

土地估价报告

项 目 名 称：资阳市雁江区人民法院处置涉案地产涉及龚春丽
所拥有的位于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社一
宗国有出让商服、住宅用地使用权市场价格评估

受 托 估 价 单 位：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：四川恒通(2020)(评)字第24号

提交估价报告日期：二〇二〇年九月四日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

资阳市雁江区人民法院处置涉案地产涉及龚春丽所拥有的位于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社一宗国有出让商服、住宅用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托单位：资阳市雁江区人民法院

联系人：尹法官

三、估价目的

为委托方处置涉案地产提供独立、客观、公正的土地使用权市场价格参考。

四、估价期日

二〇二〇年八月二十日（现场勘查日）。

五、估价日期

二〇二〇年八月十三日至二〇二〇年九月四日。

六、地价定义

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，估价对象土地证载用途为商服、住宅用地，记事栏备注：该宗地暂按1层住宅用地计收土地出让金，在实施建设时按规划据实核收；另据委托方提供的估价对象《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）第五条所载，本合同项下的土地使用权出让年限为住宅65年；估价对象宗地内现状为待开发用地。遵循合法性原则并结合《土地利用现状分类》，本次评估设定估价对象的土地用途为“城镇住宅用地”。

依据估价人员现场查勘情况，截止估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯，以下同）、宗地内为待开发用地。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次估价设定各估价对象的宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，土地使用权人为龚春丽，估价对象使用权类型为出让，所载终止日期为2076年6月29日。遵循合法性原则，结合上述证载的土地用途，本次评估设定估价对象的土地剩余使用年限自估价期日起为城镇住宅用地55.86年。

截止估价期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）记事栏显示“该宗地暂按一层住宅用地计收土地出让金。在实施建设时按规划据实核收”、另根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）显示“暂按一层住宅计收土地出让金。在实施建设时根据规划据实核收。”经当事人介绍，其就上述文件向安岳县自然资源和规划局核实得知该宗地容积率不高于1.0。委托方及当事双方一致同意本次评估按其规划最高容积率1.0评估并签字确认。结合上述用途设定以及委托方的要求，且遵循合法性、最有效利用原则，本次评估设定估价对象的容积率为住宅1.0。

根据《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，截至估价期日，土地所有权属于国家，土地使用权属龚春丽。另据委托方提供的资料及介绍，估价对象已抵押且已被查封。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次评估按出让用地、无使用权异议且无他项权利限制设定估价对象土地权利状况。

估价对象的价格定义：出让城镇住宅用地、无使用权异议且无他项权利限制条件下、达到宗地外“六通”、宗地内“场平”开发状态下、容积率为1.0、剩余使用年限为住宅用地55.86年、在二〇二〇年八月二十日公开市场条件下的土地使用权市场价格。

七、估价结果

我们本着公正、公平、公开的总原则，在分析现有资料的基础上采用市场比较法和基准地价系数修正法，确定估价对象作为城镇住宅用地、无使用权异议且无他项权利限制状态下，宗地外“六通”、宗地内“场平”，容积率为1.0，剩余使用年限为住宅用地55.86年，在二〇二〇年八月二十日公开市场条件下的估价结果为(具体见表一“土地估价结果一览表”)：：

价 值 币 种：人民币

土 地 面 积：7,269.33m²

单位面积平均地价：1,387元/m²

楼 面 地 价：1,387元/m²

评 估 总 地 价：1,008.26万元

总 地 价 大 写：壹仟零捌万贰仟陆佰元。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

杨 心 皞	2014510095	
-------	------------	--

符 骝	2008510069	
-----	------------	--

九、土地估价机构

四川恒通房地产土地资产评估有限公司

土地估价机构法定代表人：

二〇二〇年九月四日

表一 土地估价结果一览表

估价机构：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：四川恒通(2020)(评)字第24号

估价日期：二〇二〇年八月二十日

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	地号	宗地名称	土地使用证编号	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	剩余土地使用权年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
龚春丽	23/1/9/358	岳阳镇安农新村五社	安国用(2010)第01979号	商服、住宅用地	待开发用地	城镇住宅用地	≤1.0	/	1.0	宗地外“六通” 宗地内“场平”	宗地外“六通” 宗地内“场平”	住宅用地 55.86年	7,269.33	1,387	1,008.26	该宗地暂按1层住宅用地计收土地出让金,在实施建设时按规划据实核收

1、上述土地估价结果的限制条件：

- (1) 土地权利限制：出让土地使用权，无使用权异议、无他项权利限制，自估价期日起的剩余使用年限为住宅用地55.86年。
- (2) 基础设施条件：宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）；宗地内“场平”（场地平整）。
- (3) 规划限制条件：容积率为1.0；土地用途：城镇住宅用地。
- (4) 影响土地价格的其它限制条件：应满足本报告规定的全部假设与限定条件。
- (5) 评估价格有效期：本估价报告有效期自提交估价报告日期起壹年。（自二〇二〇年九月四日至二〇二一年九月三日止）。

2、其它需要说明的事项：

- (1) 此估价结果仅为委托方处置涉案地产提供土地使用权市场价格参考，严禁用于抵押、合资、合作、作价入股等用途。
- (2) 本估价结果为估价对象在出让取得、无使用权异议、无使用权异议且无他项权利限制条件下的价格,包含土地出让价款。
- (3) 截止估价期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）记事栏显示“该宗地暂按一层住宅用地计收土地出让金。在实施建设时按规划据实核收”、及另根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）所示显示“暂按一层住宅计收土地出让金。在实施建设时根据规划据实核收。”，估价对象用途为住宅用地，容积率按1层计算。经当事人介绍，其就上述文件向安岳县自然资源和规划局核实得知该宗地容积率不高于1.0。委托方及当事双方一致同意本次评估按其规划最高容积率1.0评估并签字确认。结合上述用途设定以及委托方的要求，遵循合法性、最有效利用原则，本次评估设定估价对象的容积率为住宅1.0。本次估价报告和估价结果的前提条件之一为上述项目规划技术指标能得到规划主管部门批准通过并实施，若与当地规划主管部门最终审定的容积率等经济指标不一致，则上述估价结果须做相应调整，提请本报告使用者注意！

(4)根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，截至估价期日，土地所有权属于国家，土地使用权属龚春丽。另据委托人提供的资料及介绍，估价对象已抵押且已被查封。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次评估按出让用地、无使用权异议且无他项权利限制设定估价对象土地权利状况。提请本报告使用者注意！

(5)依据估价人员现场查勘情况，截止估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯，以下同）、宗地内为待开发用地。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次估价设定各估价对象的宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”，提请本报告使用方关注！

