



土地估价报告

项目名称：成都市温江区人民法院因涉执财产处置司法评估
需要委托位于宜宾市翠屏区岷江北路72号的一宗
国有划拨工业用地的土地使用权及宗地内3栋建
筑物市场价格评估

受托估价单位：四川维益土地评估咨询有限责任公司



土地估价报告编号：川维地评（2023）司字第78号

提交估价报告日期：2023年5月19日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

成都市温江区人民法院因涉执财产处置司法评估需要委托位于宜宾市翠屏区岷江北路 72 号的一宗国有划拨工业用地的土地使用权及宗地内建筑物市场价格评估。

二、委托估价方

单位名称：成都市温江区人民法院

三、估价对象

根据委托估价人及申请人的共同确定，本报告估价对象指宜宾三江机械厂附属二厂位于宜宾市翠屏区岷江北路 72 号的一宗国有划拨工业用地的土地使用权及宗地内 3 栋建筑物。其估价对象宗地《国有土地使用证》编号为宜市翠国用(2016)第 04562 号，登记地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为划拨，登记使用权面积为 2468.50m²；宗地内建筑物《房屋所有权证》编号分别为宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号（登记建筑面积为 198.87 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号（登记建筑面积为 239.40 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号（登记建筑面积为 819.94 m²）。

根据估价对象《土地登记卡》登记显示，估价对象作为国有划拨工业用地，无使用年期限限制。在估价期日，估价对象已建有 3 栋建筑，估价对象的实际土地开发程度为宗地外“六通”，即通供水、通排水、通电、通讯（弱电）、通气、通路，宗地内“五通一平”。根据委托估价方提供的《不动产产权情况表》可知，估价对象宗地内总建筑面积为 1258.21 平方米，实际容积率为 0.5097。

根据国务院令 55 号《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使用权。



估价对象基本情况详见表 1。

估价对象基本情况一览表

表 1

《国有土地使用证》编号	土地使用权人	宗地座落	地类(用途)	使用权类型	土地开发程度	使用权面积(m ²)	其中	
							独用面积(m ²)	分摊面积(m ²)
宜市翠国用(2016)第 04562 号	宜宾三江机械厂附属二厂	翠屏区岷江北路 72 号	工业用地	划拨	宗地外“六通”宗地内“五通一平”	2468.50	2468.50	
宗地内建筑物基本情况								
编号	《房屋所有权证》编号	权利人	坐落	房屋总层数	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	建筑面积(m ²)	
1	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号	宜宾三江机械厂附属二厂	宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-41-2 层	1	180.25	18.62	198.87	
2	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-31 层	2	229.48	9.92	239.40	
3	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-21 层	1	806.59	13.35	819.94	

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

成都市温江区人民法院因涉执财产处置司法评估需要，委托我公司就宜宾三江机械厂附属二厂位于宜宾市翠屏区岷江北路 72 号的一宗国有划拨工业用地的土地使用权及宗地内 3 栋建筑物的市场价格进行评估，为成都市温江区人民法院确定财产处置参考价提供估价对象客观、公正、合理的市场价格参考。

五、估价期日

2023 年 5 月 5 日

六、估价日期

2023 年 5 月 5 日—2023 年 5 月 19 日

七、地价定义

根据估价对象实际情况及估价目的，在估价期日为 2023 年 5 月 5 日下，本次评估的地价定义如下：

(一) 土地权利状况设定

在估价期日，宜宾三江机械厂附属二厂以划拨方式取得估价对象土地



使用权，《土地登记卡》登记土地使用权人为宜宾三江机械厂附属二厂，土地所有权属于国家。在估价期日，宜宾三江机械厂附属二厂以划拨方式取得估价对象土地使用权，考虑到本次评估目的，本次评估设定估价对象使用权类型为划拨用地。

在估价期日，估价对象未设定抵押权，但已被成都市温江区人民法院查封，由于本次评估目的为涉执财产处置司法评估，因此不考虑已查封对其价值的影响，故本次评估设定在估价期日估价对象无抵押、担保、租赁、地役权、地上地下等他项权利状况，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利情形。

（二）土地用途设定

根据估价对象的《土地登记卡》登记表明，估价对象登记地类（用途）为工业用地，根据合法原则，本次评估设定估价对象用途为工业用地。

（三）土地使用年期设定

根据估价对象《土地登记卡》登记表明，估价对象为划拨工业用地，无年期限限制，因此本报告设定，估价对象的使用年期为无年期限限制。

（四）土地开发程度设定

在估价期日，估价对象作为工业用地使用，估价对象宗地有 3 栋建筑物，实际开发程度为宗地外“六通”（指通供水、通排水、通电、通讯（弱电）、通气、通路），宗地内“五通一平”（指通供水、通排水、通电、通讯（弱电）、通路及场地平整的土地），结合实际情况，本次评估将宗地内五通费用计入建筑物成本，因此本次评估设定估价对象在估价期日的土地开发程度为宗地外“六通”（指通供水、通排水、通电、通讯（弱电）、通气、通路），宗地内“场平”（指场地平整的土地）。

