

# 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路 36 号伊美大厦 23-1 号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

重庆市铜梁区人民法院拟司法处置涉及的坐落于铜梁县巴川街道办事处龙门东巷 51 号的 1 宗国有建设用地使用权市场价格评估。

#### 二、委托估价方

单位名称：重庆市铜梁区人民法院。

#### 三、估价目的

重庆市铜梁区人民法院因执行欧宗会、王林志与高万明合资合作开发房地产合同纠纷一案确定处置财产（坐落于铜梁县巴川街道办事处龙门东巷 51 号的 1 宗国有建设用地使用权）参考价的需要，特委托重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司依据《重庆市铜梁区人民法院委托书》（（2019）渝 0151 执恢 190 号）、《重庆市铜梁区人民法院关于延期出具评估报告的函》（（2019）渝 0151 执恢 190 号）对估价对象的国有建设用地使用权在规划条件且考虑附带条件下的市场价格进行评估，为委托估价方司法处置提供市场价格参考依据。

#### 四、估价期日

《重庆市铜梁区人民法院委托书》（（2019）渝 0151 执恢 190 号）未约定估价期日，土地估价师于二〇一九年六月十日对估价对象进行了现场勘查，结合本报告估价目的，设定估价期日为二〇一九年六月十日。

#### 五、估价日期

二〇一九年六月十日至二〇一九年九月十五日。



## 六、地价定义

依据委托估价方提供的估价相关资料、土地估价师现场勘查笔录以及有关法律法规、技术规程等，结合估价对象情况以及估价目的，对估价对象地价定义如下：

### (一)关于土地权利状况的设定

依据《重庆市土地房屋权属登记审核表》，土地所有权属国家所有，土地使用权人为重庆市龙鹏房地产开发有限公司，土地使用权类型为出让，估价对象于估价期日有司法查封限制，地上有小区配电房1栋（无证），除此外，估价对象无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制。重庆市铜梁区人民法院因执行裁决而对估价对象进行查封限制，故本次估价不考虑查封限制的影响，根据《重庆市铜梁区人民法院关于延期出具评估报告的函》（（2019）渝0151执恢190号），不考虑除指定附带条件外的其他债权债务或义务和地上配电房的影响，因此，本次估价设定土地使用权类型为出让，无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制、查封限制及除附带条件外的其他债权债务和义务。

### (二)关于土地用途的设定

估价对象地上有蔬菜和1栋配电房（无证）。依据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，估价对象用途为城镇住宅用地；估价对象已取得《建设用地规划许可证》，无具体规划指标记载，未取得《建设工程规划许可证》。依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203号）附件3——《铜梁县龙鹏景园商住小区1、2单元商住楼土建设计图》，依图计算得商业建筑面积为456.75平方米，住宅建筑面积为4408.16平方米，由此计算得商住用途比为9.39%：90.61%。故本次估价设定



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020

土地估价报告

估价对象用途为城镇住宅用地（商住用途比为9.39%：90.61%）。

### (三)关于土地使用年限的设定

委托估价方未提供国有土地使用证，根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，城镇住宅用地使用期限为2006年7月2日至2076年7月2日，截止估价期日，已使用12.94年，剩余土地使用年限为57.06年，根据《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》，商业最高出让年限为40年，以2006年7月2日起算，剩余使用年限为27.06年。根据合法原则，故本次估价设定土地使用年限为商业27.06年、住宅57.06年。

### (四)关于土地面积的设定

《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，所在宗地面积为3057.90平方米，依据《重庆市铜梁区人民法院委托书》（（2019）渝0151执恢190号）和《重庆市铜梁区国土房管局关于铜梁区巴川街道龙门东巷51地块有关情况的复函》及其附件《红线图》，估价对象为“龙鹏景园”1、2单元建设用地，土地面积为1335.4平方米，已划定界限，结合本报告估价目的，设定估价对象土地面积为1335.4平方米。

### (五)关于容积率的设定

估价对象地上有1幢配电房（无证），建筑面积未测量，现状容积率不详。依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203号）及其附件记载，“龙鹏景园”1、2单元总规划建筑面积为4898.65平方米，无地下空间面积，测算容积率为3.67，结合估价目的和最有效利用原则，本次估价设定容积率为3.67。

### (六)关于土地开发程度的设定



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020

土地估价报告

估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”，实际开发程度符合规划利用，故设定估价对象土地开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”。

### (七)关于附带条件的设定

根据《重庆市铜梁区信访工作联席会议办公室关于龙鹏景园查封土地带条件拍卖的函》（铜信联办函（2019）1号），“竞拍人取得土地后，须在该地块所建房屋中无偿提供10个门面（面积总计362.71平方米），12套住宅（面积总计1445.58平方米）用于还房”；依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203号），以上面积均为建筑面积；其他技术指标按《铜梁县龙鹏景园商住小区1、2单元商住楼土建设计图》进行施工。本次估价考虑按上述附带条件设定。

综上所述，本次所估地价内涵是指估价对象在估价期日二〇一九年六月十日的公开市场和规划条件下，土地所有权属国家所有，设定土地使用权类型为出让，设定无他项权利限制，设定土地用途为城镇住宅用地（商住用途比为9.39%：90.61%），设定土地使用年限为商业27.06年、住宅57.06年，设定土地面积为1335.4平方米，设定容积率为3.67，设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”且附带条件下的国有建设用地使用权市场价格。

