****

防伪二维码

**土 地 估 价 报 告**

项目名称：安徽省蚌埠市中级人民法院委托评估凤阳县华福投资有限公司所属位于凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地）和凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地）的二宗商业、住宅用地国有出让土地使用权市场价值评估（滁州市凤阳县）

委托估价单位：安徽省蚌埠市中级人民法院

受托估价单位: 江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 苏国衡（2018）蚌埠土估字第0002号

提交估价报告日期：二○一八年十一月二十四日

**土 地 估 价 报 告**

**第一部分 摘要**

**一、估价项目名称**

安徽省蚌埠市中级人民法院委托评估凤阳县华福投资有限公司所属位于凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地）和凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地）的二宗商业、住宅用地国有出让土地使用权市场价值（滁州市凤阳县）

**二、委托估价方**

单位名称： 安徽省蚌埠市中级人民法院

与土地使用者关系：非同一主体

**三、受托估价方**

机构名称：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

机构地址：南京市浦口区星甸镇工业集中区B-106号

法定代表人：刘清军

土地估价资质等级：全国级

土地资信等级：A级

估价资格有效期：至2021年6月30日

资格证书编号: A201132006

联系电话：025-83312598 83312698

传真号码：025-86630687

邮政编码：210001

网址：[www.ghpg.cn](http://www.ghpg.cn) 企业邮箱：[ghpg@ghpg.cn](mailto:ghpg@ghpg.cn)

**四、估价目的**

受安徽省蚌埠市中级人民法院委托，根据（2018）皖03委（评）26号司法鉴定委托书，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司根据城镇土地估价规程等文件规定，对待估宗地国有出让土地使用权进行价格评估，为委托估价方待估宗地国有出让土地使用权的市场价值提供客观、公正的价值参考。

**五、估价期日**

二○一八年九月二十日

**六、估价日期**

二○一八年九月二十日至二○一八年十一月二十四日

**七、地价定义**

1.地价内涵

本报告所评估的地价是指估价对象在估价期日二○一八年九月二十日，土地使用权类型为出让，设定土地用途为商业、住宅用地，容积率为0.87，土地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整，剩余使用年期为商业26.04年、住宅56.04年，不存在他项权利条件下的国有出让土地使用权价值。

2.估价对象实际用途和实际开发程度

在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象宗地内有树木和临时用房。

实际开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，场地未平整。

3.土地估价时设定的用途与土地开发程度

由于估价对象的土地登记用途为商业、住宅用地，规划用途为商业、住宅用地，本次评估设定用途为商业、住宅用地。

开发程度设定为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，场地平整。

4.土地利用状况

4.1土地利用现状

4.1.1在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象一号宗地证载面积为53188.46平方米，块内有已建有小部分房屋及未拆除的绿化树木，根据蚌埠市中级人民法院《价格评估委托书》要求，根据安徽省凤阳县中都土地登记代理有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》扣除该房屋所占土地面积及498.96平方米，本次评估土地面积为52689.50平方米。待估宗地未支付全部拆迁费用，根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

4.1.2在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象二号宗地证载面积为11511.01平方米，本次评估面积为11511.01平方米，宗地内有临时建筑物及少量菜地树木。根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

4.2土地利用条件

根据委托方提供的《总平面规划图》，本次估价二宗土地均在总面积为240400平方米的地块内，由于委托方未提供二宗土地对应的规划资料，仅提供240400平方米宗地的《总平面规划图》，根据委托方要求本次评按委托方提供《总平面规划图》中的经济技术指标进行评估，设定容积率0.87，建筑密度21.1%，绿地率36.5%。

假设估价对象内完成开发建设后，保持原有规划建筑密度和容积率，用途为商业、住宅用地，不发生变迁。

**八、估价结果**

在估价期日二○一八年九月二十日，根据估价目的，评估设定估价对象开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，土地用途为商业、住宅用地，本次土地面积分别为52689.50平方米和11511.01平方米，容积率为0.87，土地使用权剩余使用年期为商业26.04年、住宅56.04年国有出让土地使用权价值为：单位土地面积价值人民币1356元/m2，总地价人民币8706万元（四舍五入，取整至万元），即人民币捌仟柒佰零陆万元整

具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》。

**表1 土 地 估 价 结 果 一 览 表**

估价机构：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司 估价报告编号：苏国衡（2018）蚌埠土估字第0002号

