

土地估价报告

项 目 名 称：洛阳致晟置业有限公司伊川县豫港大道南侧、新
鹏路西侧一宗出让商服用地土地使用权司法鉴定
价格评估（伊川县）

受托估价机构：洛阳宇立不动产评估测绘有限公司

土地估价报告编号：(洛阳市)洛宇评(2020)(估)字第 043 号

提交估价报告日期：二〇二〇年五月二十六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

洛阳致晟置业有限公司伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧一宗出让商服用地土地使用权司法鉴定价格评估。

二、委托估价方

洛阳市涧西区人民法院。

三、估价目的

根据《司法鉴定委托书》，洛阳市涧西区人民法院委托我公司对位于伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧的一宗国有出让建设用地使用权市场价格进行评估，为委托方进行司法鉴定，掌握估价对象市场价值提供地价参考。

四、估价期日

二〇二〇年五月十八日。

五、估价日期

二〇二〇年五月十八日至二〇二〇年五月二十六日。

六、地价定义

1、用途设定：估价对象证载用途为商业用地，根据国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)，本次评估设定用途为商服用地。

2、开发程度设定：估价对象实际土地开发程度为宗地外“五通”（通电、通上水、通下水、通路、通讯），宗地内“场地平整”。根据评估目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地外“五通”（通电、通上水、通下

水、通路、通讯)和宗地内“场地平整”。

3、使用年期设定：估价对象为国有出让建设用地使用权，土地终止日期为2054年3月9日，至估价期日2020年5月18日，土地剩余使用年期为33.81年，则本次评估使用年期设定为33.81年。

4、规划条件说明：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：YDJ2014-07)，估价对象规划建筑容积率不高于3.0，建筑密度不高于30%，绿地率不低于35%，建筑限高50米，根据合法及最有效利用原则，本次评估容积率择高设定为3.0。

5、地价内涵：本次的评估价格是指估价对象在公开市场条件下，于估价期日2020年5月18日，在规划利用条件下，设定用途为商服用地，设定容积率为3.0，设定土地开发程度为宗地外“五通”(通电、通上水、通下水、通路、通讯)，宗地内“场地平整”，设定土地使用年期为商服用地剩余使用年期33.81年条件下的国有出让土地使用权价格。评估价格以人民币为计价货币。

七、估价结果

估价人员在现场查勘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，选择合适的评估方法，评估出估价对象在估价设定用途、土地使用年期、开发程度条件下，于估价期日在正常市场条件下的土地使用权价格为：

币 种：人民币

面 积：3812.73 平方米

土地单价：2087 元/平方米 (折合 139.1 万元/亩)

土地总价：795.72 万元

大 写：柒佰玖拾伍万柒仟贰佰元整

估价结果详见《土地估价结果一览表》(表-1)

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 字
逯小立	96160080	

陈皓皓	2014410102	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

洛阳宇立不动产评估测绘有限公司

二〇二〇年五月二十六日

表-1

土地估价结果一览表

估价机构:洛阳宇立不动产评估测绘有限公司 土地估价报告编号:(洛阳市)洛宇评(2020)(估)字第043号 估价期日:2020年5月18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者	宗地位置	土地证号	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	土地剩余使用年期	面积(m ²)	单位面积地价		总地价(万元)
			记载	设定	规划	实际	设定					元/m ²	万元/亩	
洛阳致晟置业有限公司	伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧	伊政国用(2014)第YDJ2014-07号	商业用地	商服用地	不高于3.0	-	3.0	宗地外“五通”宗地内“场地平整”	宗地外“五通”宗地内“场地平整”	33.81年	3812.73	2087	139.1	795.72

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1.土地权利限制：至估价期日，设定估价对象无他项权利。
- 2.基础设施条件：本次评估设定为宗地外“五通”，宗地内“场地平整”，见下表。

