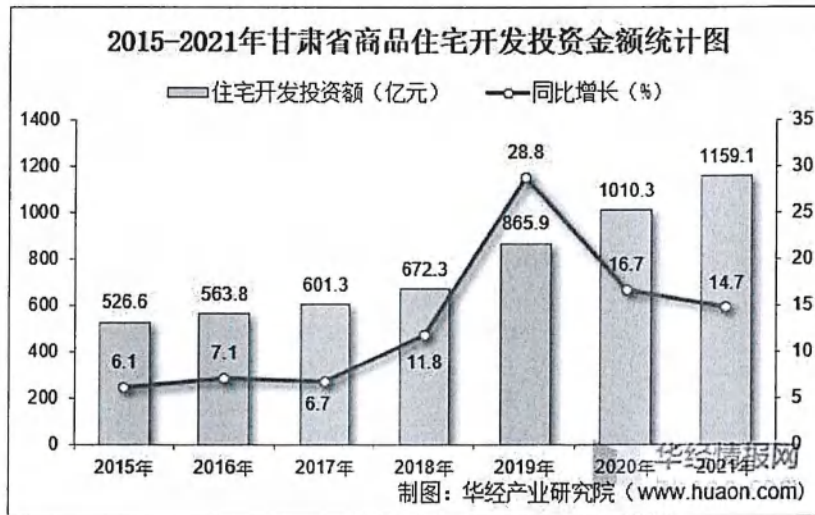




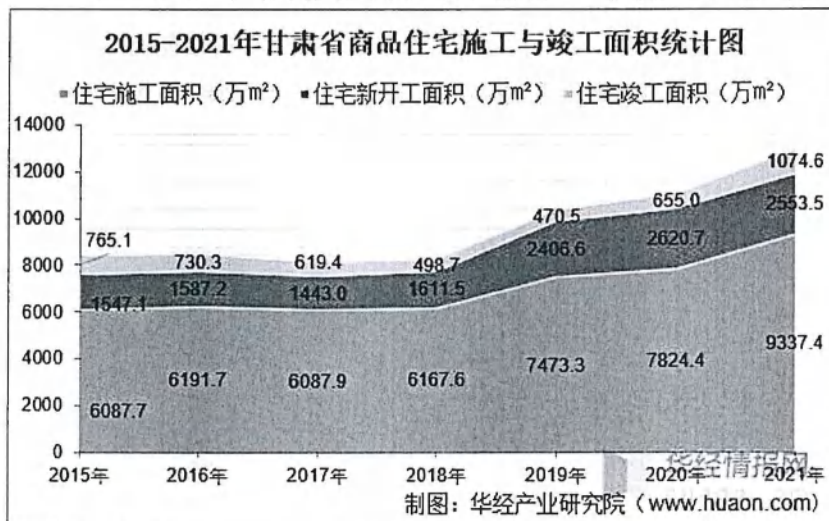
2015-2021年甘肃省商品住宅开发投资金额统计图



2、甘肃省房地产开发商品住宅施工、新开工和竣工情况

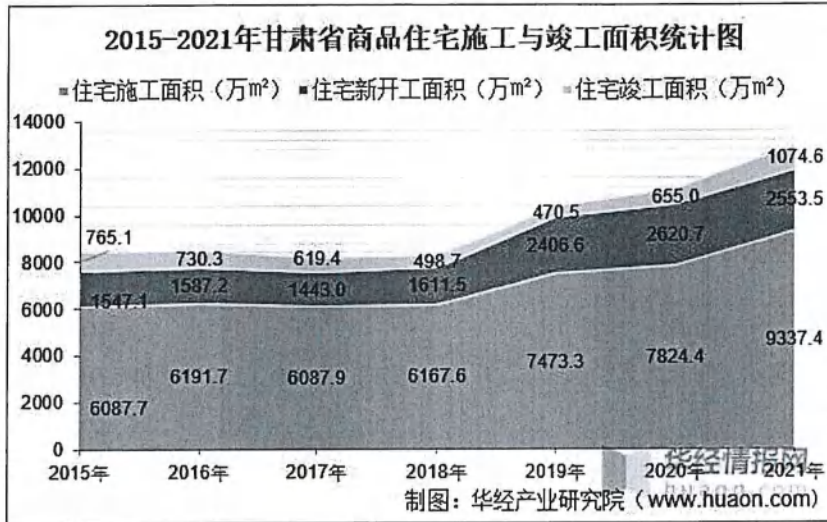
2021年甘肃省房地产开发商品住宅的施工面积为9337.4万m²，较2020年增加了1513万m²，同比增长19.3%。商品住宅的新开工面积有2553.5万m²，同比下降2.6%。商品住宅竣工面积共1074.6万m²，同比增长64.1%。

