



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

单位土地价格 P1 (元/平方米)	1,680.00	
-------------------	----------	--

采用基准地价系数修正法的 P₂ 结果

单位: 人民币

项目	宗地	备注
单位土地价格 P2 (元/平方米)	360.00	

根据上述估算结果, 两种方法分别求取的估价结果差异较大, 具体估价结果选取的理由为:

成本逼近法主要是通过成本途径, 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, 加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。近年来重庆市加大了对土地的监管力度, 土地供给受到严格控制, 使得征地补偿标准有了较大的提高, 反映了土地实际的取得成本, 在此基础上考虑投资利润、土地增值收益等估算的土地价格具有市场代表性。

基准地价系数修正法反映的是区域平均水平, 是以区域内平均地价作为基准, 考虑委估宗地的区域因素和个别因素条件, 经修正而计算出的土地价格。虽然重庆市主城区基准地价体系于2016年5月开始实施, 但仍未能充分反映重庆市各类用途区域地价平均水平, 特别是对工业用地的地价水平反应与现实市场行情差距较大。

经实际测算后我们分析认为, 成本逼近法测算结果能反映委估宗地的价格, 基准地价系数修正法测算的结果不能反映委估宗地的价格, 故本次估价取成本逼近法结果作为最终估价结果

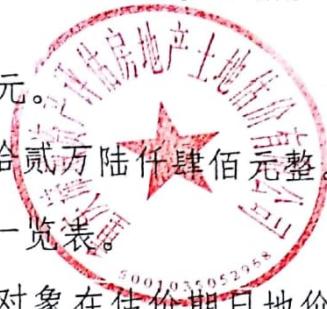
宗地面积: 41,980.00 平方米。

宗地单价: ¥1,680.00 元/平方米。





宗地总地价: ¥7,052.64 万元。
地价大写: 人民币柒仟零伍拾贰万陆仟肆佰元整。
估价结果详见土地估价结果一览表。



注: 本报告估价结果为估价对象在估价期日地价定义条件下的国有土地使用权市场价格, 未考虑估价对象可能存在的法定优先受偿款以及抵押物抵押、使用、处置时涉及的各项费用。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提和假设条件

1. 根据估价委托方提供的《房地产权证》为有效的凭证。
2. 委估宗地在工业用地条件下得到最有效利用, 并会产生相应的土地收益。
3. 委估宗地与其他生产要素相结合, 能满足设定使用年限内经营管理的正常进行, 保证土地使用企业的持续发展。
4. 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场, 我国现行法律、法规、政策无重大变化, 该区域经济发展稳定, 不会出现不可抗力因素的重大不利影响。
5. 任何有关委估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
6. 委托估价方提供的土地权属、土地开发、土地利用等资料属实。
7. 估价对象《房地产权证》证载用途为工业用地。根据合法原则, 本次按证载用途设定估价对象为工业用地。





重庆迪威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

8. 据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)第十三条记载,建筑容积率不高于2.0。另向重庆市规划局查询,该宗地已取得《建设用地规划许可证》(地字第500141201400549),并记载容积率不得大于2.0,但该规划许可已过期,我们未收集到续期资料。本次估价根据合法原则按《国有建设用地使用权出让合同》所载容积率确认估价对象的容积率为2.0。

9. 估价对象《房地产权证》证载土地使用权类型为出让用地,证载终止日期到2064年6月30日,据此计算,估价对象的剩余使用年限45.87年。

10. 本次估价于2018年8月29日对估价对象进行了现场勘查,故本次估价估价期日设定为2018年8月29日。

11. 本报告的估价结论是在本报告的价格定义条件下的估价结果。

(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

本次估价依据的主要法律、法规有《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014)、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009—2007),本估价报告和估价结果的作用依照





价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

(5) 估价对象容积率是根据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)进行测算确认,并认为该规划符合国家有关法律法规,但未经过城市规划行政主管部门的重新确认。

2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的事项

(1) 本估价报告未考虑与土地使用权转让有关的税费,如印花税、土地增值税、所得税以及其他与转让有关的手续费(交易费)等税费,也未考虑在房地产交易过程中可能发生的中介费和法律费等费用。