估价期日：二○一八年九月二十日 估价目的：市场价值 估价期日的土地使用权类型：国有出让土地使用权

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日的土地使用者 | 宗地  编号 | 宗地  名称 | 土地使用证编号 | 宗地位置 | 估价期日的用途 | | | 容积率 | | | 估价期日的  实际开发程度 | 估价设定  的开发程度 | 土地使  用年期 | 登记面积  (平方米) | 评估面积  (平方米) | 单位面  积地价  (元/平方米) | 总地价  (万元) | 备注 |
| 登记 | 实际 | 设定 | 规划 | 实际 | 设定 |
| 凤阳县华福投资有限公司 | 1 | 2004-1号宗地 | 凤国用（2012）第0804 | 凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地） | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 0.87 | - | 0.87 | 宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”， 宗地内场地未平整 | 宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，宗地内场地平整 | 商业26.04年、住宅56.04年 | 53188.46 | 52689.50 | 1356 | 7145 | -- |
| 2 | 2004-2号宗地 | 凤国用（2012）第0805 | 凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地） | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 商业、住宅 | 0.87 | - | 0.87 | 宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”， 宗地内场地未平整 | 宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，宗地内场地平整 | 商业26.04年、住宅56.04年 | 11511.01 | 11511.01 | 1356 | 1561 | -- |
| 合计 | 土地总价值（取整）：捌仟柒佰零陆万元整 | | | | | | | | | | | | | 64699.47 | 64200.51 |  | 8706 |  |

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：至估价期日，估价对象已抵押给蚌埠农村商业银行股份有限公司，本次评估未考虑抵押等他项权利对评估价值的影响，提请报告使用人注意。

2、基础设施条件：

周围道路状况：较优； 排水状况：优； 供水状况：优； 电讯条件：优；

供暖状况：无； 供气状况：优； 供电状况：优； 地面平整状况：平整。

3、规划限制条件：根据估价对象《国有建设用地土地使用权出让合同》和《国有土地使用权证》，估价对象规划用途为商业、住宅用地。根据《总平面规划图》，估价对象规划用途为商业、住宅用地，设定容积率为0.87，绿地率35.7%。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

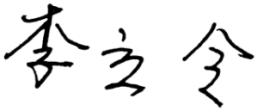
1. 土地估价结果自报告出具日起一年内有效，评估价值仅为安徽省蚌埠市中级人民法院了解估价对象土地价值提供咨询。委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

估价机构：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

二○一八年十一月二十四日

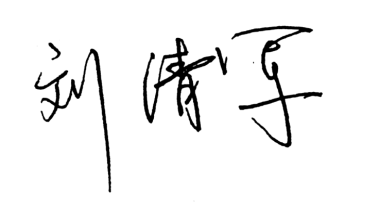
**九、土地估价师签字**

土地估价师 苏文娟 证书号：2013320099 签字QQ图片20171208140401

土地估价师 李立令 证书号：2013320015 签字

**十、土地估价机构**

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



估价机构法定代表人签字：

二○一八年十一月二十四日

**第二部分 估价对象界定**

1. **委托估价方**

单位名称： 安徽省蚌埠市中级人民法院

与土地使用者关系：非同一主体

1. **估价对象**

本次估价对象是指位于凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地）和凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地）的二宗地，评估设定土地用途为商业、住宅用地，土地登记面积分别为53188.46平方米和11511.01平方米，本次评估土地面积分别为52689.50平方米和11511.01平方米，估价期日：二○一八年九月二十日，土地使用者为凤阳县华福投资有限公司。

1. **估价对象概况**

1. 土地登记状况

1.1土地的来源及历史沿革：凤阳县华福投资有限公司于2004年9月21日以出让方式取得估价对象所在大地块的国有出让土地使用权，取得价格为67.50元/平方米，出让宗地用途为商业、住宅用地，出让年限为住宅用地70、商业40年。凤阳县华福投资有限公司于2012年09月25日领取了编号为凤国用（2012）第0804号和凤国用（2012）第0805号国有土地使用证，土地登记用途为商业、住宅用地，土地登记面积分别为53188.46平方米和11511.01平方米，土地使用权类型为国有出让土地使用权，终止日期为商业2044年09月21日、住宅2074年09月21日，一直沿用至今。

1.2宗地位置：凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地）和凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地）。

1.3宗地用途：估价对象的土地登记用途为商业、住宅用地，规划用途为商业、住宅用地，本次评估设定用途为商业、住宅用地。

1.4宗地四至：估价对象具体位置详见宗地图。

1.5土地面积：土地证载面积分别为53188.46平方米和11511.01平方米，本次评估土地面积分别为52689.50平方米和11511.01平方米。

1.6土地权属性质及权属变更：估价对象土地所有权为国家所有，凤阳县华福投资有限公司拥有估价对象的国有出让土地使用权，土地使用权终止日期至商业2044年09月21日、住宅2074年09月21日。