2015-2021年甘肃省商品住宅施工与竣工面积统计图





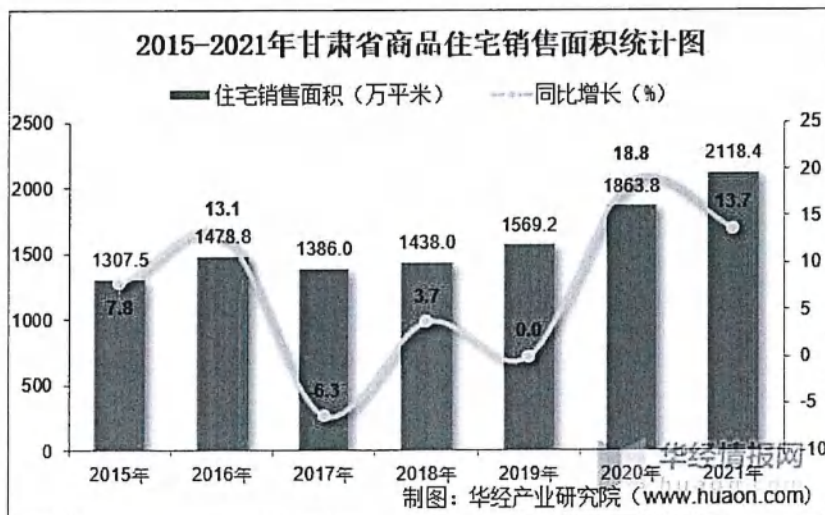
2015-2021年甘肃省商品住宅施工与竣工面积增速统计图



3、甘肃省房地产商品住宅销售情况

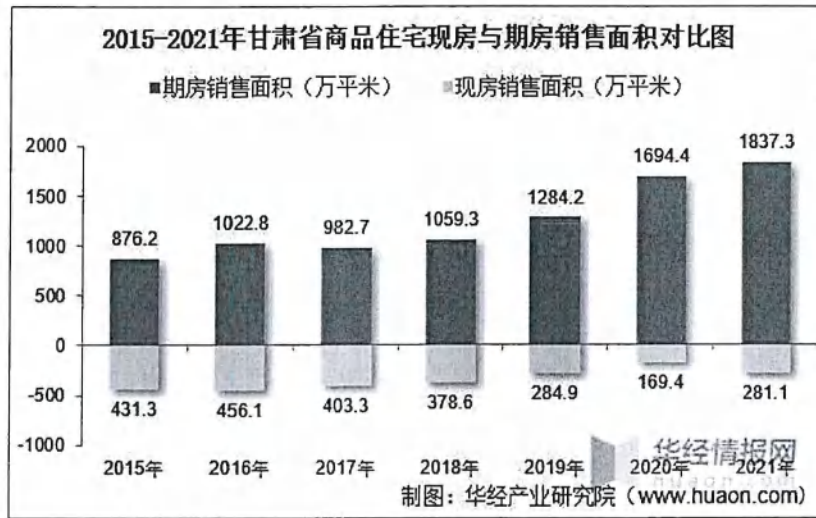
2021年甘肃省房地产商品住宅的销售面积为2118.4万平方米，较2020年增加了254.6万平方米，同比增长13.7%。其中，现房的销售面积有281.1万平方米，较上年增加了111.7万平方米，同比增长66%；期房的销售面积共1837.3万平方米，较上一年增加了142.9万平方米，同比增长8.4%。

