

备案号：50057231A0017

查询码：DC45EADE



土地估价报告

项目名称：重庆市第五中级人民法院涉及处置位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村的1宗国有出让工业用地使用权市场价值评估（山西省沁水县）

受托估价单位：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：神州土评（2023）（估）字第015号

提交估价报告日期：2023年5月22日

估价报告备案日期：2023年5月22日

土地估价报告

项目名称：重庆市第五中级人民法院涉及处置位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村的 1 宗国有出让工业用地使用权市场价值评估（山西省沁水县）

受托估价单位：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司



土地估价报告编号：神州土评（2023）（估）字第 015 号

提交估价报告日期：二〇二三年五月二十二日

土地备案编号：

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市第五中级人民法院涉及处置位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村的 1 宗国有出让工业用地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

名称：重庆市第五中级人民法院

三、受托估价方

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区星融路 3 号 4-1

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

法定代表人：吴海燕

备案编号：2022500003

备案单位：重庆市规划和自然资源局

备案函获得时间：2022 年 6 月 1 日

联系人：姜妮妮

投诉监督联系电话：（023）86973478

邮政编码：401121

四、估价目的

重庆市第五中级人民法院委托重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司依据《司法评估委托书（复评）》〔（2023）渝五中法执评复委字第 8 号〕、《国有土地使用证》〔沁国用（2014）第 039 号〕、《国有建设用地使用权出让合同》〔合同编号：沁土合字（2009）25 号〕、《宗地登

记信息查询情况说明》、《关于沁水县下位于嘉峰镇卧虎庄村的土地使用权查询情况》、《沁水县自然资源局关于(2018)渝05执恢166号协助调查函的回复》、《山西省土地出让金专用票据》(NO.0008904)、《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]等相关资料对估价对象的市场价值进行评估,为委托估价方确定土地使用权处置参考价提供客观、公正、合理的市场价值参考。

五、估价期日

《司法评估委托书(复评)》未记载估价期日,经与委托估价方确认,以实地查勘日为估价期日,实地查勘完成日为2023年3月16日,故本次设定估价期日为2023年3月16日。

六、估价日期

2023年3月7日至2023年5月22日

七、地价定义

根据委托估价方提供的资料及估价人员实地查勘可知,估价对象为国有出让建设用地使用权,证载用途为工业用地,于估价期日,宗地实际开发程度为红线外“六通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气),红线内大部分场地平整、小部分未通平,地上有4幢砖混结构建筑物(其中1幢共3层,另外3幢均共1层,部分室内通水电)、构筑物(1处彩钢棚、围墙、堡坎等)、附着物(苗木)、集装箱、车库等。

本次估价范围仅为土地使用权,不包括地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等。本次估价是以地上建(构)筑物拆除后重新规划建设为前提,并未考虑上述建构筑物的拆除费用及权利状况对估价结果的影响,具体原因详见“(三)需要特殊说明的事项 3、估价中未考虑的因

素及采取的特殊处理 第(5项)”，本次估价对有关事项作如下设定：

(一) 土地权利状况设定

根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第039号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字(2009)25号]，沁水县嘉峰镇卧虎庄村以出让方式取得估价对象的国有建设用地使用权，所有权属国家，根据《宗地登记信息查询情况说明》，于估价期日，估价对象无抵押权、无地役权，根据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]，估价对象无租赁权。故设定估价对象的权利状况为国有出让建设用地使用权，无抵押权、无地役权、无租赁权。

(二) 土地用途的设定

根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第039号]，证载土地用途为工业用地，故设定估价对象的土地用途为工业用地。

(三) 土地使用年限的设定

根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第039号]，土地使用权类型为出让，终止日期为2059年12月2日，于估价期日，土地剩余使用年限为36.71年，故设定估价对象的土地剩余使用年限为36.71年。

(四) 容积率的设定

根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字(2009)25号]、《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》，估价对象的容积率不高于1，根据最有效利用原则，故设定估价对象的容积率为1。

(五) 土地使用权面积的设定

根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第039号]，土地使用权面积为42093平方米，故设定估价对象的土地使用权面积为42093平方米。

(六) 土地开发程度的设定

于估价期日，估价对象红线外土地开发程度“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）、红线内大部分场地平整、小部分未通平，因本次估价是以地上建（构）筑物拆除后重新规划建设为前提，并未考虑上述建构筑物的拆除费用及权利状况对估价结果的影响，故设定估价对象的土地开发程度为红线外“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）、红线内场地平整。

（七）估价期日设定

《司法评估委托书（复评）》未记载估价期日，经与委托估价方确认，以实地查勘日为估价期日，实地查勘完成日为2023年3月16日，故本次设定估价期日为2023年3月16日。

（八）价值类型设定

本次估价目的为委托估价方确定土地使用权处置参考价提供土地使用权市场价值参考，故本次估价价值类型设定为市场价值。

依据上述设定，本次所估地价内涵是指：估价对象于2023年3月16日在设定条件[权利状况为国有出让建设用地使用权，无抵押权、无地役权、无租赁权，土地用途为工业用地，剩余使用年限为36.71年，容积率为1，土地使用权面积为42093平方米，土地开发程度为红线外“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）、红线内场地平整]及现行规划利用限制条件下的公开市场价格。

八、估价结果

估价人员通过现场查勘和 market 分析，本着公正、公平、公开的原则，根据《城镇土地估价规程》和相关技术规范要求，采用科学合理的估价方法，测算出估价对象在地价定义设定条件下的国有土地使用权市场价格为：

土地面积：42093 平方米

土地单价：350 元/平方米

地价总额：1473.26 万元

大写：壹仟肆佰柒拾叁万贰仟陆佰元整（币种：人民币）

详见《土地估价结果明细表》

备注 1：估价结果为估价对象的市场价值，上述估价结果中未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

备注 2：估价对象宗地上有建（构）筑物（部分建筑物室内通水、电、通讯）、附着物、集装箱、车库等。

①据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]，本次估价范围仅为土地使用权，不包括地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等。故本次估价范围仅为土地使用权，不包括地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等，也未考虑其权益状况对估价结果的影响。

②根据《沁水县自然资源局关于(2018)渝05执恢166号协助调查函的回复》，地上建筑物在2009年出让期间已存在，委托估价方未提供相关资料说明地上建筑物是否符合现有规划，即地上建筑是否拆除后重新进行规划建设不详，本次估价是以地上建筑物不符合现有规划并需拆除后重新开发为前提，另外地上构筑物也以拆除后重新开发为前提，附着物、集装箱、车库等以搬迁后重新开发为前提。另外未考虑上述地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等的拆除、搬迁费用对估价结果的影响。