### 七、土地估价结果

根据《城镇土地估价规程》，结合估价目的，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况和相关市场资料的基础上，遵循估价原则，依据国家规定的估价程序，选用科学、合理的估价方法，通过合理的



# 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路 36 号伊美大厦 23 1 号  
联系电话：023-63733663 传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

假设，经过周密、准确的计算，评估出估价对象于二〇一九年六月十日在规划条件且考虑附带条件下的国有建设用地使用权市场价格，最终估价结果为：（币种：人民币）


土地面积：1335.41 平方米

单位面积地价：689 元/平方米

总地价：92.01 万元（大写人民币玖拾贰万零壹佰元整）

注：估价结果详见表 1 《土地估价结果一览表》。

## 八、土地估价师签字

姓名	注册证书号	签字
万翔	98220130	
杨强	2013500065	

## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人（签字）：





# 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

邮政编码: 400020  
土地估价报告

办公地址: 重庆市江北区建新北路 36 号伊美大厦 23-1 号  
电话: 023-63733663 传真: 023-63733882

表 2 宗地基础设施条件表

地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件
宗地内场地未平整, 宗地内起伏小, 设定为场地未平整	宗地外南临龙门东巷, 宗地内无道路, 设定宗地内未通路	宗地外通市政供电, 供电保证度优, 宗地内未通电, 设定宗地内未通电	宗地外市政供水, 供水保证度优, 宗地内未通水, 设定宗地内未通水	宗地外市政排水, 排水保证度优, 宗地内未通下水, 设定宗地内未通下水	宗地外市政供气, 供气保证度优, 宗地内未通气, 设定宗地内未通气	宗地外与市政通讯网络相连, 通讯保证度优, 设定宗地内未通通讯

①规划限制条件: 据《铜梁县龙腾景园商住小区 1、2 单元商住楼土建设计图》, 层数共 8 层, 建筑高度 24.45 米, 建筑面积为 4898.65 平方米, 建筑结构为砖混, 抗震设防烈度为六度。门市 13 间 (位于第 1 层), 住宅 40 套 (位于第 1-8 层)。

②影响土地价格的其他限定条件:

1. 本报告估价结果为出让建设用地使用权市场价格, 不包括地上附着物价值。
2. 《铜梁县国有土地使用权出让合同 (经营性用地)》(铜地 (挂) 合字 (2006) 第 008 号) 记载出让土地用途为居住用地, 计价建筑面积均为居住, 土地评估用途依据了已过审的《铜梁县龙腾景园商住小区 1、2 单元商住楼土建设计图》设定为商住, 两用途有差异, 未见出让金补缴票据, 本次估价没有考虑用途变更可能涉及的补缴出让金, 如有涉及, 估价结果应扣除出让金或者重新估价。
3. 估价对象为“龙腾花园”1、2 单元用地, 非独立宗地, 考虑到已划定红线图, 且有单独的设计方案, 结合估价目的, 本次估价以估价对象独立开发为前提。

## 二、其它需要说明的事项:

1. 本报告和估价结果的有效期为一年, 即自报告提交日二〇一九年九月十五日起至二〇二〇年九月十四日内有效。本公司对逾期报告书不承担任何责任。若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境及估价对象状况等因素发生重大变化, 且这些变化会对估价结果产生重大影响时, 须重新估价。
2. 根据《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》第十九条, “评估机构应当在评估报告中出具评估报告。人民法院决定暂缓或者裁定中止执行的期间, 应当从前述期限中扣除。”由于评估资料欠缺, 委托估价方在补充资料过程中材料处于中止状态, 根据《重庆市铜梁区人民法院关于延期出具评估报告的函》, 准予我公司在 2019 年 9 月 16 日前提交估价报告, 特此说明。



重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司  
二〇一九年九月十五日



# 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663 传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

机构名称：重庆市铜梁区人民法院

机构性质：机关

机构地址：重庆市铜梁区巴川街道白龙大道143号

负责人：张俊文

### 二、估价对象

权属重庆市龙鹏房地产开发有限公司的坐落于铜梁县巴川街道办事处龙门东巷51号的1宗国有建设用地使用权(土地用途为城镇住宅用地，土地面积为1335.4平方米)，不包括地上构筑物及附着物，且附带条件下的国有建设用地使用权市场价格。

### 三、估价对象概况

#### (一) 土地登记状况

估价委托人未提供《重庆市房地产权证》(209房地证2012字第21804号)，根据委托估价方移交的查询取得的《重庆市土地房屋权属登记审核表》，描述登记情况如下：

1. 权属性质：土地性质为国有土地使用权，土地使用权类型为出让。
2. 权源以及权属变更情况：未记载。
3. 土地使用权人：重庆市龙鹏房地产开发有限公司。
4. 地理位置：铜梁县巴川街道办事处龙门东巷51号。
5. 土地用途：城镇住宅用地。
6. 土地使用期限：2006年7月3日至2076年7月2日。
7. 土地面积：3057.90平方米(注：本次委托评估面积为其中的





## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663 传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

1335.4平方米)。

8. 土地级别：未记载（据查《重庆市铜梁区人民政府办公室关于公布铜梁区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（铜府办〔2016〕124号），判断估价对象土地级别为商业2级、住宅1级）。