2015-2021年甘肃省商品住宅销售面积统计图



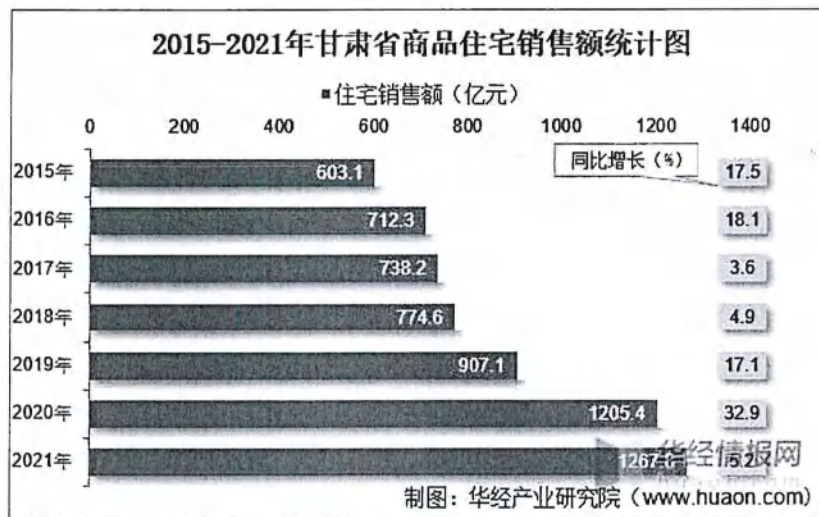


2015-2021年甘肃省商品住宅现房与期房销售面积对比图



2021年甘肃省的商品住宅销售额为1267.8亿元，较上年增加了62.4亿元，同比增长5.2%。

2015-2021年甘肃省商品住宅销售额统计图



2、区域因素

微观区位：待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，附近有滨河大道、玉水街、沪霍线等，道路通达性及公共交通便捷程度有待完善；待估宗地周边公共配套设施较缺乏，公共生活配套设施完善程度较低。

待估宗地所在张掖市区域状况主要如下：

1) 区域位置

张掖，别称：甘州，甘肃省省辖市。位于甘肃省西部，河西走廊



中段，地处东经 $97^{\circ} 20' \sim 102^{\circ} 12'$ ，北纬 $37^{\circ} 28' \sim 39^{\circ} 57'$ 。东靠武威、金昌，西至嘉峪关、酒泉，南与青海省接壤，北和内蒙古毗邻，东西跨度 $4^{\circ} 52'$ ，长 210~465 公里，南北跨度 $2^{\circ} 29'$ ，宽 30~148 公里，总面积 39436.53 平方公里，占甘肃省总面积的 8.67%。

（2）基础设施和市政公用设施条件

2019 年年末全市共有文化馆 7 个，图书馆 6 个，档案馆 7 个，博物馆 6 个，艺术表演团体 2 个。全市共有卫生机构 1466 个，其中医院 47 个，乡镇卫生院 84 个，社区卫生服务中心（站）30 个，村卫生室 699 个，门诊部（所）16 个，疾病预防控制中心（防疫站）7 个，妇幼保健院（所、站）7 个，卫生监督所（中心）6 个。医疗卫生机构拥有床位数 10404 张，其中医院、卫生院床位数 9844 张。全市共有科研机构 5 个。

（3）环境条件

张掖属大陆性气候，气候特点是干燥，年平均气温 6°C ，一月份最冷，7 月份最热。每年 6 月至 9 月，是全年最佳旅游季节。张掖市走廊平原和北山山地属温带大陆性干旱气候，祁连山属高寒半干旱气候，具有光能丰富、温差大、夏季短而炎热、冬季长而严寒，干燥少雨，分布不均的特点。全市平均气温 $6\sim 8^{\circ}\text{C}$ ，年降水量 104~328 毫米，年蒸发量 1639~2341 毫米，年日照时数 3000~3550 小时），无霜期 112~145 天。

（4）产业集聚度

2022 年一季度，全市规模以上工业企业实现增加值同比增长 9.9%，比全省平均水平高 1.5 个百分点。采矿业增加值同比增长 3.6%、制造业增加值同比增长 26.8%，对规模以上工业贡献率分别为 14.5%、87.0%，拉动规模以上工业增长 1.4 和 8.7 个百分点；电力、热力、燃气及水的生产和供应业增加值同比下降 4.5%，下拉规模以下工业 0.2 个百分点。从经济类型看，国有经济增加值同比下降 5.0%，集体经济增加值同比下降 66.9%，股份制经济增加值同比



增长 12.0%，外商及港澳台商投资经济增加值同比增长 14.1%，其他经济类型经济增加值同比下降 2.0%；增加值占比最高的股份制经济对规模以上工业经济的贡献率达 93.9%，拉动全市规模以上工业增长 9.3 个百分点。