道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯状况	场地平整状况
区域有豫港大道、新鹏路、滨河大道、杜康大道等，路网发达交通便捷。估价对象北临豫港大道。	供电由伊川县供电公司供电，供电保障率在98%以上。	供水为市政自来水管网铺设到位供水保障率98%以上。	排水为市政排水管网，为雨污合流。	通讯为市政通信，有中国移动、中国联通等无线网络覆盖该区域，可满足需要，通讯保障率100%。	宗地内场地平整

- 3.规划限制条件：估价对象规划建筑容积率不高于3.0，建筑密度不高于30%，绿地率不低于35%，建筑限高50米。
- 4.影响土地价格的其它限定条件：无。

二、需要说明的事项：

- 1.本次评估仅供为委托方进行司法鉴定，掌握估价对象市场价值提供地价参考，用于其他目的无效。
- 2.本报告自提交之日起有效期为12个月内。

估价机构：洛阳宇立不动产评估测绘有限公司
二〇二〇年五月二十六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

洛阳市涧西区人民法院。

二、估价对象

估价对象是位于伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧的一宗出让商服用地，土地使用权人为洛阳致晟置业有限公司，土地证号为伊政国用(2014)第YDJ2014-07号。估价对象规划建筑容积率不高于3.0，建筑密度不高于30%，绿地率不低于35%，建筑限高50米。本次委托评估土地面积为3812.73平方米。因司法仲裁的需要，我公司受洛阳市涧西区人民法院委托对其市场价格进行评估。

三、估价对象描述

(一) 土地登记状况

- 1、土地使用权人：洛阳致晟置业有限公司。
- 2、座落：伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧。
- 3、用途：商业用地。
- 4、面积：3812.73平方米。
- 5、使用权类型：出让。
- 6、地号：YDJ2014-07。
- 7、土地发证日期：2014年4月28日。
- 8、土地终止日期：2054年3月9日。
- 9、土地级别：一级商服用地。

(二) 土地权利状况

1、土地所有权：国家土地所有权。

2、土地使用权：洛阳致晟置业有限公司以出让方式取得土地使用权，取得日期为2014年3月10日，出让合同编号为：YDJ2014-07，出让价为750.11元/平方米(合50万元/亩)。估价对象终止日期为2054年3月9日，至估价期日2020年5月18日，土地已使用6.19年，剩余使用年期为33.81年。

3、他项权利状况：本次评估设定估价对象无他项权利。

(三)土地利用状况

估价期日2020年5月18日，估价对象地上现状为在建工程。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。影响地价的一般因素主要有：城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

1、城市资源状况

伊川县北依洛阳城区，南接嵩县，东临登封，西望宜阳，东北与偃师接壤，东南与汝州市毗邻。伊川县地处豫西浅山丘陵区，现辖10镇4乡，359个行政村10个城市社区，1个省级产业集聚区，总面积1234平方公里，总人口80余万人，是省委、省政府确定的23个首批对外开放重点县、35个扩权县之一。

2018年末，全县户籍人口84.4万人，常住人口79.03万人，城镇化率45.53%，出生率11.99‰、死亡率7.56‰、人口自然增长率4.43‰。

2、不动产制度与不动产市场状况

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)及

国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)精神，伊川县进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部39号令)和《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部21号令)要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

近年来伊川县城市建设力度加大，伊川县土地市场逐步活跃并趋于优化，土地出让成为房地产开发的主要供应方式。政府通过收购储备，加强了土地集中统一管理，已经控制了土地一级市场。经营性用地实行招拍挂出让，土地收购储备的效果也非常明显。土地二级市场虽然交易量不大，但是随着城市建设的力度加大，也出现了稳步上升的势头。农村土地承包经营权颁证基本实现全覆盖。