（五）规划利用条件设定

根据委托估价方提供的《土地登记卡》、《不动产产权情况表》显示，估价对象宗地面积为 2468.50m²，宗地内建筑面积为 1,258.21m²，实际容积率为 0.5097，因此本次评估设定估价对象容积率为 0.5097。

（六）宗地内建筑物

根据委托估价方提供的《不动产产权情况表》显示，估价对象宗地内共有 3 栋建筑物，其《房屋所有权证》编号及建筑面积分别为宜宾市房权



证翠屏区字第 x00454908 号（登记建筑面积为 198.87 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号（登记建筑面积为 239.40 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号（登记建筑面积为 819.94 m²）。

综上所述，本报告估价对象的价格定义为：

在 2023 年 5 月 5 日，估价对象作为国有划拨工业用地，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，估价对象在设定规划条件下（容积率 0.5097），剩余使用年期为无年期限限制，在无他项权利限制状态下的土地使用权及宗地内建筑物市场价格。

八、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，采用成本逼近法和市场比较法对估价对象土地使用权进行了评估，采用成本法对估价对象宗地内建筑物进行了评估。经过细致地测算，综合分析评估出估价对象于估价期日在符合价格定义条件下的土地使用权及宗地内建筑物市场价格：

币 种：人民币
评估总价：188.14 万元
大 写：壹佰捌拾捌万壹仟肆佰元整
其中：

土地部分：

土地使用权总面积：2468.50 平方米
土地使用权单价：433 元/平方米
土地使用权总价：106.89 万元
大 写：壹佰零陆万捌仟玖佰元整

建筑物部分：

宗地内建筑物总建筑面积：1258.21 平方米
评估总价：81.25 万元
大 写：捌拾壹万贰仟伍佰元整
（详见估价结果一览表）





九、土地估价师签字

项目人员	姓名	土地估价师证书号	签字
------	----	----------	----

土地估价师	李 伟	94220149	
-------	-----	----------	--

土地估价师	邓佑齐	98230062	
-------	-----	----------	--

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

四川维益土地评估咨询有限责任公司

2023 年 5 月 19 日





表 2 估价结果一览表

估价机构:四川维益土地评估咨询有限责任公司

估价报告编号:川维地评(2023)司字第 78 号

估价日期:2023 年 5 月 5 日

土地使用权类型:划拨

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

《国有土地使用证》编号	土地使用权人	宗地座落	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	剩余土地使用年限(年)	土地登记面积(m²)	土地评估面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	土地评估总价(万元)
			批准	实际	设定	规划	实际	设定							
宜市翠国用(2016)第 04562 号	宜宾三江机械厂附属二厂	翠屏区岷江北路 72 号	工业用地	工业用地	工业用地	/	0.5097	0.5097	宗地外“六通”宗地内“五通一平”	宗地外“六通”宗地内“场平”	无年限限制	2468.50	2468.50	433	106.89
宗地内建筑物评估明细表															
编号	《房屋所有权证》编号	权利人	坐落		房屋总层数	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)					
1	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号	宜宾三江机械厂附属二厂	宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-41-2 层		1	180.25	18.62	198.87	473	9.41					
2	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-31 层		2	229.48	9.92	239.40	713	17.07					
3	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-21 层		1	806.59	13.35	819.94	668	54.77					
宗地内建筑物小计								1258.21	/	81.25					
合计(土地+宗地内建筑物)万元										188.14					

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制: 划拨土地使用权, 经批准后, 在批准使用年期内, 可以抵押贷款、出租或用于其他经济活动。未经相关规划及土地管理部门批准不能改变估价对象土地用途。在估价期日, 设定在估价期日估价对象无抵押、担保、租赁等他项权利登记状况, 且也不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。
- 2、估价对象基础设施条件: 估价对象宗地外“六通”, 宗地内“场平”, 宗地外基础设施条件为:
供水状况: 通 排水状况: 通 供电状况: 通 电讯条件: 通 供气状况: 通 供热状况: 无 周围道路状况: 通
- 3、规划限制条件: 工业用地, 容积率为 0.5097。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 改变评估目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等, 国家政策调整、宏观经济发生重大变化, 宜宾市规划调整等都将影响地价评估结果。

二、其他需要说明的事项:

- 1、本估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、市场价值是指理性而谨慎的交易双方, 处于利己动机, 有较充裕的时间, 在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。
- 3、报告有效期: 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日。