轻工业增加值同比增长 25.2%，重工业增加值同比增长 5.8%，轻重工业比为 33.7: 66.1，轻重工业对规模以上工业的贡献率为 53.5% 和 46.5%，分别拉动规模以上工业增长 5.3 个和 4.6 个百分点。

2022 年一季度，全市上下认真贯彻落实各项决策部署，统筹推进疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务。在新入库企业、新增产能和骨干企业带动下，全市工业经济保持稳步增长态势。

（5）规划条件

近年来，张掖市牢固树立“绿水青山就是金山银山”的发展理念，把文化旅游产业开发作为张掖实现绿色发展崛起的主攻方向，把创建特色品牌作为打造国际化旅游目的地、推进文化旅游产业高质量发展的重要突破口，强力实施品牌引领行动，着力增强张掖文化旅游的核心竞争力和发展活力。创建以世界地质公园和国家 5A 级旅游景区为重点的一批特色品牌，提升张掖整体形象，加快发展以文化旅游为主导的生态经济，是张掖实现可持续发展的现实选择。

（6）区域土地利用状况

待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，其周边土地大多未开发。

（7）交通条件

张掖市交通便利。兰新铁路横贯张掖，东起山丹县东乐镇、西到临泽县沙河镇，每天有列车通达北京、乌鲁木齐、兰州、上海、西安、济南等地；兰新铁路第二双线，改走青海西宁，穿越祁连，过河西走廊，直抵新疆首府乌鲁木齐，是中国首条在高原高海拔地区修建的高



速铁路，被誉为高铁“新丝路”。张掖境内有众多高等级公路通过，甘新公路、甘青公路、312国道、227国道在张掖境内纵横交错，组成了一个便利快捷的公路交通网络。位于环城西路128号的西关汽车站是国家一级客运站，有开往甘肃各大城市的长途班车，以及张掖各区县的短途班车。此外，位于东环南路1号的汽车东站、南环路35号的汽车南站也有部分班车开往张掖各区县。张掖机场于2011年11月1日首航。2012年5月4日，张掖-兰州-重庆往返航班正式开通。

从总体来看，上述因素对宗地地价基本无负面影响。

3、个别因素

(1) 现状因素影响

①宗地位置：待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，附近有滨河大道、玉水街、沪霍线等，道路通达性及公共交通便捷程度有待完善。

②宗地四至：待估宗地东南、西北临黑河滩，其余临其他土地。

③宗地形状及面积：待估宗地土地面积合计为137498平方米，其中，待估宗地之一的土地面积为68859平方米，待估宗地之二的土地面积为68639平方米；土地面积均较规则。

④地质条件：待估宗地位于黑河滩，地质条件较差。

⑤地形、地势：待估宗地地形地势基本平坦，地通风排水条件一般，不影响出入口设置。

⑥临路状况：附近有滨河大道、玉水街、沪霍线等，道路通达性及公共交通便捷程度有待完善。

⑦土地权利状况与使用年期：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地为国有建设用地，使用权出让年限为70年，按合同约定的交付土地之日起算；根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G(张[2013]44号)、甘让G(张[2013]45号)】复印件，待估宗地用途为其他普通商品住



房用地；根据委托方提供的《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31），待估宗地权利性质为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日；根据委托方提供的《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号），待估宗地权利类型为出让，商业用途土地终止日期为2053年5月20日，住宅用途土地终止日期为2083年5月20日。则于估价期日，待估宗地商业用途土地已使用年限为8.0年，剩余年限为31年，住宅用途土地已使用年限为8.0年，剩余使用年限为61年。

⑧开发程度：待估宗地实际使用状况为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

（2）规划条件因素影响

本次评估的估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：甘让G(张【2013】44号、甘让G(张【2013】45)复印件，待估宗地土地面积合计为137498平方米，用途均为商住综合用地。

待估宗地之一的土地面积为68859平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为82631平方米；
- C、建筑容积率不高于1.2不低于1；
- D、建筑密度不高于20%；
- E、绿地率不低于40%。

待估宗地之二的土地面积为68639平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为82367平方米；
- C、建筑容积率不高于1.2不低于1；
- D、建筑密度不高于20%；



E、绿地率不低于 40%。

故本次评估，设定待估宗地之一的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82631 平方米；设定待估宗地之二的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82367 平方米，计容建筑面积合计 164998 平方米。

（3）最合理和最有效利用

待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，道路通达度有待完善，区域地理位置较适合发展商住项目；适合作为商住综合用地使用，因此根据最有效利用原则以及合法原则，确定待估宗地最合理和最有效利用的用途为商住综合用地。