3、交通及基础设施状况

伊川区位优势，交通便利。县城北距古都洛阳29公里，东距省会郑州148公里，焦枝(焦作-枝城)铁路贯穿全境，洛界(洛阳-安徽界首)、洛卢(洛阳-卢氏)、郑卢(郑州-卢氏)三条省级干线公路，宁洛(二广)高速公路、洛栾高速、洛伊快速通道及洛阳西南环高速公路、郑少洛高速公路以及纵横交错的县乡公路交汇成四通八达的交通网络。据统计伊川县通车总里程达160余公里。

伊川交通通讯发达，基础设施完善。二广高速、南洛高速，郑少洛高速，洛阳绕城高速、洛栾快速通道和三条省道纵横交错，焦柳铁路纵贯南北，距洛阳机场、郑州新郑国际机场都是一个小时左右路程。

4、城市经济发展状况

2018 年以来，在县委、县政府的坚强领导下，以五大发展理念为引领，以“9+2”工作布局为支撑，围绕全市“四高一强一率先”奋斗目标，不忘初心、牢记使命，开拓创新、狠抓落实，经济发展稳中有进，较好完成了年初制定的各项经济发展目标。初步核算，2018 年全县生产总值 404.2 亿元，增长 8.1%。其中：第一产业增加值 26.0 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 206.1 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 172.1 亿元，增长 9.0%。

5、房地产状况

2018 年房地产开发投资 8.9 亿元，增长 18.1%。其中，住宅 6.5 亿元，增长 28.5%。商品房施工面积 237.7 万平方米，增长 20.5%。其中，住宅 164.4 万平方米，增长 27.7%。房屋竣工面积 40.8 万平方米，增长 205.7%。其中，住宅 22.9 万平方米，增长 124.8%。商品房销售面积 44.8 万平方米，下降 5.6%。其中，住宅 34.4 万平方米，下降 15.7%。商品房销售额 18.0 亿元，下降 5.5%。其中，住宅 13.3 亿元，下降 6.6%。

6、社会经济发展状况

2018 年完成地区生产总值 327 亿元，增长 8.6%；固定资产投资 473 亿元，增长 14.9%；公共财政预算收入 18.2 亿元，增长 9.5%；城乡居民人均可支配收入 16868 元，增长 7.9%。

县委、县政府把加快城镇建设、加强城镇经营与管理作为发展经济、推进城镇化进程的着力点，在不断加大县乡财政投入的同时，积极向上争取资金支持，鼓励民间投资，筹资十几亿元进行基础设施建设，城乡面貌

发生了明显变化。先后完成了杜康大道、豫港大道、伊龙大道、八一路、商都路等 11 条城市主干道建设，新建了伊河大桥，完成了程园广场、滨河公园、西山植物园、县城东、南、北出入口广场及伊滨水面工程等公用设施建设，建设了第二污水处理厂、垃圾处理场、热源建设等一批市政工程投用，县城框架不断拉大，品位不断提升，人居环境不断改善，先后荣获省级园林县城和省级卫生县城称号。累计投入 2.5 亿元进行小城镇建设，新增建筑面积 35 万平方米，新修和改造街道 35 条 26 公里，建设绿地 3.6 万平方米，改造完善了一批乡镇集贸市场，小城镇功能不断完善，辐射带动作用不断增强，成为发展农村经济的重要平台。

7、城市规划与发展目标

伊川县“十三五”规划确定近期 2020 年中心城区常住人口规模为 34 万人，远期 2035 年中心城区常住人口规模为 53 万人。2020 年，伊川县中心城区的城市建设用地规模 38 平方公里，人均城市建设用地 111.76 平方米；2035 年，伊川县中心城区的城市建设用地规模 55 平方公里，人均城市建设用地 103.77 平方米。至 2020 年，规划县域常住人口为 86 万人，常住人口城镇化率达为 50.9%左右，户籍人口城镇化率为 36%。

