**房地产司法鉴定估价报告**

**估价报告编号：**同力达房估报(2019)第 号

**估价项目名称：**绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧国有出让住宅用地

土地使用权市场价值评估

**估价委托人：**四川省德阳市中级人民法院

**房地产估价机构：**四川同力达房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师：**李淑华 注册号：5120050124

 李 剑 注册号：5119960041

**估价报告出具日期：**2019年12月9日

**致估价委托人函**

**四川省德阳市中级人民法院：**

承蒙委托，我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，完成了估价对象于价值时点的市场价值评估。

**一、估价对象：**绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司位于绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧的一宗国有土地使用权，为待开发用地。证载面积3,945.88㎡，证载用途为综合用地，证载出让终止日期为2053年12月18日；根据绵竹市规划局出具的“竹规发[2019]2号”文，设定委估宗地用途为城镇住宅用地，容积率为1.8，出让终止日期在证载综合用地终止日顺延20年，即为2073年12月18日。

**二、估价目的：**为[司法拍卖](http://www.baike.com/sowiki/%E5%8F%B8%E6%B3%95%E6%8B%8D%E5%8D%96?prd=content_doc_search)(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

**三、价值时点：**价值时点设定为现场查勘日2019年11月20日。

**四、价值类型：**估价对象在价值时点的市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**五、估价方法：**本次评估采用基准地价修正法和比较法。

**六、估价结果：**房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，采用科学的估价方法，对估价对象进行了专业分析、测算和判断，确定委估对象于估价时点2019年11月20日在符合房地产估价师声明及估价的假设和限制条件下的估价结果如下：

**评估单价：2,222.00元/㎡(约合148.13万元/亩)**

**评估面积：3,945.88㎡**

**评估总价：876.77万元**

**大 写：人民币捌佰柒拾陆万柒仟柒佰元整**

**估 价 结 果 一 览 表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地位置 | 设定用途 | 容积率 | 开发程度 | 土地使用剩余年期 | 评估面积(㎡) | 单位地价(元/㎡) | 总地价(万元) |
| 绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧号 | 设定为住宅 | 设定为1.8 | 宗地外“六通”宗地内“场平” | 设定为54.08年 | 3,945.88 | 2222.00 | 876.77 |

**七、特别说明：**

1、本估价结果未考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

2、委估宗地证载用途为综合用地，该宗土地系根据原总证(证号：竹国用(2009)字第837号，面积8607.91㎡)土地分宗而来，其原总证上载明土地用途亦为综合用地。但“竹规设(2009)53号”《绵竹市建设工程规划设计技术要求通知书》载明的用地性质为二类居住用地，且2019年1月15日绵竹市规划局出具的“竹规发[2019]2号”《关于对四川省德阳市中级人民法院〈关于协助本院执行绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司名下土地的函〉的复函》载明该宗用地规划用途为居住用地，即证载用途与规划设计用途不相一致。

我们通过与委托方沟通后，基于“竹规发[2019]2号”为近期最新规划意见回复，设定委估宗地用途为城镇住宅用地，容积率为1.8，出让终止日期在证载综合用地终止日期顺延20年，即设定为2073年12月18日。

3、经现场查勘，委估宗地西面即临玉妃路侧已由被执行人修建临时建筑物且用于对外出租经营，本次评估未考虑委估土地处置过程中该部分承租户的租金损失及纠纷补偿情况。

估价结果报告随本函发送，以上内容摘自本估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读会价报告书全文。当事人或其他利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过四川省德阳市中级人民法院向我公司书面提出。

此函

四川同力达房地产土地评估有限公司

法定代表人：

 二〇一九年十二月九日

**目 录**

一、估价师声明．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(5)

二、估价假设和限制条件．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(6)

三、估价结果报告．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(9)

1、估价委托人．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(9)

2、房地产估价机构．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(9)

3、估价目的．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(9)

4、估价对象．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(9)

5、价值时点 ．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(11)

6、价值类型．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(11)

7、估价原则．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(12)

8、估价依据．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(13)

9、估价方法．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(15)

10、估价结果．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(15)

11、注册房地产估价师．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(16)

12、实地查勘期．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(16)

13、估价作业日期 ．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．．(16)

四、附件

1、《四川省德阳市中级人民法院委托书》复印件

2、《不动产权证书》[川(2019)绵竹市不动产权第0003478号]复印件

3、《不动产权登记证明》[川(2019)绵竹市不动产权证明第0003756号]复印件

4、相关规划设计条件和国土资源部门的回函资料

5、估价对象实景图

6、估价对象位置示意图

7、估价机构营业执照

8、估价机构资质证明

9、估价人员资格证明

**估 价 师 声 明**

**我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象及利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)等有关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师李剑、李淑华于2019年11月20日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

9、本估价报告所依据的有关产权证、登记证及面积数量、规划设计条件等资料等由委托方提供，其真实性由委托方负责。因资料失实造成估价结果有误差的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

 **估价假设和限制条件**

**一、一般假设：**

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》和相关规划设计条件资料，我们对权属证书上和规划设计资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。本次估价以委托方提供的资料和介绍的情况是真实、合法、完整为前提进行估价。

2、我们对估价对象的安全隐患、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象无安全隐患、无环境污染影响。

3、绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司合法取得土地使用权，并支付有关税费，提供的估价对象《不动产权证书》是证明绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司取得土地使用权的最终法律凭证。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)第六条“不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对其估价对象权属进行判定。

4、估价对象作为出让国有建设用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

5、在价值时点绵竹市房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

6、本次评估的市场价值是建立在如下假设基础上：

(1)交易双方是自愿地进行交易的；

(2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

(3)交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；

(4)交易双方掌握必要的市场信息；

(5)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(6)不存在特殊买者的附加出价。

**二、未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

**三、背离事项假设**

在价值时点，估价对象已被人民法院查封并存在担保物权等他项权利。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除；故根据估价目的，本次评估设定估价对象无他项权利登记。

**四、不相一致假设**

委估宗地证载用途为综合用地，该宗土地系根据原总证(证号：竹国用(2009)字第837号，面积8607.91㎡)土地分宗而来，其原总证上载明土地用途亦为综合用地。但“竹规设(2009)53号”《绵竹市建设工程规划设计技术要求通知书》载明的用地性质为二类居住用地，且2019年1月15日绵竹市规划局出具的“竹规发[2019]2号”《关于对四川省德阳市中级人民法院〈关于协助本院执行绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司名下土地的函〉的复函》载明该宗用地规划用途为居住用地，即证载用途与规划设计用途不一致。

我们通过与委托方沟通后，基于“竹规发[2019]2号”为近期最新规划意见回复，设定委估宗地用途为城镇住宅用地，容积率为1.8，出让终止日期在证载综合用地终止日期顺延20年，即设定为2073年12月18日。

**五、依据不足假设：**

1、因存在前述证载用途与规划设计条件不相一致情况，受无法取得国土资源部门的准确详细规划设计资料及出让终止日期等影响，我们仅以前述假设中的相关数据进行评估分析取值。

2、委托方提供的《不动产权证书》登记地址为绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧，现场查勘无明确地址号牌；估价对象经委托方和申请执行方现场指认确定，本估价报告设定查勘对象和估价对象对应一致。

**六、估价报告使用限制：**

1、本估价报告出具的评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

2、估价委托人应按照本次估价的估价目的使用本报告，不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，应重新估价。

3、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、如在自提交估价报告之日起未来一年内该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

6、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设与限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的《房地产司法鉴定估价报告》。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和房地产估价师无关。

**估 价 结 果 报 告**

**一、估价委托人**

估价委托人：四川省德阳市中级人民法院

地 址：四川省德阳市长江东路279号

**二、估价机构**

机构名称：四川同力达房地产土地评估有限公司

机构地址：成都市武侯区一环路南一段12号书香榭5楼F座

法定代表人：王福军

资质等级：壹级

资质有效期：2019年07月22日至2022年07月22日

资质证书编号：川建房估备字[2019]0233号

联系电话：0838-2307409 028-62500330

**三、估价目的**

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

**四、估价对象**

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧。宗地东临德天铁路；南临东方星座；西临玉妃路二段，北临鼎达装饰建材城。

2、权益状况

(1)不动产登记状况

根据委托方提供的相关权证资料，委估宗地系2009年5月19日取得。于2019年5月29日根据四川德阳市中级人民法院执行裁定书(2018)川06执334-A号与协助执行通知书(2018)川06执334-A号，将土地证书号“竹国用(2009)第837号”土地使用权所剩的7130.91㎡的土地办理相关分宗事宜(土地总面积8607.91㎡，扣除已被征收范围土地1477㎡)，分宗后的土地面积分别为3945.88㎡、周转房所占土地及通道3185.03㎡。

本次评估宗地在绵竹市自然资源和规划局进行了不动产登记，登记情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证书号 | 川(2019)绵竹市不动产权第0003478号 |
| 权利人 | 绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司 | 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧 |
| 不动产单元号 | 5106683003005GB00083W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 | 用途 | 综合用地 |
| 面积 | 宗地面积：3945.88㎡ |
| 使用期限 | 综合用地至2053年12月18日止 |

(2)他项权利状况

在价值时点，估价对象已被人民法院查封并存在担保物权等他项权利。他项权利人为长城华西银行股份有限公司绵竹支行。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除；故根据估价目的，本次评估设定估价对象无他项权利登记。

3、估价对象实物状况

位置：根据委托方提供的相关权证资料附图结合估价人员现场查勘，估价对象所在宗地位于绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧，尚未进行正式开发。

