用成本逼近法。

②剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的不动产的估价，估价对象为商服用地，开发完成后的房地产价值不易于准确量化，故不宜采用剩余法进行评估。

③由于估价对象所处区域内没有与估价对象相类似的地产租金交易案例，不能通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，故不适宜采用收益还原法进行评估。

(3)方法介绍

①市场比较法：

市场比较法是根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，求取估价对象价格。在土地估价师广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、价格类型、交易形式、交易情况、土地使用年期、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格的方法。

基本公式如下： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P—估价对象价格

P_B —比较实例价格

A—估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—估价对象年期修正指数除以比较实例年期修正指数

②基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象于估价期日价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场信息的基础上，就当具有相似的价格。基本公式如下：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum k) \times k_1 \times k_2 \times k_3 + k_4$$

式中： k_1 —期日修正系数

k_2 —土地使用年期修正系数

k_3 —容积率修正系数

k_4 —开发程度修正

$\sum k$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

3. 估价结果

根据《城镇土地估价规程》，土地估价师依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象在本次地价定义条件下于估价期日 2018 年 5 月 11 日正常市场条件下的国有土地权利

价格为：

土地使用权面积：5665.33 平方米（合 8.50 亩）

单位面积地价：RMB 2760 元/平方米（合 184.00 万元/亩）

评估总价：RMB 1564 万元

大 写：人民币壹仟伍佰陆拾肆万元整

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

(1)现土地使用权人合法取得土地使用权,并支付相关费用。

(2)估价对象在设定用途下得到最有效利用,并产生相应的土地收益。

(3)估价对象与其它生产要素相结合,能满足设定使用年期内生产、经营的正常进行,保证其持续发展。

(4)于估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(5)估价对象的任何有关运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

(6)估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日、容积率等设定条件。

(7)委托方提供的资料属实且有效。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1)土地估价师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)本报告估价结果是满足地价定义所设定条件下的土地权利价格,若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年期、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化,该评估结果应作相应调整。

(3)本报告结果仅作为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其它目的或违规使用本报告，本报告结果无效。

(4)本报告必须完整使用，不得以任何形式发表、肢解本报告，任何单位和个人未经估价机构书面同意，对外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)未经评估单位书面同意，本估价报告书的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

(6)本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力。

(7)本估价报告和估价结果自报告提交日起一年内有效。

(8)本报告由山西智渊地产估价有限公司负责解释。

3. 需要特殊说明的事项

(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)本次估价结果仅为土地权利价格，不包含宗地地上建筑物价格。

(3)本次评估设定估价对象实际开发程度为红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通热、通气），红线内“场地平整”。根据土地估价师现场勘查可知，于估价期日宗地内通有施工用水、施工用电，由于估价对象正在开发建设中，未到达开发完成后满足商业条件下的通水、通电，故本次评估未考虑宗地内已通施工用水、施工用电对估价结果的影响。

第四部分 附件

附件一：《司法技术鉴定委托函》（复印件）

附件二：《国有土地使用证》（复印件）

附件三：《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）

附件四：估价对象现状图

附件五：估价对象位置图

附件六：《土地估价机构营业执照》（复印件）

附件七：《土地评估机构登记证书》（复印件）

附件八：《土地估价师资格证书》（复印件）