9. 房地籍号：TL1-11-349-1。

土地四至、国有土地使用证编号、土地登记证书号、登记机构、登记时间等无记载。

### (二) 土地权利状况

#### 1. 土地所有权

估价对象的土地所有权为国有。

#### 2. 土地使用权

估价对象为国有建设用地使用权，证载土地使用权人为重庆市龙鹏房地产开发有限公司。根据《重庆市铜梁区信访工作联席会议办公室关于龙鹏景园查封土地带条件拍卖的函》（铜信联办函〔2019〕1号），高万明通过挂靠重庆市龙鹏房地产开发有限公司取得估价对象所在宗地的土地使用权。重庆市龙鹏房地产开发有限公司与铜梁县国土资源和房屋管理局于2006年7月3日签订了《铜梁县国有土地使用权出让合同（经营性用地）》（铜地（挂）合字〔2006〕第008号）。

出让合同约定部分条款如下：

(1) 取得时间：合同约定经双方当事人或其授权的代理人签字或盖章后生效，即取得时间为2006年7月3日。

(2) 出让面积：6710平方米（估价对象为出让面积的一部分）。

(3) 出让综合价金：114.46万元，其中土地出让金26.46万元。

(4) 批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限：《铜梁县国有土地使用权出让合同（经营性用地）》（铜地（挂）合字〔2006〕第008



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663 传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

号)记载,出让年限居住为70年,其出让年限从本合同签订之日起算,结合《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载的土地使用期限(2006年7月3日至2076年7月2日),已使用年限为12.94年,住宅剩余土地使用年限为57.06年,根据《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》,商业最高出让年限为40年,以2006年7月2日起算,商业剩余使用年限为27.06年。

### (5)宗地使用的特殊规定

①受让方应在交地后60天内开工建设,并在12个月内竣工。受让方不能按期开工建设的,应提前30日向出让人提出延建申请,但延建时间最长不得超过一年。超过合同约定的动工建设日期满一年未动工建设的,向受让方征收土地出让金总额20%以下的土地闲置费。满二年未动工建设的,出让方无偿收回土地使用权。延期竣工超过本合同约定竣工时间仍未竣工达180日以上的,受让方应向出让方支付出让金总额5%的违约金;超过本合同约定竣工时间一年以上仍未竣工的,出让方有权解除出让合同,无偿收回土地使用权,注销约定手续;受让方应当在一月内交回土地使用权,逾期出让方有权进行处置其地面附着物,收回土地。

②受让方必须按规划管理部门确定该地块的设计条件进行建设。规划设计条件为:用地性质为住宅,建筑容积率不大于3.0,建筑密度不大于45%,建筑规模16130平方米,其中计价建筑面积16130平方米(商业 / 平方米,居住16130平方米,工业 / 平方米)。

### 3. 他项权利状况

估价对象于估价期日有司法查封限制,地上有小区配电房1栋(无证),除此外,估价对象无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制。重庆市铜梁区人民法院因执行裁决而对估价对象进行



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020

土地估价报告

查封限制，故本次估价不考虑查封限制的影响，根据《重庆市铜梁区人民法院关于延期出具评估报告的函》（（2019）渝0151执恢190号），不考虑除指定附带条件外的其他债权债务或义务和地上配电房的影响。

#### 4. 相邻关系权利

经现场勘察，估价对象相邻关系权利能够得到保障。

5. 实际使用与证载状况分析：估价对象证载用途为城镇住宅用地，实际为待开发地（地上有临时种植的蔬菜和小区配电房），若不涉及闲置，实际使用对证载用途有利。

### （三）土地利用状况

#### 1. 土地利用现状

地上建筑物及其他附着物：地上有施工围挡、农作物和龙鹏景园小区用配电房（无证）等。

#### 2. 土地利用条件

##### （1）规划利用

①规划批准文件：估价对象已取得《建设用地规划许可证》（渝规地证（2006）铜梁字第0017号，发证机关为铜梁县建设委员会，批准日期为2006年2月20日），另外还有重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会提供的设计方案《铜梁县龙鹏景园商住小区1、2单元商住楼土建设计图》，估价对象未取得《建设工程规划许可证》。

##### ②规划条件：

A. 《建设用地规划许可证》（渝规地证（2006）铜梁字第0017号）无规划条件记载。

B. 据《铜梁县龙鹏景园商住小区1、2单元商住楼土建设计图》，层数共8层，建筑高度24.45米，建筑面积为4898.65平方米，建筑



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020

土地估价报告

结构为砖混，抗震设防烈度为六度。门市13间（位于第1层），住宅40套（位于第1-8层）。

(2)最佳利用：估价对象证载用途为城镇住宅用地，位于铜梁县巴川街道办事处龙门东巷51号，基础设施基本能够得到保障，外部公共服务设施齐全，按规划用途利用最为有利。

(3)利用限制：竞拍人取得土地后，须在该地块所建房屋中无偿提供10个门面（面积总计362.71平方米，12套住宅（面积总计1445.58平方米）用于还房）（面积均指建筑面积）。