(2) 根据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)未对宗地地下建筑面积进行明确,结合估价目的和重庆市土地出让的实际情况(政府在一级市场出让土地仅为地上土地使用权,地下部分均未计容和计价),本次估价对委估宗地未考虑地下建筑面积对估价结果的影响。

3. 其他需要特殊说明的问题。

(1) 本报告委估宗地相关资料由委托估价方提供,其真实性、全面性、有效性由委托估价方负责,如因资料的真实性等原因而影响估价结果的客观、正确,本公司不承担任何责任。

(2) 本次估价是在独立、客观、公正原则下进行的,本次估价机构及参与本次估价的工作人员与委托估价方无任何利害关系。

(3) 估价对象存在抵押权,有查封。本次估价结合到估价目的,本次估价不考虑抵押、查封事宜。

(4) 据估价人员向重庆市规划局的查询,该宗地已取得《建设用





重庆德威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区都邮路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

地规划许可证》(地字第500141201400549), 并记载容积率不得大于2.0, 但该规划的有效期到2015年8月8日, 我们未收集到续期资料, 截止估价期日, 已有3年时间, 据《国有建设用地使用权出让合同》(渝地(2014)合字(两江)第122号)第三十二条的规定, 闲置土地满2年且未开工建设的, 出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

经与申请人和被执行人联系, 被执行人未联系到, 本次估价实施现场勘查中, 仅有申请人代表到场, 被执行人未到场, 现场勘查中委托估价方及相关方未提供土地是否有续期资料。另, 估价人员在向政府相关部门亦未查询到续期资料。

如上所述, 估价人员无法判断估价对象是否属于闲置土地, 本次估价结论未考虑闲置因素的影响。

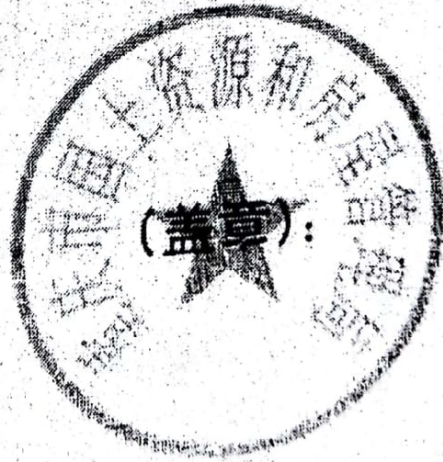


108 房地证 2014 字第 01651 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



喜地山国际花园

权利人			
证件名称及号码	组织机构代码证: 05480508-2		
坐落	两江新区两路组团J分区J21-1/04号		
房地籍号	LJ0040010068000		
土地使用权类型	出让	房屋结构	
土地用途	工业用地	房屋用途	
土地使用权面积	41980m ²	楼层	名义层 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	
土地使用权终止日期	2064年06月30日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

201407070470032

填证单位:

登记日期:

2014年



填证单位:

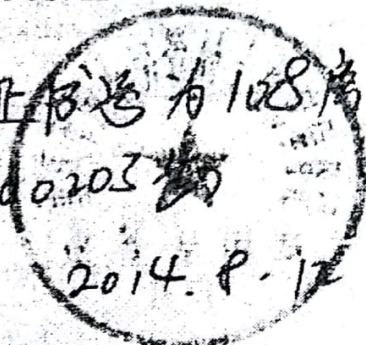
登记日期:

年 月 日



本宗土地为国有土地，土地用途为一类工业兼容一类物流仓储用地，待工程竣工验收后按实测面积换发新证。

本宗地已抵押 抵押权证书号为 108 房地证(押) 2014 字第 00203 号



该宗地已抵押 (抵押权证书号为 108 房地证(押) 2015 字第 03737 号)。本抵押登记在 108 房地证(押) 2014 字第 00203 号抵押之后，为第二顺位抵押。



重庆市国土土地使用证附图



土地权利人：喜地山国际控股有限公司

宗地编号：LJ0040010068000

宗地面积：41980平方米

土地坐落：两江新区两路组团J分区J21-1/04号

道 路

道

路

喜地山国际控股有限公司

空

地

两江新区土地勘测站

2013年10月图解法测绘界址点
绘图日期：2014年6月18日
审核日期：2014年6月18日

1:1800

绘图员：
审核员：



中华人民共和国 国有建设用地使用权出让合同

CONTRACT OF THE GRANT OF THE STATE-OWNED
CONSTRUCTION LAND USE RIGHT IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



