

土地估价报告

[四川省天之和房地产开发有限公司]

项 目 名 称：平昌县人民法院此次司法案件执行需要涉及位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司的壹宗商住用地使用权价格评估

受托估价单位：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：中兴智业（2021）成土评第 D114 号

提交估价报告日期：2022 年 4 月 20 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、项目名称

平昌县人民法院此次司法案件执行需要涉及位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司的壹宗商住用地使用权价格评估

二、委托估价方

名称：平昌县人民法院

联系人：彭海

联系电话：13541374917

三、受托估价方

受托单位：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91510000744698405Y

机构地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1700 号 9 栋 1 单元 21 层 2103、2105 号

法人代表人：张玉兴

机构资质：全国范围内从事土地评估业务

备案号：川土估备字[2020]0173 号

联系电话：(028)85413333

邮编：610041

四、估价目的

为司法案件执行确定国有建设用地使用权价值提供参考依据。

受平昌县人民法院的委托，本机构对四川省天之和房地产开发有限公司位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司的壹宗国有建设用地使用权进行估价。因此，本报告是为估价委托方提供客观、公正、合理的国有建设用地使用权价格。此估价结果仅供估价委托方本次司法案件执行时使用，不得用于抵押、合资、合作、作价入股等其他任何经济活动。

五、估价期日

二〇二二年三月十六日

六、估价日期

从二〇二二年三月十六日开始至二〇二二年四月二十日结束

七、地价定义

本次评估的估价期日：二〇二二年三月十六日。

至估价期日，根据估价委托方提供的平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件）及相关资料记载，估价对象为国有出让土地，存在司法查封限制，但根据本次评估目的，本次评估按出让未设置他项权利来设定土地权利状况。

估价对象的登记用途为商住用地，在估价期日，实际用途为待开发的商住用地，遵循合法性原则，此次估价我们按登记用途设定土地用途为商住用地。

根据平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象土地终止日期为商业 2052 年 2 月 1 日、住宅 2082 年 2 月 1 日，至估价期日，其土地剩余使用年期为商业 29.88 年、住宅 59.88 年。此次估价我们按估价对象剩余使用年期设定土地使用年期为商业 29.88 年、住宅 59.88 年。

估价对象在估价期日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“场平”（场地平整）。此次估价根据评估目的，我们设定土地的开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”。

经估价人员实地调查，在估价期日，估价对象为待开发的建设用地，根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象规划容积率为不高于 5。根据合法性原则和最有效使用原则，结合地块周边土地开发利用状况和估价对象土地实际条件，本次评估我们按估价对象规划允许最大容积率设定容积率为 5。

因此，本报告估价对象的价格定义为：至估价期日（2022 年 3 月 16 日），估价对象作为出让商住用地，无他项权利限制、宗地外“六通”（同前）、宗地内“场平”（同前），设定容积率为 5，从估价期日起未来商业 29.88 年、住宅 59.88 年的国有建设用地使用权价格。且本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，符合公开市场原则及设定规划条件，估价对象具有完整产权，按合法用途使用，在估价期日的公开市场价格，没有考虑未来市场不可预测风险因素对其价格的影响。

八、估价结果

我们本着客观、公正、科学、合理的总原则，在分析现有资料的基础上采用剩余法和市场比较法进行了综合测算，确定估价对象在满足本报告设定的价格定义条件下，在估价期日（2022 年 3 月 16 日）的建设用地使用权价格为：

币 种：人民币

土地面积：4957.26 平方米（7.44 亩）

土地单价：3282 元/平方米（合 218.80 万元/亩）

总 地 价：1626.97 万元[佰元以下四舍五入]

（大写：壹仟陆佰贰拾陆万玖仟柒佰元整）

详见《土地估价结果一览表》

九、土地估价师签字

姓 名	执业资格	资格证书号	签 字
李 浩	土地估价师	2004510029	
白裕民	土地估价师	2004510048	

十、土地估价机构(签章)