(6)截止现场查勘日，估价对象宗地并未进行四至围合，宗地位置结合《宗地图》及当事人现场指认确定。提请本报告使用者注意！

(7)估价对象处置程序及方式符合国家及地方的有关规定。

(8)本次估价以估价人员完成现场查勘日确定为估价期日。

(9)此估价结果在满足价格定义条件和本报告全部假设与限定条件下成立，若估价期日、估价目的、土地用途、土地利用方式、土地开发状况、评估范围、规划建设指标条件等影响价格的因素发生变化，该价格应作相应调整。

四川恒通房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年九月四日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委 托 单 位：资阳市雁江区人民法院

联 系 人：尹法官

二、估价对象

本报告中估价对象系指龚春丽所属位于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社一宗国有出让商服、住宅用地使用权，至估价期日，委估宗地宗地外已达到“六通”，宗地内“场平”。土地登记使用权面积为7,269.33m²，自估价期日起宗地的剩余使用年限为城镇住宅用地55.86年。宗地基本情况见表二“估价对象基本情况一览表”。

表二 估价对象基本情况一览表

土地 使用 权人	土地证书 号	宗地 位置	用 途			面 积(m ²)		开发程度				剩余使用年限(年)		容积率			权利状况	
								实 际		设 定				规 划	实 际	设 定	实际	设定
			证载(或 批准)	实际	设定	登 记	评 估	外	内	外	内	登 记	设 定					
龚春 丽	安国用 (2010) 第 01979 号	岳阳 镇安 农新 村五 社	商服、住 宅用地	待开 发用 地	城 镇 住 宅 用 地	7,269.33	7,269.33	六 通	场 平	六 通	场 平	2076-6-29	住宅 用地 55.86 年	≤ 1.0	/	1.0	出 让， 无 使 用 权 异 议， 但 存 在 抵 押、 查 封 情 况	出 让， 权 属 清 晰 且 无 他 项 权 利 限 制

注：宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）；

宗地内“场平”（场地平整）。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

估价对象来源及历史沿革：龚春丽于2010年4月16日取得委估宗地的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号），取得估价对象土地使用权。后于2010年4月21日，与安岳县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）土地登记状况如下：

表三 估价对象登记情况一览表

《国有土地使用证》证号	安国用（2010）第 01979 号
土地使用权人	龚春丽
坐落	岳阳镇安农新村五社
地号	23/1/9/358
图号	0.60-0.75
地类（用途）	商服、住宅
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2076 年 6 月 29 日
使用权面积	7269.33 m ²
宗地四至	东：红双村一社 南：三力公司宗地 西：岳阳镇新村六社 北：岳阳镇新村六社
填证机关	安岳县国土资源局
发证机关	安岳县国土资源局
登记日期	2010 年 4 月 16 日

(二) 土地权利状况

1. 土地权利归属

根据《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，截至估价期日，土地所有权属于国家，土地使用权属龚春丽。

2. 土地使用权取得方式

据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号），龚春丽以出让方式取得估价对象的土地使用权。

3. 土地使用年限

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，土地使用权人为龚春丽，估价对象使用权类型为出让，委估宗地的《国有土地使用证》所载终止日期为住宅2076年6月29日。遵循合法性原则，本次评估设定估价对象的土地剩余使用年限自估价期日起为住宅用地55.86年。

4. 土地的他项权利

根据国务院55号令的有关规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施，均不在土地使用权出让范围；在批准使用年期内，估价对象的使用权可以转让、出租、抵押或用于其它经济活动，其合法权益受国家法律保护。据委托方提供的资料及介绍，估价对象已抵押且已被查封。

（三）土地利用状况

截止估价期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）记事栏显示“该宗地暂按一层住宅用地计收土地出让金。在实施建设时按规划据实核收”、另根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）显示“暂按一层住宅计收土地出让金。在实施建设时根据规划据实核收。”经当事人介绍，其就上述文件向安岳县自然资源和规划局核实得知该宗地容积率不高于1.0。委托方及当事双方一致同意本次评估按其规划最高容积率1.0评估并签字确认。结合上述用途设定以及委托方的要求，且遵循合法性、最有效利用原则，本次评估设定估价对象的容积率为住宅1.0。

依据估价人员现场查勘情况，截止估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”、宗地内为“场平”。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素说明

影响土地地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的城市

资源状况、城市社会经济发展状况、不动产制度与不动产市场状况、城市规划与发展目标等。安岳县行政隶资阳市，房地产市场的发展受资阳市的影响较大，故本报告采用资阳市房地产市场数据为主体进行分析。

1. 城市资源状况

(1) 地理位置

资阳市位于四川省东南部，四川盆地中部，介于东经 $104^{\circ} 21' \sim 105^{\circ} 27'$ ，北纬 $29^{\circ} 15' \sim 30^{\circ} 17'$ 之间，总面积5748平方公里。北靠成都（相距87公里）、德阳，南连内江，东接重庆、遂宁，西邻眉山。属内陆地带。

安岳县位于四川盆地中部、资阳市东部、成渝经济区腹心，距离成都市中心城区约150公里。县域范围地跨东经 $104^{\circ} 56' 51'' \sim 105^{\circ} 45' 14''$ ，北纬 $29^{\circ} 40' 32'' \sim 30^{\circ} 18' 53''$ 。东邻重庆市潼南区，南接内江市东兴区，西接内江市资中县、遂宁市安居区。2018年安岳县幅员面积2700平方公里，下辖69个乡镇。

(2) 土地资源状况

安岳县海拔247.0~551.2米，沱江、涪江分水岭从西北向东南贯穿全境，丘顶海拔多在450~550米之间，最高海拔551.2米（大埡与建华两乡界岭），最低海拔247米（白水乡龙台河出区境处）。地貌类型以丘陵为主，丘坡多数为梯田、梯地，丘间沟谷发达，稻田集中分布。境内地貌主要受岩性、构造和表生作用的控制，广泛发育构造剥蚀地貌形态，根据沟谷切割深度，划分为深丘、中丘、浅丘三类。

全县土地总面积269043公顷，在已利用的土地中，以农用地为主，为232130公顷，占总面积86.28%，其中耕地为149860公顷，园地为4537公顷，林地为26010公顷，其它农用地51722公顷；

建设用地 29617 公顷, 占总面积 11.01%。其中, 城乡建设用地 25794 公顷, 交通水利用地 3492 公顷, 其他建设用地 331 公顷。其他用地 7296 公顷, 占 2.71%。其中, 水域 3077 公顷, 自然保留地 4219 公顷。