1.7地号：无。

1.8登记时间：2012年09月25日

1.9图号：无。

1.10土地级别：估价对象位于滁州市凤阳县城镇住宅四级用地。

2.土地权利状况

2.1土地所有者

在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象的土地所有权属国家所有。

2.2土地使用者

根据《国有土地使用证》，土地使用者为凤阳县华福投资有限公司。

2.3国有土地使用证编号：凤国用（2012）第0804和凤国用（2012）第0805号。

2.4共有土地使用者：无。

共有土地使用权分摊面积：无。

2.5他项权利类型：抵押权

他项权利人：蚌埠农村商业银行股份有限公司

他项权利义务人：凤阳县华福投资有限公司

2.6土地使用权取得方式：出让

土地取得时间：2004年09月21日。

批准机关：凤阳县国土资源局。

已使用年限：商业13.96年，住宅13.96年。

剩余使用年限：地使用权剩余使用年期为商业26.04年、住宅56.04年

3.土地基础设施条件

3.1宗地外基础设施条件：宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”。

3.2宗地内平整状况：场地平整

4.土地利用状况

4.1土地利用现状

4.1.1在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象一号宗地证载面积为53188.46平方米，块内有已建有小部分房屋及未拆除的绿化树木，根据蚌埠市中级人民法院《价格评估委托书》要求，根据安徽省凤阳县中都土地登记代理有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》扣除该房屋所占土地面积及498.96平方米，本次评估土地面积为52689.50平方米。待估宗地未支付全部拆迁费用，根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

4.1.2在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象二号宗地证载面积为11511.01平方米，本次评估面积为11511.01平方米，宗地内有临时建筑物及少量菜地树木。根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

4.2土地利用条件

根据委托方提供的《总平面规划图》，本次估价二宗土地均在总面积为240400平方米的地块内，由于委托方未提供二宗土地对应的规划资料，仅提供240400平方米宗地的《总平面规划图》，根据委托方要求本次评按委托方提供《总平面规划图》中的经济技术指标进行评估，设定容积率0.87，建筑密度21.1%，绿地率36.5%。

假设估价对象内完成开发建设后，保持原有规划建筑密度和容积率，用途为商业、住宅用地，不发生变迁。

1. **影响地价的因素说明**

（一）一般因素

1.城市区域情况简介

凤阳是全国较有名的历史文化名城，有举世闻名的[明中都](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8E%E4%B8%AD%E9%83%BD/1937337)皇城和[明皇陵](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8E%E7%9A%87%E9%99%B5/2110786)，凤阳是明太祖[朱元璋](https://baike.baidu.com/item/%E6%9C%B1%E5%85%83%E7%92%8B/25626)的家乡，是八仙之一的[蓝采和](https://baike.baidu.com/item/%E8%93%9D%E9%87%87%E5%92%8C/462624)的成仙之地，是[庄子](https://baike.baidu.com/item/%E5%BA%84%E5%AD%90/8074)与[惠子](https://baike.baidu.com/item/%E6%83%A0%E5%AD%90)[濠梁](https://baike.baidu.com/item/%E6%BF%A0%E6%A2%81)观鱼之地，也是[中国农村改革](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E5%86%9C%E6%9D%91%E6%94%B9%E9%9D%A9/12227626)开放的发源地。

凤阳县东西长74.64千米，南北宽49.6千米，总面积1949.5平方千米，总人口为74.9万（2009年底），县人民政府驻[府城镇](https://baike.baidu.com/item/%E5%BA%9C%E5%9F%8E%E9%95%87/3660256)西华路人民广场。凤阳县辖14个镇、1个乡。

凤阳有中国花鼓之乡、中国帝王之乡、中国改革之乡、中国曲艺之乡、中国石英之乡、中国民间艺术之乡，中国树莓之都等美誉。

2.自然环境

凤阳，古称“[钟离](https://baike.baidu.com/item/%E9%92%9F%E7%A6%BB/78114)”、“[濠州](https://baike.baidu.com/item/%E6%BF%A0%E5%B7%9E/1766893)”，[滁州市](https://baike.baidu.com/item/%E6%BB%81%E5%B7%9E%E5%B8%82/210918)下辖县，位于[淮河](https://baike.baidu.com/item/%E6%B7%AE%E6%B2%B3/230880)中游南岸，处于北纬32°37′－33°03′、东经117°19′－117°57′之间。北濒淮河与[蚌埠市](https://baike.baidu.com/item/%E8%9A%8C%E5%9F%A0%E5%B8%82)淮上区、[五河县](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%94%E6%B2%B3%E5%8E%BF/8340401)相望，东、南部与[明光市](https://baike.baidu.com/item/%E6%98%8E%E5%85%89%E5%B8%82/5601227)、[定远县](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9A%E8%BF%9C%E5%8E%BF/84555)毗连，西部和西北部与淮南市大通区、[蚌埠市](https://baike.baidu.com/item/%E8%9A%8C%E5%9F%A0%E5%B8%82)龙子湖区、蚌山区、禹会区接壤。