至 2035 年，规划县域常住人口为 102 万人，常住人口城镇化率达为 70%左右，户籍人口城镇化率为 61%。

(二)区域因素

1、地理位置

估价对象位于伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧。区域内用地类型主要为住宅、商业用地。

2、交通、路网条件

该区域以新鹏路、豫港大道、滨河大道、杜康大道、景艺路等为主要道路，交通通达度较高。

3、估价对象宗地外基础设施条件

(1)供电：由县供电局供电，供电保证率 98%以上。

(2)供水：由县自来水公司供水，供水保证率 98%以上。

(3)排水：雨污合排入排水管道，局部为自然排水。

(4)电讯：通讯并入市话网，通讯状况良好，基本能满足用户装机需要。

4、环境状况

区域内无大的污染企业和污染源，绿化环境一般；地势平坦，地基承载力优良。

5、土地规划状况

估价对象所处区域规划用途以居住、商业用地为主，估价对象规划用途为商服用地，符合区域规划。

(三)个别因素

1、宗地微观区位

估价对象位于伊川县豫港大道南侧、新鹏路西侧。相邻土地利用类型多为商业和住宅用地，周边无危险设施及污染源。

2、宗地形状

估价对象宗地形状较规则，宗地形状对土地利用较为有利。

3、宗地面积

估价对象证载面积为 3812.73 平方米，本次评估亦为此面积。

4、临路状况

估价对象北临豫港大道，豫港大道为伊川县城东西方向交通型主干道，交通通达度较高。

5、地基地貌

估价对象地表平坦，地基承载力较强，能满足建设需要。

6、自然状况

(1)地质：地质状况较好，属于不需要处理的较好建筑地区。

(2)地形：地表平坦、地质坚实，无起伏，可满足生产建设需要。

(3)地势：地势平坦，对土地利用没有不利影响

(4)水文：水文状况良好，主要河流为伊河。

(5)日照、通风：日照较充足，通风状况良好。

7、宗地内基础设施状况

估价对象宗地内“场地平整”。

8、规划条件

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》知，估价对象规划建筑容积率不高于 3.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 35%。

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、行政规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号 ， 2004 年 8 月 28 日)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正 ， 2009 年 8 月 27 日)
- 3、《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 ， 2007 年 10 月 28 日)
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令 12 届第 46 号 ， 由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过 ， 自 2016 年 12 月 1 日起施行)
- 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》(中华人民共和国主席令第 256 号公布)
- 8、《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)
- 9、《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)

10、《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日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

11、《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号,2014年5月22日)

12、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国总理李克强2014年11月12日签署第656号《中华人民共和国国务院令》,自2015年3月1日起施行)

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(国土资发[2015]12号,2015年3月18日)

14、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财政部、国家税务总局,2016年5月1日)

(二)地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、《河南省实施<土地管理法>办法》(《关于修改<河南省实施土地管理法办法>的决定》第二次修正(2009年11月27日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十二次会议))

2、《河南省城镇国有土地使用权出让和转让管理规定》(修正)(1994年4月28日河南省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过 1997年4月4日河南省第八届人民代表大会常务委员会第二十五次会议修改)

3、河南省人民政府办公厅《关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办[2007]33号)

4、《洛阳市土地管理办法》(1999年11月17日洛阳市第十一届代表大会常务委员会第七次会议通过,2000年5月27日河南省第九届人民代

表大会第十六次会议批准)

(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/T18508-2014)

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》
(GB/T18507-2014)

3、国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

4、关于印发《土地估价报告规范格式 (1996) 》的通知

(四)其他资料

1、委托方的有关资料

(1)《洛阳市涧西区人民法院司法鉴定案件委托书》

(2)《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2020) 豫 0305 执
恢 41 号)

(3)《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2020) 豫 0305 执
恢 41 号之一)

(4)估价对象《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：
YDJ2014-07)

(5)估价对象《国有土地使用证》(伊政国用(2014)第 YDJ2014-07 号)