备注 3：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字(2009)25号]“第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2010年6月1日之前开工，在2012年6月1日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。”，于估价期日，距出让合同约定的开工日期为12.79年，因委托估价方未提供估价对象是否存在闲置情况的资料，故估价对象的闲置情况不详，本次未考虑土地闲置情况对估价结果的影响。

九、土地估价师签字

姓名 资格证号

许开军 2000590073

王霄 2019500022

签名
许开军
王霄

十、土地估价机构

资产评估房地产土地估价有限公司

估价机构负责人签字：[Signature]

二〇二三年五月二十二日

表 1

土地估价结果一览表

估价机构：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

估价报告编号：神州土评（2023）（估）字第 015 号

估价日期：2023 年 3 月 16 日

估价目的：涉及处置

估价期日的土地使用权性质：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价日期实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（m ² ）	单位面积地价（元/m ² ）	总地价（万元）	备注
					记载	实际	设定	规划	实际	设定							
1		09-11	沁水县嘉峰镇卧虎庄村	沁国用（2014）第 039 号	工业用地	/	工业用地	不高于 1	/	1		36.71 年	42093	350	1473.26	/	
合计																	

备注 1：估价结果为估价对象的市场价值，上述估价结果中未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法拍卖费用及其他应支付费用。

备注 2：估价对象宗地上有建（构）筑物（部分建筑物室内通水、电、通讯）、附着物、集装箱、车库等。

① 据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝 05 执恢 166 号]，本次估价范围仅为土地使用权，不包括地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等，也未考虑其权益状况对估价结果的影响。故本次估价范围仅为土地使用权，不包括地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等。

② 根据《沁水县自然资源局关于（2018）渝 05 执恢 166 号协助调查函的回复》，地上建筑物在 2009 年出让期间已存在，委托估价方未提供相关资料说明地上建筑物是否符合现有规划，即地上建筑是否拆除后重新进行规划建设不详，本次估价是以地上建筑物不符合现有规划并需拆除后重新开发为前提，另外地上构筑物也以拆除后重新开发为前提，附着物、集装箱、车库等以搬迁后重新开发为前提，另外未考虑上述地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等的拆除、搬迁费用对估价结果的影响。

备注 3：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25 号]“第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 6 月 1 日之前开工，在 2012 年 6 月 1 日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延期申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。”，于估价日期，距出让合同约定的开工日期为 12.79 年，因委托估价方未提供估价对象是否存在闲置情况的资料，故估价对象的闲置情况不详，本次未考虑土地闲置情况对估价结果的影响。

一、上述土地估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：无抵押权、地役权、租赁权，有查封。

（二）基础设施条件：见表 2—宗地基础设施条件表

表 2

宗地基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	供水状况	排水状况	供电状况	供气状况	周围道路状况	通讯条件	地面平整状况
2009-11	沁水县嘉峰镇卧虎庄村	宗地外由自来水公司供水	宗地外由市政排水	宗地外由电力公司供电	宗地外由供气公司供气	宗地外为道路	宗地外为有线及无线通讯	设定为场地平整

(三) 规划限制条件: 建筑密度小于 30%, 绿地率大于等于 25%, 建筑限高小于等于 16 米, 其他规划条件详见《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》。

(四) 影响土地价格的其他限定条件: 按估价报告中的限定条件使用。

二、其他需要说明的事项

无。

估价机构: 重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司
 二〇一三年五月二十二日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：重庆市第五中级人民法院

二、估价对象

估价对象 1、2 为位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村的 1 宗国有建设用地上地使用权，土地使用者为沁[] 土地使用权面积分别为 42093 平方米，证载土地用途为工业用地，本次估价对象仅为土地使用权，不包括地上建（构）筑物、附着物、集装箱、车库等。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

- 1、地理位置：沁水县嘉峰镇卧虎庄村；
- 2、土地来源及其变革：沁[]《国有建设用地上地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25 号]以出让方式取得。
- 3、土地用途：工业用地；
- 4、四至：东至端润路，南至道路，西至滩涂，北至滩涂、会丰科技养殖公司、空地；
- 5、土地使用权面积：42093 平方米；
- 6、土地级别：《沁水县人民政府关于公布实施沁水县县城和端氏镇等六个小城镇土地定级及基准地价更新成果的通知》[沁政发（2022）17 号]未公布定级范围，土地级别不详；
- 7、土地使用权类型：出让；
- 8、土地登记证书号：《国有土地使用证》（沁国用（2014）第 039 号）；

9、登记日期：2010年2月2日；

10、地号：21142200200。

（二）土地权利状况

1、土地所有权：土地所有权属国家所有。

2、土地使用权：根据《国有土地使用证》[沁国用（2014）第039号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25号]，沁县华顺进出口有限公司拥有估价对象的国有出让工业用地使用权。

(1)取得时间：2009年12月3日。

(2)出让价款：9750000元。

(3)批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限：批准使用年限为工业50年，土地使用权终止日期为2059年12月2日，于估价期日，已使用13.29年，剩余土地使用权年限为36.71年。

3、他项权利状况：根据《宗地登记信息查询情况说明》，于估价期日，估价对象无抵押权、无地役权，根据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]，估价对象无租赁权。

4、相邻关系：据实地查勘，估价对象两面临路，估价对象不需利用相邻地块进行通行、水、电等基础设施建设；因无相邻地块的资料，无法确定相邻地块是否必须利用估价对象通行、利用水、电等基础设施，故估价对象的相邻关系不详。

（三）土地利用状况

1、土地现状利用条件

于估价期日，估价对象宗地内大部分场地平整、小部分未通平，地上有4幢砖混结构建筑物（其中1幢共3层，另外3幢均共1层，部分室内通水电，建筑面积不详）、构筑物（1处彩钢棚、围墙、堡坎等）、

附着物（苗木）、集装箱、车库等。

2、土地规划利用条件

（1）规划批准文件：《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》，批准单位为沁水县城建设局，批准日期为2009年9月16日。

（2）规划条件：

总用地面积42093.5平方米（净用地面积38073.5平方米、代征城乡道路面积4020平方米），用地性质为工业用地，容积率小于1，建筑密度小于30%，绿地率大于等于25%，建筑限高小于等于16米，其他详见上述规划资料。

3、土地最佳利用

估价对象位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村，所在区域为沁水经济开发区，区域内有会丰科技养殖有限公司、蓝焰煤层气沁盛公司、山西沁水新奥清洁能源有限公司等，本次估价以规划的工业用地为最佳利用。

4、利用限制和缺陷：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25号]“第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按第（一）项规定执行：（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案金额人民币大写捌仟万元（小写8000万元），投资强度不低于每平方米大写壹仟玖佰点伍元（小写1900.5元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。”