(3) 城市人口

安岳县2018 年末全县总户籍人口 157.5 万人, 其中: 城镇人口 20.0 万人, 乡村人口 137.5 万人; 全县常住人口 109.5 万人(其中城镇常住人口 39.8 万人, 城镇化率 36.3%), 人口出生率 9.01%, 死亡率 5.34%, 人口自然增长率 3‰。

2. 城市社会经济发展状况

资阳市: 据资阳市统计局数据, 2019年资阳市经济呈现总体平稳、稳中提质的发展态势。2019年, 全年实现地区生产总值(GDP) 777.8亿元, 按可比价计算, 比上年增长7.0%。其中, 第一产业增加值142.1亿元, 增长2.7%; 第二产业增加值237.6亿元, 增长7.3%; 第三产业增加值398.1亿元, 增长8.5%。三次产业对经济增长的贡献率分别为7.2%、37.3%和55.5%。人均地区生产总值31013元, 增长8.1%。三次产业结构由上年的17.5: 30.9: 51.6调整为18.3: 30.6: 51.1。

2019年民营经济增加值447.2亿元, 比上年增长7.1%, 占GDP的比重为57.5%, 对GDP增长的贡献率为56.4%。其中, 第一产业增加值71.3亿元, 增长2.8%; 第二产业增加值176.2亿元, 增长7.3%; 第三产业增加值199.7亿元, 增长8.7%。民营经济三次产业对民营经济增加值的贡献率分别为6.9%、40.6%、52.5%。民营经济三次产业结构由上年的17.3: 38.4: 44.3调整为15.9: 39.4: 44.7。

2019年末全市共有各类市场主体10.8万户, 比上年增长6.9%。新发展民营企业0.3万户, 年末民营企业达1.4万户, 增长10.4%

2019年全社会固定资产投资同口径比上年下降6.8%。分产业看,

第一产业投资下降11.7%；第二产业投资下降38.6%，其中工业投资下降39.3%；第三产业投资增长1.5%。

2019年工业增加值171.5亿元，比上年增长8.8%，对经济增长的贡献率为34.8%。年末规模以上工业企业285户，全年规模以上工业增加值增长9.0%。

全年房地产开发投资比上年增长9.1%。商品房施工面积790.9万平方米，增长45.1%；商品房销售面积259.2万平方米，下降39.9%；商品房竣工面积22.8万平方米，下降43.5%。

2019年全社会固定资产投资同口径比上年下降6.8%。分产业看，第一产业投资下降11.7%；第二产业投资下降38.6%，其中工业投资下降39.3%；第三产业投资增长1.5%。

2019年地方一般公共预算收入53.1亿元。其中，税收收入30.8亿元，占地方一般公共预算收入的比重为57.9%。一般公共预算支出190.6亿元。其中，社会保障和就业支出26.4亿元，教育支出28.3亿元，医疗卫生与计划生育支出23.5亿元。

2019年金融机构本外币各项存款余额1470.4亿元，比年初增加50.6亿元。其中，住户存款1070.6亿元，比年初增加102.5亿元。年末金融机构本外币各项贷款余额817.6亿元，比年初增加106.3亿元。其中，住户贷款392.4亿元，比年初增加35.2亿元；非金融企业及机关团体贷款425.2亿元，比年初增加71.0亿元。

2019年全体居民人均可支配收入24826元，比上年增长9.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入36236元，增长8.7%；人均生活消费支出24124元，增长7.5%。城镇居民恩格尔系数31.1%。农村居民人均可支配收入17592元，增长9.9%；人均生活消费支出13324元，增长8.7%。农村居民恩格尔系数35.1%。

安岳县：2019年全县地区生产总值(GDP)实现252.3亿元，同比

(下同)增长6.7%。其中，第一产业增加值66.0亿元、增长2.8%，第二产业增加值56.5亿元、增长6.1%，第三产业增加值129.8亿元、增长9.1%。三次产业结构比为26.1:22.4:51.5，三次产业对经济增长的贡献率分别为11.3%、23.9%和64.8%，分别拉动GDP增长0.8、1.6和4.3个百分点。人均地区生产总值(GDP)23209元，同比增长8.9%。2019年，全县民营经济增加值实现127.6亿元，同比增长6.8%，高于GDP增速0.1个百分点。民营经济增加值占GDP比重达50.6%，较上年提高0.1个百分点，对经济增长的贡献率达48.9%，拉动GDP增长3.3个百分点。

3. 城市规划与发展

一、土地利用规划状况

根据《安岳县土地利用总体规划》（2006-2020），安岳县城区位于县域中心偏北方向，逐步向东南方向发展，涉及岳阳镇、石桥铺镇的部分区域。

二、城市规划状况

（一）城市性质

根据《安岳县城市总体规划》（2012—2020），安岳县城区定位为成渝中部区域性中心城市，特色工业集聚区，生态文化旅游和宜居城市。

（二）城市规模

规划至2030年，安岳城区规划用地面积62平方公里，建设用地规模48平方公里，城区人口48万人，人均建设用地100平方米。

三、城市空间结构

（一）城市用地发展方向

以向东、向南发展为主，适当向北发展，限制向西发展。

（二）中心城区空间结构

规划中心城区形成“三城联动、七片统筹”的空间结构。三城：分别是北部城区、城南新区和文化新城；

七片：分别是老城片区、城东片区、城北工业片区、城南新区片区、石桥片区、文化片区和生态旅游观光片区。

四、城市用地布局

（一）居住用地布局

规划形成 12 个居住社区，其中老城片区 3 个居住社区，城东片区 3 个居住社区，城南新区片区 3 个居住社区，城北工业区 1 个居住社区，石桥片区 1 个居住社区，文化片区 1 个居住社区。规划至 2020 年，居住用地面积 1351.4 公顷，占总城市建设用地的 27.92%。

（二）商业服务业用地布局

在城南新区片区中部的河滨地区布置县级商业金融服务中心。在城东片区中部的文化中心两侧布置县级商务中心。在城南新区片区南侧布置县级旅游集散服务中心。结合规划安岳火车站形成县级商贸物流中心。

各片区分别在片区中心位置形成片区级商业功能区，在老城片区中部沿岳阳河形成老城商业中心，在贾岛路南侧布置贾岛商业服务中心，在石桥片区中部布置石桥商业中心。规划至 2020 年商业服务业设施用地 421.2 公顷，占总城市建设用地的 8.70%。

（三）工业与物流仓储用地布局

1、龙台发展区

安岳县龙台发展区位于安岳县城东北面，规划总用地面积约 8.65 平方公里，城市建设用地 8.40 平方公里。

2、石桥工业片区

位于石桥铺镇南部，面积约 1.0 平方公里，依托科研基地发展电子信息、节能环保等先进制造业。城区至2020年规划工业用地面积 776.2 公顷；规划物流仓储用地为203.6 公顷。