四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年四月二十日

土地估价结果一览表

估价机构：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：中兴智业（2021）成土评第 D114 号

估价期日：2022 年 3 月 16 日

估价目的：司法鉴定

国有建设用地使用权性质：出让

土地使用者	土地证号	座落	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	剩余土地使用年期	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
			证载	实际	设定	规划	实际	设定							
四川省天之和房地产开发有限公司	平国用(2013)第 001377 号	巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司	商住用地	商住用地	商住用地	不高于 5	0	5	宗地外“六通”，宗地内“场平”	宗地外“六通”，宗地内“场平”	商业 29.88 年、住宅 59.88 年	4957.26	3282	1626.97	/

1. 上述土地估价结果的限定条件

- (1) 土地权利限制：出让且无他项权利限制，商住用地，剩余土地使用年期商业 29.88 年、住宅 59.88 年，国有建设用地使用权出让价格。
- (2) 基础设施条件：宗地外“六通”指通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路；宗地内“场平”指场地平整。
- (3) 规划限制条件：商住用地，设定容积率为 5，建筑密度不高于 40%。
- (4) 影响土地价格的其它限定条件：按估价报告限定的条件使用。

2. 其它需要说明的事项

- (1) 本估价结果仅供估价委托方司法执行确定估价对象国有建设用地使用权价格时作参考，不得用于其他任何他项经济活动。
- (2) 本次估价引用依据是估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）及相关资料，若土地面积、土地用途、权利状况、容积率等影响价格的因素发生变化，价格应作相应调整或重新评估。
- (3) 报告价格有效期为报告出具之日起壹年（2022 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 19 日）。

四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：平昌县人民法院

联系人：彭海

联系电话：13541374917

二、估价对象

根据估价委托方提供的资料，估价对象为平昌县人民法院此次司法案件执行需要涉及位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司的壹宗国有建设用地使用权，用途为商住用地，土地登记面积为 4957.26 平方米，评估面积为 4957.26 平方米，宗地外“六通”、宗地内“场平”（同前），不包括宗地地上建筑物、地下资源、埋藏物和市政公用设施。

三、估价对象描述

（一）登记状况

根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象土地权益状况如下：

国有土地使用证证号：平国用（2013）第 001377 号

土地使用权人：四川省天之和房地产开发有限公司

座落：巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司

地号：/

图号：/

地类（用途）：详见记事备注

取得价格：/

使用权类型：出让

终止日期：详见记事备注

使用权面积：4957.26 平方米

记事：本宗地用途为商住综合，其中商业用地使用年限 40 年，终止日期：2052 年 2 月 1 日，住宅用地使用年限 70 年，终止日期：2082 年 2 月 1 日，建筑总面积 24786.30 平方米，建筑容积率不高于 5，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 29%。

登记机关：平昌县国土资源局

登记日期：2013 年 11 月 01 日

（二）土地规划状况

据估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象规划条件为：商住用地，规划容积率为不高于 5，建筑密度不高于 40%。

（三）土地权利状况

1. 土地权利归属

据平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象作为出让国有建设用地使用权，其所有权属于国家，使用权属于四川省天之和房地产开发有限公司。

2. 土地使用权取得方式

据平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件）记载，四川省天之和房地产开发有限公司以出让方式取得估价对象国有建设用地使用权，用途为商住用地。

3. 土地使用年限

根据平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象终止日期为商业 2052 年 2 月 1 日、住宅 2082 年 2 月 1 日。至估价期日，其土地剩余使用年期为商业 29.88 年、住宅 59.88 年。

4. 土地使用状况

据平国用（2013）第 001377 号《国有土地使用证》（复印件），结合估价委托方提供的资料和估价人员现场调查，四川省天之和房地产开发有限公司在取得估价对象使用权后，至估价期日，不存在违法用地的情况。

5. 土地他项权利

根据国务院 55 号令《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》第二条规定，估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施的所有权属国家所有，不在土地出让范围内，估价对象使用者对估价对象的地下资源、埋藏物和市政公用设施无所有权。

估价对象为出让国有建设用地使用权，在批准的使用期内，估价对象的使用权可以依法转让、出租、抵押或用于其它经济活动，其合法权益受到国家法律保护。在估价期日，估价对象存在抵押、查封等他项权利。根据估价目的，本次评估未考虑土地他项权利对评估价值的影响。

（四）土地开发利用状况

1. 宗地外开发程度

估价对象地处巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，区域内基础设施条件较好，目前具备“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路）条件，能够满足区域正常生产生活的需要。该区域基础设施状况分述如下：