凤阳县位于安徽省东北部，淮河中下游南岸，北隔淮河与蚌埠市淮上区、五河县相望，东、南与明光市、[定远县](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9A%E8%BF%9C%E5%8E%BF/84555)毗连，西部和西北部与淮南市大通区、蚌埠市龙子湖区、蚌山区、禹会区接壤。

地形

凤阳县地形[南高](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%97%E9%AB%98)北低，南部为山区，中部为倾降平缓的岗丘，北部为沿淮冲积平原。海拔一般为15-17米。境内最大湖泊是[花园湖](https://baike.baidu.com/item/%E8%8A%B1%E5%9B%AD%E6%B9%96)，正常水位下湖面约30平方千米。最高山峰为狼窝山，海拔340.3米。淮河流经县境北部52.5千米，其它主要河流有[小溪河](https://baike.baidu.com/item/%E5%B0%8F%E6%BA%AA%E6%B2%B3/80953)、[板桥河](https://baike.baidu.com/item/%E6%9D%BF%E6%A1%A5%E6%B2%B3)、濠河、[天河](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A9%E6%B2%B3/9077500)、[窑河](https://baike.baidu.com/item/%E7%AA%91%E6%B2%B3)，均由南向北注入淮河。

3. 经济发展情况

2017年，凤阳县实现地区生产总值1862593万元，按可比价格计算，比上年增长8.4%。分产业看，第一产业增加值375226万元，同比增长4.6%；第二产业增加值725814万元，同比增长9.1%；第三产业增加值761553万元，同比增长10%。三次产业结构由上年的22.1:38.1:39.8调整为20.1:39:40.9，其中工业增加值占GDP的比重为32.7%。人均生产总值达27800元（折合4428美元），比上年增加2585元。 [10]

全年固定资产投资1774589万元，同比增长19.5%。其中，500万元以上项目投资完成1344862万元，同比增长2.0%；房地产投资完成429727万元，同比增长159.1%。分产业看，第一产业完成投资32919万元，同比增长3.3%；第二产业完成投资656816万元，同比下降12.0%（全部为工业项目），其中工业技术改造投资229122万元，同比下降44.9%；第三产业完成投资1084854万元，同比增长53.5%。从投资主体看，民营经济（含房地产投资）累计完成投资1185421万元，同比增长32.6%，总量占全部投资的比重为66.8%。

4.土地政策

自2011年“国八条”出台至今，政府已从政策微调刺激楼市转变为从紧调控措施，虽然一些城市的房产政策出现了部分松动，但从紧还是主基调。2012年，房地产调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松，通过差别化信贷等手段，支持合理自助需求，抑制投资投机需求。

从目前的市场表现来看，随着楼市逐步回暖，房价再现抬升势头，从6月开始政府针对房地产调控政策举措不断，7月下旬国务院对楼市开展专项督查，致使各界对政策趋严的预期不断增强，楼市已步入上升通道，房价下跌的可能性较小，而各地方政府政策的大方向将

延续收紧趋势的可能性较大。

■住建部：明年继续实施限购措施、坚持房地产调控不放松

全国住房城乡建设工作会议指出，明年要坚定不移地搞好房地产市场调控，继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施。

会议指出要坚决抑制投机、投资性住房需求，支持合理自住和改善性需求，编制和实施好住房发展和建设规划，引导和稳定社会预期，密切监测市场形势，继续推进城镇个人住房信息系统的建设，强化市场监管，加强房地产领域的诚信体系建设。

■发改委：逐步推进房产税改革试点

2012年2月16日，中共中央政治局常委李克强在《求是》杂志上发表《在改革开放进程中深入实施扩大内需战略》文章，文章指出逐步扩大房产税改革试点，研究制定环境保护税费改革等方案。

财政部部长谢旭人在8 月29日全国人大常委会提到要稳步推进个人住房房产税改革试点，年底在人民日报采访中表示要统筹推进房地产税费改革，对房地产交易环节征收的有关税种进行简并。随着2012年全年我国税收制度改革逐步推进、及针对首批试点城市的房产税制度的逐步建立，2013年房产税试点范围的预期将进一步扩大。

■保障房：加大资金支持力度，提前完成保障房建设目标

住建部、央行、财政部等多部委支持保障房资金，1月，财政部《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》指出，切实落实资金来源，确保不留资金缺口，6月，住建部、发改委7部委联合发文鼓励民间资本参与保障性安居工程建设。据住建部称，2012年1-10月全国城镇保障性安居工程新开工722套，基本建成505万套，提前完成年度700 万新开工任务，12 月，全国住房城乡建设工作会议指出，2016年城镇保障性安居工程建设的任务是基本建成460万套，新开工600万套，未来一段时间内我国保障房建设力度仍将不断加强。

5.社会发展

### 科技

2017年，凤阳县有各类专业技术人员7991人，同比增长5.9%。科研机构43个，均是大中型工业企业办机构。从事研发活动人员1289。年末拥有高新技术企业14家。全年专利授权量304件，同比下降7.6%；其中发明专利授权量84件，同比下降36.8%。[10]

### 教育

2017年，凤阳县拥有普通中学46所，其中初级中学36所，高级中学10所，初级和高级中学均包括3所十二年一贯制学校和4所完全中学，初级中学在校生数22237人，毕业生6297人，专任教师1761人；普通高中在校学生9948人，毕业生4023人，专任教师728人。全县中等职业学校2所，在校生6027人，毕业生2046人，专任教师172人。全县小学41所，在校学生47526人，毕业生7883人，专任教师2598人；幼儿园91所，在园幼儿19344人，专任教师851人。 [10]

### 卫生

2017年，凤阳县共有医疗卫生机构19个，其中县级医疗机构2个，县级卫生机构5个，乡镇医疗卫生机构15个。全县卫生技术人员1728人，其中执业医师（助理）704人，注册护士816人。全县卫生机构床位1935张，全年医疗卫生机构共诊疗132.1万人次。 [10]

### 文化

2017年，凤阳县共有艺术表演团体7个，博物馆1个，公共图书馆2个（公共图书馆藏书量20.6万册），乡镇街道综合文化站16个。全国重点文物保护单位1处，省级重点文物保护单位5处。广播电台1座，广播节目综合人口覆盖率98%。电视台1座，电视节目综合人口覆盖率96%。

6.凤阳县房地产后期展望

2017年，凤阳县商品房销售面积47.3万平方米，同比增长38.3%；商品房销售额246821万元，同比增长49.8%。全年亿元以上项目64个，当年完成投资928752万元。2018年凤阳县房价整体波动水平比较小，大涨与大跌都不会出现。

（二）区域因素

1.区域概况

待估宗地所在区域位于凤阳工业园区合蚌路南侧。

2交通条件

2.1道路通达状况

待估宗地所在区域内道路类型主次干道并重，有合蚌路等主次干道。

2.2道路宽度

待估宗地所在区域主干道红线宽度为15-30米，道路宽度较优。

2.3对外交通状况

待估宗地所在区域内有S301省道，评价等级一般。

3.自然条件

估价对象所在区域地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较优。

4.社会因素

4.1社区规模与安全保障

估价对象所在区域规模较大，安全保障一般。

4.2文化程度及生活方式

估价对象所在区域居民文化程度一般，生活方式一般。

5.基础设施条件

5.1供水

待估宗地所处区域供水保证率达99%以上，供水状况优。

5.2排水

待估宗地所处区域排水设施完善，排水通畅，排水条件优。

5.3供电

待估宗地所处区域供电保证率达99%以上，供电状况优。

5.4电讯

待估宗地所处区域属滁州市市话服务范围，电话采用程控交换，装机容量大，通讯水平优，电讯状况优。

5.5供气

待估宗地所处区域属凤阳县新奥燃气有限公司，主干网覆盖了府城、临淮、县工业园区、板桥硅工业园区，供气状况优。

6.公用设施状况

估价对象所在区域公用设施少，随着未来几年的发展，公用设施状况将进一步改善。

7、商业繁华程度

7.1估价对象所在区域位于凤阳工业园区合蚌路南侧，区域位置一般。商业市场开发较一般，周边娱乐休闲配套设施较少。

7.2区域内商服网点分布状况：商业集聚程度一般。

7.3区域内商服业类型：以中小型商业及服务性行业为主。

7.4区域内商服网点经营类别与骨干网点：经营类别较少，以餐饮、小型菜市等为主。

8.环境质量

8.1待估宗地所处区域环境质量较优。

8.2危险设施状况

待估宗地所处区域基本无危险设施，危险设施状况较优。

9.行政因素

（1）城市规划限制：根据凤阳县总体规划及区域详细规划，估价对象所处区域以工业用地为主。

（2）交通管制：估价对象所在区域无交通管制。

10.自然灾害影响

待估宗地所处区域受洪涝灾害影响较小。

11.其它区域因素状况：基本无影响。

（三）个别因素

1.宗地位置

估价对象位于凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-1号宗地）和凤阳工业园区合蚌路南侧（2004-2号宗地）。