（四）公共管理与公共服务设施用地布局

规划形成“县级—片区级—社区级”三级公共设施体系。

在城东片区西部布置城市行政中心；在城东片区中部布置城市文化中心；在火车站前形成城市商贸物流中心；在城南新区片区中部布置城市综合服务中心；老城区保留完善并特色化营造传统商业服务中心。规划至2020年，公共管理与公共服务设施用地 313.2 公顷，占总城市建设用地的6.47%。

①行政办公用地规划在柠都大道北侧，城东片区西侧布局安岳县行政中心。城南新片区中部也规划一处行政办公用地，作为片区级行政中心。各社区街道办事处可与社区服务中心结合布置。规划至 2020 年行政办公用地面积为 38.3 公顷。

②文化设施用地在城东片区中部，柠都河两侧形成包括图书馆、文化馆、博物馆和青少年活动中心在内的县级文化中心；在城南新区片区结合体育中心共同打造文体中心，结合各片区商业功能区，集中布置片区级的影剧院、艺术馆等文化活动中心等设施。规划至 2020 年文化设施用地面积为 34.9 公顷。

规划至 2020 年，教育科研用地面积 174.7 公顷、体育用地 24.2 公顷、医疗卫生用地 29.8 公顷、社会福利设施用地 5.5 公顷、文物古迹用地 5.8公顷。

五、城市道路交通

（一）对外交通

①铁路

规划建设绵遂内宜铁路，在城区东部设安岳火车站，火车站以

客运为主并兼有货运功能。

②高速公路

城区现状有遂内高速和成安渝高速两条高速公路，分别在柠都大道东段安岳大道设安岳收费站；资安潼广高速处于建设中，在普州大道北延线设置高速公路出入口。

（二）道路系统

规划形成“一环、三横、一纵”的快速干路系统，“一环”为国道319 改线、省道 206 改线、南外环路和东环路构成的城市外环路，“三横”为老国道 319 线、贾岛路、南环路，“一纵”为安岳大道。

（三）其他交通设施规划

①公交线网：依托老国道 319 线、贾岛路、南外环路、普州大道安岳大道、资安大道-老省道 206 形成公交快线网络；普通公交支线网密度应达到2.5-3.5km/km²；规划设置5 处公交车场，场站总用地面积不小于公顷。

②社会停车场：规划共设置公共停车场 57 个，平均每个公共停车场提供泊位数 100-150 个。

4. 不动产制度与不动产市场状况

（1）土地制度

我国全部土地都为社会主义公有制，分全民所有制和劳动群众集体所有制两种。城市市区的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山也属于集体所有。按照法律规定，征收土地应当遵循珍惜耕地、保证国家建设用地、妥善安置被征地农民、依法征地等原则。取得国有建设用地使用权可以通过出让、划拨、转让、租赁等方式。出让的方式包括协议、招标、拍卖、挂牌等方式。法律规定商业、

旅游、娱乐和商品城镇住宅用地，必须采取拍卖、招标或挂牌方式出让。已出让的土地超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，征收土地使用权出让金20%以下的土地闲置费，满2年未动工开发的，可无偿收回土地使用权。

（2）住房制度

2003年《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18号）文实施以后，我国房地产业高速发展，住房分配体制也由原来的行政手段、福利性质、实物分配制度，转变为按劳分配为主的货币分配制度。职工根据自己的经济承受能力，通过向市场购买或租赁住房解决住房问题，满足住房需求。建立双轨制的住房供应体系，即以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。建立住房公积金制度。由职工个人和所在单位分别交缴占职工工资一定比例的资金，作为职工个人住房基金，以增强职工住房消费能力。建立政策性和商业性并存的住房信贷体系，发展住房金融和住房保险。建立规范化的房地产交易市场，规范交易行为，发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

近年来由于房价的过快上涨，也引发了一系列社会问题，百姓住房难问题越来越突出，我国政府开始加强宏观调控，抑制房价过快上涨。同时加强住房保障体系建设，调整供需关系，完善住房供应体系。

（3）地价政策

我国的地价政策主要包括按计划供应土地、抑制协议出让土地中的低地价等。《城市房地产管理法》第九条规定：“土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划”，

第十条又规定：“县级以上地方人民政府 出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出上土地使用权总面积的方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。”从出让方式来看，所有营利性用地都按招标、拍卖、挂牌的方式进行，出让价格能够反映出市场水平。在协议出让方面《城市房地产管理法》第十二条规定：“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”

2001年4月30日，国务院下发《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》文件（国发〔2001〕15号），要求市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，并及时更新。要求根据基准地价和标定地价，制定协议出让最低价标准；基准地价、协议出让土地 最低价标准一经确定，必须严格执行并向社会公开；各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地。

（4）资阳市房地产市场状况描述

2020年1-3月，资阳市全市新增上市房源下降，商品房网签备案总量减少，房价下降。

一、房地产开发投资稳定增长

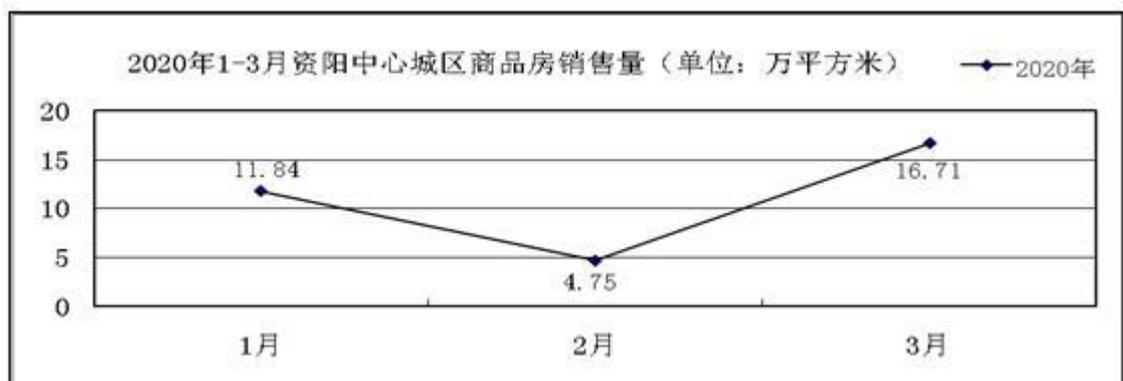
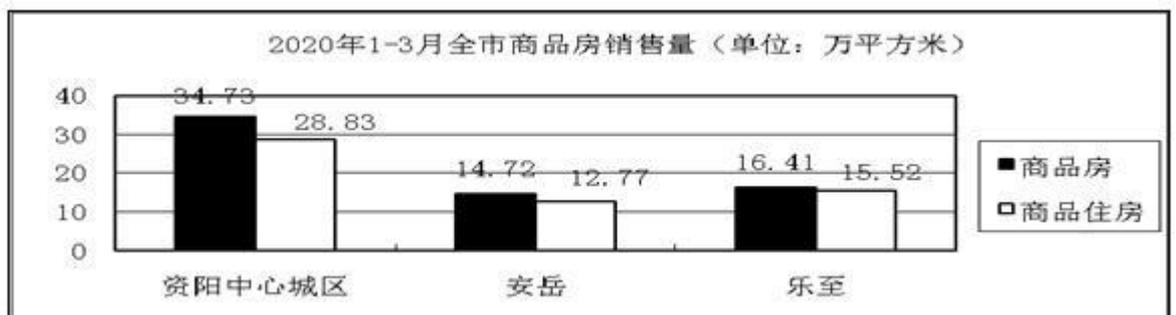
全市完成房地产业投资 36.25 亿元，同比增长 2.5%。其中，房地产开发投资 28.83 亿元，同比增长 0.5%。