(4)缺陷：估价对象为小区用地的一部分，地上有小区配电房。

(5)闲置情况：出让合同约定建设项目在2006年7月3日起，受让方应在交地后60天内开工建设，并在12个月内竣工，估价对象现状为空地，未见闲置情况认定资料。

### 四、影响地价的因素说明

#### (一)一般因素

一般因素是指影响土地总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，批发零售用地、城镇住宅用地的价格主要受重庆市的城市资源状况、社会经济发展状况、不动产市场状况、产业政策及城市发展规划等方面的影响，由此本次估价对象的一般因素分析按重庆市的状况说明如下：

#### 1. 城市资源状况

##### (1)地理位置

重庆位于北纬 $28^{\circ} 10'$  -  $32^{\circ} 13'$ ，东经 $105^{\circ} 17'$  -  $110^{\circ} 11'$ 之间，地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，幅员面积8.24万平方公里，南北长450公里，东西宽470公里，是长江上游最大的经



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

1. 宗地位置：估价对象坐落于铜梁县巴川街道办事处龙门东巷51号，位于城南派出所东北面，铜梁博物馆南侧，距巴川街道办事处约300米，距铜梁解放路步行街约1.3公里。

2. 距公交车站距离：估价对象距文化馆公交车站约180米，有铜梁102路内环、铜梁102路外环、铜梁103路、铜梁104路共4条定线公交车停靠。

3. 土地面积：登记面积为3057.90平方米，评估面积为1335.4平方米（为其中1、2单元建设用地）。

4. 土地用途：证载用途为城镇住宅用地，实际地上有农作物和配电房（无证）。

5. 邻接道路类型：巷道（车行道宽度约5米）。

6. 临路状况：南面临龙门东巷。

7. 土地形状：近似L型。

8. 地形地势：地势坡度3-8°。

9. 地质条件：未发现无不良地质现象。

10. 与危险设施及污染源的接近程度：无。

11. 容积率：地上有一幢配电房（未办证），建筑面积未经测量，现状容积率不详，规划容积率3.67。

12. 宗地开发程度：实际开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”

13. 土地使用年限：截至估价期日，住宅剩余使用年限为57.06年，商业剩余使用年限为27.06年。

14. 土地权利状况：土地所有权属国家所有，土地使用权类型为出让，估价对象于估价期日存在司法查封权利限制，除此之外无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制。



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

续收益也难以预测，使用收益法的没有操作性，故不采用收益法估价。

②估价对象的用途为城镇住宅用地，在同一供需圈内，一级市场土地招拍挂出让交易案例较多，但由于估价对象为已出让土地，且需附带条件交易，附带条件价值比重大，与可收集的交易案例不可比，故不采用市场比较法估价。

③铜梁区于2016年9月14日公布了土地级别和基准地价，基准日设定为2016年1月1日，距估价期日已超过3年，不具有现势性，《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定估价期日距基准地价的期日一般不超过3年，故不采用基准地价系数修正法估价。

### （三）地价确定

#### 1. 确定最终估价结果的依据

本次估价对估价对象选用了剩余法和成本逼近法两种方法，两种方法测算结果差异小，均有一定的适用性和说服力。依据估价目的、估价对象的具体情况和估价方法的适用性进行分析，本次评估取剩余法测算结果和成本逼近法测算结果的算术平均数作为最终估价结果。

#### 2. 最终估价结果

根据《城镇土地估价规程》，结合估价目的，在充分调查、了解和分析估价对象实际情况和相关市场资料的基础上，遵循估价原则，依据国家规定的估价程序，选用科学、合理的估价方法，通过合理的假设，经过周密、准确的计算，评估出估价对象于二〇一九年六月十日在规划条件且考虑附带条件下的国有建设用地使用权市场价格，最终估价结果为：（币种：

土地面积：1335.41平方米

单位面积地价：689元/平方米

总价：92.01万元（大写人民币玖拾贰万零壹佰元整）



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路 36 号伊美大厦 23-1 号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

注：估价结果详见表 1 《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. 估价的前提条件

(1)在估价期日二〇一九年六月十日的土地市场是公平、公开、自愿的交易市场。

(2)本次估价符合国家及重庆市有关法律、法规和文件。

(3)重庆龙鹏房地产开发有限公司合法取得估价对象国有建设用地使用权，且委托估价方所提供的估价相关资料完整、真实、合法、有效。

(4)估价对象作为城镇住宅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。

(5)本次所估地价内涵是指估价对象在估价期日二〇一九年六月十日的公开市场和规划条件下，土地所有权属国家所有，设定土地使用权类型为出让，设定无他项权利限制，设定土地用途为城镇住宅用地（商住用途比为 9.39%: 90.61%），设定土地使用年限为商业 27.06 年、住宅 57.06 年，设定土地面积为 1335.4 平方米，设定容积率为 3.67，设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”且附带条件下的国有建设用地使用权市场价格。

(6)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)依据《重庆市土地房屋权属登记审核表》，土地所有权属国家所有，土地使用权人为重庆市龙鹏房地产开发有限公司，土地使用权



## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路36号伊美大厦23-1号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020

土地估价报告

类型为出让，估价对象于估价期日有司法查封限制，地上有小区配电房1栋（无证），除此外，估价对象无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制。重庆市铜梁区人民法院因执行裁决而对估价对象进行查封限制，故本次估价不考虑查封限制的影响，根据《重庆市铜梁区人民法院关于延期出具评估报告的函》（（2019）渝0151执恢190号），不考虑除指定附带条件外的其他债权债务或义务和地上配电房的影响，因此，本次估价设定土地使用权类型为出让，无抵押权、租赁权、地下权、地役权等他项权利限制、查封限制及除附带条件外的其他债权债务和义务。

