

陕西建达房地产土地资产评估有限公司

司法鉴定意见书

估价报告编号：陕建达房评（2020）第 03-024 号

估价项目名称：陕西省宝鸡市眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角隆发城市广场（南区）项目所占用土地使用权及地上在建工程市场价值评估

委 托 人：陕西省宝鸡市中级人民法院

房地产 估价 机构：陕西建达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李海涛（注册号 6120120025）

董 方（注册号 6120190053）

估价报告出具日期：2020 年 05 月 12 日

致估价委托人函

陕西省宝鸡市中级人民法院：

受贵公司委托，我公司组织评估小组对位于陕西省宝鸡市眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角隆发城市广场（南区）项目所占用土地使用权及地上在建工程市场价值评估，价值时点为 2020 年 01 月 20 日。

估价目的：是为司法裁判需要，确定土地使用权及在建工程价值提供参考依据而该项目的市场价值。

估价对象：陕西省宝鸡市眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角隆发城市广场（南区）项目所占用土地使用权及地上在建工程，证载土地用途为住宅用地，面积 6820.38 平方米。实际用途为规划建设酒店、办公、商业。建筑物结构为钢筋混凝土结构，规划建设面积 33534.45 平方米，实际建设面积为 18047.94 平方米。权属人为眉县隆发置业有限公司。

估价方法：成本法。

价值类型：市场价值。

估价结果：本评估报告最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：

- 1、土地价值：1324.52 万元
- 2、在建工程价值：4181.26 万元
- 3、房地产价值：¥5505.78 万元（取整）；
（大写：人民币伍仟伍佰零伍万柒仟捌佰元整）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是对“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失，具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

陕西建达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李海涛

2020年05月12日

目 录

一、 致估价委托人函.....	2
二、 估价师声明.....	5
三、 估价的假设和限制条件	6
四、 估价结果报告.....	8
五、 附件.....	20
六、 估价技术报告.....	21
七、 附件.....	37

- 1、 估价委托书;
- 2、 估价对象位置示意图;
- 3、 估价对象现场照片;
- 4、 业主营业执照(复印件);
- 4、 国有土地使用证(复印件);
- 5、 建设规程规划许可证(复印件);
- 6、 建设工程规划许可证(复印件);
- 7、 眉县隆发城市广场报建图 (复印件);
- 8、 国有建设用地使用权出让合同 (复印件);
- 9、 估价机构营业执照(复印件);
- 10、 估价机构资质证书(复印件);
- 11、 注册房地产估价师证书(复印件)。

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和当前建设状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了检查，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

2、估价对象能按规划设计条件按期建成，并按原设计装修标准交付使用。

3、估价对象建成后工程质量合格，在耐用年限内或土地使用期限内能正常使用。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价师知悉本估价对象有法定优先受偿款，根据相关规定本次评估不予考虑。

（五）依据不足假设

因估价对象为在建工程，后续工程仍在建设中，影响房地产的区位因素、实物状况不能完全明确，故在假设开发法中开发完成后的房地产价值的有关描述是参照委托方提供的相关规划资料以及估价师的经验判断。

二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
- 2、本估价报告使用者为估价委托人及相关当事人。
- 3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的部分或全部内容发表于任何公开媒体上。
- 4、本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 5、本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场状况变化较大时，使用期限不超过半年。
- 6、本次估价报告估价结果为估价对象在报告列明假设前提和估价目的下的市场价值，未考虑其一旦强制处置要求快速变现等条件下的相关税费和价值损失。

三、其他说明

- 1、未经特殊说明，本报告所采用币种均为人民币。
- 2、如发现本估价报告的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。
- 3、如对本估价报告的文字之内容有疑问或异议，可在收到本估价报告起十日内书面提出，逾期视为无异议。
- 4、本估价报告由陕西建达房地产土地资产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

1、委托人：陕西省宝鸡市中级人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：陕西建达房地产土地资产评估有限公司

住 所：西安市碑林区雁塔北路8号万达广场二幢1单元
12411室。

资质证书编号：陕房地评（2016）005号；

陕土估备字[2019]65号。

法定代表人姓名：李海涛。

三、估价目的

是为司法裁判需要，确定土地使用权及在建工程价值提供参考依据而该项目的评估市场价值。

四、 估价对象

（一）、估价对象范围

陕西省宝鸡市眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角隆发城市广场（南区）项目所占用土地使用权及地上在建工程。

根据估价委托人提供的资料，土地面积为：6820.38 m²，权利性质：出让，用途：住宅用地，使用年限2014年07月01日起2084年06月30日止，剩余使用年限：64.44年（《陕（2018）眉县不动产权第0004016号》）。建筑物面积：规划建筑面积为33534.45平方米。根据估价师现场测量及询问施工单位，最终确定实际建筑面积为18047.94平方米。