二、新增商品房供应量略有下降

2020年1-3月全市新增商品房上市面积 48.80 万平方米，其中商品住房面积 43.87 万平方米，同比分别增长-41.91%、-37.10%。（资阳中心城区新增商品房上市面积 24.37 万平方米，其中住宅面积 20.92 万平方米，同比分别增长-36.52%、-24.91%）。

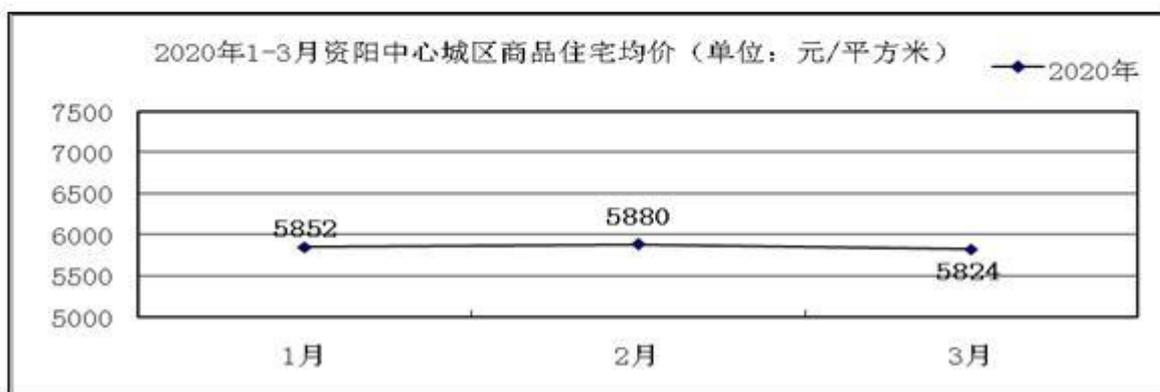
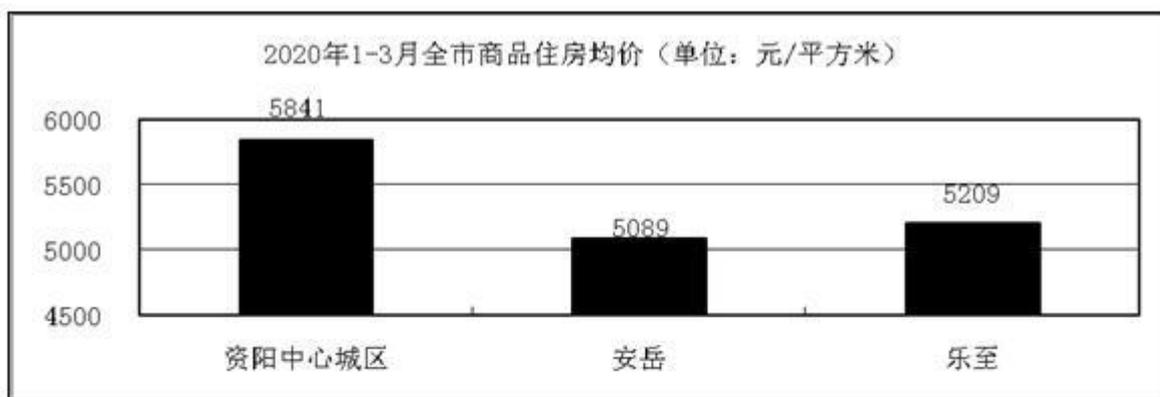
三、商品房网签备案总量减少

据全市各地商品房网签系统显示，2020年1-3月全市商品房网签备案65.86万平方米，同比增长-18.11%。其中商品住宅网签备案57.12万平方米，同比增长-22.95%。（资阳中心城区商品房网签备案面积34.73万平方米，同比增长-4.17%。其中商品住宅网签备案面积28.83万平方米，同比增长-11.24%）。



四、商品房网签备案均价下降

2020年1-3月全市商品房均价为5385元/平方米，其中商品住宅均价为5501元/平方米，同比分别增长-3.60%、-1.11%。（资阳中心城区商品房均价为5569元/平方米，其中商品住宅均价为5841元/平方米，同比分别增长-5.49%、-4.87%）。

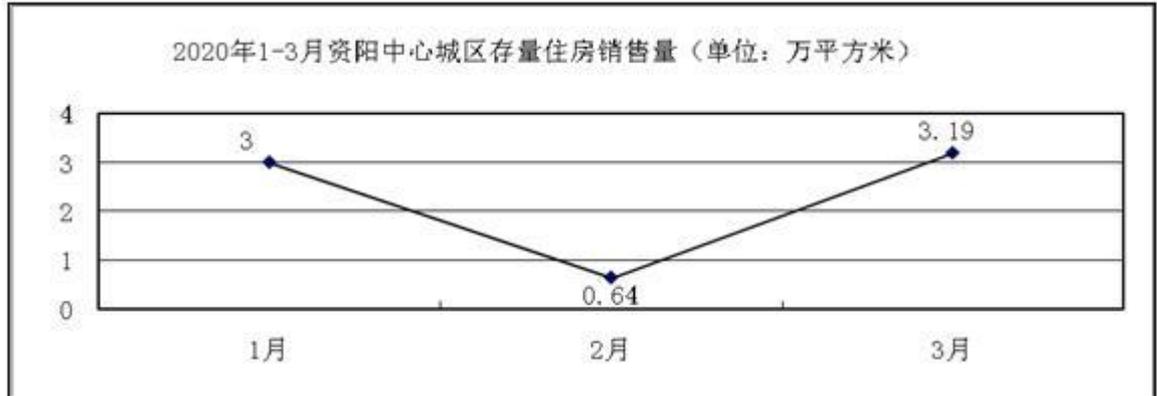


六、商品房待售面积大幅上涨

截止2020年3月底，全市商品房待售面积为593.73万平方米，商品住房待售面积为313.32万平方米，同比分别增加26.79%、54.58%（其中资阳中心城区商品房待售面积为327.77万平方米，商品住房待售面积为151.49万平方米，同比分别增加28.09%、55.17%）。