2. 宗地地形地势状况

估价对象地面较平坦，连续下雨后基本无淹水现象，地形地势状况较优。

3.宗地地基状况

估价对象地基较好，承载力较优，一般商业、住宅用地建筑建设时需作简单的基础处理。

4.宗地形状

估价对象形状较不规则，对土地利用略有影响。

5.宗地面积

估价对象土地证载面积分别为53188.46平方米和11511.01平方米，本次评估土地面积分别为52689.50平方米和11511.01平方米。

6.宗地利用状况

6.1土地利用现状

6.1.14.1.1在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象一号宗地证载面积为53188.46平方米，块内有已建有小部分房屋及未拆除的绿化树木，根据蚌埠市中级人民法院《价格评估委托书》要求，根据安徽省凤阳县中都土地登记代理有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》扣除该房屋所占土地面积及498.96平方米，本次评估土地面积为52689.50平方米。待估宗地未支付全部拆迁费用，根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

6.1.2在估价期日二○一八年九月二十日，估价对象二号宗地证载面积为11511.01平方米，本次评估面积为11511.01平方米，宗地内有临时建筑物及少量菜地树木。根据委托方要求本评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平。

6.2土地利用条件

根据委托方提供的《总平面规划图》，本次估价二宗土地均在总面积为240400平方米的地块内，由于委托方未提供二宗土地对应的规划资料，仅提供240400平方米宗地的《总平面规划图》，根据委托方要求本次评按委托方提供《总平面规划图》中的经济技术指标进行评估，设定容积率0.87，建筑密度21.1%，绿地率36.5%。

假设估价对象内完成开发建设后，保持原有规划建筑密度和容积率，用途为商业、住宅用地，不发生变迁。

7. 宗地内基础设施条件

至估价期日，估价对象尚未布置商业、住宅用地基础设施。

8.临街状况

估价对象临合蚌路。

9.临街类型

估价对象临非商业街。

10.接近交通设施距离

10.1距火车站距离：距离火车站远，评价程度劣。

10.2距离汽车站距离：距离汽车站约8公里，评价程度一般。

10.3距离公交站点距离：距离练湖站公交站点约600米，评价程度一般。

11.距离商服中心距离

估价对象距离凤阳县商服中心约3公里，评价等级一般。

12. 距危险设施距离

估价对象500米内无危险设施。

13.土地使用年期

估价对象土地使用权为国有出让土地使用权，剩余使用年期自估价期日二○一八年九月二十日起为商业26.04年、住宅56.04年 。

14.其他个别因素状况

估价对象其他个别因素状况对宗地利用无影响。

**第三部分 土地估价结果及其使用**

**一、估价依据**

1. 法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日施行）

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议）

1.3《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）

1.4《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

1.5《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.6《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）

1.7《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）

1.8《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国务院第39号令，2007年11月1日施行）

1.9《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》（国土资电发[2006]17号）

1.10中华人民共和国国土资源部发布的《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017-11-01实施）

1.11《商品房销售管理办法》（2001年4月4日建设部令第88号发布，2001年6月1日施行））

1.12《城市商品房预售管理办法》（1994年11月15日建设部令第40号发布，2001年8月15日《建设部关于修改＜城市商品房预售管理办法＞的决定》，2004年7月20日《建设部关于修改＜城市商品房预售管理办法＞的决定》修正）

1.13（《安徽省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》于2000年9月22日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，自2000年12月1日起施行）

1.14《全国人民代表大会常务委员会关于[司法鉴定](http://www.lawtime.cn/info/zhuanti/2010071543481.html)管理问题的决定》（2005年2月28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，自2005年10月1日起施行）

1.15《[司法鉴定程序](http://baike.baidu.com/view/1143241.htm)通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行）

1.16《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行

1.17《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8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）

1.18《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）自2016年12月1日起施行

1.19安徽省人民政府和安徽省国土资源厅颁发的有关文件

1.20滁州市人民政府和滁州市国土资源局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.2中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

2.3中华人民共和国国土资源部发布的《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017-11-01实施）

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 估价对象《国有土地使用证》复印件

3.1.2 估价对象《国有建设用地土地使用权出让合同》复印件

3.1.3估价对象《建设用地规划许可证》复印件

3.14估价对象《宗地测绘成果报告书》复印件

3.15估价对象《总平面规划图》复印件

3.2受托估价方掌握的有关资料

3.2.1估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政规划人口等方面的基本情况资料

3.2.2估价对象所在地城市规划资料

3.2.3估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.2.4估价人员勘查收集的估价对象所处区域土地招标、拍卖、挂牌出让案例

3.2.5估价人员勘查收集的与待估宗地处于同一供需圈内的房地产开发、销售等方面资料

3.2.6估价对象所在地土地取得费、土地开发费及土地开发经营等方面的实例及有关文件

3.2.7估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料

3.2.8估价对象所在区域土地、房地产市场变化情况的资料

3.3估价人员实地勘察、调查所获取的资料

3.3.1估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2估价人员拍摄的有关估价对象的照片

**二、土地估价**

**（一）估价原则**

1.合法原则

遵循合法原则，要求土地估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。土地价格实质上是土地权益的价格，而土地权益是由法律法规所确定的，估价所要考虑的也只是合法的权益的价格。又由于土地价格是在其使用和处分的过程中形成的，因此在确定房地产的价格时，就必须坚持其使用和处分的合法性。