- ①上水：属于城镇供水管网的覆盖范围；
- ②下水：属于城镇排水管网的覆盖范围；
- ③通电：属于城镇供电线路的覆盖范围；
- ④通讯：该区域的通讯入城区通讯网；
- ⑤通气：属于城市供气大管网的覆盖范围；
- ⑥通路：区域主要道路有新华街东段、江阳路、归仁路一巷等。

2. 宗地内开发程度

至估价期日，经估价人员实地调查，估价对象宗地内开发程度为“场平”（同前），本次评估设定估价对象宗地内开发程度为“场平”（同前）。

3. 估价对象地上建筑物状况

经估价人员实地调查，在估价期日，估价对象待开发建设。另据估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象规划容积率为不高于 5，结合合法性原则，本次评估我们设定估价对象容积率为 5，建筑密度不高于 40%。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素说明

影响商住用地地价的一般因素主要指影响城镇用地地价总体水平的社会、经济、政治和自然因素等，内容包括地理位置、城市经济发展水平、城市规划与发展目标、基础设施、城市配套设施状况、政策导向及房地产市场状况等。

估价对象位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，我们主要从地理位置、城市经济发展水平、城市规划与发展目标、基础设施、城市配套设施状况、政策导向及房地产市场状况等方面来说明一般因素对地价的影响。

1. 地理位置

平昌县位于四川省东北部，米仓山南麓，东接万源市、宣汉县，南抵达州市、渠县，西邻营山县、仪陇县，北连通江县、巴州区；与达川火车站相距 100 公里，与达州河市机场相距 110 公里。南北长 69.8 公里，东西宽 69 公里，总面积 2229 平方公里，介于北纬 31° 16′ -31° 52′，东经 106° 15′ -107° 34′ 之间。平昌源于西晋时所置的平州县，北周时更名为同昌县，民国时定名为平昌县。平昌是国家扶贫开发工作重点县、秦巴山

区连片特困地区县、川陕苏区革命老区县、四川省首批扩权强县试点县。截至 2019 年 8 月，辖 28 个镇、9 个管委会、3 个街道办事处，393 个村(居)委会（村 246 个、居委会 147 个），耕地 62.32 万亩，森林覆盖率 54.14%。县城建成区 17.35 平方公里，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，平昌县常住人口为 658644 人。

2. 城市经济发展水平

根据县(区)地区生产总值统一核算结果，2021 年平昌县地区生产总值 173.35 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.6%（按照国家地区生产总值统一核算制度规定，地区生产总值核算包括初步核算和最终核实两个步骤。市统计局对我县 2020 年 GDP 进行了最终核实修订）。分产业看，第一产业增加值 41.33 亿元，比上年增长 7.3%；第二产业增加值 54.44 亿元，比上年增长 2%；第三产业增加值 77.58 亿元，比上年增长 2.7%；三次产业结构为 23.85:31.4:44.75。

综上所述，2021 年平昌县整体经济运行保持了总体平稳、稳中向好、稳中有进的发展态势。

3. 城市规划与发展目标

3.1 总体发展目标

未来五年，平昌将围绕建设“三县两地一门户”发展定位，聚焦重心、强化举措，奋发有为、创新实干，以实际行动推动平昌后发赶超、振兴发展。

3.2 市域城镇空间结构

优化县域总体布局，构建“一干四副四带多点”县域发展总体布局。优化城市空间布局，围绕建设“双 50”城市发展目标，构建“一环三极多组团”城市空间布局。优化产业发展布局，新型工业上，突出“1+1”产业体系；特色农业上，建设“3+3”产业体系；现代服务业上，建设“1+3”产业体系。优化综合交通布局，大力实施交通强县战略，加快构建“一航一铁四高九干”综合交通运输体系。

总体来看，城市规划建设将促进平昌县经济的可持续发展，刺激了土地的需求，使得平昌县地价水平总体上也呈逐步上升趋势。

4. 基础设施

平昌县地处山区，境内有巴达高速公路贯穿，另有 542 国道和省道 S201 线穿越。截至 2014 年，平昌县公路养护管理段养护公路总里程 370.054 公里，其中：国道 1 条（G542 广元—万州公路），73.231 公里；省道公路 1 条（S201 线通宣路），20.078 公里。另外，巴达铁路途径平昌，并在该县境内设有平昌火车站。“十三五以来”，先后建成金宝大