七、二手住房销售量下降

2020年1-3月全市二手住房销售面积为16.66万平方米，同比增长-38.74%。（其中资阳中心城区二手住房销售面积为6.83万平方米，同比增长-31.36%。）



(二) 区域因素说明

影响城镇住宅用地地价的区域因素主要有区域位置、商业繁华度、基础设施及公用服务配套设施、环境质量、区域规划、社区环境等。

1. 区域位置

估价对象座落于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社，位于安岳县城北，县城边缘区域，区域位置较劣。

2. 商服繁华度

估价对象位于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社、安岳县城北部边缘，目前区域内尚未入驻有大型商业综合体，目前商业形态为零星商服点。

3. 基础设施及公用服务配套设施

①供水：区域内城市公共供水系统配套管网铺设到位，供水保障率80%以上。

②排水：目前区域排水主要依靠安岳县市政排水管网，雨污合流，排水保障能力80%左右。

③供电：由国网安岳县供电公司供电，该区域沿主干道路地下/架空敷设有电力电缆，并设有110KV/220KV变电站。能够满足区域内供电需求，现有供电保障率80%左右。

④通讯：该区域本地通信网、长途通信网、移动通信网及高速

宽带网等全覆盖，可满足生产生活需要，通讯保障率80%左右。

⑤供天然气：该区域已铺设天然气管道，供气保障率80%左右。

⑥区域分布有九韶外国语学校、安岳县特殊教育学校、城北中学、农贸市场、零点陆壹捌超市、中国信合(北坝分社)、安岳县红十字中医院等公共配套。。

4. 道路通达度及交通便捷度

区域内交通路网较为较发达，有厦成线、崇州大道、七里桥等组成主要交通网络，有2路公交线路，距离安岳客运总站较近，交通便捷度一般。

5. 环境质量状况

估价对象所处区域无明显空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。

6. 区域规划

根据资阳市安岳县城市总体规划，估价对象所在区域主要规划为普通商住混合区。区域规划较优。

7. 社区环境

估价对象座落于资阳市安岳县岳阳镇安农新村五社，位于安岳县城北，县城边缘区域，周边以老旧小区为主，且尚未成片开发，邻近看守所，社区环境较劣。

(三)个别因素说明

影响城镇住宅用地地价的个别因素主要有临街道路类型、宗地面积、宗地形状、地形、土地开发程度、居住品质、土地使用权年限、容积率等。

1. 临街道路类型

根据委托方提供的宗地图及估价人员现场查勘，所临道路为规划道路，为支路。

2. 宗地面积

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）及估价人员现场查勘，估价对象宗地面积为7,269.33平方米，合约10.90亩，宗地面积小，不利于宗地开发利用。

3. 宗地形状

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）宗地图及估价人员现场勘查，估价对象形状较规则，对利用无影响。

4. 地质条件

据估价人员现场勘查，估价对象宗地无不良地质现象，对利用无影响。

5. 地形

据估价人员现场勘查，估价对象宗地有较大起伏，对利用有一定影响。

6. 居住品质

根据资阳市安岳县城市总体规划，估价对象所在区域主要规划为低密度住宅小区。

7. 土地用途

根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，估价对象土地证载用途为商服、住宅用地，记事栏备注：该宗地暂按1层住宅用地计收土地出让金，在实施建设时按规划据实核收；另据委托方提供的估价对象《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）第五条所载，本合同项下的土地使用权出让年限为住宅65年；估价对象宗地内现状为待开发用地。遵循合法性原则并结合《土地利用现状分类》，本次评估设定估价对象的土地用途为“城镇住宅用地”。

8. 土地开发程度

依据估价人员现场查勘情况，截止估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯，以下同）、宗地内为待开发用地。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次估价各设定估价对象的宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。

9. 土地使用年期

估价对象为出让形式取得，根据《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）及《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）登记，估价对象的土地使用终止日期为住宅2076年6月29日。遵循合法性原则及最有效利用原则，结合上述证载的土地用途，本次评估估价对象的剩余土地使用年限为城镇住宅用地55.86年。

10. 容积率

截止估价期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）记事栏显示“该宗地暂按一层住宅用地计收土地出让金。在实施建设时按规划据实核收”、另根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）显示“暂按一层住宅计收土地出让金。在实施建设时根据规划据实核收。”经当事人介绍，其就上述文件向安岳县自然资源和规划局核实得知该宗地容积率不高于1.0。委托方及当事双方一致同意本次评估按其规划最高容积率1.0评估并签字确认。结合上述用途设定以及委托方的要求，且遵循合法性、最有效利用原则，本次评估设定估价对象的容积率为住宅1.0。

11. 土地权利状况

根据《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，截至估价期日，土地所有权属于国家，土地使用权属龚春丽。另据委托方提供的资料及介绍，估价对象已抵押且已被查封。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次估价依据以下资料进行分析和测算：

(一) 国家及地方的相关法律法规

1. 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 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》(主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；
4. 《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)；
5. 《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》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号)；
6. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；
7. 《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部 11 号令)；
8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)；
9. 《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18 号)；
10. 《关于加强房地产税收管理的通知》(国税发[2005]89 号)；
11. 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部 39 号令)；
12. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施)；

13. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号,2016 年 1 月 1 日起实施) ;

14. 《四川省高级人民法院四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法[2011]99 号);

15. 《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)的通知》(川建房发[2011]89 号);

16. 《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第 39 号);

17. 《营业税改征增值税试点实施办法》(财税(2016)36 号);

1. 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

(二)土地估价的相关技术规程、操作规范

1. GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》;

2. GB/T21010-2017 《土地利用现状分类》;

3. 《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)的通知》(川建房发[2011]89 号);

4. 《安岳县城区土地定级与基准地价更新工作报告》;

5. (TD/T1009-2007)《城市地价动态监测技术规范》。

(三)资阳市土地估价相关资料

1. 资阳市安岳县总体规划;

