房地产司法鉴定估价报告

**估价报告编号：[鲁]华明土评[2018][技]字第ZB006号**

**估价项目名称：淄博泰祚商贸有限公司国有出让土地使用权司法鉴定评估**

**估价委托人：淄博市张店区人民法院**

**房地产估价机构：山东华明土地房地产评估有限公司**

**注册土地估价师：李明华 2004370037**

**刘珂欣 2007370044**

**估价报告出具日期：2018年6月4日**

**致估价委托人函**

**淄博市张店区人民法院：**

受贵方委托，我公司于2018年5月24日派出注册土地估价师，对张店区中埠镇铁冶村南两宗土地使用权进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院执二庭受理的齐商银行股份有限公司公园支行与淄博泰祚商贸有限公司、刘维辉、腾劼金融借款合同纠纷一案提供价值参考而评估其国有土地使用权市场价值。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供国有土地使用权市场价值参考依据。

**估价对象：**估价对象为两宗土地使用权，座落于张店区中埠镇铁冶村南, 宗地一国有土地使用证号为淄国用（2013）第A23445号，土地使用权人为淄博泰祚商贸有限公司，地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2060年05月12日，土地使用权面积为14949.35平方米;宗地二国有土地使用证号为淄国用（2013）第A23446号，土地使用权人为淄博泰祚商贸有限公司，地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2060年05月12日，土地使用权面积为15904.65平方米。本次估价范围不包含债权债务等其他因素。

**价值时点：**二〇一八年五月二十四日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估选用基准地价系数修正法、成本逼近法。

**估价结果：**张店区中埠镇铁冶村南两宗土地使用权在价值时点的市场价值为人民币1295.87万元，大写人民币壹仟贰佰玖拾伍万捌仟柒佰元整，土地评估单价详见评估价值明细表。详见下表：

**评估价值明细表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目**  **名称** | **土地坐落** | **用途** | **使用权面积（㎡）** | **单位价格（元/㎡）** | **评估价值（万元）** |
| 1 | 宗地一 | 张店区中埠镇铁冶村南 | 工业用地 | 14949.35 | 420 | 627.87 |
| 2 | 宗地二 | 张店区中埠镇铁冶村南 | 工业用地 | 15904.65 | 420 | 668.00 |
| **合计** |  |  |  | **30854.00** |  | **1295.87** |

**特别提示：**

1、根据《房地产司法鉴定评估指导意见》的有关要求，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价值，是房地产经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

法定代表人签章：

山东华明土地房地产评估有限公司

二〇一八年六月四日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc443570596)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc443570597)

[估价结果报告 5](#_Toc443570598)

[一、估价委托人 5](#_Toc443570599)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc443570600)

[三、估价目的 5](#_Toc443570601)

[四、估价对象 5](#_Toc443570602)

[五、价值时点 6](#_Toc443570603)

[六、价值类型 6](#_Toc443570604)

[七、估价原则 6](#_Toc443570605)

[八、估价依据 8](#_Toc443570606)

[九、估价方法 10](#_Toc443570607)

[十、估价结果 10](#_Toc443570608)

[十一、 注册土地估价师 11](#_Toc443570609)

[十二、实地查勘期 11](#_Toc443570610)

[十三、估价作业期 11](#_Toc443570611)

[附 件 13](#_Toc443570621)

附件一 《鉴定委托函》复印件

附件二 《国有土地使用证》复印件

附件三 《土地登记审批表》复印件

附件四 估价对象位置图

附件五 估价对象相关照片

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 注册土地估价师资格证书复印件

# 估价师声明

我们郑重声明：

１、注册土地估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

２、估价报告中的分析、意见和结论是注册土地估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

３、注册土地估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

４、注册土地估价师是按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）等有关土地估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设条件**

1、一般假设：

（1）注册土地估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

（2）注册土地估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

（3）对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设：

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封因素（或存在担保物权、其他优先受偿款）的影响。

4、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

（1）本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供国有土地使用权市场价值参考依据。不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

（2）本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《鉴定委托函》未约定提供估价报告的形式,本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

（3）本估价报告的使用期限为壹年，自二〇一八年六月四日起生效。如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作出相应调整或重新估价。

（4）本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

（5）估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

（6）未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

**二、其他需要说明的事项**

1、本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

3、由于委托方未出具书面的关于估价对象租赁权的处理意见，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

4、本次评估所涉及土地坐落、用途、面积、产权人等以委托方提供的《国有土地使用证》复印件为依据并结合实地查勘确定。

5、山东华明土地房地产评估有限公司接到淄博市张店区人民法院委托后，于2018年5月24日派出两名工作人员，在申请人代理耿强的陪同下对淄博泰祚商贸有限公司国有出让土地使用权进行了查勘，并核实了有关文件资料，被执行人未到现场。完成查勘后形成实地查勘记录表，并经申请方代理签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

6、根据《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》（2004年10月26日，法释[2004]16号）第六条：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：淄博市张店区人民法院

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东华明土地房地产评估有限公司

住 所：潍坊市潍城区东风西街385号

法人代表：李明华

资质等级：B级

证书编号：B200537020

联系电话：0536-8180367、18653339191

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供国有土地使用权市场价值参考依据。

## 四、估价对象

1、估价对象财产范围：

估价对象为两宗土地，土地使用权总面积为30854.00平方米。本次估价范围不包含债权债务等其他因素。

2、估价对象权属状况：

宗地一《国有土地使用证》证号为淄国用（2013）第A23445号，土地座落于张店区中埠镇铁冶村南,土地使用权人为淄博泰祚商贸有限公司，地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2060年05月12日，至价值时点剩余使用年限为41.97年，土地使用权面积为14949.35平方米。宗地二《国有土地使用证》证号为淄国用（2013）第A23446号，土地座落于张店区中埠镇铁冶村南,土地使用权人为淄博泰祚商贸有限公司，地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2060年05月12日，至价值时点剩余使用年限为41.97年，土地使用权面积为15904.65平方米。

3、估价对象实物状况：

土地座落于张店区中埠镇铁冶村南，东至创业大道，南至鲁泰大道，西至铁山路，北至铁冶村。形状较规则，地形平坦，与相邻土地地势高低基本相等，自然排水状况良好，地质条件较好，地基承载力较高，能满足房屋建设要求。宗地土壤正常利用，未受过污染。土地开发程度为六通，即通路、通电、通讯、供水、排水、供气。

4、区位状况：该估价对象位于张店区中埠镇铁冶村南。东至创业大道，南至鲁泰大道，西至铁山路，北至铁冶村，估价对象周边交通以铁山路、鲁泰大道为主，路况好，道路通达度好，周边道路无特殊交通管制。周边有96路、173路公共交通线路，出租车较多，公共交通较好，交通便捷度较好。

## 五、价值时点

2018年5月24日，此价值时点是对估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

## 七、估价原则

土地估价应遵循的基本原则有：合法原则、替代原则、供给与需求原则、预期收益原则、最有效利用原则、贡献原则、价值主导原则、审慎原则、公开市场原则、多种方法相结合的原则。

1、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

根据《国有土地使用证》（淄国用（2013）第A23445号、淄国用（2013）第A23446号）复印件，宗地规划用途为工业用地。本次估价设定土地用途为工业用地，遵循合法原则。

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。

3、供给与需求原则

土地估价要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。

4、预期收益原则

是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

根据《国有土地使用证》（淄国用（2013）第A23445号、淄国用（2013）第A23446号）复印件，宗地规划用途为工业用地，具有一定收益的产生，遵循预期收益原则。

5、最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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、市场需求和最佳利用程度等方面确定。

此次估价中估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的规划用途进行了对比分析，得出估价对象在规划用途下能实现最有效使用。

6、贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以对土地收益的贡献大小来决定。

7、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，此次估价基准地价法、市场比较法测算时均考虑并遵循了这一原则。

8、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。此次估价基准地价修正系数法里地价指数的确定和最终地价的确定均考虑并遵循了这一原则。

9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

以上土地估价原则并不是孤立的，相互之间都有直接或间接的联系，土地估价时，除应充分了解各项原则外，还应掌握彼此之间的关系，综合运用，才能正确把握土地价格。土地评估应以多种方法评估同一估价对象，相互比较，取得客观估价结果。

此次估价中，基准地价系数修正法和市场比较法都遵循了公开市场原则。

10、多种方法相结合的原则

## 随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

## 八、估价依据

1、估价依据的有关法律、法规和政策

1、《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，2004年8月28日）

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，2007年8月30日）

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日）

4、《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，2008年1月1日）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日）

6、《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, 1998年12月27日)

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号，2001年4月30日）

9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号,2007年9月28日)

10、《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2004年11月25日）

11、《关于规范国有土地使用权出让价格管理工作的通知》（鲁国土资发[2000]252号）

12、《山东省人民政府关于贯彻国发[2001]15号文件加强土地市场与土地资产管理的通知》（鲁政发[2001]125号,2001年12月28日）

13、《山东省人民政府关于贯彻执行<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>有关问题的通知》（鲁政字[2008]137号，2008年6月13日）

14、《山东省人民政府“关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复”》（鲁政字[2015]286号，2016年1月1日）

15、《山东省人民政府办公厅“关于调整征地产值和补偿标准的通知”》（鲁政办发[2004]51号，2004年5月27日）

16、《关于公布淄博市征地地面附着物和青苗补偿标准的通知》

2、其他有关部门文件

（1）《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号，2007年8月7日）

（2）《司法鉴定人管理办法》（中华人民共和国司法部令第63号，2000年10月1日）

（3）《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部令第95号，2005年9月30日）

（4）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年9月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，2005年10月1日）

（5）《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，2009年11月12日）

（6）《最高人民法院关于印发<人民法院司法鉴定工作暂行规定>的通知》（法发[2001]23号，2001年11月16日）

（7）《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2004]第008号，2004年4月1日）

（8）《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》（2011年2月12日）

3、估价的技术标准

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国标GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国标GB/T 50899-2013）；

（3）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2001）

（4）《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准GB/T 18507-2001）

（5）《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准GB/T 21010-2007）

4、《2016年度淄博市城区及建制镇基准地价》

5、委托方提供的有关资料

（1）《鉴定委托函》 （（2018）张法技字第354号）；

（2）《国有土地使用证》复印件；

（3）《土地登记审批表》复印件。

6、其他资料

（1）注册土地估价师实地查勘的资料和数据；

（2）注册土地估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

本次评估选用基准地价系数修正法、成本逼近法。

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法是指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

## 十、估价结果

注册土地估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的价值为人民币1295.87万元，大写人民币壹仟贰佰玖拾伍万捌仟柒佰元整，土地评估单价详见评估价值明细表。

## 十一、 注册土地估价师

## 李明华 2004370037

刘珂欣 2007370044

## 十二、实地查勘期 2018年5月24日

## 十三、估价作业期　 2018年5月24日-2018年6月4日

山东华明土地房地产评估有限公司

二〇一八年六月四日

# 评估价值明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目**  **名称** | **土地坐落** | **用途** | **使用权面积（㎡）** | **单位价格（元/㎡）** | **评估价值（万元）** |
| 1 | 宗地1 | 张店区中埠镇铁冶村南 | 工业用地 | 14949.35 | 420 | 627.87 |
| 2 | 宗地2 | 张店区中埠镇铁冶村南 | 工业用地 | 15904.65 | 420 | 668.00 |
| **合计** |  |  |  | **30854.00** |  | **1295.87** |

# 附 件

附件一 《鉴定委托函》复印件

附件二 《国有土地使用证》复印件

附件三 《土地登记审批表》复印件

附件四 估价对象位置图

附件五 估价对象相关照片

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 注册土地估价师资格证书复印件