道、G542 白家嘴至星光大桥、省道 101、304 过境道路、黄滩坝大桥、金宝大桥等城乡道路桥梁；完成金宝新区公交总站、金宝大道公交站台以及老城区公交站台改造，城区公交线网覆盖面积达 95%以上；荣获全国、全省“四好农村公路”示范县。

信息通信网络覆盖面持续扩大。新(改)建 4G 基站 191 个、通信基站 662 座、室内分布系统 50 套，285 个行政村实现通宽带，全县基本构建起“三网融合，百兆到户、千兆到楼、T 级出口”信息通信网络。加快智慧城市建设，建成政务大数据、电子政务云等项目。

总体来看，基础设施的逐步完善，有利于平昌县地价的保值、增值。

5. 城市配套设施状况

5.1 教育和科技

平昌县共有各类学校 116 所，其中，幼儿园 26 所，小学 25 所，中学 10 所，中等职业学校 2 所，特殊教育学校 1 所。全县共有各类教职工 8732 人，其中，幼教 457 人，小学 2845 人，中学 4935 人（含普通初中），中等职业学校 482 人，特殊教育学校 13 人。在校学生 130834 人，其中，幼儿学生 21412 人，小学生 52597 人，初中生 31199 人，普高生 16956 人，中职生 8648 人，特殊教育学生 22 人。学龄儿童入学率达 99.7%，初中升学率达 85%，高中升学率达 55%。各类学校图书藏书量达 178 万册。

平昌县共有各类专业技术人员 12541 人，其中：正高级职称 46 人，副高职称 1533 人，中级职称 5480 人，初级职称 5482 人。科技管理不断加强，科技项目工作取得创新发展，全年实施重点科技项目 17 项，推广应用科技成果 41 项，开发新产品 68 个。全年申请专利共 124 件，其中，发明专利 15 件，实用新型专利 37 件，外观设计专利 72 件。

5.2 文化、卫生和体育

平昌县拥有县级公共图书馆 1 个，总藏书 10 万册，总流通 36 万余人次。拥有电子阅览室 90 个，电子阅览终端 35 个。拥有省、市、县级非物质文化遗产 157 个，文物藏品 3012 件。拥有县级文化馆 1 个，乡镇综合文化站 43 个，开展文化下基层服务活动 65 次，服务群众近 30 余万人次。全县已建成广播电视传输干线 1268 公里，拥有有线电视用户 9.6 万户，其中农村 5.83 万户。有县级广播电视台 1 个，乡镇广播（电视）站 43 个，通有线电视的村（居）298 个，通广播的村（居）301 个。广播综合覆盖率 57%，电视综合覆盖率 61.3%。

平昌县拥有卫生机构 693 个，其中，县级医院 5 个（含中医医院 1 个）；基层医疗卫生机构 66 个（含县城社区卫生服务站 6 个），乡镇卫生院 60 个；其他非医疗卫生机

构 7 个。全县拥有卫生技术人员 5167 人，其中，县级医院 1373 人，含医师医生 384 人，注册护士 742 人；基层医疗卫生机构 2828 人，含全科医生 121 人，从事公共卫生人员 379 人；其他非医疗卫生机构 120 人。全县拥有医院病床位 4354 张，其中，县级医院 1805 张，含中医医院 360 张；基层医疗卫生机构 1748 张，含社区卫生服务站 155 余张，乡镇卫生院 1593 张。全年各类医院共接待病人 386.6 万余人次，出院 14.82 万余人，其中，县级医院接待 67.83 万余人次，出院 6.2 万余人；基层医疗卫生机构接待 145.31 万余人次，出院 5.69 万余人。全年共接种儿童疫苗 15.8 万人次，儿童疫苗接种率达 99.38%。

平昌县有篮球协会、乒乓球协会、羽毛球协会各 13 个，举办了篮协联赛、足协联赛、葡萄采摘节趣味体育活动、柚子节趣味体育活动等群众性比赛活动。年末全县共有农民体育健身场地 736 个，金秋艺术团 1 个，各类协会会员 5300 余人，县城拥有 8 个老年门球队，老年运动员 100 余名。全县中小学生体质健康合格率达 98% 以上。