2. 资阳市安岳县近年统计资料;

3. 资阳市安岳县近期土地开发各项费用标准;

4. 资阳市安岳县近期市场交易资料;

5. 估价对象所在区域的区位条件资料。

(四)估价对象估价相关资料

1. 《资阳市雁江区人民法院委托书》[(2020)川 2002 执恢 435 号];

2. 《国有土地使用证》(安国用(2010)第 01979 号)复印件;

3. 《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898 号）复印件；

4. 委托方以及当事人提供的其他相关资料。

（五）估价人员现场查勘笔录。

二、土地估价

（一）土地估价原则

根据土地估价的技术规程及估价对象的具体情况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

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。

2. 替代原则

地价遵循替代规律，其宗地的土地价值，受其相同使用的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。本次评估选用的市场比较法、基准地价系数修正法均适用于替代原则。

3. 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，土地价值是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

4. 预期收益原则

对于价值的评估，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，商品的价值是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价值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，即收益价值。

5. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的均衡点，需求大于供给，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条件，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。本次评估选用的市场比较法、基准地价系数修正法适用于供需原则。

6. 贡献原则

不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价值可以土地对土地收益的贡献大小来决定。本次评估选用的市场比较法、基准地价系数修正法均适用于贡献原则。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守公平、公正、公开的总原则进行估价，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守知悉的客户商业秘密。

(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)，地产评估的常用方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法(公示地价系数修正法)等。估价方法的选择应按照城镇土地估价规程，根据当地该类资产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据项目特点，我们对估价对象拟选出最适宜的两种方法进行分别评估。

评估人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法和基准地价系数修正法两种评估方法分别评估估价对象的使用权价格。

2. 选择估价方法的依据

(1) 成本逼近法就是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。因估价对象所在区域土地成本构成资料不易获取，

且地区征地实际差异较大，且由于估价对象作为住宅用地，属于房地产用地区域，其地价与未来的收益关系密切，不能采用成本累加方式得出的计算价格来代替估价对象土地的价格水平故此次评估可以不采用成本逼近法对住宅用地进行评估。

(2) 收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的将其还原成估价期日的现值的一种方法。由于土地纯收益很难准确预测，评估难度较大，不易把握，其可操作性差，故本次评估不采用收益还原法。

(3) 市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价期日的市场价值。资阳市安岳县近年来经济发展较快，土地市场发育较好。与估价对象比较具有相似性和替代性的交易案例较多，故本次评估可以采用市场比较法。

(4) 剩余法是指将估价对象所在的房地产综合价值扣除其建筑物部分价值后的余值作为委估地产的现值的估价方法。由于该方法在估价对象所在区域类似房地产低密度房地产交易较不活跃，使用时的难以准确测算的技术参数较多，故本次估价不宜采用剩余法。

(5) 基准地价系数修正法为公示地价系数修正法中的一种细分估价方法，是根据替代原理，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。资阳市安岳县城区建立了较为完善的基准地价体系，并于2019年更新了基准地价，估价对象在安岳县城区基准地价覆盖范围内，因此本次评估可以采用基准地价系数修正法。

综上所述，我们在本报告中将采用市场比较法和基准地价系数修正法两种评估方法分别评估估价对象的使用权价格。

(三) 估价结果

1. 估价方法应用评价

根据土地估价技术规范及估价对象具体情况，我们采用了市场比较法和基准地价系数修正法对估价对象的土地使用权市场价格进行测算，其结果见表四。

表四 试算结果一览表 单位：元/m²

估价方法	市场比较法	基准地价系数修正法
估价对象出让城镇住宅用地评估单价	1607	874

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。

市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价期日的市场价值，是一种比较价格。由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握，具有较高的适宜性和可信度，结合本次估价目的为委托方处置涉案地产提供独立、客观、公正的土地使用权市场价格参考，该方法的估价结果能充分代表正常市场价值。

基准地价系数修正法是根据替代原理，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。因安岳县岳阳镇已建立了较为完善的基准地价体系，且估价对象在基准地价覆盖范围内，故基准地价系数修正法亦能反映估价对象所在区域价格水平。

2. 地价确定方法

我们认为市场比较法和基准地价系数修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种结果具有价值的同一性，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以一种价格为主等方法中的一种确定估价结果。在确定最终估价结果时，我们根据评估方法

的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的及估价对象所在区域地价水平，并结合估价师经验等综合决定估价结果。

通过上述分析，考虑到本次评估目的是为委托方处置涉案地产提供独立、客观、公正的土地使用权市场价格参考，我们认为市场比较法更能客观反映委估宗地市场价值，故采用两种估价结果的加权算术平均值两种结果的加权算术平均值作为估价对象评估结果，由此得出估价结果见表五。

表五 估价结果表 单位：元/m²

估价方法	市场比较法	基准地价系数修正法	估价结果	备注
估价对象出让城镇住宅用地评估单价	1607	874	1387	以市场比较法权重为0.7、基准地价系数修正法权重为0.3

通过对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置等因素，同时对估价对象所在区域同类型的交易样点的调查比较，我们认为上述用地价格易于被市场接受。

3. 估价结果

我们本着公正、公平、公开的总原则，在分析现有资料的基础上采用市场比较法和基准地价系数修正法，确定估价对象出让城镇住宅用地、无使用权异议且无他项权利限制状态下，宗地外“六通”、宗地内“场平”，容积率为1.0，剩余使用年限为住宅用地55.86年，在二〇二〇年八月二十日公开市场条件下的估价结果为(具体见表一“土地估价结果一览表”)：

价 值 币 种：人民币

土 地 面 积：7,269.33m²

单位面积平均地价：1,387元/m²

楼 面 地 价：1,387元/m²

评 估 总 地 价：1,008.26万元

总 地 价 大 写：壹仟零捌万贰仟陆佰元。

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. 本次估价报告与估价结果成立的前提条件

(1) 委托方提供的土地权属、土地开发、土地利用、土地经营资料等资料属实、完整；

(2) 估价期日为二〇二〇年八月二十日（现场勘查日）。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

(4) 在估价期日房地产市场为公开、公平的均衡市场；

(5) 估价对象的价格内涵为：出让城镇住宅用地、无使用权异议且无他项权利限制条件下、达到宗地外“六通”、宗地内“场平”开发状态下、容积率为1.0、剩余使用年限为住宅用地55.86年、在二〇