5、闲置情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25号]“第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2010年6月1日之前开工，在2012年6月1日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间

相应顺延，但延建期限不得超过一年。”于估价期日，距出让合同约定的开工日期为 12.79 年，因委托估价方未提供估价对象是否存在闲置情况的资料，故估价对象的闲置情况不详。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等，通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

1、城市资源状况

沁水县，隶属于山西省晋城市，位于山西省东南部，中条山东北，沁河中游。太行、太岳、中条三大山系衔接处。县境四周环山、东至老马岭、岳神山与高平市、泽州县为邻；西至东坞岭与翼城县搭界；南至仙翁山、舜王坪与阳城、垣曲县接壤；北至香山岭、关帝岭、宇峻山与浮山、安泽、长子县毗邻。总面积 2676.6 平方千米。下辖 7 个镇、5 个乡，2022 年末，全县常住人口为 193881 人，城镇人口 97477 人，乡村人口 96404 人。

水资源：沁水县水资源总量 7.5866 亿立方米，其中外来客水 4.4322 亿立方米，本地资源 3.1544 亿立方米。本地水资源中，河川径流量 2.9305 亿立方米，地下水资源量 1.6982 亿立方米，重复计算量 1.4743 亿立方米。沁水县可利用量 1.2008 亿立方米，其中地表水可利用量 1.5088 亿立方米，地下水可利用量 4900 万立方米，重复可利用量 7980 万立方米。

矿产资源：沁水县是矿产资源大县，初步查明的有煤、铁、煤层气、石灰岩、重晶石、耐火粘土、矿泉水等 18 种，其中煤炭储量最大。全县含煤面积 2421.9 平方千米，占总面积的 90.5%，地质储量 265.25 亿吨，占晋城市地质储量的 32.8%，探明储量 109.94 亿吨，占晋城市探明储量

的 40.2%。煤层气资源全县地质储量 4372.07 亿立方米，主要分布在城东。

2、房地产制度与房地产市场状况

(1) 房地产制度

土地制度：国家依法实行国有土地有偿使用制度（法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外），土地用途管制制度，耕地保护制度，农用地转用建设用地的审批制度。

房地产制度：国家对国有土地范围内的房地产开发用地的取得、房地产开发、房地产交易，房地产管理等环节制定了相应的制度。建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

地价政策：实施差别化的地价政策，对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的 70% 执行，其中工业用地出让底价不得低于国家及山西省出让最低价标准，根据不同情况制定了补地价政策。

(2) 房地产市场状况

房地产市场状况：2022 年沁水县房屋建筑施工面积达到 5.9 万平方米，增长 9.2%，房屋建筑竣工面积完成 1.2 万平方米，增长 33.2%，房屋竣工价值完成 0.2 亿元，增长 8.4%；2022 年，第二产业投资（全部为工业投资）80.2 亿元，增长 21.4%，住宅投资 1.7 亿元，增长 2.2%，商业营业用房投资 0.6 亿元，增长 872.5%，其它投资 0.4 亿元，增长 135.6%。全年完成商品房销售面积 54174 平方米，增长 6.9%。

土地市场：根据估价人员调查：2020 年 3 月至估价期日，沁水县成交工业类用地共 29 宗，出让土地面积为 1327736.44 平方米，成交单价为 18-26 万/亩。

3、产业政策

(1) 税收政策

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》[国发[1986]90号]，房产税依照房产原值一次减除30%后的余值计算缴纳。房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

契税、增值税：根据《财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》[财税(2016)23号]、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税(2016)36号]，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

土地增值税：根据《晋城市地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（晋城市地方税务局公告2015年第1号），土地增值税预征率调整为：普通标准住宅预征率为1.5%；非普通标准住宅预征率为2%；商业用房等非住宅预征率为2.5%。

(2) 金融政策：中国人民银行决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。2023年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。

4、城市规划与发展目标

根据《沁水县国土空间总体规划》（2021-2035年），战略定位：

国家生态文明建设示范县，山西省能源革命综改实验区沁河流域特色城镇群；城市化发展区：龙港镇、端氏镇、嘉峰镇、郑庄镇、胡底乡为城市发展区，参照省级城市化地区管理；城镇体系规划：县域形成“1+5+5”的城镇体系结构，1个中心城区（龙港镇），是引领、辐射、带动全县及周边地区快速健康发展的经济极核，区域服务中心职能突出。5个重点镇。包括端氏镇、嘉峰镇、郑庄镇、郑村镇和中村镇，作为县域发展的节点，5个一般乡镇，包括柿庄镇、胡底乡、土沃乡、固县乡、十里乡。国土空间开发格局：构建“一屏两区、一脉双核”的国土空间开发保护格局，其中端氏-嘉峰-郑村联动发展核心：“端氏-嘉峰-郑村”三镇为沁水县能源转型发展示范的核心区。推进煤层气产业示范基地建设、加快实施煤层气储气调峰项目、完善煤层气输气管网枢纽建设，推动能源转型示范区发展。

5、城市社会经济发展状况

2022年沁水县生产总值426.8亿元，按可比价格计算，比上年增长11.3%。其中，第一产业增加值13.3亿元，增长3.3%；第二产业增加值358.5亿元，增长12.9%；第三产业增加值55.0亿元，增长6.7%。三次产业占GDP比重为3.1:84.0:12.9，三次产业对经济增长的贡献率分别为1.5%、87.2%和11.3%，分别拉动经济增长0.2、9.8和1.3个百分点。第三产业中，金融业增加值3.3亿元，增长9.3%，对经济增长的贡献率为0.9%，拉动经济增长0.1个百分点；交通运输、仓储邮政业增加值10.8亿元，增长3.8%，对经济增长的贡献率为1.4%，拉动经济增长0.2个百分点；批发和零售业增加值11.0亿元，增长16.0%，对经济增长的贡献率为4.4%，拉动经济增长0.5个百分点；营利性服务业增加值4.9亿元，增长0.9%，对经济增长的贡献率为0.2%；非营利性服务业增加值17.5亿元，增长8.2%，对经济增长的贡献率为4.2%，拉动经济增长0.5个百分点。按常住人口计算，人

均地区生产总值 219632 元,按 2022 年平均汇率计算为 32654 美元。

(二) 区域因素

影响宗地的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的中心区域位置、交通条件、基础设施水平、环境条件、工业聚集度、规划限制等。