估价机构: 四川维益土地评估咨询有限责任公司

2023 年 5 月 19 日





第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：成都市温江区人民法院

联系人：赵希望

联系电话：19182136825

二、估价对象

根据委托估价人及申请人的共同确定，本报告估价对象指宜宾三江机械厂附属二厂位于宜宾市翠屏区岷江北路 72 号的一宗国有划拨工业用地的土地使用权及宗地内 3 栋建筑物。其估价对象宗地《国有土地使用证》编号为宜市翠国用(2016)第 04562 号，登记地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为划拨，登记使用权面积为 2468.50m²；宗地内建筑物《房屋所有权证》编号分别为宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号（登记建筑面积为 198.87 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号（登记建筑面积为 239.40 m²）、宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号（登记建筑面积为 819.94 m²）。

根据估价对象《土地登记卡》登记显示，估价对象作为国有划拨工业用地，无使用年期限限制。在估价期日，估价对象已建有 3 栋建筑，估价对象的实际土地开发程度为宗地外“六通”，即通供水、通排水、通电、通讯（弱电）、通气、通路，宗地内“五通一平”。根据委托估价方提供的《不动产产权情况表》可知，估价对象宗地内总建筑面积为 1258.21 平方米，实际容积率为 0.5097。

根据国务院令 55 号《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使用权。

估价对象基本情况详见表 3。

估价对象基本情况一览表

表 3

《国有土地使用	土地使用	宗地	地类	使用权	土地开发程度	使用权面	其中
---------	------	----	----	-----	--------	------	----



证》编号	权人	座落	(用途)	类型		积 (m ²)	独用面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
宜市翠国用(2016)第 04562 号	宜宾三江机械厂附属二厂	翠屏区岷江北路 72 号	工业用地	划拨	宗地外“六通”宗地内“五通一平”	2468.50	2468.50	

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

该宗地是由宜宾三江机械厂附属二厂以划拨方式取得的工业用地，其登记状况如下：

《国有土地使用证》编号：宜市翠国用(2016)第 04562 号

土地使用权人：宜宾三江机械厂附属二厂

座落：翠屏区岷江北路 72 号

地类（用途）：工业用地

使用权类型：划拨

终止日期：/

使用权面积：2468.50 平方米

四至：

东北：公路养护总段工程队；

东南：道路；

西北：职工宿舍；

西南：三江机械厂。

(二) 土地权利状况

1、土地所有权状况

根据估价对象的《土地登记卡》显示，估价对象的土地所有权属于国家。

2、土地使用权状况

根据估价对象的《土地登记卡》显示，估价对象的土地使用权人为宜宾三江机械厂附属二厂。

3、土地他项权利状况

在估价期日，估价对象未设定抵押权，但已被成都市温江区人民法院查封，由于本次评估目的为涉执财产处置司法评估，因此不考虑已查封对其价值的影响，故本次评估设定在估价期日估价对象无抵押、担保、租赁、



地役权、地上地下等他项权利状况，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利情形。

4、相邻关系权利状况

相互毗邻的不动产所有人或使用人，在行使不动产的所有权或使用权时，因相邻各方应当给予便利和接受限制而发生的权利义务关系。从估价对象现状及规划利用条件来看，相邻关系的不动产所有人或使用人提供便利的同时能够确保各方均能正常生产经营及利用。

(三) 土地利用状况

1、土地利用现状：

经过估价人员实地查勘，估价对象宗地内有建筑物，用途为厂房、办公，经过调查了解，部分厂房及办公用房出租经营使用，部分空置，权属属于宜宾三江机械厂附属二厂，已办理《房屋所有权证》，其房屋状况明细见下表：

编号	《房屋所有权证》编号	权利人	坐落	房屋总层数	房屋结构	实际用途	专有建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号	宜宾三江机械厂附属二厂	宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-41-2 层	1	砖木	厂房出租作为库房使用	180.25	18.62	198.87
2	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-31 层	2	砖混	办公，部分出租、部分空置	229.48	9.92	239.40
3	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-21 层	1	砖木	厂房空置未使用	806.59	13.35	819.94
合计									1258.21

2、土地利用变迁：

根据委托估价方提供的《土地登记卡》、《不动产产权情况表》显示，估价对象宗地面积为 2468.50m²，宗地内建筑面积为 1,258.21m²，实际容积率为 0.5097，因此本次评估设定估价对象容积率为 0.5097。

四、影响地价因素的说明

(一) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇土地价格的一般、普遍、共同的因素，是在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各土地具体价格的基础。如城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析在估价期日对估价对象的地价产生影响的因素。



1、地理位置、土地、城市人口

宜宾市位于四川省南部，处于川、滇、黔三省接合部，金沙江、岷江、长江汇流地带。地跨北纬 $27^{\circ} 50' \sim 29^{\circ} 16'$ 、东经 $103^{\circ} 36' \sim 105^{\circ} 20'$ 。市境东邻泸州市，南接云南昭通市，西依凉山彝族自治州和乐山市，北靠自贡市，东西最大横距 153.2 千米，南北最大纵距 150.4 千米，全市辖区面积 13283 平方千米。2021 年，宜宾市辖翠屏区、南溪区、叙州区、江安县、长宁县、高县、筠连县、珙县、兴文县、屏山县，共 3 区 7 县。共有 17 个乡（其中苗族乡 10 个，彝族乡 2 个）、105 个镇、14 个街道。宜宾有四川首个省级新区三江新区。

宜宾，地处金沙江、岷江、长江交汇处，川渝滇黔接合部核心区域，处于成都、重庆、昆明、贵阳 4 个省会城市的几何中心位置，具有直接辐射吸纳 3 省 8 市 3700 万人的优势，是国家重点建设的 63 个全国综合交通枢纽城市、50 个铁路枢纽之一；是西部陆海新通道西线主通道（成都经泸州（宜宾）、百色至北部湾出海口）的重要节点；是长江经济带沿江绿色发展轴的重要节点和上游成渝城市群的重要组成。国家综合立体交通网“6 轴 7 廊 8 通道”主骨架中，有两轴（长三角—成渝主轴、粤港澳—成渝主轴）、两廊（西部陆海走廊、成渝昆走廊）在宜宾交会，宜宾港是国家确立的内河主要港口，被交通运输部定位为长江干支中转港口，境内长江、金沙江、岷江均为规划的国家高等级航道。

估价对象位于宜宾市翠屏区。

翠屏区，四川省宜宾市市辖区，是宜宾市政治、经济、文化中心，1997 年 1 月经国务院批准由原县级宜宾市改设而成，素有“万里长江第一城”“中国白酒之都”“一曼故里”之美誉，是中国早茶之乡、中国哪吒文化之乡、中国民族优秀建筑之乡。

翠屏区位于四川盆地南部，宜宾市中部偏北，2019 年地域面积 1530 平方公里。翠屏区气候属中亚带季风气候区的四川盆南气候类型，具有春早回温快，夏长无酷暑，秋迟多绵雨、冬暖少霜雪及夜雨多、风力弱、日照少等特点。

翠屏区自然资源丰富，水量资源 2400 亿立方米，水能理论蕴藏量 23.76 万千瓦，可开发量为 17.96 万千瓦。矿产有煤、陶土、砂金等。2018 年全



区GDP突破700亿元大关（全省县区第十位），同比增长10%，连续10年入围全省“十强县”并连升两位至第八。

截止2021年末，宜宾市翠屏区总人口88.23万人，总户数27.01万户。

2、2023年1季度宜宾市的经济状况

2023年一季度，全市地区生产总值759.06亿元，同比增长3.9%。其中，第一产业增加值64.45亿元，增长3.8%；第二产业增加值349.25亿元，增长0.6%；第三产业增加值345.36亿元，增长7.4%。

工业生产稳定

一季度，宜宾规模以上工业增加值同比增长0.1%。规模以上工业企业产品销售率为94.4%，从“1+4+4”产业看，“1+4+4”产业增加值同比增长1.8%，其中新能源汽车产业增长53.2%、酒类产业增长7.8%、动力电池产业增长4.3%。

服务业较快增长

一季度，宜宾服务业增加值同比增长7.4%。其中，批发和零售业增加值增长11.8%，金融业增长11.8%，房地产业增长1.3%，信息传输、软件和信息技术服务业增长28.2%，租赁和商务服务业增长17.1%。

从统计数据看，2023年宜宾市经济稳中有进，发展质量稳步提升。新冠疫情放开后，消费逐渐恢复正常水平，宏观经济有望向好发展驱势必会带来更好的需求和投资驱动，从而使房地产市场平稳发展。

3、不动产制度与不动产市场状况

（1）住房制度与房地产管理政策

1998年国务院发文《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发[1998]23号），停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系；发展住房金融，培育和规范住房交易市场。伴随着房地产市场的发展，地价与房价出现快速上涨，国家制定了多项政策进行调控，使房地产市场能够稳健发展。

①2018年3月，两会政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。



支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

②住建部《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提到3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。证监会、住建部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》支持符合条件的保险公司参与长租市场建设。农业农村部明确闲置的各类房产设施、集体建设用地等可在合规前提下发展不动产租赁物业。

③2018年8月24日，为促进房地产市场健康发展，四川省市场利率定价自律机制秘书处印发了《四川省商业性个人住房贷款最低首付款比例实施方案》的通知，对四川省商业性个人住房贷款最低首付比例进行了规定，并要求即日起实施。根据通知，四川大部分地区二套房首付比例调整为50%，成都部分地区调至70%。同时要求银行业金融机构要积极支持首套自住需求，坚决遏制投机炒房。要结合四川省市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例要求以及本机构商业性个人住房贷款投放政策、风险防控等因素，并根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平。

2018年9月14日，中华人民共和国住房和城乡建设部和财政部联合发布《住房城乡建设部 财政部关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》（建保[2018]92号），确定四川等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。

④宜宾市房地产市场调控协调机制办公室印发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）。《通知》所涉及的政策措施自2022年5月29日起施行，施行期一年。

（2）土地制度

随着新型工业化、新型城镇化的快速发展，“三区三线”的最终划定，宜宾市南溪区现有发展空间已远远不能满足经济社会发展需求，自然资源节约集约利用迫在眉睫。市自然资源规划局南溪区分局结合我区实际科学



部署，积极启动自然资源节约集约示范区创建工作。

探索创新体制。建立明确的资源节约集约利用目标导向，完善资源总量耗费与地方经济增长指标联系考评机制，促进节能减排、节能降耗。科学合理设定年度产业总产值与占用建设用地总量比率，当年新增建设用地的单位投资与新增建设用地的 GDP 增加率，进入园区项目的投资强度与单位土地利税贡献率等 6 项具体考核指标。该体制建成后，我区资源节约集约利用考核体系将更加成熟，建设用地审批制度改革进一步深化。

严格对照检查。重点检查控制性指标是否突破，是否存在擅改规划、擅变用途、规避市场的违法违规行，促进土地利用结构优化、城乡用地统筹与综合利用的规划计划目标、节约集约评价指标的有效落实；详细清理土地资源的开发利用情况，推进自然资源的科学市场配置和节约集约利用，促进自然资源利用方式和经济增长方式的根本转变。

开展专项行动。深入开展清理处置闲置土地、盘活低效工业用地、评估开发区集约用地、调整更新基准地价四大专项行动，将创建活动与用地报批、土地开发利用、执法监察等业务工作紧密结合，协同部署、综合推进。深入挖掘用地潜力，改善建设用地结构、布局，对项目用地进行筛选并向低能耗、高产出及“高精尖”等项目倾斜，大力提高土地配置和利用效率。

(3) 不动产市场状况

宜宾市2022年1-8月，全市全社会固定资产投资同比增长11.1%。

分产业看，第一产业投资同比下降13.0%；第二产业投资增长22.2%，其中工业投资增长23.2%；第三产业投资增长8.9%。

从房地产开发看，房地产开发投资同比下降8.2%。商品房施工面积增长6.4%；商品房销售面积下降4.3%。

4、2022年宜宾市土地市场状况

从统计的信息看，2022年宜宾全市计划供应住宅、商服、工矿仓储、交通、公共管理与公共服务设施等各类用地共约30718亩。同比去年多了近3218亩，增加约11.7%。

2022年，主城区计划供应土地约17843亩，同比增加约3552亩。

其中，交通运输用地占了刚好一半，约8940亩的计划供应量同比增



加约 3416 亩，三江新区、叙州区增加特别明显，而这 2 个区域今年的高铁站房及相关用地建设也正如火如荼推进。

工矿仓储用地约 3077 亩，占比约 17%，同比增加约 1008 亩，三江新区增加约 367 亩，翠屏区增加约 348 亩，叙州区增加约 293 亩，可见都在积极推进产业。

住宅用地，去年约 3344 亩，占比约 23%；今年仅 2412 亩，占比近 14%，近两年持续下滑。不得不说，近几年宜宾的供地结构也在不断优化。

5、宜宾市南溪区的土地市场趋势分析

通过以上影响估价对象价格一般因素的分析，我们认为，当下房地产政策已经根本转向，而疫情政策优化意味着 2023 年下半年势必让各行业需求复苏。随着宜宾市的持续建设，城市综合实力逐步加强，城镇建设得到了较快发展。从长期来看，国家对土地进行严格控制，并加强土地市场的规范和管理，加之土地固有稀缺性，宜宾市工业用地供应和成交以稳为主，预计 2023 年下半年地价总体水平将继续保持平稳。

（二）区域因素说明

估价对象作为工业用地，影响该类用地价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域位置、区域规划条件、产业聚集度及关联度、交通条件、区域基础设施、环境质量等因素。

1、地理位置

估价对象位于宜宾市翠屏区岷江北路 72 号，位于翠屏区城区，距离高速公路约 2000 米，距离较近，区域位置较好。

2、产业聚集度及关联度

估价对象所在区域为零星工况点，产业聚集度及关联度较低。

3、规划限制情况

估价对象所在区域规划为商住工综合区，估价对象工业用地，符合区域规划。

4、交通条件

道路通达度：估价对象所在区域有岷江北路、蜀南大道、学院路、规划道路等主次交通道路通过，道路通达度较好。

公交便捷度：所在区域有 4 路；6 路；13 路；20 路；22



路；40路；K08快线；Q20路；Q20区间线；保通三号线等多路公交车及出租车、客车通过，公交便捷度较高。

交通限制：无交通限制。

对外交通便捷度：距离高速出入口约 2000 米，距离较近，对外交通便捷度较高。

5、区域基础设施完备度

估价对象所在区域基础设施完善，区域内达“六通”，即通上水、通下水、通电、通气、通电讯、通路。

6、环境质量

区域无明显的大气、水源、噪音污染，环境质量较好。

(三) 个别因素说明

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的临路状况（临街道路类型、所临道路的宽度）、宗地自身条件（形状、面积、地形、地质条件）、使用年期、个别开发程度、土地权利状况、现状利用及规划利用等。

1、估价对象具体位置

估价对象位于翠屏区岷江北路 72 号，大路旁，斜坡上。

2、临路状况

临街道路类型及宽度：估价对象 1 面临路，临交通次干道，路宽约 8 米，临路状况一般。

3、宗地自身条件

宗地用途：工业用地；

宗地形状：估价对象形状规则；

宗地面积：估价对象宗地面积为 2468.50 平方米，作为工业用地，面积较小；

宗地地形：地形有一定起伏；

地势地质条件：无不良地质现象；

4、使用年期

估价对象作为划拨土地，无年期限限制。

5、个别开发程度



估价对象实际开发程度为宗地外“六通”宗地内“五通一平”，本次评估设定估价对象宗地内“场平”，达到进行房地产项目开发的最低土地开发程度要求。

6、现状利用及规划利用

土地利用现状：经过估价人员实地查勘，估价对象宗地内有建筑物，用途为厂房、办公，经过调查了解，部分厂房及办公用房出租经营使用，部分空置，权属属于宜宾三江机械厂附属二厂，已办理《房屋所有权证》，其房屋状况明细见下表：

编号	《房屋所有权证》编号	权利人	坐落	房屋总层数	房屋结构	实际用途	专有建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号	宜宾三江机械厂附属二厂	宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-41-2 层	1	砖木	厂房出租作为库房使用	180.25	18.62	198.87
2	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-31 层	2	砖混	办公，部分出租、部分空置	229.48	9.92	239.40
3	宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号		宜宾市翠屏区岷江北路 72 号 F2-21 层	1	砖木	厂房空置未使用	806.59	13.35	819.94
合计									1258.21

土地规划利用：根据委托估价方提供的《土地登记卡》、《不动产权情况表》显示，估价对象宗地面积为 2468.50m²，宗地内建筑面积为 1,258.21m²，实际容积率为 0.5097，因此本次评估设定估价对象容积率为 0.5097。

7、土地权利状况

在估价期日，估价对象未设定抵押权，但已被成都市温江区人民法院查封，由于本次评估目的为涉执财产处置司法评估，因此不考虑已查封对其价值的影响，故本次评估设定在估价期日估价对象无抵押、担保、租赁、地役权、地上地下等他项权利状况，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利情形。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家现行有关法律、法规、行政规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第 46 号，自 2016 年 12 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[1994]第 29 号，2019 年 8 月 26 日第三次修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[1986]第 41 号，2019 年 8 月 26 日第三次修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修正，自 2019 年 11 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国耕地占用税法》（中华人民共和国主席令[2018]第 18 号，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；
7. 《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[1998]第 256 号，2021 年 7 月 2 日第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
8. 《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》（中华人民共和国国务院令[1990]第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订）；
9. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令[2014]第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；
10. 《土地利用总体规划管理办法》（中华人民共和国国土资源部令[2017]第 72 号，自 2017 年 5 月 8 日起施行）；
11. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号，2004 年 10 月 21 日发布）；



12. 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令[2014]第 61 号，自 2014 年 9 月 1 日起施行）；
13. 《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 日发布）；
14. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号，2008 年 12 月 31 日发布）；
15. 《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96 号，2010 年 6 月 26 日发布）；
16. 《自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知》（自然资规〔2020〕5 号，2020 年 11 月 5 日发布，有效期 3 年）；
17. 《国土资源部、发展改革委、财政部、住房城乡建设部、农业部、人民银行、林业局、银监会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号，2016 年 12 月 31 日发布）；
18. 《国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（国办发〔2006〕29 号，2006 年 4 月 10 日）；
19. 《最高人民法院 关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行）；
20. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日发布施行）；
21. 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
22. 《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
23. 本此评估涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（二）地方现行有关法律法规和政策

1. 《四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法》（四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议于 2022 年 12 月 2 日修订通过，自 2023 年 3 月 1 日起施行）；
2. 《四川省人民政府办公厅关于进一步加强节约集约用地的意见》（川



办发〔2014〕84号，2014年9月22日发布）；

3. 《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见的通知》（川办函〔2008〕73号，2008年4月13日发布）；

4. 《四川省人民政府关于同意各市（州）征收农用地片区综合地价标准的批复》（川府函〔2020〕185号，2020年9月25日发布）；

5. 《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217号，2020年11月3日发布）；

6. 《四川省人民政府办公厅关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（川办发〔2008〕15号，2008年4月11日发布）；

7. 《四川省国土资源厅关于公布执行征地统一年产值标准的函》（川国土资函〔2014〕1170号）；

8. 《四川省人民政府办公厅关于进一步做好当前房地产市场调控工作的通知》（川办发〔2018〕62号）；

9. 《宜宾市人民政府关于实施征地补偿统一年产值标准的通告》（宜府通〔2014〕7号）；

10. 《宜宾市人民政府关于印发宜宾市翠屏区征地拆迁房屋安置及青苗附着物补偿办法的通知》（宜府发〔2014〕20号）；

11. 宜宾市人民政府办公室关于修改《宜宾市翠屏区征地补偿和人员安置办法》部分条款的通知（宜府办函〔2014〕319号）；

12. 本次评估中涉及的地方其他相关法规。

（三）土地估价相关技术标准

1. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

5. 《自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知》（自然资办函〔2019〕922号）；

6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令〔2016〕第132号）；

（四）委托估价方提供的相关资料



1. 成都市温江区人民法院委托书；
2. 估价对象《土地登记卡》（复印件）；
3. 估价对象《不动产产权情况表》（复印件）；
4. 其他相关资料。

（五）受托估价方掌握的相关资料

1. 宜宾市翠屏区总体规划；
2. 宜宾市翠屏区近年统计资料；
3. 宜宾市翠屏区近期土地市场交易资料；
4. 宜宾市翠屏区近期土地开发各项费用标准；
5. 房屋开发税费标准；
6. 估价对象所在区域的自然条件、交通条件、公用服务设施条件、产业聚集度、环境条件、土地开发程度以及估价对象个别条件等影响地价水平的资料；
7. 估价对象所在区域的基础设施配套情况资料；
8. 宜宾市翠屏区建筑行业工程建设周期、建筑安装费用标准等资料。

（六）估价人员实地查看记录

（七）估价人员收集的其他相关资料

二、土地估价

（一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1、合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《城镇土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

2、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。本次评估中市场比较法是替代原则的最直接体现，通过对比较实例与估价对象的条件进行比较并修正，从而评估出估价对象价格。本次评估中采用成本逼近法进行评估，是根据替代原则，以区域平均的征地成本为基础，对估价对象的宗地条件进行修正从而得到估价对象的价格。

3、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。在完全的竞争市场中，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，反之，价格就会下降。由于土地与一般商品相比，具有独特性，在评估过程中，既要考虑假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性和地域性特征。

4、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。

(二) 估价方法

A 土地使用权估价方法的确定

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的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、公示地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，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，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用成本逼近法、市场比较法确定估价对象地价。

2、选择评估方法的依据

(1) 估价对象属于工业用地，属于低效用的用地类型，可根据区域的平均征地成本和开发费用等来进行测算，因此，我们还可以选用成本逼近法进行评估。

(3) 估价对象所在区域及同一供需圈有同类型划拨用地供应，土地市场较活跃，交易实例较多，实例资料较易收集，故此次评估可以采用市场比较法。



3、不选择评估方法的理由

(1) 估价对象属于工业用地，在估价期日，估价对象暂不具有客观实际收益，并且在估价期日，该区域内与估价对象宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料较难收集，不能够较为客观的分析经营水平，故不适宜采用收益还原法进行测算。

(2) 估价对象所在地政府未公布划拨基准地价，因此无法采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 估价对象属于工业用地，但无法调查到同类型房屋的市场价格，不能通过类似房地产的交易价剥离土地价值，因此不适宜采用剩余法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景、估价对象特点，考虑方法的适宜性及可操作性，本次评估我们选用成本逼近法、市场比较法进行评估。

B 宗地内建筑物估价方法的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了委托估价方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：本次评估采用成本法对估价对象宗地内建筑物进行评估。

成本法：选用，理由：估价对象为工业建筑，可以通过积算价格求取估价对象的重新购建价格，因此可采用成本法进行评估；

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的实际情况，我们采用成本逼近法、市场比较法对估价对象土地使用权进行了评估，其结果见下表。

两种评估方法结果一览表

表 4

估价对象土地使用权试 算价格（元/m ² ）	成本逼近法	市场比较法
	440	425

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、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日比准



价格。我们认为该方法理论性强，也易于掌握，可操作性较强，评估结果具有较高可信度。

成本逼近法是以估价期日估价对象所处区域平均征地水平和土地开发达到估价期日的设定开发程度为依据进行计算的，反映的是估价对象的一般成本价格。对估价对象这类工业用地来说，是一种较为适宜的方法，其价格水平具有现势性，容易被人们所接受。

我们认为成本逼近法、市场比较法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种结果相差较小，两种方法均有一定的适应性，故采用简单算术平均确定估价结果。

估价对象单位面积地价 = $440 \times 50\% + 425 \times 50\% = 433$ (元/m²，取整)

估价对象总地价 = $433 \times 2468.50 / 10000 = 106.89$ (万元，百位取整)

2、宗地内建筑物价值的确定

权属证编号	结构及用途	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑物总价 (万元)
宜宾市房权证翠屏区字第 x00454908 号	厂房砖木	473	198.87	9.41
宜宾市房权证翠屏区字第 x00454907 号	办公砖混	713	239.40	17.07
宜宾市房权证翠屏区字第 x00454909 号	厂房砖木	668	819.94	54.77
	合计	/	1,258.21	81.25