2.替代原则

根据市场规律，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，价格低着吸引需求，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和比较之后才决定的。 土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

3. 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

4.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 预期收益原则

对于土地价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据，其价格应是由反映该宗土地将来的总收益所决定。这要求土地估价师必须了解过去的土地收益状况，并对土地市场状况、发展趋势、政治经济形势等诸方面对土地市场的影响进行细致的分析研究和预测，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和，即收益价格。

6.最有效使用原则

由于土地具有多种用途，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格既要以最有效发挥本宗地效用为前提，又要以待估土地的规划方案为评估的最有效使用条件。

7.报酬递增递减原则

报酬递增递减原则，也即边际效益递减原则，经济学中是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加，对于土地估价而言，在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而呈现由递增到递减的趋势。

8.贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。贡献原则要求在评估土地资产的价值时，必须综合考虑该项土地资产在整体资产构成中的重要性，考虑其它生产要素如房屋、机器设备、经营者的经营能力等所带来的收益，而不是孤立地确定土地资产的价值。

**（二）估价方法**

1.土地估价方法的选择

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、基准地价系数修正法、路线价法等。根据凤阳县房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为：

（1）收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。

估价对象为商业、住宅用地，由于该地区商业、住宅用房租赁案例较少，房地产的纯收益难以准确化，考虑到评估的可操作性，故不宜采用收益还原法评估宗地地价。

（2）市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块有相关性和替代性。估价对象所在区域近年来经济发展较快，土地市场发展迅速，估价对象处于同一供需圈的类似用地近期挂牌实例较多，故可采用市场比较法评估估价对象地价。

（3）成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

估价对象用途为商业、住宅用地，在现实中，房地产的价格直接取决于其效用，而非花费的成本，成本的增减一定要对效用有所作用才能影响价格；换一个角度讲，房地产成本的增加并不一定能增加其价值，投入的成本不多也不一定说明其价值不高。其地价与土地成本并无密切关系，故本次评估不适宜采用成本逼近法评估估价对象地价。

（4）剩余法的基本技术路线是在预计开发完成后不动产正常交易价格（售楼价）的基础上，扣除预计的正常开发成本及相关的专业费用、不可预见费、基础设施配套费、管理费、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

估价对象所在区域房地产市场发育较完善，类似商业、住宅房地产的出售案例较多，我们可以预测出估价对象建成后未来房地产的售价，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税费等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格，故可采用剩余法进行评估。

（5）基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

由于本次估价对象为商业、住宅用地，基准地价不能全面客观的反应估价对象地块的实际价值，因此不宜采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次评估采用剩余法和市场比较法两种方法进行评估。

2.土地估价的技术路线

2.1剩余法：

剩余法法的基本技术路线是在预计开发完成后不动产正常交易价格（售楼价）的基础上，扣除预计的正常开发成本及相关的专业费用、不可预见费、基础设施配套费、管理费、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。其基本公式为：

P = A-B-C

式中：

P—估价对象价格；

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。

2.2市场比较法

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。其基本公式为：

P=PB×A×B×C×D×E

式中：

P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况地价指数；

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

**（三）估价结果**

1.剩余法评估

利用剩余法评估出待估宗地在估价期日二○一八年九月二十日，宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发条件下的单位面积土地使用权价格为1234元/ m2。

剩余法的基本思路是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑费、专业费、不可预见费、税金、小区配套费、利息、利润等费用，最终测算地价。由于上述各项参数的选取客观、可靠，故运用剩余法试算的结果具有一定的可信度。

2.市场比较法评估

利用市场比较法评估出待估宗地在估价期日二○一八年九月二十日，宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发条件下的单位面积土地使用权价格为1477元/ m2。

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。由于上述各项参数的选取客观、可靠，故运用市场比较法试算的结果可信度较高。

3.地价确定方法

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了剩余法和市场比较法测算估价对象地价，两种方法测算的结果相差不大，取平均值求算地价，估价对象单位面积综合地价为（1234元/m2+1477元/m2）/2=1356元/m2（四舍五入，取整）

本次评估宗地一总地价=1356元/m2×52689.50m2=7145万元（四舍五入，取整至万元），

本次评估宗地二总地价=1356元/m2×11511.01 m2=1561万元（四舍五入，取整至万元）。

本次评估总地价=7145万元+1561万元=8706万元

4.估价结果

在估价期日二○一八年九月二十日，根据估价目的，评估设定估价对象开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，土地用途为商业、住宅用地，本次土地面积分别为52689.50平方米和11511.01平方米，容积率为0.87，土地使用权剩余使用年期为商业26.04年、住宅56.04年国有出让土地使用权价值为：单位土地面积价值人民币1356元/m2，总地价人民币8706万元（四舍五入，取整至万元），即人民币捌仟柒佰零陆万元整。