1、区域位置条件

嘉峰镇,隶属于山西省晋城市沁水县,地处沁水县东南部,东与郑村镇接壤,南、西南、西与阳城县润城镇、町店镇、寺头乡相邻,北与端氏镇为邻,区域面积 81.87 平方千米,下辖 18 个行政村,嘉峰镇地处沁水县经济开发区,是沁水县能源转型发展示范的核心区。估价对象位于沁水县嘉峰镇卧虎庄村,地处嘉峰场镇北侧,位置条件较好。

2、交通条件

估价对象所在区域内有端润线、省道 331、陵候高速(S80)等道路,道路等级高,路况好;估价对象距嘉峰火车站约 9 公里,距陵候高速端氏出入口约 8 公里,交通条件较好。

3、基础设施条件

区域内供水状况:主要以市政管网供水,水源较好,供水保证度高。

区域内供电状况:该区域已实现电网合并,并配有变电站,完全保证了该区域的用电量,从而使该区域的供电保证度高。

区域内供气状况:该区域由天然气公司供气,供气保证度高。

区域内通讯保有度:区域内全为程控直拨电话和无线通讯网覆盖范围,通讯保证度高。

区域内其它配套设施状况:区域内公共设施配套逐渐完善。

4、环境条件

所在区域为沁水经济开发区,绿化率一般,环境条件一般。

5、工业聚集度

所在区域为沁水经济开发区，区域内有会丰科技养殖有限公司、蓝焰煤层气沁盛公司、山西沁水新奥清洁能源有限公司等，工业聚集度较高。

6、规划限制

所在区域为沁水经济开发区，估价对象规划为工业用地，符合区域规划，不存在规划限制。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要指与土地利用、规划直接有关的宗地自身条件，包括位置、面积、用途、临街状况、形状、地质、地形、地势、容积率、土地开发程度、规划利用条件等。

- 1、位置：沁水县嘉峰镇卧虎庄村。
- 2、土地面积：42093 平方米。
- 3、土地用途：工业用地。
- 4、临街状况：端润线。
- 5、形状：较规则。
- 6、地质：未发现不良地质构造。
- 7、地形：坡地地形。
- 8、地势：较平坦。
- 9、容积率：设定为 1。
- 10、土地开发程度：设定红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内“场地平整”。
- 11、规划利用条件：工业用地，建筑密度小于 30%，绿地率大于等于 25%，建筑限高小于等于 16 米，其他详见上述规划资料。

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、部门规章及其他政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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第三次修正 2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，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第三次修正 2020年1月1日起施行）；

4、《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，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第二次修正）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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日起实施）；

6、《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，2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

7、《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，2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

8、《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，2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

9、《最高人民法院关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日起执行）；

10、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2013〕285号，2013年11月1日由重庆市高级人民法院第39次审判委员会讨论通过，自2013年12月1日起施行）；

11、《山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产值标准的通知》〔晋政办发（2018）60号，自2018年6月4日起执行〕；

12、《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》〔晋政办发（2019）10号，自2019年1月30日起执行〕。

13、《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2019年9月1日起施行）；

14、《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2020〕16号，自2020年1月1日起执行）；

15、《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅 山西省自然资源厅关于耕地开垦费征收标准的通知》〔晋发改收费发（2021）36号，自2021年1月25日起执行〕。

（二）采用的技术规程

1、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）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

5、《沁水县人民政府关于公布实施沁水县县城和端氏镇等六个小城

镇土地定级及基准地价更新成果的通知》[沁政发（2022）17号，2022年10月26日起施行]。

（三）委托方提供的有关资料

1、《司法评估委托书（复评）》[(2023)渝五中法执评复委字第8号]、《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]原件；

2、《国有土地使用证》[沁国用（2014）第039号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字（2009）25号]、《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》、《山西省土地出让金专用票据》（NO.0008904）（均盖有沁水县自然资源局不动产登记专用章，查询日期为2023年2月27日）；

3、《宗地登记信息查询情况说明》（盖有沁水县自然资源局不动产登记专用章，查询日期为2023年3月16日）；

4、《关于沁水[]下位于嘉峰镇卧虎庄村的土地使用权查询情况》、《沁水县自然资源局关于（2018）渝05执恢166号协助调查函的回复》复印件；

（四）受托估价方掌握的有关资料

1、《沁水县国土空间规划（2021年-2035年）》；

2、沁水县2022年统计资料；

3、沁水县近期土地交易、土地开发相关资料；

4、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价人员实地勘察、调查所取得的资料

1、估价对象权利状况调查资料；

2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施及规划限制等影响因素的调查资料；

3、估价对象四至、地块形状、地质、开发程度及地上建筑物等个别条件的现场查勘笔录；

- 4、估价对象土地现状及周边环境照片；
- 5、估价对象所在区域及个别条件等因素的调查资料。

二、土地估价

（一）估价原则

在估价过程中，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，故此次估价根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及估价对象的具体情况，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。

本次估价对象为通过土地出让程序合法取得，其评估用途、容积率、使用年期等条件的设定均以规划资料所载内容为依据，遵守合法原则。

2、替代原则

土地估价应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。

市场比较法是将估价对象与成交实例的交易时间、交易形式、区域因素、个别因素等方面进行比较，得到比准价格，遵循替代原则。

3、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。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。

本次土地估价中充分考虑了土地供需的特殊性和土地市场的地域性，以市场供需作为决定土地价格的依据。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式可能为权利人带来的收益不同，土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此在地价估价过程中应在符合城市规划条件下，根据土地的区位条件和产生的预期收益确定估价对象的最优用途。

本次估价对象为通过土地出让程序合法取得，其评估容积率的设定以规划最大容积率设定，遵守最有效使用原则。

5、变动原则

指估价人员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，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。

本次评估对影响地价的一般因素、区域因素及个别因素进行了充分分析，并把握各因素之间的因果关系及其变动规律，从而根据目前的地价水平或以前的交易价格预测未来的土地价格。

(二) 估价方法

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和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）等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等选择适当的估价方法。

为此经估价人员现场查勘，以及对估价对象的特点、估价目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，决定采用市场比较法、成本逼近法综合评定土地价格。

2、估价方法确定理由

（1）估价对象作为工业用地，所在区域土地租赁案例少，专用厂房的租赁案例少，故无法确定估价对象的收益水平和费用水平，因此不宜采用收益还原法。

（2）估价对象作为工业用地，地上规划建筑的多为专用厂房，多为自用，销售、租赁案例少，开发完成后的房地产价值不易确定，故不适宜采用剩余法。

（3）估价对象作为工业用地，区域内近期征地案例较多，征地补偿政策对相关费用有明确的规定，故适宜选用成本逼近法。

（4）估价对象作为工业用地，区域内与估价对象相类似的交易案例较多，故适宜采用市场比较法。

（5）沁水县人民政府于2022年10月26日公布了沁水县的基准地价成果《沁水县人民政府关于公布实施沁水县县城和端氏镇等六个小城镇土地定级及基准地价更新成果的通知》[沁政发（2022）17号]，但并未公布土地定级范围及基准地价修正体系，另外基准地价主要用于政府地价管理，故不宜采用基准地价系数修正法。