3、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，采用成本逼近法、市场比较法对估价对象土地使用权进行了评估、采用成本法对估价对象宗地内建筑物进行了评估。经过细致地测算，综合分析评估出估价对象于估价期日在符合价格定义条件下的土地使用权及宗地内建筑物市场价格：

币 种：人民币
 评估总价：188.14 万元
 大 写：壹佰捌拾捌万壹仟肆佰元整
 其中：
 土地部分：





土地使用权总面积：2468.50 平方米

土地使用权单价：433 元/平方米

土地使用权总价：106.89 万元

大 写：壹佰零陆万捌仟玖佰元整

建筑物部分：

宗地内建筑物总建筑面积：1258.21 平方米

评估总价：81.25 万元

大 写：捌拾壹万贰仟伍佰元整

(详见土地估价结果一览表)

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、估价前提条件

(1) 估价对象系完整土地使用权，不考虑已设定的他项权利限制对地价的影响。

(2) 估价委托方提供的有关资料为重要依据，本次评估以委托估价方提供的土地权属、土地开发、土地利用、规划等资料真实、合法、有效、可靠为估价前提。

(3) 在估价期日房地产市场为公开、公平的均衡市场。评估结果满足前述价格定义条件，评估价格属市场价格。

(4) 估价对象作为工业用地在设定的使用年期内得到持续的有效利用，并产生相应的土地收益。

(5) 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。

2、估价的假设条件

(1) 估价对象估价期日为 2023 年 5 月 5 日，委托估价方无特殊要求，以现场查勘日期为估价期日。

(2) 本次评估设定估价对象为工业用途的划拨土地、无他项权利限制，开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，在设定规划条件下（容积率 0.5097），剩余使用年期为无年期限限制的国有土地使用权市场价格。

(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及其他相关条件

(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上述有关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) 本报告估价结果是反映估价对象土地使用权在上述价格定义限制条件下，根据公开市场原则确定的估价对象在本次估价目的和估价期日下的土地市场价格。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

(2) 本报告评估结果仅能用于委托估价方确定财产处置参考价提供估价对象客观、公正、合理的市场价格参考，不能用作其它评估目的。

(3) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的估价期日不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，特提醒报告使用者注意。

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(5) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、评估目的、土地利用方式、土地开发状况及项目规划条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(6) 本报告的估价结果需经四川维益土地评估咨询有限责任公司盖章及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

(7) 本报告的估价结果自出具报告之日起一年，即 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日使用方为有效。

(8) 本报告及估价结果的使用权归委托估价方，四川维益土地评估咨询有限责任公司对本估价报告及估价结果有解释权。

(9) 本项目土地估价技术报告仅用于土地管理机构备案和估价机构存档，不提供给委托估价方。

(10) 违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任：



①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维益土地评估咨询有限责任公司书面同意，不得以以任何形式发表、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、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1)土地权属、土地开发、土地利用、土地规划等资料由委托估价方提供。

(2)土地区位条件、地产市场交易资料等由估价人员调查而得。

(3)委托估价方应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

(4)在具体操作过程中，估价人员根据国家有关法律、法规、土地估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取。

(5)区域经济发展状况、统计数据、城市规划、基准地价等资料由土地估价师通过查阅政府部门相关文件及公开媒体等资讯获取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)本报告所确定土地还原率在设定的使用年期内不变，根据《城镇土地估价规程》，我们按安全利率加风险调整值法确定，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率按在估价期日中国人民银行公布的人民币三年期存款年利率为 2.75%，宜宾市社会、经济发展和土地市场因素对类似物业的影响程度为 2%-4%左右，本次评估根据实际情况，考虑估价对象投资年期与收益风险的关系，确定风险调整值约为 3.25%，故确定土地还原率为 6%。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)本报告有效期限内可能出现国家宏观经济政策重大变化、地产市场剧烈波动、城市规划改变、城市基础设施开发及估价对象宗地用途调整、规划调整等可能引起地价巨大变化的不可控因素，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价结构后重新估价。



4、其他需要特殊说明的问题

(1) 关于土地估价结果确定

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结果。

(2) 委托估价方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料真实性、准确性负责。

(3) 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。

(4) 若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正。



第四部分 附件

- 一、估价对象位置示意图；
- 二、估价对象照片；
- 三、现场查勘记录表（复印件）；
- 四、成都市温江区人民法院委托书（复印件）；
- 五、估价对象《土地登记卡》（复印件）；
- 六、估价对象《不动产产权情况表》（复印件）；
- 七、评估机构《营业执照》（复印件）；
- 八、评估机构备案函（复印件）；
- 九、土地估价师资格证书（复印件）。

四川维益土地评估咨询有限责任公司

2023年5月19日