具体估价结果详见表1《土地估价结果一览表》。

**三、估价结果和估价报告的使用**

**（一）**估价的前提和假设条件

1. 委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
2. 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
3. 待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，保证公司的持续发展。
4. 在估价期日土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。
5. 任何有关待估宗地的动作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
6. 委托方提供的有关待估宗地的资料属实。
7. 本报告所评估的待估宗地地价是指在估价期日二○一八年九月二十日，评估设定宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，宗地内场地平整的开发程度，用途设定为商业、住宅用地，容积率为0.87，设定土地使用年期为剩余使用年期商业26.04年、住宅56.04年的国有出让土地使用权市场价值。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、国家有关法律法规及行政规章、估价对象所在地方政府及有关部门颁发的法规条例及通知等作为本次评估的主要法律法规文件依据进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2.本报告仅为了解估价对象土地价值提供咨询。委托估价方超出本报告限定的使用条件使用本报告，受托估价方不承担任何法律或经济责任。

3.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的土地估价师认可。

4.本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格，若待估宗地的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5.本报告的估价结果自提交报告日起一年内有效，若要过期使用，必须进行修正或重新评估。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用有效期，本评估公司对此结果造成的损失不承担任何责任。

6.本报告不作为权属确认的依据。

7.土地估价技术报告（评估工作底稿）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。

8.估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司对估价结果有解释权。

9.违规使用本土地估价报告和估价结构的法律责任：

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任何责任。

2）任何单位和个人未经本评估机构书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告。

3）本机构保留对违规使用本报告相关追究法律责任的权利。

（三）需要特殊说明的事项

A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.有关资料主要为委托方提供、受托方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象及所在地的资料。

2.估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

3.土地利用状况根据委托方《国有建设用地土地使用权出让合同》、《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》资料复印件为依据。

4.有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。

5. 估价对象一号宗地证载面积为53188.46平方米，待估宗地内已建有小部分房屋及未拆除的绿化树木，根据安徽省凤阳县中都土地登记代理有限公司出具的《宗地测绘成果报告书》扣除该房屋所占土地面积及498.96平方米，本次评估土地面积为52689.50平方米，本次评估的52689.50平方米宗地内未支付全部拆迁费用，根据委托方要求本次评估不考虑宗地内实际状况对评估价值的影响，按净地进行评估即宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地内场地平整的开发水平 。如与实际不符估价结果做相应条件，提请报告使用人注意。

6.根据委托方提供的《总平面规划图》，本次估价二宗土地均在总面积为240400平方米的地块内，由于委托方未提供二宗土地对应的规划资料，仅提供240400平方米宗地的《总平面规划图》，根据委托方要求本次评按委托方提供《总平面规划图》中的经济技术指标进行评估，设定容积率0.87，建筑密度21.1%，绿地率36.5%。如与实际不符估价结果做相应条件，提请报告使用人注意。

B对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

1.宗地内外基础设施的开发水平是根据估价人员收集的估价对象所在区域的基础设施投入的强度、时间与质量结合工程造价定额信息测算的基础设施投入的平均水平。宗地内外基础设施的开发水平发生变化，土地估价结果应作相应调整。

2.本次评估依据委托方提供《国有土地使用证》结合实际情况，设定土地用途，土地规划条件和土地利用条件发生变化时，土地估价结果应作相应调整。

C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.由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求的影响，本次估价未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

2.本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.本次评估中运用的土地还原利率等相关参数依据有关文件和当地实际情况而确定，评估中未考虑土地还原利率等相关参数在未来年期的波动影响因素。

D其它需要特殊说明的问题

1.本报告所依据的委托方提供的有关资料，包括法律文件，由委托方对其真实性负责。

2.本次评估的待估宗地国有出让土地使用权市场价值，是指待估宗地在估价期日未设立法定优先受偿权利下，正常土地市场条件下合法交易的正常供需价格，即正常市场价值。

3.本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4.本报告的估价结果自提交报告起一年内有效。

5.地价货币单位：人民币元。

**第四部分 附 件**

1. 估价对象现状照片
2. 待估宗地位置图
3. 估价对象《国有土地使用证》复印件
4. 估价对象《国有建设用地土地使用权出让合同》复印件
5. 估价对象《建设用地规划许可证》复印件
6. 估价对象《宗地测绘成果报告书》复印件
7. 估价对象《总平面规划图》复印件
8. 受托估价机构营业执照复印件
9. 受托估价机构资质证书复印件
10. 本次评估土地估价师资质证书复印件