地形、地貌：该宗地形状较规则，对地块利用无不良影响。地势较平坦，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地基地质条件适于建筑。

开发程度：至价值时点，该宗地外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，宗地内西面即临玉妃路侧已由被执行人修建大量临时建筑物和库房用于对外出租经营，宗地内达到“三通一平”(通上水、通下水、通电及场地平整)。

**五、价值时点**

根据四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)规定：“房地产拍卖(变卖)鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。” 此次估价根据估价目的和委托方要求，价值时点设定为现场查勘日2019年11月20日。

**六、价值类型**

1、价值类型：价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值定义：房地产拍卖(变卖)鉴定评估，鉴定评估价值定义为估价对象在本次评估目的下，根据公开市场原则对估价对象法定用途使用时确定的在价值时点上的市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担对价值的影响，同时也未考虑抵押权及其他[担保物权](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=138987)对其价值的影响。

3、价值内涵

(1)土地使用权性质：出让。

(2)土地用途：住宅用地。

(3)土地使用权剩余使用年限：截至价值时点为54.07年。

(4)根据现场查勘，估价对象在价值时点实际开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)，宗地内“三通一平”(通上水、通下水、通电及场地平整)，由于宗地内“三通”的基础设施条件归属地上其他资产评估范围，本次评估设定估价对象的开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场地平整”。

(5)据估价人员现场查勘，估价对象宗地内未进行正式开发，估价对象为设定为住宅用地，根据国土资源部门最近的规划设计条件下复函资料，设定其容积率为1.8。

综上所述，本次评估价格是指在价值时点2019年11月20日，估价对象作为出让住宅用地且无他项权利限制状态下，土地开发程度宗地外“六通”、宗地内“场地平整”、容积率为1.8、从价值时点起未来54.07年使用期的国有土地使用权价格。

**七、估价原则**

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及估价对象的具体状况，本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**八、估价依据**

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

6、《中华人民共和国担保法》；

7、《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》；

8、《司法鉴定程序通则》；

9、《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》；

10、《人民法院委托评估工作规范》；

(二)本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3、四川省《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》[川建房发〔2011〕89号]；

4、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

5、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

(三)委托方提供的有关资料

1、《四川省德阳市中级人民法院委托书》[(2019)川06执718号]；

2、《国有土地使用证》[竹用用(2009)第837号]复印件；

3、《不动产权证书》[川(2019)绵竹市不动产权第0003477号、0003478号]及附图；

4、《不动产登记证明》[川(2019)绵竹市不动产证明第0003755号、0003756号]；

5、绵竹市规划局出具的“竹规设(2009)53号”《绵竹市建设工程规划设计技术要求通知书》；

6、绵竹市规划局出具的“竹规发[2019]2号”《关于对四川省德阳市中级人民法院〈关于协助本院执行绵竹市鼎盛房地产开发有限责任公司名下土地的函〉的复函》；

7、绵竹市自然资源和规划局出具的“竹自然资函[2019]138号”《关于对四川省德阳市中级人民法院〈关于明确土地规划条件的函>的复函》；

(四)我公司所掌握的和本次估价有关的土地市场资料，及房地产估价师实地查勘、调查和搜集掌握所获取的有关资料。

**九、估价方法**

本次估价根据估价目的和估价对象实际情况，选用比较法和基准地价修正法进行估价。

1、比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：估价对象价值＝比较实例价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、基准地价修正法定义：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

计算公式：P＝P1b×(1±∑K)×Y×T×R×K＋D

式中：P —估价对象地价；

 P1b—基准地价；

 ∑K —基准地价的总修正系数；

 Y —土地使用年期修正系数；

 T —基准日修正系数；

 R —容积率修正系数；

 K —土地权利状况修正系数；

 D —土地开发程度修正值。

**十、估价结果**

房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，采用科学的估价方法，对估价对象进行了专业分析、测算和判断，确定委估对象于估价时点2019年11月20日在符合房地产估价师声明及估价的假设和限制条件下的估价结果如下：

**评估单价：2,222.00元/㎡(约合148.13万元/亩)**

**评估面积：3,945.88㎡**

**评估总价：876.77万元**

**大 写：人民币捌佰柒拾陆万柒仟柒佰元整**

**土地估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地位置 | 设定用途 | 容积率 | 开发程度 | 土地使用剩余年期 | 评估面积(㎡) | 单位地价(元/㎡) | 总地价(万元) |
| 绵竹市剑南镇玉妃路二段东侧号 | 设定为住宅 | 设定为1.8 | 宗地外“六通”宗地内“场平” | 设定为54.08年 | 3,945.88 | 2222.00 | 876.77 |

**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 |
| 项目负责人李淑华 | 5120050124 |  |  年 月 日 |
| 项目参与人李 剑 | 5119960041 |  |  年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

2019年11月20日

**十三、估价作业日期**

2019年11月20日至2019年12月9日