综上所述，我们决定采用市场比较法、成本逼近法综合评定土地价

格。

(三) 估价过程

1、市场比较法

(1) 基本原理

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将待估土地与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，

对待估地块和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出估价对象在估价期日地价的方法。

(2) 计算公式

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

其中：

P—待估宗地价格 PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地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—待估宗地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—待估宗地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—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

(3) 测算结果

估计对象市场比较法测算结果为 351 元/平方米

2、成本逼近法

(1) 基本原理

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项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的估价方法。

(2) 计算公式

$$P = E_s + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$= P_c + R_3$$

P——土地价格

E_s ——土地取得费

E_d ——土地开发费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值

P_c ——土地成本价格

(3) 测算结果

估价对象成本逼近法测算结果为 336 元/平方米

(四) 地价确定

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价原则，结合估价对象具体情况，我们采用成本逼近法和市场比较法进行综合测算，其评估结果详见下表：

估价对象试算结果一览表

单位：元/m²

估价方法	成本逼近法	市场比较法
试算价格	336	351

据前述，上述两种方法均为较适宜的估价方法，其估价结果的适宜性、准确性有一定差异，但差异较小，其原因为：

(1) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法，是一种成本价格，故该方法评估的结果与市场价格有一定差异。

(2) 市场比较法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素、

个别因素条件与交易实例的对应条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格。由于该方法有理论基础，可操作性强，易于掌握，我们在估价中充分考虑了影响地价的各种因素，并对各项影响地价的因素进行相应修正，从而其测算结果接近于市场价格。

2、地价的确定

通过上述分析，成本逼近法的评估结果和市场比较法的评估结果差异为 4.46%，我们认为成本逼近法和市场比较法都是通过不同的计算途径评估土地价格的方法。根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，评估工矿用地仓储用地的价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的方法，故结合两种方法试算结果，在对区域地价水平进行分析后，成本逼近法的权重取 10%，市场比较法的权重取 90%，最终估价结果：

单位地价=336×10%+351×90%=350 元/平方米（取整到十位）

估价对象土地面积：42093 平方米

估价对象土地价值 = 350 × 42093 = 1473.26 万元

我们对该区域的调查，并了解到这个价格在市内同类用地中易于被接受。

（五）估价结果

估价人员通过现场查勘和^{土地分析}市场分析，本着公正、公平、公开的原则，根据《城镇土地估价规程》和^{技术规范}相关技术规范要求，采用科学合理的估价方法，测算出估价对象在^{定义设定}地价定义设定条件下的国有土地使用权市场价格为：

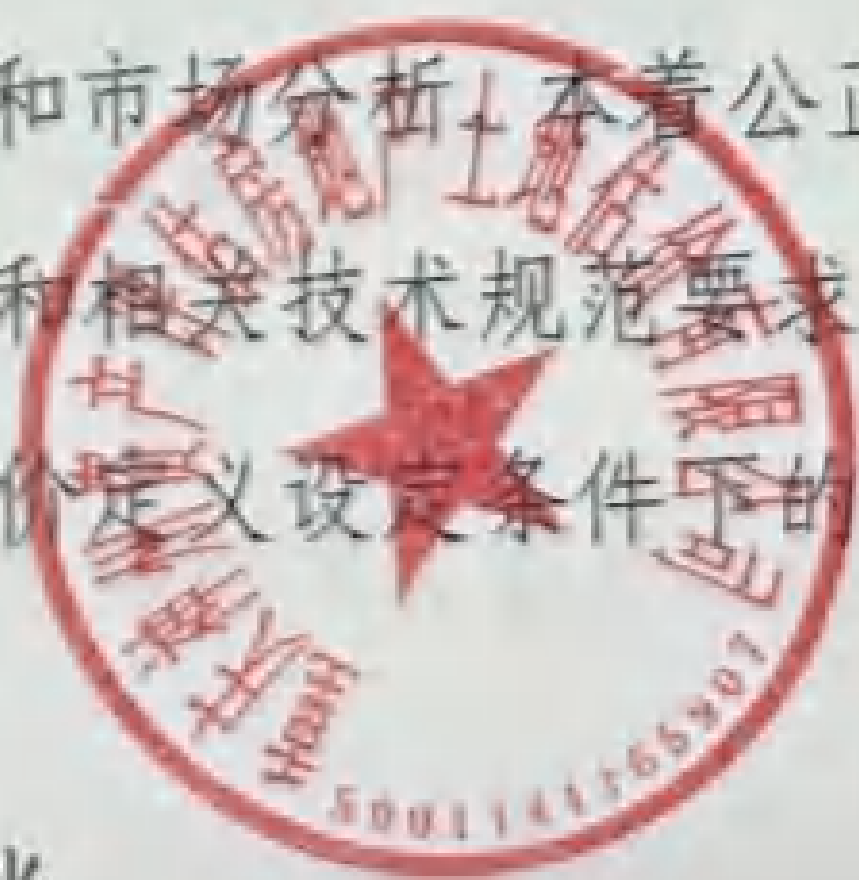
土地面积：42093 平方米

土地单价：350 元/平方米

地价总额：1473.26 万元

大写：壹仟肆佰柒拾叁万贰仟陆佰元整（币种：人民币）

详见《土地估价结果明细表》



备注 1: 估价结果为估价对象的市场价值, 上述估价结果中未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

备注 2: 估价对象宗地上有建(构)筑物(部分建筑物室内通水、电、通讯)、附着物、集装箱、车库等。

①据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号], 本次估价范围仅为土地使用权, 不包括地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等。故本次估价范围仅为土地使用权, 不包括地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等, 也未考虑其权益状况对估价结果的影响。

②根据《沁水县自然资源局关于(2018)渝05执恢166号协助调查函的回复》, 地上建筑物在2009年出让期间已存在, 委托估价方未提供相关资料说明地上建筑物是否符合现有规划, 即地上建筑是否拆除后重新进行规划建设不详, 本次估价是以地上建筑物不符合现有规划并需拆除后重新开发为前提, 另外地上构筑物也以拆除后重新开发为前提, 附着物、集装箱、车库等以搬迁后重新开发为前提。另外未考虑上述地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等的拆除、搬迁费用对估价结果的影响。