二〇年八月二十日的的土地使用权市场价格。

(6) 本报告确定的土地还原率在估价对象使用年期内不变。

(7) 本报告的估价结果，需经四川恒通房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能有效。

2. 本次估价结果基于以下假设条件：

(1) 土地使用权人以出让方式合法取得对估价对象的使用权，委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）为最终法律凭证；估价对象自估价期日起在法定出让年内的土地使用权属龚春丽，无使用权异议，未被单独设定土地使用权抵押、担保、出租、地役、地上、地下等他项权利，没有销售转让，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其它限制该资产权利或影响其价值的情形；

(2) 依据《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号），本次估价假定委托方已按国家、省、市法律法规一次性交纳完土地征用过程的各种税费及土地使用权出让价款，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。本次估价结果包含土地使用权出让金；

(3) 委估宗地的用途为城镇住宅用地，开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，容积率为1.0，土地使用权为出让取得，无使用权异议、无他项权利限制。

(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

(1) 本报告及估价结果依据前述有关法律、法规及相关土地政策而成立；

(2) 本报告及估价结果依据前述估价的前提条件与假设条件而成立。

2. 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本估价报告估价结果仅为委托方处置涉案地产提供土地使用权市场价格参考，严禁用于抵押、合资、合作、作价入股等用途。

(2) 本报告估价结果是在满足价格定义、全部假设与限制条件下的使用权价格，若估价期日、估价目的、土地用途、土地利用方式、土地开发状况、评估范围、容积率、规划建设指标条件等影响价格的因素发生变化，该价格应作相应调整。

(3) 估价结果由两部分组成，即“土地估价报告”和“土地估价技术报告（评估工作底稿）”，其中“土地估价报告”提供给委托方使用，“土地估价技术报告（评估工作底稿）”仅供估价机构存档和提交土地管理部门或行业协会审查用

(4) 本报告不作为确定土地权属的依据。

3. 估价结果有效期

本估价报告有效期自提交估价报告日期起壹年（自二〇二〇年九月四日至二〇二一年九月三日止）。

4. 声明

(1) 对估价对象在估价期日的特定司法鉴定估价目的和特定价格定义下的价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见，是注册土地估价师的责任，不对其权属状况发表意见；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用鉴定估价报告是委托人和诉讼活动当事人的责任。

(2) 本报告估价人员与委托方除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系。

(3) 本报告只对委托方、有确认和处置权的土地管理部门负责，不对其他方承担任何责任。

(4) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本机构进行更正。否则，本报告误差部份无效。

(5)本估价报告和估价结果的使用权为委托方拥有，本估价机构对本次估价结果有解释权。

5. 违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任

(1)本报告估价结果仅为本报告设定的估价目的服务。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任；

(2)任何单位和个人未经四川恒通房地产土地资产评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告；

(3)本公司保留对违规使用本报告追究其相关法律责任的权利。

(三)需要特殊说明的事项

1. 资料来源说明及无法核实的估价事项

(1)土地权属、土地开发、土地利用、土地经营等资料由委托估价方及申请方提供。

(2)土地区位条件、土地使用权租售价格等由估价人员实地调查而得。

2. 其它需要特殊说明的问题

(1)关于估价对象容积率指标的设定

截止估价期日，根据委托方提供的《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）记事栏显示“该宗地暂按一层住宅用地计收土地出让金。在实施建设时按规划据实核收”、另根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898号）显示“暂按一层住宅计收土地出让金。在实施建设时根据规划据实核收。”经当事人介绍，其就上述文件向安岳县自然资源和规划局核实得知该宗地容积率不高于1.0。委托方及当事双方一致同意本次评估按其规划最高容积率1.0评估并签字确认。结合上述用途设定以及委托方的要求，遵循合

法性、最有效利用原则，本次评估设定估价对象的容积率为住宅1.0。本次估价报告和估价结果的前提条件之一为上述项目规划技术指标能得到规划主管部门批准通过并实施，若与当地规划主管部门最终审定的容积率等经济指标不一致，则上述估价结果须做相应调整，提请本报告使用者注意！

(2) 关于估价对象权利状况的设定

根据《国有土地使用证》（安国用（2010）第01979号）显示，截至估价期日，土地所有权属于国家，土地使用权属龚春丽。另据委托方提供的资料及介绍，估价对象已抵押且已被查封。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次评估按出让用地、无使用权异议且无他项权利限制设定估价对象土地权利状况。提请本报告使用者注意！

(3) 关于估价对象土地开发程度的设定

依据估价人员现场查勘情况，截止估价期日，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯，下同）、宗地内为待开发用地。考虑本次估价目的，为客观显化土地资产价值，本次估价设定各估价对象的宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”，提请本报告使用方关注！

(4) 关于其他要素的设定

① 土地还原利率的设定

根据GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》、估价相关理论，土地还原率求取采用累加法，累加法是将安全利率和风险调整值相加。安全利率(i_0)就是到期连本带利肯定能收回的，是社会的平均报酬率，评估一般用最近一年期国债利率或存款利率来计量，本次估价按一年期的存款利率计算。风险调整值(i_r)是指承担额外的风险所要求的补偿，与风险大小有关，而风险又可分为系统风险和个别风险。系

统风险在不同的时点随作一个城市同类物业的供需变化而变化，在不同的时期呈现处不同的数值，但在一个城市市场条件变化不大的情况下在一定时期内具有相对稳定性。个别风险调整值(r_g)可以从投资某一类具体类型物业相对于投资同类物业平均风险风险率的变化程度方面去计量。根据资阳市安岳县目前的经济状况，并考虑到估价对象所处区域、竞争环境等情况结合基准地价修正体系，本次估价取估价对象作为城镇住宅用地还原利率为6.10%。

②在确定最终估价结果时，我们根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。最后取城镇住宅用地估价中的两种估价结果的加权算术平均值作为估价对象的估价结果。

(5)截止现场查勘日，估价对象宗地并未进行四至围合，宗地位置结合《宗地图》及当事人现场指认确定。提请本报告使用者注意！

(6)任何单位和个人未经四川恒通房地产土地资产评估有限公司书面许可，不得以任何形式发表、肢解本报告。

第四部分 附 件

1. 《资阳市雁江区人民法院委托书》〔（2020）川 2002 执恢 435 号〕复印件；
2. 《国有土地使用证》（安国用（2010）第 01979 号）复印件；
3. 《国有土地使用权出让合同》（合同编号：（2010）898 号）复印件；
4. 估价对象照片
5. 宗地位置图；
6. 估价人员资格证书复印件；
7. 四川省自然资源厅《关于四川恒通房地产土地资产评估有限公司备案情况的函》（川土估备字〔2020〕0033 号）复印件件。
8. 四川恒通房地产土地资产评估有限公司企业营业执照复印件。

二〇二〇年九月四日