2、估价单位掌握的有关资料

(1)伊川县土地利用总体规划

(2)伊川县城市总体规划

(3)伊川县统计资料

(4)伊川县土地市场资料

3、估价师现场勘察收集的有关资料

- (1)估价对象区位图
- (2)估价对象现状照片
- (3)估价对象现场勘查表

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的工作原则及以下经济原则：

1、合法性原则

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、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和证件等容许的处分方式为依据。

2、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。本次评估基准地价系数修正法就运用了此原则。

3、需求与供给原则

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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、最有效使用原则

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。本次评估剩余法就运用了此原则。

8、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，就要根据估价对象的实际情况，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。

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。

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》，现行的地价估价方法有收益还原法、市场比较法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、剩余法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次估价目的，决定采用剩余法和基准地价系数修正法评估估价对象的价格。

选择估价方法的依据:

1、选取基准地价系数修正法的理由：伊川县基准地价体系于2018年更新，基准日为2018年1月1日。估价对象处于伊川县商服用地的基准地价覆盖范围内，土地级别明确，可利用基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析，故可以采用基准地价系数修正法评估。

2、选取剩余法的理由：剩余法又叫假设开发法，是预计在开发完成不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等费用，以价格余额来估算土地价格的方法。评估地块为商服用地，地上规划建设的房地产项目与该区域城市整体景观相协调，可较充

分发挥土地的潜在效益，属于最有效使用方式。评估地块所在区域房地产市场发育较好，房地产总价值及有关的建造成本可以确定，适宜采用剩余法进行评估。

未选择估价方法的依据:

1、未选取市场比较法的理由：市场比较法是根据市场中的替代原则，将估价对象与具有代表性，且在估价期日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，以此来估算估价对象客观合理价值的一种方法。估价对象位于伊川县豫港大道南侧，该区域内近三年来没有足够的土地成交案例可供比较修正，故不适宜采用该种评估方法。

2、未选收益还原法的理由：收益还原法的原理是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。至估价期日，估价对象所在区域无具备相似土地利用条件的可比案例，无法测算估价对象的客观收益，不适宜采用收益还原法评估。

3、未选成本逼近法的理由：成本逼近法的原理是把有关土地上所有的投入作为基本投资成本，再加上该投资所对应的利润、利息，构成土地成本价格，再加上土地增值收益，然后根据估价对象的估价设定使用年限进行年期修正后得到土地价格。估价对象为商服用地，不适宜采用成本逼近法进行评估。

(三) 地价确定

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)及估价对象具体情况，估价师采用剩余法和基准地价系数修正法分别对估价对象进行了测算，得出的结果分别为 1920 元/平方米和 2337 元/平方米，两种方法测算得出估价对象的地价有一定差距。根据其所处区域同类用地的地价水平，综合当地专业人士和评估人员的估价经验，认为：①剩余法中采用的房地产售价为评估宗地周围实际发生的交易价格。按估价对象规划的建筑标准，符合市场及估价对象的实际情况。相关费用、建筑安装标准参考了全市同类建筑的费用情况确定，各项收费为市政府有关文件及有关部门规定的标准，符合实际。利润等指标是根据市场上类似项目的一般情况，经分析后综合确定，与房地产开发的现状一致，计算过程符合《城镇土地估价规程》中剩余法的要求。计算结果反映了评估宗地的实际地价水平，故评估结果可采用；②基准地价系数修正法是采用当地政府公布的，对当地土地市场具有重要指导作用的地价标准进行评估。伊川县基准地价体系完整，价格基准日为 2018 年 1 月 1 日，本次评估我们对影响估价对象地价的各因素条件进行了认真调查分析和修正，各因素条件评价合理，因此该方法测算的结果也能反映出估价对象的价格水平。

综上所述，上述两种方法分别从房地产市场和政府地价管理两个不同的角度反映了估价对象在正常市场条件下的价格，结合当地土地市场发展状况及类似用地的价格水平，估价师集体决策：取两种估价方法估价结果的加权算术平均值作为估价对象的最终结果，详见下表：

