



关于荣成市虎山镇郎家村 6.6 亩的承包方土地 承包经营权价值的估价报告

[报告摘要]

本报告评估的是位于荣成市虎山镇郎家村 6.6 亩的承包方土地承包经营权价值，山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对估价对象进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合实际情况，我们采用收益法对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2018 年 8 月 23 日的承包方的土地承包经营权价值为 3.84 万元，人民币大写：叁万捌仟肆佰元整。

山东大地房地产土地估价有限公司

承包方的土地承包经营权价值估价报告

估价报告编号：山东大地房估字[2018]第 WD389 号

估价项目名称：荣成市虎山镇郎家村 6.6 亩的承包方土地承包
经营权价值评估

估价委托人：威海市文登区人民法院

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

宋建辉（注册号：3720070056）

于雪静（注册号：3720090068）

估价报告出具日期：2018 年 9 月 12 日

致估价委托人函

威海市文登区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于 2018 年 8 月 23 日对委托评估的荣成市虎山镇郎家村 6.6 亩土地承包方的承包经营权进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定承包方的土地承包经营权价值提供参考依据。

估价对象：依据委托方提供的《农村集体土地承包合同书》，发包方：虎山镇郎家村，承包方：齐奎银，承包土地面积：6.6 亩，承包地块数：1 块，年承包费：1584 元（240 元/亩·年），承包年限：20 年（自 2010 年 2 月 4 日起至 2029 年 12 月 30 日止），承包费总额：31680 元，交款方式：一次性，交款时间：于 2010 年 2 月 4 日一次性交齐，承包土地用于种植、养殖。

价值时点：2018 年 8 月 23 日（法院委托之日）

价值类型：承包方的土地承包经营权价值

估价方法：收益法

估价结果：在 2018 年 8 月 23 日，委托评估的虎山镇郎家村 6.6 亩的承包方土地承包经营权价值：3.84 万元，人民币大写：叁万捌仟肆佰元整。

1、根据《最高人民法院关于人民法院民事执行过程中拍卖、变卖财产的规定》第六条：人民法院在收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告 10 日内以书面形式向人民法院提出，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

2、欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一七年九月十二日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业日期	10
附件	10

估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设：

对资料审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《农村集体土地承包合同书》等复印件，我们未进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（二）特殊类假设：

1、此次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设。在价值时点，因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、此次估价无不相一致假设。

4、此次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 11 日有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

(一) 估价委托人：威海市文登区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路 46 号主楼 23 层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0626-5232615 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定承包方的土地承包经营权价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

依据委托方提供的《农村集体土地承包合同书》，发包方：虎山镇郎家村，承包方：齐奎银，承包土地面积：6.6 亩，承包地块数：1 块，年承包费：1584 元（240 元/亩·年），承包年限：20 年（自 2010 年 2 月 4 日起至 2029 年 12 月 30 日止），承包费总额：31680 元，交款方式：一次性，交款时间：于 2010 年 2 月 4 日一次性交齐，承包土地用于种植、养殖。

(五) 价值时点：二〇一八年八月二十三日（法院委托之日）。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

(六) 价值类型：承包方的土地承包经营权价值

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（八）估价依据：

1、有关法律法规：

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)《中华人民共和国土地管理法》；

(3)《中华人民共和国担保法》；

(4)《中华人民共和国物权法》；

(5)《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

(1)《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）；

(2)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

(3)《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

(4)《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号，2007 年 8 月 7 日）；

(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》（2010 年 8 月 16 日，法释[2011]21 号）；

3、有关估价标准和指导意见或办法等

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《城镇土地估价规程》（GB/T1137.3708-2014）；

(3)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、其他资料：

(1)委托方提供的有关资料；

(2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

（九）估价方法：

此次评估的承包方土地承包经营权价值即承租土地使用权价值，等于承租土地使用权合同租金与市场租金的差值在租期内的资本化。

$$V=A/Y \times [1-1/(1+Y)^n]$$

其中：V—承租土地使用权价格，A—土地年盈余租金；Y—承租土地使用权还原利率；n—尚可收益年期

注：承租土地使用权的纯收益即盈余租金，由市场租金与合同租金的差额决定。承租土地使用权的投资风险比出让土地使用权大，收益不确定性高，因此，在运用收益还原法评估时，承租土地使用权还原利率一般比出让土地使用权还原利率高 1 个百分点左右。

（十）估价结果：

本次委托评估的荣成市虎山镇郎家村 6.6 亩的承包方土地

承包经营权价值：3.84 万元，人民币大写：叁万捌仟肆佰元整。

(十一) 注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
宋建辉	3720070056	中华人民共和国房地产估价师 姓名：宋建辉 注册号：3720070056 有效期止 2019.4.11 	
于雪静	3720090068	中华人民共和国房地产估价师 姓名：于雪静 注册号：3720090068 有效期止 2018.10.19 	

(十二) 实地查勘期：

2018 年 9 月 12 日。

(十三) 估价作业日期：

2018 年 8 月 23 日至 9 月 12 日。

附件

- 1、威海市文登区人民法院司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象权属证明复印件
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件

位置图:



现场照片:

