

土地估价报告

项目名称：重庆市第五中级人民法院拟司法处置位于平昌县江

口镇黄滩坝三宗国有出让住宅、商业用地使用权市

场价格评估

受托估价单位：四川国通土地房地产资产评估有限公司

土地估价报告编号：川国通（2022）土（估）字第B008号

提交估价报告日期：二〇二二年三月八日





土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

重庆市第五中级人民法院拟司法处置四川金财金鑫投资有限公司位于平昌县江口镇黄滩坝三宗国有出让住宅、商业用地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

名称：重庆市第五中级人民法院
地址：重庆市渝中区经纬大道 486 号

三、估价目的

委托估价方因司法处置财产的需要，特委托我公司对四川金财金鑫投资有限公司位于平昌县江口镇黄滩坝三宗国有出让住宅、商业用地使用权的市场价值进行评估，为确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

二〇二一年九月二日

五、估价日期

二〇二一年九月二日至二〇二二年三月八日

六、地价定义

委托估价方拟处置四川金财金鑫投资有限公司所有位于平昌县江口镇黄滩坝国有出让住宅、商业用地使用权，根据本次评估目的，地价定义如下：

（一）估价对象一

1、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）、《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，土地所有权属于国家，土地使用权人为四川金财金鑫投资有限公司。故本次评估土地使用权类型为出让，并设定无他项权利限制。



2、用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）复印件记载，估价对象的登记用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地（其他普通商品住房用地 4.7951712 公顷、其他商服用地 0.5327968 公顷）；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，估价对象用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地；根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）复印件记载。估价对象用地性质为 RB（商住）。故本次估价设定土地用途为住宅、商业用地（住宅兼容 10%商业）。

3、面积设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）复印件记载，宗地用地面积为 53279.68 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目及平昌中学占用约 28.5 亩（其中：市政道路占用约 7.6 亩、平昌中学占用约 20.9 亩），即 19000.1 平方米。故此次评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 34279.58 平方米。

4、开发程度设定：根据现场查勘估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”（有尚未拆除完全的砖混地基），根据《四川省重庆市第五中级人民法院委托书》结合此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”。

5、容积率设定：根据估价人员现场查看，估价对象为待开发土地。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号），规划容积率不高于 4.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，根据合法原则及土地最有效利用原则，所以此次评估设定容积率为 4.0。

6、国有建设用地使用权年限设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）复印件记载，估价对象住宅用地终止日期为 2083 年 7 月 28 日，商业用地终止日期为 2053 年 7 月 28 日。至估价期日，估价对象土地使用权剩余使用年限为住宅 61.91 年、商业 31.91 年。



故此次评估宗地剩余使用年期为住宅 61.91 年、商业 31.91 年。

7、估价期日的设定：本次评估实地查勘日为 2021 年 9 月 2 日，估价期日为 2021 年 9 月 2 日，实地查勘日与估价期日一致。

综上所述，本报告中的地价定义为：

在估价期日（2021 年 9 月 2 日），估价对象作为出让住宅、商业用地，无他项权利限制，其土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”，容积率为 4.0，宗地剩余使用年期为住宅 61.91 年、商业 31.91 年的条件下的国有土地使用权价格。

（二）估价对象二

1、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）、《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，土地所有权属于国家，土地使用权人为四川金财金鑫投资有限公司。故本次评估土地使用权类型为出让，并设定无他项权利限制。

2、用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）复印件记载，估价对象的登记用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，估价对象用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载。估价对象用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业）。根据估价人员到平昌县自然资源和规划局了解，区域内住宅用地兼容商业比例一般为 10%。故本次估价设定土地用途为住宅、商业用地（住宅兼容 10%商业）。

3、面积设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）复印件记载，宗地用地面积为 50682 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目及砂石堆码场占用约 24.55 亩（其中：市政道路占用约 8.85 亩、砂石堆码场占用约 15.7 亩），即 16366.75 平方米。故此次评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 34315.25 平方米。

4、开发程度设定：根据现场查勘估价对象实际开发程度为宗地外“六



通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”，根据《四川省重庆市第五中级人民法院委托书》结合此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”。

5、容积率设定：根据估价人员现场查看，估价对象为待开发土地。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号），规划容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，根据合法原则及土地最有效利用原则，所以此次评估设定容积率为 5.0。

6、国有建设用地使用权年限设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）复印件记载，估价对象住宅用地终止日期为 2083 年 4 月 10 日，商业用地终止日期为 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象土地使用权剩余使用年限为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。故此次评估宗地剩余使用年期为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。

7、估价期日的设定：本次评估实地查勘日为 2021 年 9 月 2 日，估价期日为 2021 年 9 月 2 日，实地查勘日与估价期日一致。

综上所述，本报告中的地价定义为：

在估价期日（2021 年 9 月 2 日），估价对象作为出让住宅、商业用地，无他项权利限制，其土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”，容积率为 5.0，宗地剩余使用年期为住宅 61.61 年、商业 31.61 年的条件下的国有土地使用权价格。

（三）估价对象三

1、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）、《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，土地所有权属于国家，土地使用权人为四川金财金鑫投资有限公司。故本次评估土地使用权类型为出让，并设定无他项权利限制。

2、用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，估价对象的登记用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》复印件记载，估价对象用途为其他普通商品住房用地；根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）



复印件记载。估价对象用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业）。根据估价人员到平昌县自然资源和规划局了解，区域内住宅用地兼容商业比例一般为 10%。故本次估价设定土地用途为住宅、商业用地（住宅兼容 10%商业）。

3、面积设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，宗地用地面积为 19052 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目占用约 6 亩，即 4000.02 平方米。故此次评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 15051.98 平方米。

4、开发程度设定：根据现场查勘估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”，根据《四川省重庆市第五中级人民法院委托书》结合此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”。

5、容积率设定：根据估价人员现场查看，估价对象为待开发土地。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》及《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号），规划容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，根据合法原则及土地最有效利用原则，所以此次评估设定容积率为 5.0。

6、国有建设用地使用权年限设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，估价对象住宅用地终止日期为 2083 年 4 月 10 日，商业用地终止日期为 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象土地使用权剩余使用年限为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。故此次评估宗地剩余使用年期为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。

7、估价期日的设定：本次评估实地查勘日为 2021 年 9 月 2 日，估价期日为 2021 年 9 月 2 日，实地查勘日与估价期日一致。

综上所述，本报告中的地价定义为：

在估价期日（2021 年 9 月 2 日），估价对象作为出让住宅、商业用地，无他项权利限制，其土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、



排水、通气、通讯)和宗地内“未场平”，容积率为5.0，宗地剩余使用年期为住宅61.61年、商业31.61年的条件下的国有土地使用权价格。

七、估价结果

我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用市场比较法和剩余法，综合分析测算，确定估价对象在满足价格定义条件下的市场价格为：

币种：人民币

估价对象一

评估土地面积：34279.58平方米

评估单位面积地价：3137元/平方米（209.13万元/亩）

评估楼面地价：784元/建筑平方米

评估土地总价：10753.5万元

大写金额：壹亿零柒佰伍拾叁万伍仟元整

估价对象二

评估土地面积：34315.25平方米

评估单位面积地价：3627元/平方米（241.8万元/亩）

评估楼面地价：725元/建筑平方米

评估土地总价：12446.14万元

大写金额：壹亿贰仟肆佰肆拾陆万壹仟肆佰元整

估价对象三

评估土地面积：15051.98平方米

评估单位面积地价：3627元/平方米（241.8万元/亩）

评估楼面地价：725元/建筑平方米

评估土地总价：5459.35万元

大写金额：伍仟肆佰伍拾玖万叁仟伍佰元整

评估土地总价合计：28658.99万元

大写金额合计：贰亿捌仟陆佰伍拾捌万玖仟玖佰元整

估价对象评估单价、评估总价等明细详见《土地估价结果一览表》。

上述估价结果不包含法定优先受偿权款，未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。



土地估价结果一览表

估价机构：四川国通土地房地产资产评估有限公司

估价报告编号：川国通（2022）土（估）字第 B008

号

估价对象	权利人	宗地编号	国有土地使用证	地块位置	土地用途		容积率		实际开发程度	设定开发程度	设定的土地 使用年期 (年)	评估面积		评估单价		评估总价 (万元)
					登记	实际	设定	实际				设定	m ²	亩	元/m ²	
一	四川金财金鑫投资有限公司	PC-2013C015	平国用(2013)第000792号	平昌县江口镇黄滩坝组团	/	住宅、商业用地	≤4.0, >1.0	/	4.0	宗地外“六通”, 宗地内“未场平”	住宅61.91年, 商业31.91年	34279.58	51.42	3137	209.13	10753.5
二	四川金财金鑫投资有限公司	PC-2013C009	平国用(2013)第000325号	平昌县江口镇黄滩坝	/	住宅、商业用地	≤5.0, >1.0	/	5.0	宗地外“六通”, 宗地内“未场平”	住宅61.61年, 商业31.61年	34315.25	51.47	3627	241.8	12446.14
三	四川金财金鑫投资有限公司	PC-2013C008	平国用(2013)第000318号	平昌县江口镇黄滩坝	/	住宅、商业用地	≤5.0, >1.0	/	5.0	宗地外“六通”, 宗地内“未场平”	住宅61.61年, 商业31.61年	15051.98	22.58	3627	241.8	5459.35
合计															28658.99	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：出让土地使用权，无他项权利限制，自估价期日起的剩余土地使用年限为估价对象一：住宅用地61.91年、商业用地31.91年，估价对象二、三：住宅61.61年、商业31.61年；
- 2、基础设施条件：至估价期日，根据委托估价方介绍及估价人员实地查勘，估价对象实际开发程度均为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯），宗地内“未场平”。根据评估目的，本次估价设定估价对象的宗地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯），宗地内“未场平”；

3、规划限制条件：依据规划条件不变；

4、影响土地价格的其他限定条件：满足本报告规定的全部假设和限制条件。

二、其他需要说明的事项：

- 1、此估价结果仅为委托估价方确定拟处置土地使用权的市场价值提供参考依据；
- 2、本报告是在满足价格定义条件下的价格。若影响估价结果的土地用途、土地取得方式、土地开发程度、规划利用等条件发生变化，估价结果应作相应调整；
- 3、本报告有效期自本报告提交日起为一年（二〇二二年三月八日至二〇二三年三月七日）；

4、根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条：“受让人造成土地闲置满两年未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权”。截至估价日期2021年9月2日，估价对象已超过两年闲置期限，本次评估未考虑闲置因素对估价对象宗地地价的的影响，提请报告使用人注意。

5、根据估价对象一《国有土地使用证》（平国用（2013）第000792号）复印件：建筑容积率不高于5.0，不低于1，建筑密度不高于25%，绿地率不低于35%。根据估价对象一《国有建设用地使用权出让合同》及《平昌县规划管理局关于黄滩坝HTB-A-02-01等3宗地规划条件的函》（平规函[2013]119号），规划容积率不高于4.0，不低于1.0，建筑密度不高于30%，绿地率不低于30%，两者不一致，本次评估以《国有建设用地使用权出让合同》及《平昌县规划管理局关于黄滩坝HTB-A-02-01等3宗地规划条件的函》（平规函[2013]119号）所记载规划条件为准。

6、根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》、《平昌县规划管理局关于黄滩坝HTB-A-02-01等3宗地规划条件的函》（平规函[2013]119号）及《平昌县规划管理局关于黄滩坝HTB-A-01-06等8宗地规划条件的函》（平规函[2013]50号）复印件：保障性住房按总套数的15%进行配建，建成后按政府经济适用房建设和销售管理的有关规定执行。根据委托估价方提供的《平昌县住房和城乡建设局关于协助调查相关事宜的复函》平住建函[2021]71号）复印件记载，截至估价日期，平昌县已取消商品房住房中涉及经济适用房配置。则本次评估中未考虑保障性住房对估价对象价值的影响。

7、根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金鑫投资有限公司PC-2013C008等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300号）复印件记载，四川金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象一宗地被市政道路项目及砂石堆码场占用约28.5亩（其中：市政道路占用约8.85亩、砂石堆码场占用约15.7亩），即16366.75平方米，估价对象三宗地被市政道路项目占用约6亩，即4000.02平方米。本次评估土地面积以《国有土地使用证》记载面积扣除被占用面积为准。



估价机构：四川国通土地房地产资产评估有限公司



八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
张 义	2014510069	张义
杨 涛	2013510028	杨涛

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

贺重贵

四川国通土地房地产资产评估有限公司



二〇二二年三月八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称（姓名）：重庆市第五中级人民法院
地 址：重庆市渝中区经纬大道 486 号

二、估价对象

根据委托方提供的资料，估价对象为四川金财金鑫投资有限公司位于平昌县江口镇黄滩坝三宗国有出让住宅、商业用地土地使用权，不包括宗地地下资源、埋藏物和市政公用设施。宗地使用权面积合计为 83616.81 平方米，土地使用权类型为出让。

三、估价对象概况

1、《国有土地使用证》登记状况

估价对象国有出让土地使用权一览表

估价对象	一	二	三
土地使用权证号	平国用（2013）第 000792 号	平国用（2013）第 000325 号	平国用（2013）第 000318 号
土地使用权人	四川金财金鑫投资有限公司	四川金财金鑫投资有限公司	四川金财金鑫投资有限公司
座落	平昌县江口镇黄滩坝组团	平昌县江口镇黄滩坝	平昌县江口镇黄滩坝
地号	/	/	/
地类（用途）	其他普通商品住房用地、其他商服用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
使用权类型	出让	出让	出让
终止日期	住宅 2083 年 7 月 28 日 商业 2053 年 7 月 28 日	2083 年 4 月 10 日	2083 年 4 月 10 日
使用权面积	53279.68 m ² (评估面积 34279.58 m ²)	50682 m ² (评估面积 34315.25 m ²)	19052 m ² (评估面积 15051.98 m ²)
登记机关	平昌县国土资源局	平昌县国土资源局	平昌县国土资源局
发证日期	2013 年 8 月 9 日	2013 年 5 月 29 日	2013 年 5 月 29 日

2、土地权利状况

(1) 估价对象权利性质

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）复印件记载，至估价期日，估价对象一所有权属于国家，使用权属于四川金财金鑫投资有限公司，用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地，使用权类型为出让。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）



复印件记载，至估价期日，估价对象二所有权属于国家，使用权属于四川金财金鑫投资有限公司，用途为其他普通商品住房用地，使用权类型为出让。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第000318号）复印件记载，至估价期日，估价对象三所有权属于国家，使用权属于四川金财金鑫投资有限公司，用途为其他普通商品住房用地，使用权类型为出让。

（2）土地使用权取得方式

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C015）复印件记载，估价对象一为四川金财金鑫投资有限公司以出让方式取得，宗地编号为PC-2013C015，宗地面积为53279.68平方米，宗地坐落于平昌县江口镇黄滩坝组团，出让价款为人民币大写壹亿贰仟肆佰万元（小写：12400万元），每平方米人民币大写贰仟叁佰贰拾柒元（小写2327元）。

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C009）复印件记载，估价对象二为四川金财金鑫投资有限公司以出让方式取得，宗地编号为PC-2013C009，宗地面积为50682平方米，宗地坐落于平昌县江口镇黄滩坝，出让价款为人民币大写壹万贰仟贰佰壹拾伍万元（小写：12215万元），每平方米人民币大写贰仟肆佰壹拾元（小写2410元）。

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C008）复印件记载，估价对象三为四川金财金鑫投资有限公司以出让方式取得，宗地编号为PC-2013C008，宗地面积为19052平方米，宗地坐落于平昌县江口镇黄滩坝，出让价款为人民币大写肆仟陆佰万元（小写：4600万元），每平方米人民币大写贰仟肆佰壹拾肆元（小写2414元）。

（3）土地使用年限

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第000792号）复印件记载，估价对象一使用权终止日期为住宅用地2083年7月28日，商业用地2053年7月28日。至估价期日，估价对象一剩余使用年限分别为住宅61.91年、商业31.91年。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第000325号）复印件记载，估价对象二使用权终止日期为住宅用地2083年4月10日，



商业用地 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象二剩余使用年限分别为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，估价对象三使用权终止日期为住宅用地 2083 年 4 月 10 日，商业用地 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象三剩余使用年限分别为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。

（4）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。

3、土地利用状况

（1）土地实际利用状况

根据估价人员实地查勘，至估价期日，估价对象均为待开发土地，实际容积率为 0，宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯），宗地内“未场平”。

（2）土地规划利用状况

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）复印件记载，估价对象一用地性质为 RB（商住），容积率不高于 4.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C015）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象一容积率为 4.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象二用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C009）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象二容积率为 5.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象三用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于



1.0, 建筑密度不高于 25%, 绿地率不低于 35%, 该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: PC-2013C008) 复印件记载的规划设计条件要求, 故本次评估基于最有效利用原则, 设定估价对象三容积率为 5.0。

四、地价影响因素说明

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等, 包括城市发展水平、人口聚集、城市发展、产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多, 本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、城市资源状况

平昌县, 隶属于四川省巴中市。西晋太康元年(公元 280 年)置平州县, 北周保定四年(564 年)更名“同昌县”。民国 35 年(1946 年)取“平州”、“同昌”首尾各一字命名, 成立平昌设治局。民国 37 年(1948 年)升为平昌县。

平昌县位于四川省东北部, 米仓山南麓, 北纬 $31^{\circ} 16' - 31^{\circ} 52'$, 东经 $106^{\circ} 15' - 107^{\circ} 34'$ 。南北长 69.8 公里, 东西宽 69 公里, 总面积 2229.12 平方公里。平昌县属四川盆地中亚热带湿润季风气候区, 四季分明, 气候温和, 多年日平均气温为 16.8°C 。

平昌县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、全省首批扩权强县试点县和百万人口大县。县地自古以来就是达县通往通江、南江、巴州三区县的咽喉。地处两江之口的江口镇, 素有“川北重镇”之称。

2、房地产制度与房地产市场

(1) 不动产制度及政策

①《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式的土地所有制的适用范围, 以及土地的使用、管理制度。《土地管理法》第二条规定: “中华人民共和国实行土地的社会主义公有制, 即全民所有制和劳动群众集体所有制。”

②根据《土地管理法》和《土地登记规则》, 国家依法对国有土地使



用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利进行登记。2015年3月1日起,《不动产登记暂行条例》正式施行,将有力保护不动产交易及持有环节的合法权益,对房地产业具有长远的发展制度层面影响。

③除国家核准的划拨用地以外,凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等,均实行有偿有限期使用。《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》第八条明确规定:“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。”

进入90年代后,在土地取得方式上,由过去单一的无偿、无限期划拨配置供给改革为有偿、有限期出让与行政划拨相结合取得方式,除了特殊性行业及公共、公用设施等用地外,所有经营性用地及房地产开发用地,均需纳入出让轨道。特别是国土资源部39号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的发布与实施,土地价格的市场化和管理的规范化进入一个新的阶段。对大量开发用地才去招标、挂牌及拍卖方式供应,使得土地的潜在价值得到有效体现。

④2010年1月10日,国务院办公厅出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)(简称“国十一条”)。该通知要求加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时,要严格二套住房购房贷款管理,合理引导住房消费,抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价;继续实施差别化的住房税收政策;加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度,坚持公平、有序竞争,严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求,严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。人民银行、银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。有关部门要加强对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控,防范信贷资金违规进入房地产市场,防止境外“热钱”冲击我国市场。该通知的出台,将在一定程度上抑制房价炒作,节制房地产囤积土地,可以增加房地产市场供给,引导房地产的良性发展。

⑤2011年1月26日,国务院新“国八条”出台,新“国八条”的颁布是对全年楼市调控的定调,也是对前期跳空的加强。八项措施分别从政府



监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理、调控效果等方面入手，延续并全面强化了此前出台的各项调控政策，可以说是近几年来最严厉的政策组合，政策出台后也将促使房地产市场出现更积极、理性的变化。其中，再次明确地方政府引导市场平稳健康发展的责任，首次正式提出地方政府控制房价的目标责任制，强化差别化住房信贷政策，从严制定和执行住房限购措施等。这充分体现了国家调控房价的决心和力度正在加强，以往“先调控后托市”的模式将转变为调控常态化，而对以往调控历程分析来看，政策执行力度、责任追究体制是更好保证调控效果的重要环节。

⑥2013年2月20日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。自2009年12月份开始楼市调控以来，政策经历了四次升级，分别是2010年1月的“国十一条”、4月的“国十条”、9月的“9.29新政”，2011年1月的“新国八条”，2013年2月20日出台的“国五条”是第五次调控升级。

⑦2014年3月，《国家新型城镇化规划（2014-2020）》出台，提出五大方面的制度改革完善城镇化发展体制机制；11月，国务院印发《关于调整城市规模划分标准的通知》，新标准增设了超大城市，细分小城市和大城市，提高人口规模上下限。新标准的出台有利于鼓励重点发展中小城市，优化发展大城市和特大城市。

李克强总理在两会政府工作报告提出，要推动户籍制度改革，实行不同规模城市差别化落户政策，户籍制度改革开始进入全面实施阶段。

11月《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》出台，规范引导农村土地经营权有序流转。国土资源部先于6月6日发布了我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章——《节约集约利用土地规定》，随后又于9月26日下发《关于推进土地节约集约利用的指导意见》，《意见》在继续强调集约节约用地、盘活存量的基础上，进一步强调建设用地总量控制和减量化战略。部分省市也出台相关政策，加强城市土地集约利用，推动城市更新改造。

⑧2015年3月27日国土部住建部联合发文救市，严格控制供地规模，



改善供求关系。要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

⑨国务院发布住房租赁新政。6 月 3 日，国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。意见指出，实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，同时也是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。

《意见》中指出，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。同时，允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。

《意见》提出鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、给予税收优惠支持力度等政策支持。“租售并举”既可以化解商业用房库存过高的压力，又能满足租赁消费需求。

⑩2016 年 01 月 01 日， 中华人民共和国国土资源部令第 63 号《不动产登记暂行条例实施细则》已经 2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。

2016 年 04 月 26 日，国土资源部关于印发《国有土地使用证和登记证明监制办法》的通知（国土资规〔2016〕5 号）。各省、自治区、直辖市及副省级城市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，解放军土地管理局，各派驻地方的国家土地督察局： 为保证国有土地使用证和登记证明的印制质量，保护不动产权利人合法权益，保障不动产交易安全，依据《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》，国土资源部制定了《国有土地使用证和登记证明监制办法》。

2016 年 05 月 30 日，国土资源部关于印发《不动产登记操作规范（试行）》的通知（国土资规〔2016〕6 号）：

各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门,新疆生产建设兵团国土资源局,解放军土地管理局,国家海洋局、国家测绘地理信息局,各派驻地方的国家土地督察局,部相关司局和单位:2016 年是巩固拓展不动产统一登记成果,抓好不动产统一登记制度在基层落地的关键年,要力争年底前所有市县颁发新证、停发旧证。为实现这个目标,切实规范不动产登记工作,

进一步明确操作依据,部根据《民法典》、《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)和《不动产登记暂行条例实施细则》(以下简称《实施细则》)等法律法规和规章,在总结地方实践经验的基础上,研究制定了《不动产登记操作规范(试行)》。

2016年12月20日,国土资源部、中央编办、财政部、环境保护部、水利部、农业部、国家林业局关于印发《自然资源统一确权登记办法(试行)》的通知(国土资发[2016]192号),各省、自治区、直辖市人民政府,国务院有关部委、直属机构:《自然资源统一确权登记办法(试行)》已经中央全面深化改革领导小组和国务院审定。

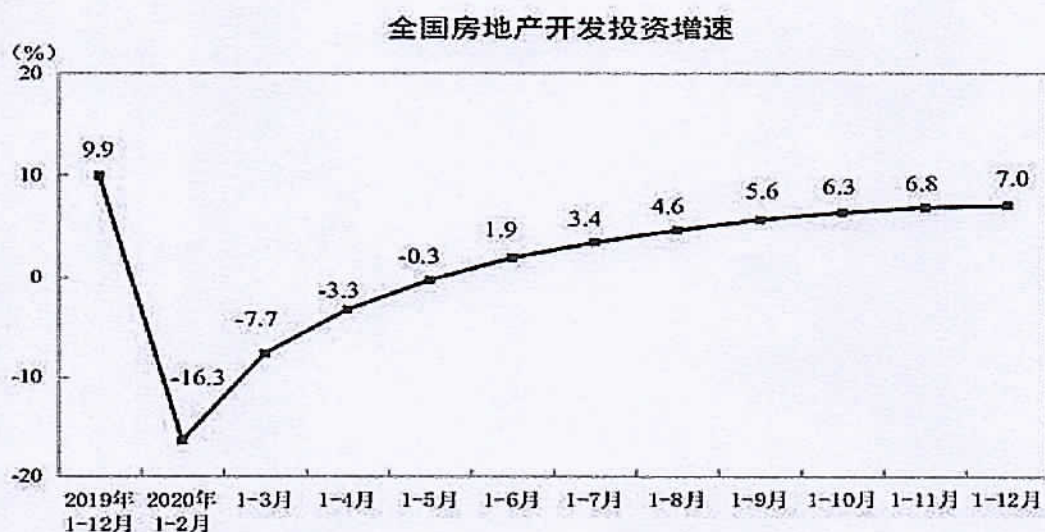
2018年03月02日,中华人民共和国国土资源部令(第80号)《不动产登记资料查询暂行办法》已经2018年1月26日国土资源部第1次部务会议审议通过,现予公布,自公布之日起施行。

(2) 房地产市场状况

1) 全国房地产市场分析

① 房地产开发投资完成情况

2020年1—12月份,全国房地产开发投资141443亿元,比上年增长7.0%,增速比1—11月份提高0.2个百分点,比上年回落2.9个百分点。其中,住宅投资104446亿元,增长7.6%,增速比1—11月份提高0.2个百分点,比上年回落6.3个百分点。2019年1月至2020年12月全国房地产开发投资增速如下图所示。



全国房地产开发投资增速

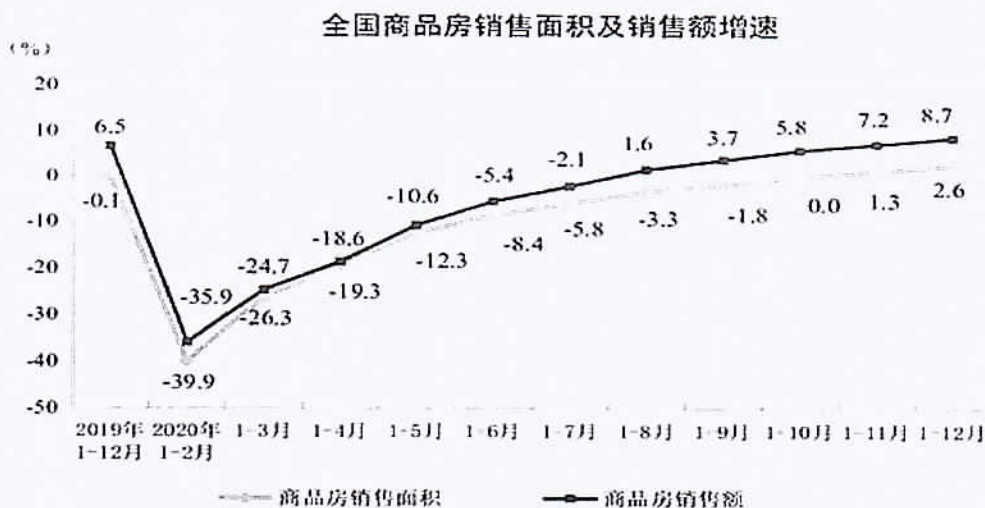
2020年，东部地区房地产开发投资74564亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月份提高0.2个百分点；中部地区投资28802亿元，增长4.4%，增速提高0.8个百分点；西部地区投资32654亿元，增长8.2%，增速回落0.1个百分点；东北地区投资5423亿元，增长6.2%，增速持平。

2020年，房地产开发企业房屋施工面积926759万平方米，比上年增长3.7%，增速比1—11月份提高0.5个百分点，比上年回落5.0个百分点。其中，住宅施工面积655558万平方米，增长4.4%。房屋新开工面积224433万平方米，下降1.2%，降幅比1—11月份收窄0.8个百分点，上年为增长8.5%。其中，住宅新开工面积164329万平方米，下降1.9%。房屋竣工面积91218万平方米，下降4.9%，降幅比1—11月份收窄2.4个百分点，上年为增长2.6%。其中，住宅竣工面积65910万平方米，下降3.1%。

2020年，房地产开发企业土地购置面积25536万平方米，比上年下降1.1%，降幅比1—11月份收窄4.1个百分点，比上年收窄10.3个百分点；土地成交价款17269亿元，增长17.4%，增速比1—11月份提高1.3个百分点，上年为下降8.7%。

② 商品房销售和待售情况

2020年，商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1—11月份提高1.3个百分点，上年为下降0.1%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173613亿元，增长8.7%，增速比1—11月份提高1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。



全国商品房销售面积及销售额增速

2020年，东部地区商品房销售面积71311万平方米，比上年增长7.1%，增速比1—11月份提高1.8个百分点；销售额95690亿元，增长14.1%，增速提高1.5个百分点。中部地区商品房销售面积49078万平方米，下降1.9%，降幅收窄1.4个百分点；销售额35854亿元，增长1.0%，1—11月份为下降1.4%。西部地区商品房销售面积48628万平方米，增长2.6%，增速提高0.7个百分点；销售额36257亿元，增长5.1%，增速提高0.7个百分点。东北地区商品房销售面积7069万平方米，下降5.8%，降幅收窄1.7个百分点；销售额5812亿元，下降1.5%，降幅收窄1.7个百分点。

2020年末，商品房待售面积48350万平方米，比11月末增加563万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加312万平方米，办公楼待售面积增加33万平方米，商业营业用房待售面积减少10万平方米。

③ 房地产开发企业到位资金情况

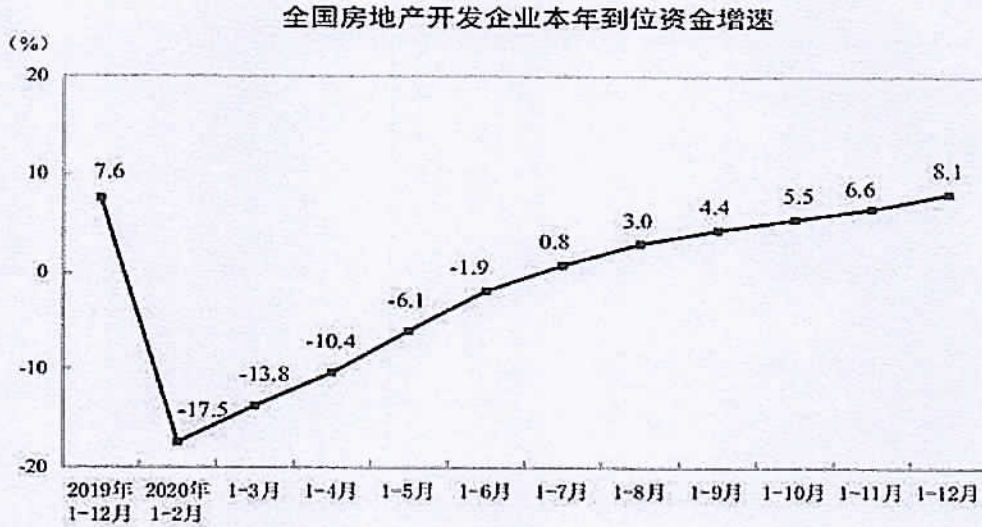
2020年，房地产开发企业到位资金193115亿元，比上年增长8.1%，增速比1—11月份提高1.5个百分点，比上年提高0.5个百分点。其中，国内贷款26676亿元，增长5.7%；利用外资192亿元，增长9.3%；自筹资金63377亿元，增长9.0%；定金及预收款66547亿元，增长8.5%；个人按揭贷款29976亿元，增长9.9%。房地产开发企业到位资金情况如下图所示。



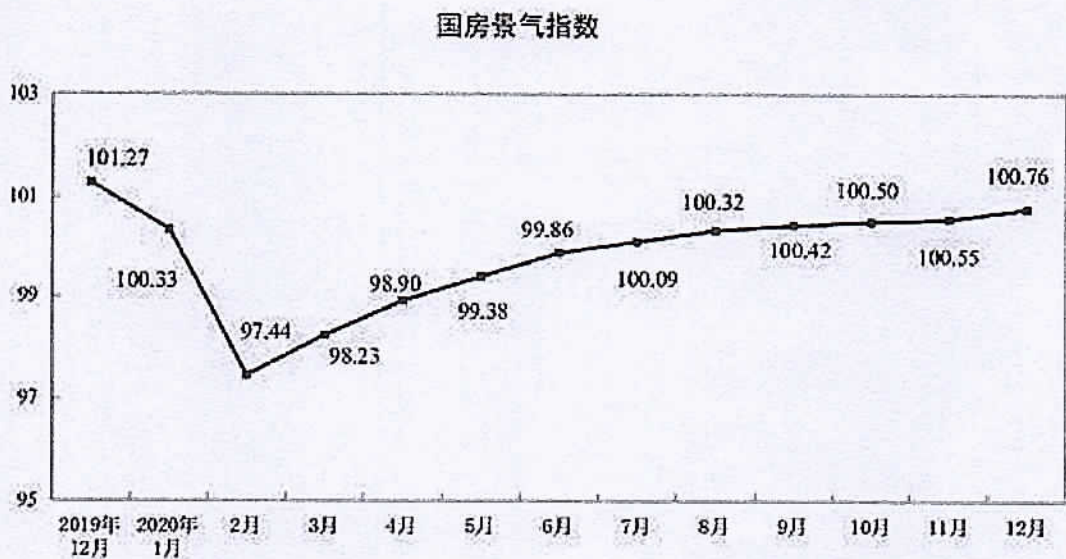
全国房地产开发企业本年到位资金增速

④ 房地产开发景气指数

12月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为100.76，比



11月份提高0.21点。国房景气指数如下图。



国房景气指数图

综上，当前一二线城市房价上涨速度放缓，房价较为稳定，市场较好。

2) 房地产市场分析

根据四川统计局发布的数据来看，建筑业与房地产业对经济增长的贡献率呈现出波折上升的趋势。2020年1-6月土地市场供应总量同比增长超



过八成，商服用地、住宅用地同比减少。据省国土资源厅资料，1—6月，全省土地供应总量 19160.28 公顷，同比增加 84.6%，其中新增建设用地供应 8140.01 公顷。从全省各市(州)情况看，土地供应总量排名前五位的是宜宾、成都、南充、眉山和德阳，占全省土地供应总量的 67.8%。

1—6月，全省国有建设用地供应主要集中在工矿仓储和其他用地，占供地总量的 81.3%。其中，商服用地供应 1435.27 公顷，同比减少 2.4%；工矿仓储用地供应 2659.53 公顷，同比减少 30.1%；住宅用地供应 2149.78 公顷，同比减少 7.4%；其他用地(交通、水利、公共设施等)供应 12915.69 公顷，同比增加 363.9%。

土地购置面积保持增势，土地购置费增速持续回落。1—6月，全省房地产开发企业本年购置土地面积为 641.62 万平方米，比去年同期(460.92 万平方米)增加 186.70 万平方米，增长 39.2%；增速较去年同期 (-0.6%) 上升 39.8 个百分点，较 1—4 月(31.2%) 上升 8 个百分点。土地购置费为 366.61 亿元，同比累计增长 77.7%，增幅较上月回落 9.8 个百分点。6 月当月全省土地购置费净增 101.08 亿元，其中：新增项目土地购置费为 45.11 亿元，占比高达 44.6%，对全省土地购置费增长影响较大。

近年来，挖通过对规划区内土地实行统一规划、统一征用、统一收购、统一储备、统一供应、统一开发整理和统一监督管理。通过上述重大举措，积极有效地将城市的土地资源转化为土地资本，运用市场化手段，优化配置城市土地资源，促进房地产开发建设，从而在带动了商业用地价格水平的上涨。

平昌县城目前总人口不断增加，房地产发展仍具有较大的发展空间。

(二) 区域因素

区域因素指估价对象所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间价格水平的区域位置、居住氛围、距商服中心距离、距汽车客运站距离、交通条件、基础设施及公共服务设施完善度、临河状况、与危险设施、污染源的接近程度等因素。

1、区域概况

平昌县金宝新区位于四川省平昌县，与老城区隔河相望。金宝新区包括黄滩坝、金宝、五一、何家坪—马家坪四大组团，总用地面积 18 平方公里，规划人口 22 万人，几乎与平昌县城人口总数一样。新区建设以“宜居



新区、商贸园区”为目标，五年后新区将正式建成，成为平昌城乡统筹的动力源、经济发展的增长点。

估价对象均位于平昌县江口镇黄滩坝，临巴河。

2、距商服中心距离

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，其所在区域主要规划为商住用地，周边有中央城邦、金宝社区、金安华府等居住小区，目前尚有一定项目处于规划、建设中。距离商服中心约 5 公里，距离较远。

3、居住氛围

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，周边有中央城邦、金宝社区、金安华府等居住小区。

4、距汽车客运站距离

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，其所在区域距离平昌县客运中心约 4.5 公里。

5、交通条件

(1) 公交便捷度

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，区域内公交线路有 2 路、15 路公交车通过，无交通管制。

(2) 道路通达度

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，临交通型主、次干道；所在区域分布有黄滩坝特大桥、黄滩坝大道、金宝大道等市政主次干道和支路。

(3) 外部交通状况

区域对外交通以公路为主。

6、基础设施及公共服务设施完善度

(1) 基础设施状况

估价对象均位于金宝新区黄滩坝，所在区域内有水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套。

(2) 公共服务设施状况

金融机构：区域内暂无银行等金融机构。

教育机构：区域内有平昌中学、巴中市绵实外国语学校等。

医疗机构：区域内平昌县第二人民医院(黄滩坝院区)。

农贸市场：区域内暂无农贸市场。

7、临河状况



估价对象均位于金宝新区黄滩坝，距离临近河流巴河约 500 米。

8、与危险设施、污染源的接近程度

估价对象均位于为金宝新区黄滩坝，绿化率较高，自然环境较好，空气质量较高，无明显噪音污染，环境卫生状况较好，周边无危险设施及污染源。

（三）个别因素

影响宗地价格水平的个别因素较多，主要有距公交站距离、宗地形状、宗地面积、地形状况、工程地质条件等因素。

1、距公交站距离

根据估价人员实地查勘，估价对象均位于金宝新区黄滩坝，距离公交车站约 300 米，距离较近。

2、宗地形状

估价对象宗地所在地块均大致呈较规则四边形，对利用无影响。

3、宗地面积

估价对象宗地面积均适中，对利用无影响。

4、地形状况

估价对象宗地均有一定起伏，对利用无影响。

5、工程地质条件

估价对象宗地均临河，无不良地质现象。

6、土地剩余使用年限

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）复印件记载，估价对象一使用权终止日期为住宅用地 2083 年 7 月 28 日，商业用地 2053 年 7 月 28 日。至估价期日，估价对象一剩余使用年限分别为住宅 61.91 年、商业 31.91 年。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325）复印件记载，估价对象二使用权终止日期为住宅用地 2083 年 4 月 10 日，商业用地 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象二剩余使用年限分别为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。

根据委托方提供《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，估价对象三使用权终止日期为住宅用地 2083 年 4 月 10 日，商业用地 2053 年 4 月 10 日。至估价期日，估价对象三剩余使用年限分别为住宅 61.61 年、商业 31.61 年。



7、宗地开发程度

至估价期日，根据估价人员现场查勘，估价对象实际开发程度均为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）和宗地内“未场平”。

8、规划条件

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）复印件记载，估价对象一用地性质为 RB（商住），容积率不高于 4.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C015）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象一容积率为 4.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象二用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C009）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象二容积率为 5.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象三用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C008）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象三容积率为 5.0。

9、他项权益状况

至价值时点，估价对象已设置限制登记，根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 12 届第 46 号）
- 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 72 号）
- 3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议）
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）
- 6、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134 号）
- 7、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8 号）
- 8、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2016 年 5 月 1 日）
- 9、《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）
- 10、《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）
- 11、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）
- 12、《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 55 号令）
- 13、《中华人民共和国土地管理法》实施条例（中华人民共和国国务院令第 256 号）
- 14、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）
- 15、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）
- 16、《国务院关于加强土地调控有关问题的决定》（国发〔2006〕31 号）
- 17、《国务院关于进一步促进节约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）
- 18、《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）



19、《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》

20、《四川省人民政府贯彻落实<国务院关于深化改革严格土地管理的决定>的实施意见》（川府发[2005]15号）

21、本次估价中涉及的其它相关法律、法规

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法

2、《四川省人民政府关于规范土地市场加强土地转让管理的紧急通知》（川府发[2000]49号）

3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《四川省人民政府关于坚决治理整顿土地市场秩序加快建立统一规范有序土地市场的通知》（川府发[2003]1号）

5、《四川省人民政府关于贯彻落实<国务院关于深化严格土地管理的决定>的实施意见》（川府发（2005）15）

6、《巴中市国民经济和社会发展统计公报》

7、《四川省人民政府关于进一步加强国土资源管理为实施“三大发展战略”提供保障服务的意见》（川府发〔2013〕27号）

8、《四川省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发〔2014〕58号，2014年10月16日）

9、《四川省国土资源厅关于贯彻四川省人民政府进一步加强土地出让管理规定的实施意见》（川国土资发[2015]12号，2015年2月11日）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）

4、《城市地价动态监测技术规范》（GB/T 1009—2007）

（四）委托方提供的有关资料

1、《四川省重庆市第五中级人民法院委托书》

2、《国有土地使用证》复印件

3、《国有建设用地使用权出让合同》复印件



- 4、《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）复印件
- 5、《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件
- 6、《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件
- 7、《平昌县住房和城乡建设局关于协助调查相关事宜的复函》（平住建函[2021]71 号）复印件

8、其他相关资料

（五）受托方掌握的和估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

- 1、《巴中市城市总体规划（2013-2030）》
- 2、《巴中市城市规划管理技术规定》
- 3、巴中市近期房地产市场交易、开发成本等资料
- 4、估价对象所在区域的区域条件、规划建设资料
- 5、估价人员实地查勘记录

二、土地估价

（一）估价原则

在评估过程中，严格按照国家、地方有关规定，以公正、公平的态度和良好职业道德，遵循“合法原则、替代原则、最有效使用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则”，对估价对象价格作出客观的评价：

1、合法原则

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。

本次估价对象为通过土地出让程序合法取得，其评估用途、容积率、使用年期等条件的设定均以估价对象产权资料及规划资料所载内容为依据，遵守合法原则。

2、替代原则



土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。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的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

3、最有效利用原则

土地价格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符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。在剩余法测算中，我们应以此原则来确定估价对象的最佳开发利用方式（用途、容积率、高度、档次等）和最佳收益水平。

4、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。我们在本次估价中所采用的剩余法就是遵循这一原则，以规划管理部门发布的相关规范及规划控制指标为依据，确定估价对象未来开发完成后的房地产价值，并以此测算土地价值。

5、供需原则

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

6、贡献原则

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。在剩余法中即是根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，估算出土地价格。

（二）估价方法

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用的方法。

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的宗地地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估



价目的等，选择市场比较法和剩余法对估价对象进行评估。

2、选择评估方法的依据

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平均条件进行差异修正后而得到的价格。宗地所在区域基准地价体系已多年未更新，基准地价无法有效反映当地地价真实情况，此次评估不适合选用基准地价系数修正法进行评估。

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。估价对象为在建项目用地，目前该区域内的房地产市场发展较快，房地产交易市场公开，各种房屋的开发成本及销售价格易于调查，开发价值易于测算，可以较为准确测定其开发后的不动产总价，通过扣除其上的建筑物的价格，剥离出土地价格，故可选用剩余法对估价对象进行评估。

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。估价对象所在区域为剑阁县普安镇，区域近年来经济发展较快，土地市场发展迅速，区域内类似用地近期成交实例较多，资料易于收集，故本次评估宜采用市场比较法。

成本逼近法就是以重新取得及开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。估价对象所在区域建设用地价近年来随城市建设的发展增值幅度较大，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代其客观价格水平，故此次评估不采用成本逼近法。

收益还原法是将估价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。估价对象所在区域内其类似项目无现实收益，且其未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益还原法。

综上所述，我们在本报告中将采用市场比较法和剩余法对估价对象进行评估。

3、估价方法简介

(1) 市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土



地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素及个别因素等的差距进行修正，求取估价对象在估价基准日价格的方法，其公式为：

估价对象比准价格=比较实例交易价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

(2) 剩余法

剩余法是在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。其基本公式为： $P=A-B-C$ ，式中：

P-待估宗地价格；

A-不动产总价；

B-开发项目整体的开发成本；

C-客观开发利润。

(三) 地价确定

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们用市场比较法和剩余法对估价对象进行了测算。

市场比较法是根据替代原则，以市场上已成交的条件类似的土地交易实例，经两者之间的交易情况、交易时间、区域因素及个别因素等的差距进行修正，得到估价对象在估价基准日价格的方法。该方法在一般情况下能较为准确的体现出土地的市场价格，故在地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用。

剩余法所得到的是一种剩余价格，即也是根据预期收益原则，通过测算房地产的开发价值，扣除开发成本，开发利润的剩余价格。在一般情况下该方法能较为准确的还原出土地的市场价格，故在房地产市场较发育、开发项目较多的地区比较实用。

经过测算，我们看到估价对象两种估价方法测算出的土地价值差异较小。估价对象位于平昌县江口镇黄滩坝，该区域市场上已成交的类似地产交易案例较多，经区位等因素的差异修正而得到的价格更接近客观市场价格，准确性较高，且估价过程易于掌握，可操作性强。另一方面，估价对象所在区域交通便利程度一般，但房地产开发市场活跃度较高，对通过模



拟房地产开发过程而测算出的地价，准确性较高。故本次评估我们采用简单算数平均法来确定估价对象地价，详见下表：

估价对象	一		二		三	
	市场比较法	剩余法	市场比较法	剩余法	市场比较法	剩余法
估价对象试算地价 (元/m ²)	3337	2936	3618	3635	3618	3635
权重	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
测算过程	3337 × 50% + 2936 × 50% = 3137		3618 × 50% + 3635 × 50% = 3627		3618 × 50% + 3635 × 50% = 3627	
最终评估价格(元/m ² , 取整)	3137		3627		3627	

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。

2、估价结果

通过上述分析、测算，我们确定估价对象作为出让、无他项权利限制的住宅、商业用地，实现宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“未场平”，估价对象一容积率为4.0，在估价期日剩余使用年限为住宅61.91年、商业31.91年，估价对象二、三容积率为5.0，在估价期日剩余使用年限为住宅61.61年、商业31.61年，在估价期日（2021年9月2日）的土地市场价格为：

币种：人民币

估价对象一

评估土地面积：34279.58 平方米

评估单位面积地价：3137 元/平方米（209.13 万元/亩）

评估楼面地价：784 元/建筑平方米

评估土地总价：10753.5 万元

大写金额：壹亿零柒佰伍拾叁万伍仟元整

估价对象二

评估土地面积：34315.25 平方米

评估单位面积地价：3627 元/平方米（241.8 万元/亩）

评估楼面地价：725 元/建筑平方米

评估土地总价：12446.14 万元

大写金额：壹亿贰仟肆佰肆拾陆万壹仟肆佰元整



估价对象三

评估土地面积：15051.98 平方米

评估单位面积地价：3627 元/平方米（241.8 万元/亩）

评估楼面地价：725 元/建筑平方米

评估土地总价：5459.35 万元

大写金额：伍仟肆佰伍拾玖万叁仟伍佰元整

评估土地总价合计：28658.99 万元

大写金额合计：贰亿捌仟陆佰伍拾捌万玖仟玖佰元整

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、前提条件

(1)在估价期日房地产市场是公平、公开、自愿的交易市场。

(2)委托估价方提供的土地权属、土地开发利用等估价所需的资料真实、合法、完整。

(3)估价对象作为住宅、商业用地在设定使用年期内能够得到合理、有效的持续利用，并产生相应的土地收益。

(4)估价人员现场拍摄的宗地实体照片内容系由委托估价方现场确定之评估范围的土地状况，并承诺无遗漏和偏离。

(5)本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的估价结果。

2、假设条件

(1)本报告设定委托估价方合法取得土地使用权，缴清了取得土地的地价款及相关费用、税费，无权属纠纷和司法纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形。

(2)估价结果满足地价定义所设定的条件，即在公开市场条件下估价对象于 2021 年 9 月 2 日，作为出让住宅、商业用地，无他项权利限制，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（未场平）开发程度条件限定下，估价对象一容积率为 4.0，在估价期日剩余使用年限为住宅 61.91 年、商业 31.91 年，估价对象二、三容积率为 5.0，在估价期日剩余使用年限为住宅 61.61 年、商业 31.61 年的土地使用权价格。



（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

本估价报告和估价结果应依照本报告估价依据中所列明的相关法律、法规发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1)本报告只适用于确定的估价目的，委托估价方不能用于其他经济活动，如改变估价目的和使用条件应重新评估。

(2)本报告估价结果是价格定义限制条件下的估价结果，如改变估价对象用途、估价期日、土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度等影响地产价格的因素条件之一，本报告估价结果不成立。

(3)估价结果有效期

本报告有效期从报告提交日期开始计算为一年，即二〇二二年三月八日至二〇二三年三月七日有效。

(4)本报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”，“土地估价报告”仅供委托估价方四川省重庆市第五中级人民法院拟处置位于平昌县江口镇黄滩坝三宗国有出让住宅、商业用地使用权价格评估使用，“土地估价技术报告”不提供给委托估价方，仅用于估价机构存档或提交土地管理部门审查。

(5)申明：本估价报告和估价结果的使用权为委托估价方拥有，本估价机构对本次估价结果有解释权；本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其它任何影响估价结果的关系；委托估价方对所提供资料的真实性、完整性负责，估价人员对所收集市场资料的真实性、准确性及本报告符合土地估价规范负责。

(6)违规使用土地估价报告和估价结果的法律責任

本报告需按设定的估价目的和国家的有关规定完整使用方能有效，仅使用报告中的部分内容或违规使用，使用人将承担由此引起的一切法律责任和经济损失，本公司不承担责任。

本估价报告和估价结果仅供委托估价方在本报告中规定的估价目的下使用，未经本机构书面同意，本估价报告不得提供、转借、复制给其他单位和个人，不得以任何形式见诸公开媒体。

（三）资料来源说明

1、土地利用状况等资料由委托方提供。



2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料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、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）估价中的特殊处理

1、还原利率的确定

本报告所采用的土地还原利率根据《平昌县城关镇土地定级与基准地价更新技术报告》确定为住宅用地 5.8%，商业用地 7.2%，并假设在土地使用年限内，土地还原利率保持不变。

2、关于容积率确定

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）复印件记载，估价对象一用地性质为 RB（商住），容积率不高于 4.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C015）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象一容积率为 4.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象二用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C009）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象二容积率为 5.0。

根据委托方提供的《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件记载，估价对象三用地性质为 RB（二类住宅用地，住宅配套商业），容积率不高于 5.0，不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%，该条件符合委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PC-2013C008）复印件记载的规划设计条件要求，故本次评估基于最有效利用原则，设定估价对象三容积率为 5.0。

3、关于评估面积的确定

根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000792 号）



复印件记载，估价对象一宗地用地面积为 53279.68 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目及平昌中学占用约 28.5 亩（其中：市政道路占用约 7.6 亩、平昌中学占用约 20.9 亩），即 19000.1 平方米。故此次估价对象一评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 34279.58 平方米。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000325 号）复印件记载，估价对象二宗地用地面积为 50682 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目及砂石堆码场占用约 24.55 亩（其中：市政道路占用约 8.85 亩、砂石堆码场占用约 15.7 亩），即 16366.75 平方米。故此次估价对象二评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 34315.25 平方米。

根据委托方提供的《国有土地使用证》（平国用（2013）第 000318 号）复印件记载，估价对象三宗地用地面积为 19052 平方米；根据委托估价方提供的《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件，四川金财金鑫投资有限公司以协议方式取得估价对象后，宗地被市政道路项目占用约 6 亩，即 4000.02 平方米。故此次估价对象三评估面积以《国有土地使用证》证载面积扣除被占用面积为准，即为 15051.98 平方米。

4、根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》、《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》（平规函[2013]119 号）及《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》（平规函[2013]50 号）复印件：保障性住房按总套数的 15%进行配建，建成后按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行。根据委托估价方提供的《平昌县住房和城乡建设局关于协助调查相关事宜的复函》（平住建函[2021]71 号）复印件记载，截至估价期日，平昌县已取消商品住房



中涉及经济使用住房的规划配置。则本次评估中未考虑配建保障性住房对估价对象价值的影响。

5、关于地价水平的说明

市场比较法中所采用的地价指数系估价人员根据“中国城市地价动态监测系统”网站中收集到的资料进行分析确定。

6、在剩余法中，设定估价对象在整体规划开发条件下，用估价期日区域内同类房地产项目正常售价结合估价对象可开发项目的特点对未来开发完成后的售价进行预测，并以此价格来替代本开发项目的售价；而工程造价可用目前的一般造价水平来替代，并假设工程投资在开发建设期内为连续投入，利息在开发建设期内保持不变。

7、关于土地估价结果的确定

在确定最终评估结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合确定估价对象的最终评估价格。

（五）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供。委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

2、估价人员现场无法辨识宗地的四至界限，具体界限由委托方指认，本次评估以委托方指认的具体的界限为准。

3、如发现报告中存在文字、数字错误或其他原因产生的误差时，请联系本机构进行更正。

第四部分 附件

附件 1 《四川省重庆市第五中级人民法院委托书》复印件

附件 2 估价对象区域位置示意图

附件 3 估价对象现状利用照片

附件 4 《国有土地使用证》、《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-02-01 等 3 宗地规划条件的函》、《平昌县规划管理局关于黄滩坝 HTB-A-01-06 等 8 宗地规划条件的函》复印件

附件 5 《平昌县自然资源和规划局关于四川金财金鑫投资有限公司 PC-2013C008 等三宗国有土地出让有关情况的函》（平自然资规函[2021]300 号）复印件

附件 6 《平昌县住房和城乡建设局关于协助调查相关事宜的复函》（平住建函[2021]71 号）复印件

附件 7 估价机构营业执照复印件

附件 8 估价机构注册证书复印件

附件 9 土地估价师资格证书复印件

重庆市第五中级人民法院

司法评估委托书

(2021)渝五中法执评委字第131号

四川国通土地房地产资产评估有限公司：

本院受理的重庆银行股份有限公司申请执行贵州中钰海房地产开发有限公司、四川金财金鑫投资有限公司财产一案[(2021)渝05执753号]，根据《中华人民共和国民事诉讼法》等规定，委托你公司对以下财产价值进行司法评估：

四川省平昌县江口镇黄滩坝的三宗国有土地使用权【权证号：平国用(2013)第000318号、平国用(2013)第000325号、平国用(2013)第000792号】。

贵州中钰海房地产开发有限公司提供的抵押物即位于贵州省道真仡佬族苗族自治县玉溪镇竹王大道中钰海.篁竹郡的在建工程(黔2018道真县第0004793号不动产权登记证明，中钰海.篁竹郡项目2#楼(中区商业)3楼22号、23号、24号、25号、26号、27号、28号、29号、30号、31号、32号、33号、34号、35号、36号、37号、38号、39号、40号、41号、42号、43号、44号、45号、46号、47号、48号、49号、50号、51号、52号、53号、54号、55号、56号、57号、58号、59号、60号、61号、62号、63号、64号、65号、66号、67号、68号、69号、70号、71号、72号、73号、74号、75号、76号、77号、78号、79号、80号、81号、82号房产、中钰海.篁竹郡项目2#楼(中区商业)4楼1号、2号、3号、4号、5号、6号、7号房产)。

请指派具有专门知识和资格的人员进行司法评估，于收到本委

托书后3个工作日内与案件承办法官协商确定现场勘验时间，5个工作日内将协商情况告知本院执行评估团队，30日内出具评估报告并送至本院。如在评估期内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期；未经本院同意逾期未能完成的，本院可以撤回委托，另行委托评估机构，已移交有关材料须全部退回。

根据《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）第三十一条规定，请按评估报告中的评估价和在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算预估评估费，出具预估评估费交纳通知书与评估报告一并提交本院。本院按照预估评估费用的50%通知申请执行人垫付。执行具有给付赡养费、抚养费、抚育费内容的案件、刑事附带民事案件，刑事裁判涉财产部分，被执行人财产需评估的，不预交评估费，评估费由本院执行部门从司法拍卖、变卖成交或抵偿的价款中优先扣付给评估机构。


 重庆市第五中级人民法院
 二〇二一年六月十日

申请人	徐斌	██████████	督办人	罗凌云	██████████
被执行人	韩笑雪	██████████	承办法官	李庆	██████████
	李波	██████████7			

备注：1、预收评估费交纳通知书中须注明评估费计费标准、评估费计算基数、已收评估费金额、评估机构收款账户、开户行、开户名、联系人及联系电话

2、请联系评估拍卖团队督办人勘察现场



详细位置



大概位置

估价对象地理位置示意图



估价对象状况实图

(照片拍摄于：2021年9月2日)



◆宗地一入口



◆宗地一状况



◆宗地一状况



◆宗地一状况



◆宗地一周边状况



◆宗地一周边状况



◆宗地二入口



◆宗地二状况



◆宗地二状况



◆宗地二状况



◆宗地二状况



◆宗地二周边状况



◆宗地三状况



◆宗地三状况



◆宗地三周边状况

平 国用 (2013) 第 000792 号

土地使用权人	四川金鑫投资有限公司		
座落	平昌县江口镇黄滩坝组团		
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	53279.68 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

平昌县人民政府 (章)
2013 年 08 月 09 日

记 事

建筑总面积 213118.72 平方米;

建筑容积率不高于 5.0 不低于 1;

建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 35%;

其他高服用地 0.5327968 公顷，

终止日期 2053.7.28;

其他普通商品房用地 4.7851712 公顷，

终止日期 2053.7.28.

登 记 机 关

证书监制机关



N: 0065507879