总体来看，平昌座城市配套设施状况良好，从而有利于土地市场的健康发展。

6. 政策导向及房地产市场状况

6.1 政策导向

(1) 国土资源部、住房城乡建设部联合发布楼市新政。2015 年 3 月 27 日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》。“通知”包括四项内容。首先是限制新增供应。要求住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；同时允许供应明显偏多或在建房地产用地规模过大的市、县，可根据市场状况，引导未开发房地产用地转型利用。其次是优化产品结构。允许在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，调整不适应市场需求的住房户型，以支持居民自住和改善性住房需求。第三是扩大去化渠道。进一步明确市、县可将符合条件的商品住房作为棚改安置房和公共租赁住房房源。第四是行政调控手段的进一步退出。“在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整”实则是对“70/90”政策的松绑。

(2) 财政部调整个人住房转让营业税政策。2015 年 3 月 30 日，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》。“通知”明确，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。“通知”表示，上述普通住房和非普通住房的标

准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照原相关文件执行。“通知”自2015年3月31日起执行，原财税〔2011〕12号文件同时废止。

(3) 2019年12月，中央经济工作会议明确要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。韩正在住建部召开座谈会时也强调要坚持房住不炒定位，保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段。要坚持因城施策，落实城市政府主体责任，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，做好重点区域房地产市场调控工作。全国住房和城乡建设工作会议也强调2020年要着力稳地价稳房价稳预期，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

(4) 为贯彻落实中央、省委经济工作暨城市工作会议关于供给侧结构性改革精神及“去库存、调结构、稳增长”要求，巴中市于2017年4月23日发布了《巴中市促进房地产市场健康发展九条措施》，该通知从强调市场供需、加强金融服务、鼓励使用公积金、缓免相关规费、实施购房补贴、落实税收优惠、维护环境秩序、优化行政审批、规范中介行为等九个方面提出了相关措施。

6.2 平昌县房地产市场状况

2021年，平昌县房地产开发投资比上年下降15.6%，商品房销售面积下降29.9%。2022年1季度，平昌县商品房销售市场保持稳定发展态势，全县销售商品房1405套，成交金额6.01亿元，成交面积14.21万 m^2 。其中，销售住宅1234套，共12.86万 m^2 ，成交总价4.83亿元；非住宅171套，共1.35万 m^2 ，成交总价1.18亿元。

总体而言，近年来平昌县房地产市场呈平稳发展态势，但价格仍处在较低水平。

(二) 区域因素说明

影响商住用地价格水平的区域因素较多，主要有区域位置、公共配套设施条件、交通条件、基础设施、环境状况、规划条件等因素。本报告仅说明对估价对象产生影响的区域因素。

1. 区域位置

估价对象位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，地处平昌县老城区的华严居住片区。区域商业繁华度一般，区域位置一般。

2. 公共配套设施条件

估价对象位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，所在区域内有蓝天幼儿园、小清华幼稚园、华严小学、平昌县实验小学、平昌中学、平昌三中、平昌县人民医院、新华医院、平昌大酒店、旺盛商都农贸市场等公共配套设施，区域内银行、商场、餐饮及零售业均有分布，公共配套设施较齐全。

3. 交通条件

(1) 道路通达度

该区域由新华街东段、江阳路、归仁路一巷等主次干道和城镇规划道路构成道路交通网络，道路路况较好，车流量较大。

(2) 公交便捷度

区域内通行 3 路、4 路、5 路、6 路、13 路等公交车并设有公交站点。区域公共交通条件较优。

(3) 对外交通便捷度

估价对象距平昌站约 3.6 公里，距平昌客运中心约 3.3 公里，对外联系方便。

(4) 交通管制

本区域无特殊交通管制，对地价无影响。

综上所述，区域内道路条件较好，宗地对外交通联系较好。

4. 基础设施

估价对象地处巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，区域内基础设施条件较好，目前具备“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）条件，能够满足区域正常生产生活的需要。该区域基础设施状况分述如下：

①上水：属于城镇供水管网的覆盖范围；

②下水：属于城镇排水管网的覆盖范围；

③通电：属于城镇供电线路的覆盖范围；

④通讯：该区域的通讯入城区通讯网；

⑤通气：属于城镇供气大管网的覆盖范围；

⑥通路：区域主要道路有新华街东段、江阳路、归仁路一巷等。

因此，本区域基础设施配套较好，能满足区域正常经营和居民生活的需要。

5. 规划条件

根据城镇总体规划和城市规划，估价对象作为商住用地，符合区域规划。

6. 环境状况

估价对象所在区域基本无“三废”污染。同时，该区域居民多用天然气作生活能源，排放的废气也较少，该区域环境质量一般。

（三）个别因素说明

影响商住用地的个别因素主要指与宗地直接有关的宗地位置、宗地个别开发条件、宗地自身条件（形状、面积、地形、用途、工程地质等）、使用年期、容积率及土地利用状况等。经实地调查，估价对象有下述个别特征：

1. 宗地位置

估价对象位于巴中市平昌县江口镇原华严路老丝绸公司，东临老丝绸公司住宅楼，西临小区支路，南临新华街东段，北临小区支路；宗地位置较好。

2. 宗地自身条件

（1）用途

估价对象作为商住用地，在满足合法利用条件下，属于土地最佳用途。

（2）土地面积

估价对象宗地面积为 4957.26 平方米，面积偏小，不能较好满足土地规划利用。

（3）形状

估价对象宗地形状较规则，对规划布局无影响。

（4）地形

估价对象地势较平坦，起伏小于 2 米。

3. 使用年期

估价对象设定使用年期为商业 29.88 年、住宅 59.88 年，低于该区域同类用地法定最高使用年期。

4. 个别开发程度

估价对象设定开发程度为宗地外“六通”（同前），宗地内“场平”（同前），与区域同类出让用地开发程度一致。

5. 容积率

估价对象设定容积率为 5，作为商住用地，高于区域平均容积率。

6. 土地权利状况

估价对象至估价期日为出让国有建设用地使用权，此次估价设定为有偿使用（出让），未设置土地他项权利，有利于土地使用者对土地资本的运作。

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）国家及地方相关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2020年5月28日颁布）；
2. 《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日修正）；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（主席令第32号，2019年8月26日修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日颁布）；
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》（国务院令第732号，2020年11月29日修订）；
6. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2014年11月24日颁布）；
7. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第39号令）；
8. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；
9. 《四川省国土资源厅、四川省住房和城乡建设厅关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（川国土资发[2010]123号）；
10. 《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》。

（二）土地估价相关技术规程

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
3. 《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》（国土资源厅发〔2015〕12号）。

（三）估价机构掌握的相关地价评估资料

1. 巴中市平昌县总体规划；
2. 巴中市平昌县近年来统计资料；
3. 巴中市平昌县近期土地开发各项费用标准；
4. 估价对象所在区域的区位条件资料。

（四）委托估价方提供的相关评估资料

1. 《平昌县人民法院委托书》；
2. 《国有土地使用证》（复印件）；

3. 《自然资源部建设用地宅基地使用权结果信息一览表》（复印件）；

4. 估价委托方提供的其他相关资料。

（五）估价人员实地查看笔录

二、土地估价

（一）估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、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客观价格。本报告采用市场比较法测算地价，即是根据替代原则，通过估价对象与可比案例间各项条件的比较，对交易时间、交易情况、权利状况、规划指标、区域因素、个别因素等进行相关修正，估价出估价对象价格。

同时，在剩余法估价中确定房地产交易价格时，也根据替代原则通过对估价对象所在区域房地产交易实例的比较来确定房地产的交易价格，确定开发价格。

2. 最有效使用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3. 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4. 供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地需求的特殊性和土地市场的地域性。

5. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6. 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。本次估价目的是抵押贷款，为维护抵押权人的合法利益，应遵循审慎原则评估估价对象市场价值。

总之，在估价过程中，严格按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、合理的原则进行估价，做到估价合理，估价方法科学，估价结果准确。

（二）估价方法

1. 估价方法的确定和选择依据

根据《城镇土地估价规程》，目前国内对宗地地价的评估方法主要有：市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。评估人员根据本次评估目的及待估宗地所处的位置、土地利用性质、土地开发程度等具体情况，确定适当的估价方法。

据项目特点及上述方法选择的要求，我们拟选出最适宜的两种方法进行评估：评估人员通过实地查看，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，结合本次报告评估目的确定土地估价方法。