备注 3: 根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 沁土合字(2009)25号]“第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2010年6月1日之前开工, 在2012年6月1日之前竣工。受让人不能按期开工, 应提前30日向出让人提出延建申请, 经出让人同意延建的, 其项目竣工时间相应顺延, 但延建期限不得超过一年。”于估价期日, 距出让合同约定的开工日期为12.79年, 因委托估价方未提供估价对象是否存在闲置情况的资料, 故估价对象的闲置情况不详, 本次未考虑土地闲置情况对估价结果的影响。

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、前提条件

(1) [] 有限公司在公开市场条件下合法取得估价对象国有土地使用权。

(2) 在估价期日2023年3月16日的地产市场是公开、公平、自愿的交易市场。

(3) 估价对象在设定使用年期内能够得到合理、有效的持续利用, 且有关运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规规定。

(4) 本次评估不考虑不可抗力或涉及估价对象的特殊交易及有关关

联方的权力对评估结论的影响。

(5) 委托方提供的有关估价对象资料及数据属实。

2、假设条件

(1) 《司法评估委托书(复评)》未记载估价期日, 经与委托估价方确认, 以实地查勘日为估价期日, 实地查勘完成日为 2023 年 3 月 16 日, 故本次设定估价期日为 2023 年 3 月 16 日。

(2) 根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第 039 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 沁土合字(2009)25 号], 沁
公司以出让方式取得估价对象的国有建设用地使用权, 所有权属国家, 根据《宗地登记信息查询情况说明》, 于估价期日, 估价对象无抵押权、无地役权, 根据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝 05 执恢 166 号], 估价对象无租赁权。故设定估价对象的权利状况为国有出让建设用地使用权, 无抵押权、无地役权、无租赁权。

(3) 根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第 039 号], 证载土地用途为工业用地, 故设定估价对象的土地用途为工业用地。

(4) 根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第 039 号], 土地使用权类型为出让, 终止日期为 2059 年 12 月 2 日, 于估价期日, 土地剩余使用年限为 36.71 年, 故设定估价对象的土地剩余使用年限为 36.71 年。

(5) 根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 沁土合字(2009)25 号]、《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》, 估价对象的容积率不高于 1, 根据最有效利用原则, 故设定估价对象的容积率为 1。

(6) 根据《国有土地使用证》[沁国用(2014)第 039 号], 土地使用权面积为 42093 平方米, 故设定估价对象的土地使用权面积为 42093

平方米。

(7) 于估价期日, 估价对象红线外土地开发程度“六通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)、红线内大部分场地平整、小部分未通平, 因本次估价是以地上建(构)筑物拆除后重新规划建设为前提, 并未考虑上述建构筑物的拆除费用及权利状况对估价结果的影响, 故设定估价对象的土地开发程度为红线外“六通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)、红线内场地平整。

(8) 本次估价价值类型设定为市场价值。

(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

估价报告和估价结果的作用应依照与本次估价目的相关的法律、法规发生法律效力。本次估价报告和估价结果仅供本次估价目的使用, 若用于其他目的则不产生法律效力。相关法律、法规有:

(1) 《中华人民共和国民法典》;

(2) 《中华人民共和国土地管理法》;

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》;

(5) 《中华人民共和国资产评估法》;

(6) 《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》;

(7) 《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》;

(8) 《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》;

(9) 《最高人民法院关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》;

(10) 《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)〉的通知》;

(11) 《山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产值标准的通知》；

(12) 《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》；

(13) 《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》；

(14) 《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》；

(15) 《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅 山西省自然资源厅关于耕地开垦费征收标准的通知》。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本次估价结果是在满足全部假设与前提条件下的土地使用权市场价值，估价报告和估价结果仅为委托估价方处置土地使用权提供市场价值参考。不得用于与本报告估价目的不相符的出资、作价入股、改制、转让等其他目的。

(2) 本次估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”，“土地估价报告”仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，“土地估价技术报告”不提供给委托方，仅供评估公司存档用。

3、土地估价结果的有效期

本报告应由估价机构加盖公章及至少两名在估价机构执业的土地估价师签字后方为有效，并自估价报告出具日二〇二三年五月二十二日起壹年内有效。

4、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5、本报告应完整使用，未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得肢解使用于其他与本项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。对违规使用本土地估价报告和估价结果而引发的法律责任，估价机构概

不负责。

（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确认的资料和估价事项

（1）《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》及土地利用等资料由委托估价方提供，本公司估价人员已通过调查、询问等方式对所收集资料进行了核实。

（2）土地区位条件、区域土地的开发水平、房地产市场交易等资料，由估价人员实地调查并到现场实地确认。

（3）估价人员根据国家有关法律、法规、土地估价规程及地方有关地价估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

（1）土地用途变化

本次评估中土地用途按其证载记载设定，待项目实际建成后，若土地用途发生变化需重新对宗地地价进行评估。

（2）土地利用和规划条件变化

本次估价未考虑估价对象完工后实际容积率及房屋竣工验收后实测建筑面积与本次评估设定建筑面积的差异对土地价值带来的影响。如最终容积率及房屋实测建筑面积发生变化对土地价值带来影响，需重新进行估价。

（3）土地开发程度变化

本次估价设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、红线内场地平整，开发程度随着项目建设的推进将会发生变化，若实际开发程度发生变化需重新进行估价。

3、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 未考虑估价对象是否受其它附属条件及权利的限制;

(2) 未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格对其估价结果的影响;

(3) 未考虑假定估价对象到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起的价格变化;

(4) 未考虑未来城市规划调整、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结果的影响。

(5) 估价对象宗地上有建(构)筑物(部分建筑物室内通水、电、通讯)、附着物、集装箱、车库等。

①根据《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号],本次估价范围仅为土地使用权,不包括地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等。故本次估价范围仅为土地使用权,不包括地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等,也未考虑其权益状况对估价结果的影响。

②根据《沁水县自然资源局关于(2018)渝05执恢166号协助调查函的回复》,地上建筑物在2009年出让期间已存在,委托估价方未提供相关资料说明地上建筑物是否符合现有规划,即地上建筑是否拆除后重新进行规划建设不详,本次估价是以地上建筑物不符合现有规划并需拆除后重新开发为前提,另外地上构筑物也以拆除后重新开发为前提,附着物、集装箱、车库等以搬迁后重新开发为前提。另外未考虑上述地上建(构)筑物、附着物、集装箱、车库等的拆除、搬迁费用对估价结果的影响。

(6) 根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号:沁土合字(2009)25号]“第十六条受让人同意本合同项下宗地建设项目在2010年6月1日之前开工,在2012年6月1日之前竣工。受让人不

能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。”于估价期日，距出让合同约定的开工日期为 12.79 年，因委托估价方未提供估价对象是否存在闲置情况的资料，故估价对象的闲置情况不详，本次未考虑土地闲置情况对估价结果的影响。

当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述估价结果在未作相应修正的情况下不再生效。

4、其它需要特殊说明的问题

(1) 委托估价方对所提供的资料的真实性、合法性负责，本公司估价人员对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2) 估价人员限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若因该部分原因对地价产生影响，估价机构不对由此引致的损失承担责任。

(3) 鉴于估价师的专业范围限制，我们假设估价对象的水文及地质状况为该地区的一般状况进行设定。

(4) 本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(5) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

(6) 若双方当事人对本次估价结果有异议，可在知道或应当知道估价结果之日起十日内提出复评。

第四部分 附件

1、《司法评估委托书（复评）》[(2023)渝五中法执评复委字第8号]、《关于山西省沁水县嘉峰镇卧虎庄村土地评估项目的回函》[(2018)渝05执恢166号]复印件

2、《国有土地使用证》[沁国用(2014)第039号]、《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：沁土合字(2009)25号]、《建设用地控制详细规划“控制指标”通知书》、《山西省土地出让金专用票据》(NO.0008904)、《宗地登记信息查询情况说明》、《关于沁[]下位于嘉峰镇卧虎庄村的土地使用权查询情况》、《沁水县自然资源局关于(2018)渝05执恢166号协助调查函的回复》复印件

3、估价对象实景及估价师勘查照片

4、估价对象位置示意图

5、现场勘查表

6、土地估价机构《营业执照》复印件

7、土地估价机构《备案函》复印件

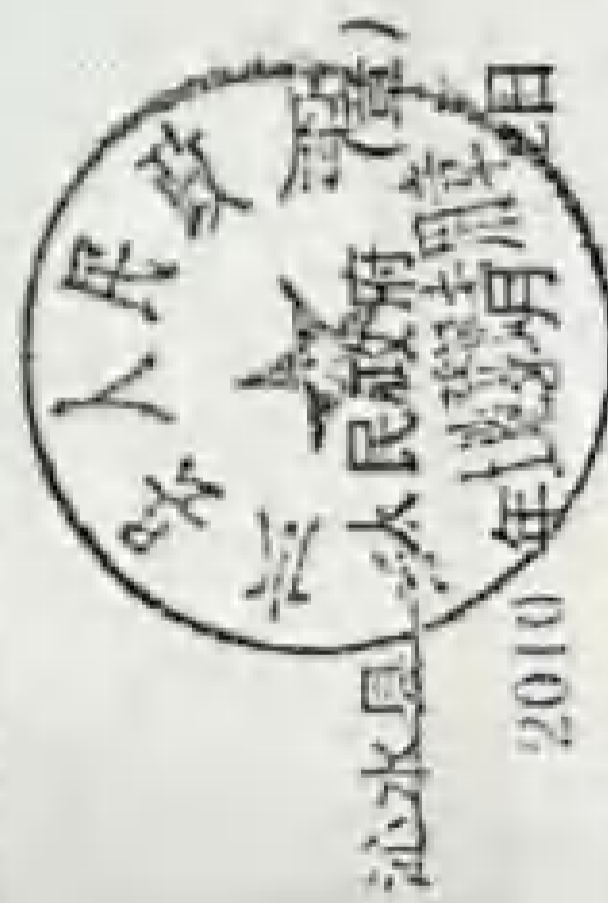
8、土地估价师《资格证书》复印件



沁水 国用 (2014) 第 650 号

土地使用权人	沁水		
座落	沁水县嘉峰镇贾庄村		
地号	21102300200	图号	2015-20-014, 7
地类(用途)	工业用地	取得价格	975万元
使用权类型	出让	终止日期	2079年12月02日
使用权面积	42093 M ²	其中	42093 M ²
		独用面积	
		分摊面积	

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。



沁水县人民政府(章)
2010年12月02日

j15	3946190.148	638364.087
j16	3946196.148	638331.148
j17	3946204.231	638288.243
j18	3946216.814	638212.509
j19	3946260.687	638242.502
j1	3946330.439	638276.755

S=42093 平方米 合63.1392亩



土地证管理专用章
No. 025567336

事 此登记为变更登记, 自工程竣工后

2014年7月23日补发证书, 此登记为变更登记, 自工程竣工后, 再行正式登记。

1. 2012年1月8日办妥土地证, 土地证号: 048705
抵押人: 中国工商银行股份有限公司
地址: 山东省济南市经二路100号
抵押面积: 420.93m² (即 6亩) 于 2012年12月10日
抵押期限: 2012年12月10日至 2015年12月10日
土地他项权和抵押权, 土地证号: 048705