本次评估按实际建筑面积 18047.94 平方米进行评估。本次估价面积为估价师实际测量与询问施工单位确定，仅作为本次评估依据，在评估



计算时使用不做其它用途与依据。

1、位置及环境

“眉县隆发城市广场（南区）”项目位于陕西省宝鸡市眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角，其四至为：东邻眉县房屋征收与管理办公



室，南邻东关一组民居住宅，西邻景贤路，北邻平阳街。

首善街道办事处位于眉县西部，北临渭河。是眉县县政府所在地，为全县政治、经济、文化中心，担负着县城中心城镇的职能，是以发展建筑机械制造业、果品加工业、旅游服务业为主的综合型现代化、生态型绿色城镇。全镇总面积 62.50 平方公里，其中镇区面积 6.62 平方公里，辖 19 个行政村、1 个城区办事处、2 个社区委员会、137 个村民小组。全镇总人口 6 万余人，其中非农业人口 2.9 万余人。

首善街道办事处交通发达，对外 310 国道横穿东西，姜眉公路贯通南北，对内有滨河大道、美阳街、安阳街等交通主干道。待估宗地眉县县城安阳街中段，距离眉县汽车站约 820 米，对外交通便捷度较高。周边有御景尚品公交站，通有眉县 104 路等多条公交线路，公共交通便捷度较优。区域内基本无交通管制，交通条件总体较优。

所在区域基础设施已达“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、通热、场地平整）。

2. 房地产规划具体状况

“眉县隆发城市广场（南区）”项目总用地 6820.38 平方米（折合 10.23 亩），规划总建筑面积 33534.45 平方米，设计进行酒店运营。

项目规划经济技术指标

总用地面积		6820.28	m ²
规划总建筑面积		33534.45	m ²
地上建筑面积		27911.5	m ²
其中	① 商业建筑面积	15726.5	m ²
	② 酒店办公建筑面积	12185	m ²
地下建筑面积		5622.95	m ²

经实地查勘预测量规划现只建成部分建筑物，还有部分未动工，本报告将根据实际测量情况进行评估。

项目实际建成建筑物技术指标

总用地面积	6820.28	m ²
实际建筑面积	18047.94	m ²
地上建筑面积	16328.13	m ²
其中	③ 商业建筑面积	3429.56
	④ 酒店办公建筑面积	12898.57
地下建筑面积	1719.81	m ²

3、土地概况

(1) 土地权属

估价对象土地属于单独所有，办理了不动产权证，权利性质为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积合计 6820.38 平方米（折合 10.23 亩）。

眉县隆发置业有限公司取得了中华人民共和国不动产权证：《陕（2018）眉县不动产权第 0004016 号》。

土地使用权人	眉县隆发置业有限公司		
座落	眉县首善镇平阳街与景贤路十字东南角		
权利类型	国有建设用地	不动产单元号	610326 100003 6800057
	使用权		W00000000
用途	住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2014 年 07 月 01 日起 2084 年 06 月 30 日；剩余使用年限：64.44 年		
使用权面积	6820.38 m ² （折合 10.23 亩）		

(2) 土地状况

估价对象宗地形状基本为矩形，四面临路，土地较平整，宗地内外基础设施已达七通一平，土地利用状况良好。

4、估价对象建筑物概况

(1) 权利状况

截止价值时点估价对象已取得权利证明如下：

中华人民共和国建设用地规划许可证（地字第 610160201800020 号）。

用地单位	陕西隆发房地产开发有限公司
用地项目名称	眉县隆发城市广场（南区）
用地位置	平阳街与景贤路十字东南角
用地性质	居住用地
用地面积	6820.38 平方米（折合 10.23 亩）
建设规模	总建筑面积 33534.45 平方米（实际 18047.94 平方米）

中华人民共和国建设工程规划许可证（建字第 610160201900001 号）。

建设单位（个人）	陕西隆发房地产开发有限公司
建设项目名称	眉县隆发城市广场（南区）
建设位置	平阳街与景贤路十字东南角
建设规模	总建筑面积 33534.45 平方米（实际 18047.94 平方米）

（2）建筑物状况

该项目由酒店办公楼、商业裙楼、地下室组成项目至估价时点已完成主体结构工程，安装工程、装修工程未动工。

五、价值时点

2020 年 01 月 20 日（为估价人员实地勘察日期）。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

房地产市场价值为房地产在价值时点的市场价值；即在正常交易

情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点之日自愿进行交易的金额。

七、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，2020年1月1日起施行）

2、《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三十二号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国城乡规划法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年10月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起执行）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月9日国务院第54次常务会议通过，2014年7月29日中华人民共和国国务院令653号公布，自公布之日起施行的《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正）

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》（国务院令1990年第55号，自发布之日起1990年5月19日起施行）

8、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令710号，《国务院关于修改部分行政法规的决定》，自公布之日2019年3月24日起施行）

9、《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日国土资源部令63号公布根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自

然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正)

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号,2006年8月31日)

11、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(国土资厅发[2015]12号,2015年3月18日)

12、《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国资产评估法〉的通知》(国土资发[2016]181号,2016年12月1日起实施)

13、《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正,自2017年7月1日起施行)

14、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号自2016年5月1日起施行)

15、《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)

16、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号)

17、《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)

(二) 地方颁布的相关法规及文件

1、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17号,2000年1月1日起公布执行)

2、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》(陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议修正,1998年10月23日)

3、《陕西省人民政府关于推进节约集约用地的实施意见》(陕政发[2008]17号,2008年4月18日)

4、陕西省国土资源厅、陕西省发展和改革委员会、陕西省住房和城乡建设局《关于印发〈陕西省节约集约用地实施细则（试行）〉的通知》（陕国土资发[2014]56号，2014年11月24日）

5、《陕西省人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年11月29日陕西省高级人民法院审判委员会第18次会议通过）

6、《关于公布实施眉县城镇基准地价制订和更新调整成果的通知》（2019年7月1日起施行）

7、眉县人民政府《关于眉县城镇基准地价调整公开方案的批复》（眉政函[2019]31号）

8、经陕西省国土资源厅验收通过的《眉县城镇基准地价制订和更新调整技术报告》

9、《陕西省国有土地使用权出让和转让办法》（1994年6月27日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，根据1998年10月23日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于〈陕西省国有土地使用权出让和转让办法〉的决定》修正）

（三）有关技术标准

- 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、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）
- 4、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等相关技术规范。

（四）委托方提供、土地估价师实地勘察调查和受托方掌握的资料

1、委托方提供的资料

- （1）陕西省宝鸡市中级人民法院委托书[（2019）陕03执347号]
- （2）眉县隆发置业有限公司营业执照（复印件）
- （3）不动产权证书[陕（2018）眉县不动产权第0004016号]（复

印件)

(4) 建设用地规划许可证(地字第 610160201800020 号)(复印件)

(5) 建设工程规划许可证(建字第 610160201900001 号)(复印件)

(6) 国有建设用地使用权出让合同(电子监管号: 6103262014B00270)(复印件)

(7) 眉县隆发城市广场建审图(复印件)

2、评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料

(1) 待估宗地区域位置图

(2) 待估宗地现场调查表

(3) 待估宗地现状照片

(4) 待估宗地所在区域土地利用现状、基础设施、商服繁华度、生活服务设施完善度、环境状况、规划条件、土地利用状况、地质条件等评估基础资料

(5) 待估宗地自身条件资料,包括四至、形状、地形、宽度、深度等

3、受托方掌握的资料

(1) 《眉县 2019 年政府工作报告》

(2) 《眉县 2018 年城镇基准地价制订与更新调整成果》

(3) 眉县土地交易市场资料

(4) 眉县城市规划资料

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有:独立、客观、公正原则;合法性原则;替代原则;需求与供给原则;变动原则;协调原则。

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，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

3. 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地块的价格牵制。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。

4. 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。

5. 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。

6、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。

总之，在估价过程中，要按照国家和地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，恪守客观、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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；

收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；

可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

根据估价对象特点及估价目的，由于估价对象为在建工程，开发用途明晰，根据估价对象特点及估价目的，本次选成本法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基于估价对象是新开发的房地产项目，选择房地合估路径其基本公式为：

新开发的房地产价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润+前期费用

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：估价对象市场价值：

- 1、土地分摊价值：1324.52 万元
- 2、在建工程价值：4181.26 万元
- 3、房地产价值：¥5505.78 万元（取整）；

（大写：人民币伍仟伍佰零伍万柒仟捌佰元整）

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李海涛	6120120025		2020年05月12日

董 方	6120190053		2020年05月12日
-----	------------	--	-------------

十二、估价作业日期

2020年01月20日至2020年05月12日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即自2020年05月12日起至2021年05月11日止。

在市场情况无较大波动时报告有效期为一年，自报告出具之日起计。若市场有较大波动或超过一年，估价对象需进行重新估价。

陕西建达房地产土地资产评估有限公司

2020年05月12日

附 件

- 1、估价委托书;
- 2、估价对象位置示意图;
- 3、估价对象现场照片;
- 4、业主营业执照(复印件);
- 5、国有土地使用证(复印件);
- 6、建设规程规划许可证(复印件);
- 7、建设工程规划许可证(复印件);
- 8、建审平面图(复印件);
- 9、国有建设用地使用权出让合同(复印件);
- 10、估价机构营业执照(复印件);
- 11、估价机构资质证书(复印件);
- 12、注册房地产估价师证书(复印件)。