副本
(COPY)





电子监管号：5001122014B00582

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定



由 扫描全能王 扫描创建

006

合同编号：渝地（2014）合字（两江）第122号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：重庆市国土资源和房屋管理局；

通讯地址：重庆市渝中区人和街99号；

邮政编码：400015；

电话：63654101；

传真：63654105；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人：喜地山国际控股有限公司；

通讯地址：重庆市渝北区两路寸滩保税港区空港功能区

H9-4-5；

邮政编码：401120；

电话：13628308338；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。



流水号

YD201420000581

重庆市规划局

类型：工业

地字第500141201400549号

建设用地规划许可证附件

喜地山国际控股有限公司：

地字第500141201400549号《建设用地规划许可证》批准的保税加工贸易项目位于两江新区两路组团J分区，其规划条件和规划要求如下：

- 一、规划条件
 - 1、建设用地总面积约41980.00平方米；
 - 2、总计容建筑面积不得小于平方米且不得大于83960.00平方米；
 - 3、地块规划条件及要求：

[重庆市主城区内]		组团[J]	分区[J21-1/01]	地块
地块规划条件				
用地性质	M1W1一类工业用地兼容一类仓储用地		建设用地面积约	41980.00 平方米
计容建筑面积不得小于平方米且不得大于83960.00平方米				
容积率不得小于且不得大于2.00				
公共设施配套要求				
地块规划要求				
建筑密度要求	1、最低容积率在0.8以上（含0.8）的工业项目建筑密度不应低于35%； 2、最低容积率在0.5-0.8的工业项目建筑密度不应低于30%。			
建筑控制高度	按《重庆市城市规划管理技术规定》附表三《建筑控制高度指标表》控制。			
建筑底部标高		米（黄海高程）		
其他控制要求				

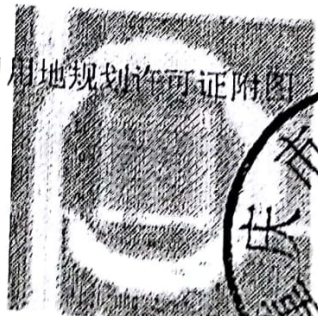


- 1、承担本项目勘测、设计的机构，其资质、业务范围须符合有关规定。
- 2、建设工程的设计方案、建筑施工图应符合国家和重庆有关技术规范、标准，其表达方式和设计深度应符合有关规定。
- 3、你单位申请建设工程规划许可时，应报送建设工程设计方案的图说及其电子文件；在办理《建设工程规划许可证》时，应提供建筑施工图说有关规划部分的内容及其电子文件供复核。电子文件须符合《重庆市规划局关于进一步规范建设项目报建电子文件格式的通知》的要求。
- 4、建设工程设计方案文本中应包括下列附件 a. 项目区位图（有关资料可在 www.cqpub.gov.cn 网站下载）、 b. 《建设用地规划许可证》及其附件（复印件）、 c. 设计单位资质证明（复印件）。
- 5、总计容建筑面积是指计入容积率的建筑面积之和。
- 6、容积率下限不得低于附表（各类工业项目规划容积率控制表）中相应产业类别对应的容积率。若用地性质兼容W1时，容积率下限按0.5控制。
- 7、规划范围内的所有建筑高度均应满足江北机场端（侧）净空管理的控制高度要求，不得突破。

三、有关说明

- 1、依据有效的《国有土地使用权出让合同》（限出让用地）或土地行政管理部门出具的同意供地的意见（限划拨用地）办理本《建设用地规划许可证》后，即可向土地行政管理部门申请办理《国有土地使用权证》。
- 2、本《建设用地规划许可证》有效期至2015年8月8日为止。
需要延长有效期的，建设单位应在本《建设用地规划许可证》有效期届满三十日前向原发证机关申请。

附图及附件名称：保税加工贸易项目用地规划许可证附图



材料清单：

材料名称	材料类型	材料份数	材料责任人	材料文号	发文日期	备注

002