（1）剩余法是根据土地上未来建造完成的建筑物可实现的价格（开发价值），扣除为建筑和销售该建筑物所花费的必要代价（如建筑费、管理费、利息、税收等）以及应得的正常利润倒推出土地价格的一种方法。估价对象属于待开发的商住用地，规划指标明确，开发完成后的价值易于把握，成本费用等资料容易收集，故此次估价适宜采用剩余法进行估价。

（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还原利率将其还原成估价期日的现值的一种方法。估价对象为待开发的商住用地，无现实收益，且估价对象未来每年的正常收益很难准确预测，其可操作性差，故此次估价不宜采用收益还原法。

（3）市场比较法是在替代原则指导下，必须以发育健全的地产市场为基本条件，并掌握有充足的交易实例资料。近年来，巴中市平昌县地产市场相对发育，与估价对象比较具有相似性和替代性的交易案例较多。故此次估价可以采用市场比较法进行估价。

（4）巴中市平昌县虽然已建立了基准地价体系，估价对象也位于城镇土地定级估价范围内，但近年来区域地价水平变化较大，尤其是商住更加明显，结合估价对象的实际情况，我们认为采用基准地价系数修正法得出的估价结果难以反应估价对象的市场价值。因此不适宜选用基准地价系数修正法。

（5）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，再加上一一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估宗地价格的估价方法。估价对象作为商住用地，其地价与土地取得成本相关性弱，采取成本累加方式得出的积算价格难以替代商住用地的市场价格，故此次估价不宜采用成本逼近法。

综上所述，我们在本报告中将分别采用剩余法和市场比较法进行估价。

2. 评估思路

(1) 运用剩余法评估

剩余法是根据土地上未来建造完成的建筑物可实现的价格（开发价值），扣除为建筑和销售该建筑物所花费的必要代价（如建筑费、管理费、利息、税收等）以及应得的正常利润倒推出土地价格的一种方法。本估价涉及地块系商住项目用地，各规划设计指标已确定，故可利用市场资料，从项目开发价值中倒扣出土地价值。其公式为：

估价对象地价=不动产总售价-建筑费-专业费-不可预见费-建筑物投资的利息-销售税金-建筑物投资的利润

(2) 运用市场比较法评估

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

其中：

V--估价宗地价格；

V_B --比较实例价格；

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(三) 估价结果

1. 估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用剩余法和市场比较法进行了综合测算，其结果见下表。

两种评估方法结果一览表

元/平方米

估价方法	剩余法	市场比较法
估价价格	2885	3877

上述两种方法均为较适宜的评估方法，但其评估结果的适宜性、准确性比较有一定

差异。

市场比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的地产交易实例，经交易情况、交易日期、区位因素、个别因素等方面的差异修正而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。所以我们认为，通过市场比较法估价出的比准价格具有较高的准确度、可信度。

剩余法所得到的是一种剩余价格，即也是根据替代原则，通过预测房地产的开发价值，扣除开发成本、开发利润的剩余价格，该方法有一定的理论基础，也易于掌握，可操作性较强，估价结果与市价接近。剩余法中的开发价值、开发成本、开发利润等关键变量通过区域同类项目的比较，并结合估价对象开发项目具体情况预测。所以，该方法对估价对象较为适宜，其估价结果亦具很高的准确度、可信度。

2. 地价确定方法

根据地价估价技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了剩余法和市场比较法测算。由上述分析，我们认为剩余法和市场比较法是通过不同的计算途径估价地价的方法，可以采用算术平均、加权平均或以某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，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确定估价结果。

两种方法是站在不同的角度对地价水平的测算，各有不同的适用对象。鉴于此次估价目的，且剩余法较和市场比较法的测算结果有一定差异，通过上述估价方法的应用分析，取两种方法测算结果的加权算术平均值作为最终估价结果较为合适，并根据各评估方法评估结果的可靠性赋予权重，其中市场比较法 40%、剩余法 60%，即：

$$(2885 \times 60\% + 3877 \times 40\%) = 3282 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

通过我们对该区域的调查，并考虑估价对象在该区域内的具体位置等因素，我们认为在满足本报告设定的条件下，3282 元/平方米价格易于被市场接受。

3. 估价结果

我们本着客观、公正、科学、合理的总原则，在分析现有资料的基础上采用剩余法和市场比较法进行了综合测算，确定估价对象在满足本报告设定的价格定义条件下，在估价期日（2022 年 3 月 16 日）的国有建设用地使用权价格为：

币 种：人民币

土地面积：4957.26 平方米（7.44 亩）

土地单价：3282 元/平方米（合 218.80 万元/亩）

总 地 价：1626.97 万元[佰元以下四舍五入]

（大写：壹仟陆佰贰拾陆万玖仟柒佰元整）

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价假设条件

1. 在估价期日房地产市场为公开、公平、公正、均衡的交易市场。
2. 任何有关估价对象土地使用权交易的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。
3. 估价委托方提供的土地权属、土地开发、土地利用等资料属实。
4. 估价委托方合法取得土地使用权，以估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）为有效法律凭证。
5. 本次估价对象的宗地用途、面积、形状、座落等以估价委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）记载的内容为准，若宗地用途、面积、形状等发生了变化，应对估价结果进行调整。
6. 估价对象作为商住用地，是合法条件下的最佳用途，得到有效利用，并产生相应的社会效益和土地收益。
7. 至估价期日，估价对象设定开发程度为宗地外“六通”（同前）、宗地内“场平”（同前），容积率为 5，剩余使用年期为商业 29.88 年、住宅 59.88 年。
8. 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行、企业的持续发展。
9. 本报告确定的土地还原率在设定估价对象使用年期内不变。
10. 因此次评估目的是为估价委托方司法执行确定估价对象国有建设用地使用权价格时提供参考，故评估作价时未考虑因司法处置的费用和他项权利对评估价值的影响。

（二）估价使用限制条件

1. 本报告仅供估价委托方用于司法执行和送交土地管理部门审查时使用，本估价结果仅供估价委托方司法执行确定估价对象国有建设用地使用权价格时提供参考，不能用作抵押、合资、合营、入股等他项经济活动。
2. 本报告不作为确定土地权属的依据，估价报告和估价结果的使用权归估价委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。
3. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本报告中的部分内容（尤

其是价格构成中的某部分），所导致的可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

（三）估价资料来源

1. 土地权属、土地开发、土地利用、经营、项目规划等资料由估价委托方提供。
2. 土地区位条件、地产市场交易资料等由估价人员实地调查而得。
3. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法并选取有关参数。
4. 估价对象所在区域与本次估价相关的资料，由估价人员到估价对象实地及所在区域查看、调查获得。

（四）本报告估价结果有效条件

1. 本报告估价结果为本报告设定的估价目的服务，用于其它目的本报告估价结果无效。
2. 本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，符合公开市场原则，按合法用途使用，满足本报告设定的价格定义条件下，在估价期日的公开市场价格，没有考虑未来市场不可预测风险因素对其价格的影响。如估价目的、估价期日、估价对象用途、土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、地产市场供需状况、处置方式等影响地价的因素发生变化，本报告估价结果不成立。
3. 本报告估价结果需经四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司盖章及在该机构注册的两名土地估价师及机构负责人签字后方能生效。
4. 本报告估价结果有效期为壹年，即 2022 年 4 月 20 日至 2023 年 4 月 19 日。

（五）其他说明

1. 估价委托方对所提供资料的合法、真实、准确、完整性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。
2. 本报告仅供提交给估价委托方司法执行和四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司存档使用，任何单位和个人未经受托方四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄、拍摄、肢解，出现上述行为以及引起的不良后果，本估价机构及报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。
3. 本报告估价人员与估价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。
4. 本估价报告采用了估价委托方的有关资料和陈述，估价委托方对提供资料和陈述

情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5. 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，请及时通知本机构进行更正。否则，本报告误差部份无效。

6. 本报告仅对估价对象国有建设用地使用权价格进行估价，不涉及估价对象使用权处置的方式。

7. 本报告由四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 一、评估委托书；
- 二、估价对象位置示意图及相关照片；
- 三、《国有土地使用证》（复印件）；
- 四、《自然资源部建设用地宅基地使用权结果信息一览表》（复印件）；
- 五、评估机构营业执照（复印件）；
- 六、评估机构资质证书（复印件）；
- 七、土地估价师资格证书（复印件）。