(2)估价对象地上有蔬菜和1栋配电房（无证）。依据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，估价对象用途为城镇住宅用地；估价对象已取得《建设用地规划许可证》，无具体规划指标记载，未取得《建设工程规划许可证》。依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203号）附件3——《铜梁县龙鹏景园商住小区1、2单元商住楼土建设计图》，依图计算得商业建筑面积为456.75平方米，住宅建筑面积为4408.16平方米，由此计算得商住用途比为9.39%：90.61%。故本次估价设定估价对象用途为城镇住宅用地（商住用途比为9.39%：90.61%）。

(3)委托估价方未提供国有土地使用证，根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，城镇住宅用地使用期限为2006年7月2日至2076年7月2日，截止估价期日，已使用12.94年，剩余土地使用年限为57.06年，根据《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》，商业最高出让年限为40年，以2006年7月2日起算，剩余使用年限为27.06年。根据合法原则，故本次估价设定土地使用年限为商业27.06年、住宅57.06年。





## 重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司

办公地址：重庆市江北区建新北路 36 号伊美大厦 23-1 号  
联系电话：023-63733663

传真：023-63733882

邮政编码：400020  
土地估价报告

(4)《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，所在宗地面积为 3057.90 平方米，依据《重庆市铜梁区人民法院委托书》（（2019）渝 0151 执恢 190 号）和《重庆市铜梁区国土房管局关于铜梁区巴川街道龙门东巷 51 地块有关情况的复函》及其附件《红线图》，估价对象为“龙鹏景园”1、2 单元建设用地，土地面积为 1335.4 平方米，已划定界限，结合本报告估价目的，设定估价对象土地面积为 1335.4 平方米。

(5)估价对象地上有 1 幢配电房（无证），建筑面积未测量，现状容积率不详。依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203 号）及其附件记载，“龙鹏景园”1、2 单元总规划建筑面积为 4898.65 平方米，无地下空间面积，测算容积率为 3.67，结合估价目的和最有效利用原则，本次估价设定容积率为 3.67。

(6)估价对象实际开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”，实际开发程度符合规划利用，故设定估价对象土地开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、红线内“未通平”。

(7)根据《重庆市铜梁区信访工作联席会议办公室关于龙鹏景园查封土地带条件拍卖的函》（铜信联办函（2019）1 号），“竞拍人取得土地后，须在该地块所建房屋中无偿提供 10 个门面（面积总计 362.71 平方米），12 套住宅（面积总计 1445.58 平方米）用于还房”；依据《重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会关于龙鹏景园补充评估资料的回函》（铜建委函（2019）203 号），以上面积均为建筑面积；其他技术指标按《铜梁县龙鹏景园商住小区 1、2 单元商住楼土建设计图》进行施工。本次估价考虑按上述附带条件设定。



# 重庆市铜梁区人民法院

## 委托书

(2019)渝0151执恢190号

重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司：

我院在执行 [REDACTED] 3261 一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

原重庆市铜梁县巴川镇龙门东巷51号的剩余部分规划修建为1、2单元房屋的土地面积：1335.4 产权证号：产权证号：209 房地证2012字第21804号。

2019年06月05日



承办人：叶春 联系电话：

联系人：叶春 联系电话：45659913

本院地址：

邮 编：266000



# 重庆市铜梁区人民法院

## 关于延期出具评估报告的函

(2019)渝0151执恢190号

重庆金卓天吉土地房地产评估有限公司:

因司法处置的需要,我院委托你单位对坐落于重庆市铜梁县巴川镇龙门东巷51号剩余建设用地进行评估。你单位估价师在现场查勘后,发现评估资料不齐,并向我院发来《关于继续补充评估资料的函》,在收悉该函后,我院立即衔接有关部门配合,但资料补充期间,评估工作处于中止状态。现资料已经按要求补充完整,请你单位最迟于2019年9月16日前提交估价报告。

你单位评估报告需考虑《重庆市铜梁区信访工作联席会议办公室关于龙鹏景园查封土地带条件拍卖的函》(铜信联办函(2019)1号)记载的附带条件(无偿提供10个门面,面积总计362.71平方米;12套住宅面积总计1445.58平方米),不考虑其他债权债务或义务和地上配电房的影响。

特此函告



# 铜梁县国有土地使用权出让合同

7

(经营性用地)

铜地(挂)合字(2006)第009号

合同双方:

出 让 方: 铜梁县国土资源和房屋管理局

地 址: 铜梁县巴川镇河湾36号

受 让 方: 重庆龙鹏房地产开发有限公司

地 址: 巴川镇铁石路42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》、《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》和《重庆市土地管理规定》等有关法律法规规定,双方本着平等、自愿、有偿的原则,依法订立本合同。

**第一条** 经过挂牌,出让方同意将位于重庆市铜梁县巴川镇龙门东巷,面积6710.0平方米(以交地实测面积为准)的国有土地拍卖出让给受让方作为住宅建设用地,按宗地总平面布置图使用。出让年限商业为/年,居住70年,综合用地/年。其出让年限从本合同签订之日起算。