两种方法测算结果一览表

估价方法	剩余法	基准地价系数修正法
地价 (元/平方米)	1920	2337
权 重	0.6	0.4
最终地价 (元/平方米)	2087 元/平方米 (合 139.1 万元/亩)	

2、估价结果

估价人员在现场查勘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，选择合适的评估方法，评估出估价对象在估价设定用途、土地使用年期、开发程度条件下，于估价期日在正常市场条件下的土地使用权价格为：

币 种：人民币

面 积：3812.73 平方米

土地单价：2087 元/平方米 (折合 139.1 万元/亩)

土地总价：795.72 万元

大 写：柒佰玖拾伍万柒仟贰佰元整

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、本次估价依据为中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)、当地政府和国土资源等有关部门颁布的有关条例文件通知，撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、在估价期日 2020 年 5 月 18 日的地产市场为公开、平等、自然、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

4、估价对象作为商服用地得到或将得到最有效利用，并产生相应的土地收益。估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前生活的正常进行。

5、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、评估期日等设定条件：①土地用途为商服用地；②土地开发程度为宗地外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况，即宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地内“场地平整”；③年期为商服用地剩余使用年期 33.81 年；④估价期日为 2020 年 5 月 18 日；⑤土地使用权价格类型为国有出让土地使用权市场价格。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关估价对象的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规，估价报告和估价结果依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、本报告估价结果仅为委托方司法鉴定提供价格参考，未考虑因处置或因急卖等原因造成的实际成交地价可能低于评估地价的因素。

3、本报告自提交日起 12 个月内有效，超出有效期，随着时间、土地市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

4、本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三

者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

5、违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

6、估价报告需经两名以上（含两名）注册土地估价师、土地估价机构法定代表人签名、土地估价机构盖章后方能生效，复印件无效。

（三）需要特殊说明的事项

1、区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料等由洛阳宇立不动产评估测绘有限公司的土地估价师通过统计局、国土资源局、政府官网等方式获取。

2、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，如在估价报告有效期内，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。

3、在计算中可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、土地还原利率的确定

土地还原利率采用安全利率加风险调整值法来确定。

安全利率：央行于 2015 年 10 月 24 日将金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%，因此安全利率取 1.5%。

风险调整值根据伊川县社会经济发展情况及土地市场情况确定。社会经济发展情况主要考虑国民生产总值增长率、固定资产投资增长率、城镇

居民人均纯收入增长率、物价指数等指标。土地市场情况主要考虑了土地的供应量和增长率、地价整体水平和增长率等。根据评估期日土地市场状况及中国人民银行公布的一年期存款利率，再考虑一定的风险因素。按照上述方法同时参考伊川县城关镇土地级别与基准地价体系中的《伊川县各用途土地还原利率表》，确定本次评估土地还原率为 7.7%。

伊川县各用途土地还原利率表

商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
土地还原利率	房屋还原利率	土地还原利率	房屋还原利率	土地还原利率	房屋还原利率
7.7%	9.7%	6.7%	8.7%	5.7%	7.7%

5、本报告由洛阳宇立不动产评估测绘有限公司负责解释。

第四部分 附件

(复印件)

- 1、《洛阳市涧西区人民法院司法鉴定案件委托书》
- 2、《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2020) 豫 0305 执恢 41 号)
- 3、《河南省洛阳市涧西区人民法院执行裁定书》((2020) 豫 0305 执恢 41 号之一)
- 4、估价对象《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号 :YDJ2014-07)
- 5、估价对象《国有土地使用证》(伊政国用 (2014) 第 YDJ2014-07 号)
- 6、估价对象现状照片
- 7、估价对象区域位置图
- 8、估价机构资质备案函
- 9、估价机构营业执照
- 10、估价人员资质证书

估价对象现状照片：



估价对象区域位置图：