土地座地
地类(用途)
使用权利
使用面积

中华人民共和国
土地管理法
土地登记规则
土地登记簿

证书监制机关

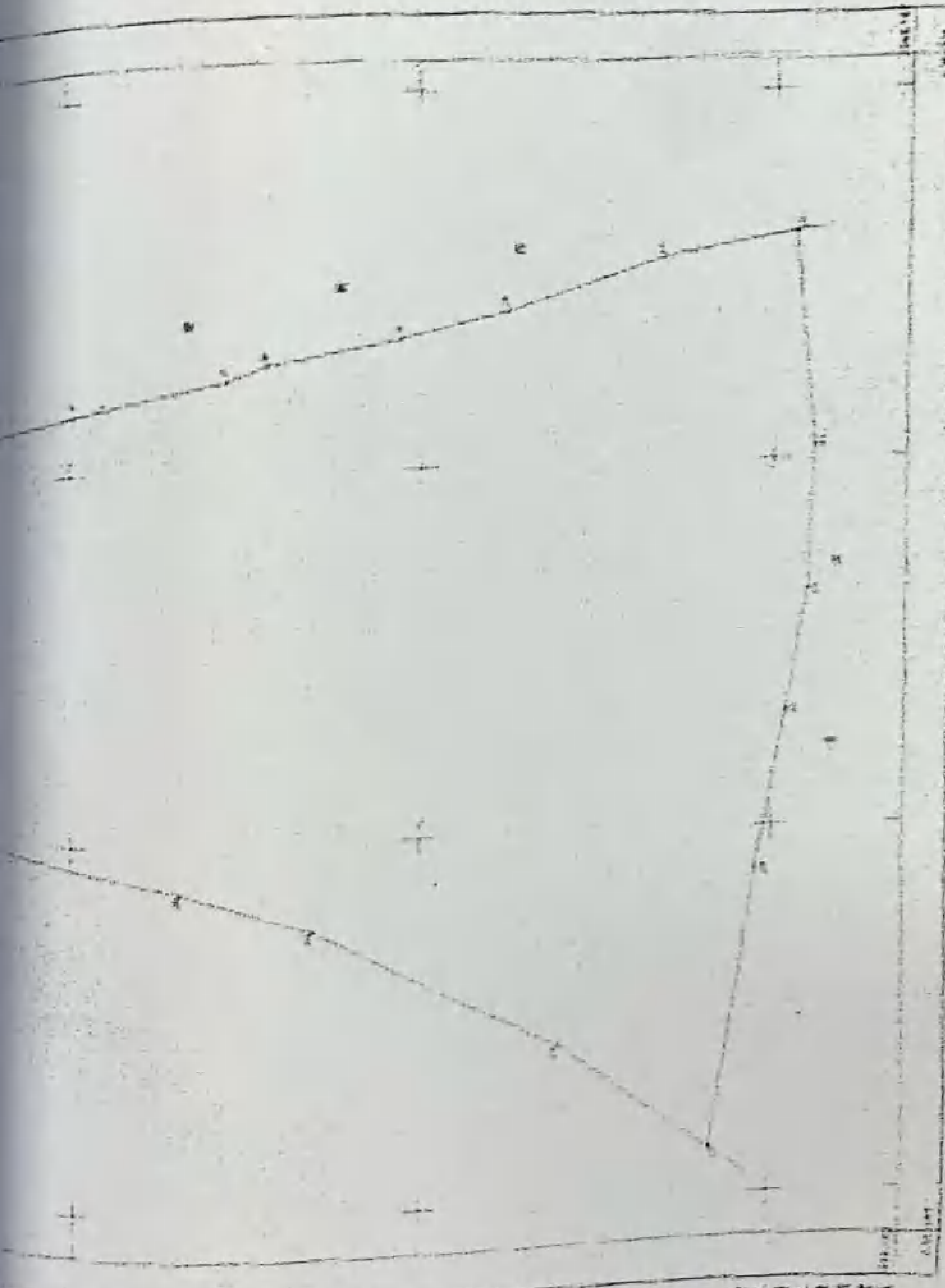


登记机关



界址点坐标表

点号	X	Y	高程
1	100000.123	100000.123	45.12
2	100000.123	100000.123	45.12
3	100000.123	100000.123	45.12
4	100000.123	100000.123	45.12
5	100000.123	100000.123	45.12
6	100000.123	100000.123	45.12
7	100000.123	100000.123	45.12
8	100000.123	100000.123	45.12
9	100000.123	100000.123	45.12
10	100000.123	100000.123	45.12
11	100000.123	100000.123	45.12
12	100000.123	100000.123	45.12
13	100000.123	100000.123	45.12
14	100000.123	100000.123	45.12
15	100000.123	100000.123	45.12
16	100000.123	100000.123	45.12
17	100000.123	100000.123	45.12
18	100000.123	100000.123	45.12
19	100000.123	100000.123	45.12
20	100000.123	100000.123	45.12
21	100000.123	100000.123	45.12
22	100000.123	100000.123	45.12
23	100000.123	100000.123	45.12
24	100000.123	100000.123	45.12
25	100000.123	100000.123	45.12
26	100000.123	100000.123	45.12
27	100000.123	100000.123	45.12
28	100000.123	100000.123	45.12
29	100000.123	100000.123	45.12
30	100000.123	100000.123	45.12



1:1000
 1988.12.28
 1988.12.28
 1988.12.28

1:1000
 1988.12.28
 1988.12.28
 1988.12.28

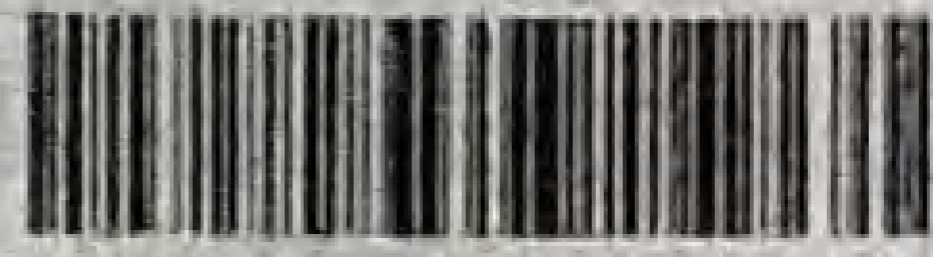
1:1000

宗地登记信息查询情况说明

权利人	沁7 [REDACTED]		共有方式	单独所有
证件类型	组织机构代码		证件号码	67 [REDACTED]
不动产权证号	沁国用(2014)第039号		登记时间	2014-03-25
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让
房屋坐落	沁水县嘉峰镇卧虎庄村			
宗地代码	宗地面积	规划用途	用途起止年限	宗地状态
140521104020GB00001	42094m	工业用地	2009-12-08/2039-12-02	未抵押, 已查封



以上信息查询时点为2023-03-16 09:19:09, 仅供参考。



电子监管号：1405212009B00294

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号：沁土合字

(2009) 25 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：沁水县国土资源局；

通讯地址：沁水县城花园路 756 号；

邮政编码：048200；

电话：0356- [REDACTED]；

传真：0356- [REDACTED]；

开户银行：国库；

账号：/。

受让人：[REDACTED]；

通讯地址：沁水县嘉峰镇卧虎庄村；

邮政编码：048204；

电话：[REDACTED]；

传真：/；

开户银行：沁水县农村信用 [REDACTED]；

账号：150091012 [REDACTED]。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2009-11，宗地总面积大写 肆万贰仟零玖拾肆 平方米（小写 42094 平方米），其中出让宗地面积为大写 肆万贰仟零玖拾肆 平方米（小写 42094 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 沁水县嘉峰镇卧虎庄村。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

第六条 出让人同意在 2009 年 12 月 3 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

(二) 现状土地条件 / 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 玖佰柒拾伍万元（小写 9750000 元），每平方米人民币大写 贰佰叁拾壹点陆贰 元（小写 / ）。

231.62元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 伍佰万元(小写 5000000元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 60 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 1 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写捌仟万元(小写8000万元),投资强度不低于每平方米人民币大写壹仟玖佰点伍元(小写1900.50元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施,设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写1万元(小写1万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 煤层气液化站 ;

附属建筑物性质 / ;

建筑总面积 / 平方米;

建筑容积率不高于 1 不低于 / ;

建筑限高 16米 ;

建筑密度不高于 30% 不低于 / ;

绿地率不高于 / 不低于 25% ;

其他土地利用要求 污水在厂区内集中收集经化粪池处理后排入城镇管网。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 %，即不超过 2947 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套，其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；