建设用地位置与四至范围以用地红线图为准。

地下资源、埋藏物和市政公用设施属国家所有,均不在土地使用



权出让范围内。地下空间的深度开发应遵循国家的有关规定。

**第二条** 受让方必须按规划管理部门确定该地块的设计条件进行建设。规划设计条件为：

- 1、用地性质：住宅
- 2、建筑容积率：不大于 3.0
- 3、建筑密度：不大于 45%
- 4、建设规模：16130 平方米

其中：计价建筑面积 16130 平方米（商业      平方米，居住 16130 平方米，工业      /      平方米）

5、绿地比：

受让方应在工程设计批准后 15 日内向出让方报送三套工程设计图纸备查。

**第三条** 该宗地的土地出让综合价金为 114.4600 万元（大写：壹佰壹拾肆万肆仟陆佰元整）。其中：宗地控规和地灾防治规划费用      万元，受让方在签订合同的当日前向出让方缴纳；土地出让金 26.4600 万元，受让方在以下期限内缴纳：

1、受让方在签定合同的当日，向出让方支付土地出让金 26.4600 万元。

2、受让方在      /      年 /      月 /      日前，向出让方支付土地出让金      /      万元。

受让方未按约定的期限支付土地出让价金的，所欠的土地出让价金从约定的到期之日起应按日加交所欠土地出让价金 1% 的滞纳金。逾期 30 天仍未付清的，出让方有权解除合同，并可依法请求违约赔偿。

**第四条** 受让方按合同约定交清土地出让金后，出让方在



日向受让方移交土地，并签订交地备忘录。因特殊原因不能实施交地的，经向受让方通报后，交地时限按通报的时间相应推延。

**第五条** 出让方交地后 30 日内，受让方向土地行政主管部门申办用地手续。

**第六条** 受让方应在交地后 60 天内开工建设，并在 12 个月内竣工。受让方不能按期开工建设的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。超过合同约定的开工建设日期满一年未开工建设的，向受让方征收土地出让金总额 20% 以下的土地闲置费。满二年未开工建设的，出让方无偿收回土地使用权。延期竣工超过本合同约定竣工时间仍未竣工达 180 日以上的，受让方应向出让方支付出让金总额 5% 的违约金；超过本合同约定竣工时间一年以上仍未竣工的，出让方有权解除出让合同，无偿收回土地使用权，注销用地手续；受让方应当在一个月内交回土地使用权，逾期出让方有权径行处置其地面附着物，收回土地。

**第七条** 受让方受让本合同项下的土地使用权，在交清土地出让金和投入计划总投资额 25% 以上，并依法经有批准权限的土地行政主管部门批准和办理土地使用权变更登记等有关手续后，可依法按有关规定用于转让、出租、抵押等其他经济活动。

**第八条** 受让方在建设工程竣工验收后的 60 日内，应依照规定到土地行政主管部门办理国有土地使用权变更登记手续或换取国有土地使用权证。

**第九条** 受让方在出让合同规定的年限内，需要增加建设规模的，必须向出让方提出申请，经土地行政主管部门和城市规划行政管理部门批准同意，并与出让方签订土地使用权出让合同补充协议或者重新签订土地使用权出让合同，按规定补缴土地出让金。



受让方在出让合同规定的年限内，不得擅自改变约定的土地用途。受让方要求按照城市规划将土地用途改为其它经营性建设用地的，必须将已取得的土地使用权交还出让方，出让方根据受让方使用土地的实际年限和经营的实际情况核定并给予相应补偿后，本出让合同终止。该土地使用权由土地行政主管部门按照经营性国有土地使用权招标投标挂牌方式出让。

**第十条** 受让方依法以出让方式取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限内合法使用，受法律保护。但根据《中华人民共和国土地管理法》和其它法律法规的规定，或依照本合同约定解除本合同的，出让方可依法提前收回该土地使用权。出让方收回受让方的土地使用权时，除法律法规的规定或本合同约定无偿收回外，出让方应根据受让方使用土地的实际年限和开发建设经营的实际情况给予适当补偿。

**第十一条** 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，受让方需继续使用本合同项下土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，受让方在同等条件下，有优先受让该宗地的权利。经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地出让金。

**第十二条** 经批准的公用事业性各类管线等工程，受让方应允许在其受让的土地范围内的规划位置建造或通过。

**第十三条** 受让方在用地红线范围内进行建设和维修活动时，依照相关的法律法规规定，对周围环境及设施有妥善保护的义务。

**第十四条** 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响。但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，





必须按届时有效的规划执行。

**第十五条** 出让人对受让人依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年限按出让土地时使用权的价格给予受让人相应的补偿。

**第十六条** 任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不履行合同义务的，不负责任，但必须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失。

遇有不可抗力的一方，应在 48 小时内将事件的情况以书面形式通知另一方，并在事件发生后 15 日内，向另一方提交合同不履行或部分不履行以及需要延期履行的报告。

**第十七条** 在土地使用权出让期限内，土地行政主管部门依法有权对出让宗地的开发利用、转让、出租、抵押等进行监督检查，受让方不得拒绝和阻挠。

**第十八条** 由于一方的过错，造成合同部分不能履行或不能完全履行的，由有过错的一方承担违约责任；双方都有过错的，根据实际情况，由双方分别承担相应的责任。

**第十九条** 凡由本合同所发生的争议，双方应通过协商解决，商不成时，双方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。在解决争期间，除争议事项外，双方应继续履行合同中其他无争议的内容。

**第二十条** 本合同未尽事宜，从其法律、法规之规定，也可双依法约定。依本合同订立的土地使用条件，巴川镇龙门东巷片区城改造工程开发权挂牌出让方案 作为本合同附件，与本合同具有等法律效力。



**第二十一条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决受中华人民共和国法律的保护和管辖。

**第二十二条** 特别申明，出让方已履行了提示义务，受让方亦对本合同各项下内容进行了充分的理解，签订本合同完全是真实意思表示。

**第二十三条** 本合同经双方当事人或其授权委托的代理人签字或盖章后生效。

**第二十四条** 本合同一式四份。

**第二十五条** 本合同于 二〇〇六 年 七 月 三 日在铜梁县国土资源和房屋管理局签订。

出 让 方:



法定代表人或  
委托代理人:



电 话:

邮政编码:

开户银行:

户 名:

帐 号:

受 让 方:



法定代表人或  
委托代理人:



电 话:

邮政编码:

开户银行:

户 名:

帐 号:

注: 拆迁还建建筑面积 8780 平方米, 土地总面积 6710 平方米, 其中  
出让 3057.56 平方米, 划拨 3652.44 平方米。



## 重庆市铜梁区国土房管局 关于铜梁区巴川街道龙门东巷 51 号地块有关情 况的复函

重庆市铜梁区人民法院：

重庆市铜梁区人民法院关于查询巴川街道龙门东巷 51 号地块有关情况的函收悉，经我经查阅资料和现场勘测，现将有关情况复函如下：

经查，该地块仍有部分国有土地未修建房屋，其面积为 1335.4 m<sup>2</sup>，详见附件。

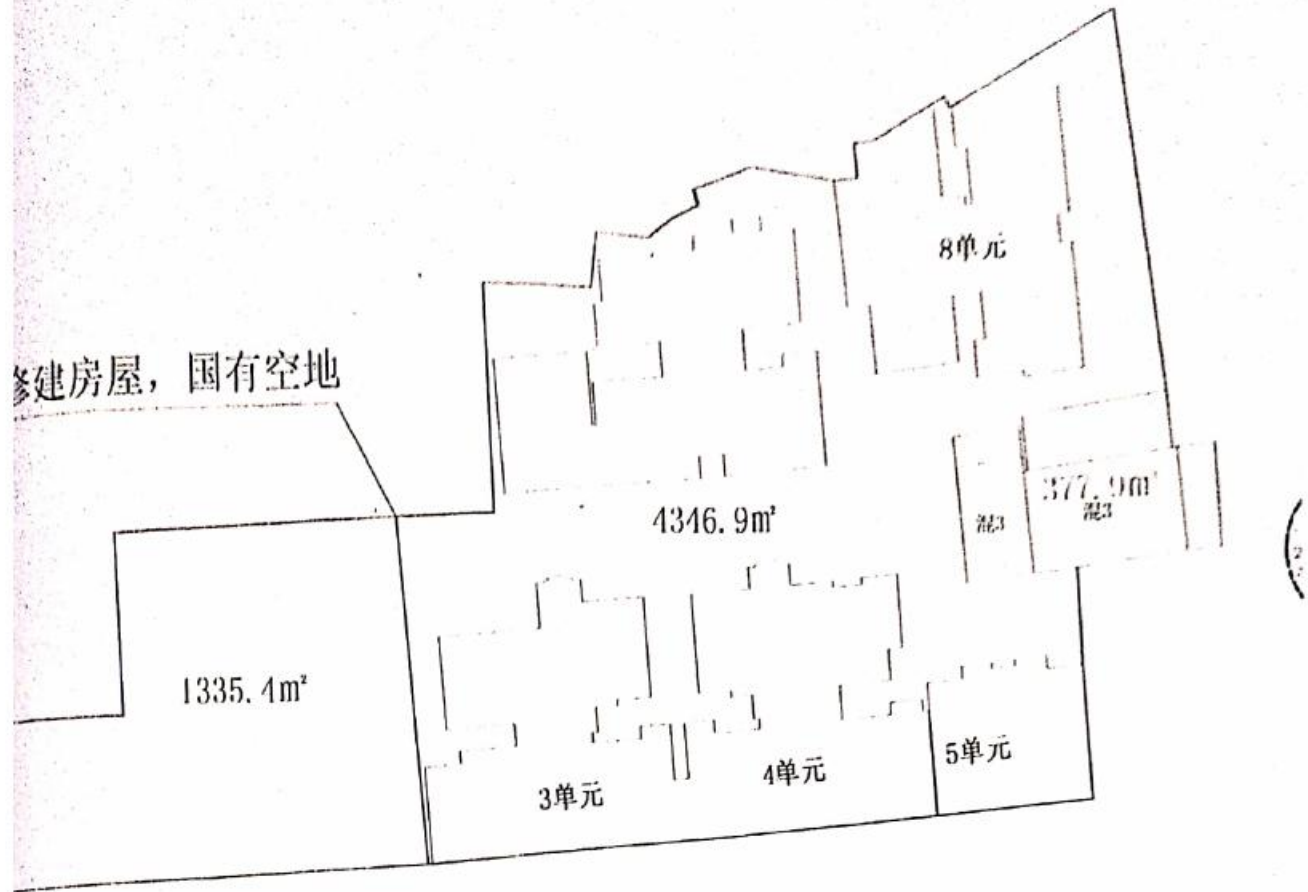
此函

附件：红线图

重庆市铜梁区国土房管局

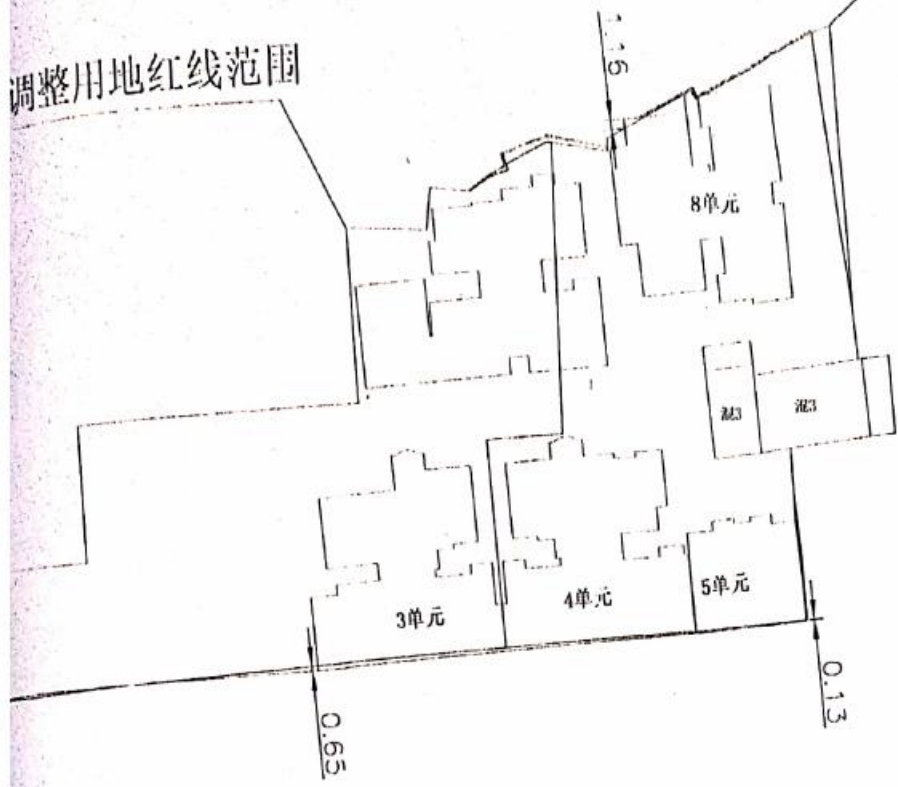
2019 年 1 月 17 日





原用地红线范围

调整用地红线范围



证号: 09-2011-21804

重庆市土地房屋权属登记审核表



座落	铜梁县巴川街道办事处龙门东51号			
登记类别	初始登记	转移登记 <input checked="" type="checkbox"/>	变更登记	注销登记
	预告登记	其他登记 (异议登记、更正登记、查封登记)		
申请人情况	登记申请人			
	土地所有权人	房屋所有权人	<input checked="" type="checkbox"/> 土地使用权人	土地房屋抵押权人 供役地权利人
	预告登记权利人	土地房屋更正登记申请人	土地房屋异议登记申请人	
	土地房屋权利受让人	其他 (包括查封)		
	名称 (姓名)	重庆市龙鹏房地产开发有限公司		
	证件名称及号码	组织机构代码证: 70942162-X		
	法定代表人		联系电话	023-0000000
	登记申请人			
	土地房屋抵押人	需地权利人	土地房屋权利转让人	预告登记义务人 其他
	名称 (姓名)			
证件名称及号码				
法定代表人		联系电话		
土地房屋情况	房地籍号	TL1-11-349-1	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权	出让
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	3057.90	共用 (m <sup>2</sup> )	
			分摊 (m <sup>2</sup> )	
	共有土地使		土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别		房屋结构	
	房屋总层数		所在层数	
	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )		房屋套内	
	房屋用途		所在层用途	
	土地使用权	2006年07月03日至 2076年07月02日	土地权利	
共有或共用				



中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

编号 渝规地证(2006)

铜梁字第0017号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用土地手续。

特发此证

发证机关

日

期



No 171364

用地单位	重庆龙鹏房地产开发有限公司
用地项目名称	龙鹏景园
用地位置	巴川镇龙门巷(巴川镇政府对面)
用地面积	捌仟伍佰柒拾肆平方米
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。





中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

编号 渝规建证(2006)

铜梁字第024号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日

期 2006



建设单位	重庆龙鹏房地产开发有限公司
建设项目名称	龙鹏景园3.4.5单元
建设位置	巴川镇龙门东巷(巴川镇政府对面)
建设规模	建筑面积玖仟叁佰捌拾平方米
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

编号 渝规建证(2006)  
渝同界字第0035号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日

期



№ 276467

建设单位	重庆龙鹏房地产开发有限公司
建设项目名称	龙鹏景园 8单元
建设位置	巴川镇龙门东巷
建设规模	建筑总面积约捌佰捌拾壹平米
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。





### 估价对象位置图