从总体来看，待估宗地个别因素条件一般，对宗地地价无不良影响。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

一) 法律、法规、政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，于 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《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根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

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

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

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》



(中华人民共和国国务院令第 55 号, 自 1990 年 5 月 19 日起施行);

8、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 39 号, 2007 年 11 月 1 日起施行);

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号);

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

11、《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39 号);

12、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号);

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

14、《甘肃省物价局、财政厅关于张掖市城市基础设施配套费收费标准批复》(甘价服务[2003]234 号);

15、《张掖市国有闲置土地处置实施办法》(张政发〔2008〕43 号);

16、《甘肃省地方教育附加征收使用管理办法》(甘政办发[2010]107 号);

17、《国家税务总局甘肃省税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》(国家税务总局甘肃省税务局公告 2018 年第 10 号);

18、《张掖市甘州区人民政府关于更新张掖市城区基准地价的通知》(甘区政发【2019】113 号)

19、甘肃省人民政府、张掖市人民政府及有关部门颁布的其它有关法规、条例、文件、通知。

二) 技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);



2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

4、中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

三）委托方提供的资料

1、《广东省佛山市中级人民法院通知书》【（2019）粤 06 执 2239 号】、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》【（2020）佛中法鉴（评）字第 71 号】；

2、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让 G（张 [2013] 44 号）、甘让 G（张 [2013] 45 号）】；

3、《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号）；

4、《土地他项权利证明书》（张国用他项（2014）第 014098 号、张国用他项（2014）第 014099 号）；

5、《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）；

6、委托方提供的其他资料。

四）实勘资料

1、待估宗地位置情况；

2、待估宗地现状利用情况；

3、宗地所在区域情况；

4、估价人员现场调查收集的其他相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

（1）最有效利用原则



由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其所能为权利人所带来的收益不同，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，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

本次估价中估价师对待估宗地所处区域进行了调查分析，并以此与待估宗地的规划用途进行了对比分析，得出待估宗地能达到最有效使用的结论，待估宗地与周边土地实现统一的协调发展关系，在商业、住宅用地用途下实现了最有效使用。

（2）替代原则

土地价格水平由具有相同性质的替代性土地价格决定，由了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后决定，土地价格可通过比较宗地的条件及使用价值来确定。

待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，周围有类似开发完成后的宗地价值在一定程度上具有替代性，可运用替代原则。

（3）协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，其用途与区域内的未来规划一致，符合协调原则。

（4）变动原则

土地价格受自然、经济、社会及政治等因素影响，是各种地价影响因素相互作用的结果，而这些因素经常处于变动之中。在进行土地估价时，应综合分析各因素之间的相互关系及变动规律，合理评估地价。

在实际测算中，充分考虑了待估宗地周围经济、规划等因素的影响，综合合理评估出待估宗地的市场价值。



（5）合法原则

土地估价应在法律法规规定的土地使用条件下进行，本次评估以委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院通知书》【（2019）粤06执2239号】、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》【（2020）佛中法鉴（评）字第71号】、《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB000010W0000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号）、《土地他项权利证明书》（张国用他项（2014）第014098号、张国用他项（2014）第014099号）、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G（张[2013]44号）、甘让G（张[2013]45号）】等资料复印件作为土地使用权人使用土地的依据。

（6）多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展，国际上几种通用的估价方法，如收益法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的 land 价格。

总之，我们在评估过程中遵循独立、客观、公正、科学的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法应按照《规程》规定选择两种方法。根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。



(1) 待估宗地周边区域同类用地租赁案例较少，未来收益不易量化，难以准确反映其市场价值，故不适合采用收益还原法进行估价。

(2) 市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出待估宗地在评估期日地价的方法。待估宗地位于张掖市滨河新区滨河大道西北角，土地市场上近期成交的可比案例（同一供需圈内、用途一致，同一体量）较多，适宜采用市场比较法进行估价。

(3) 待估宗地所处区域范围已建成房地产项目的市场资料较易获取，有关开发成本费用及有关税费等明确，资料充分，能准确预测开发完成后的市场价值，经综合分析，可采用剩余法评估其地价。

(4) 待估宗地为商住综合用地，当地政府虽有出台相关的征地补偿保护标准、相关征地补偿费等，但实际征收案例少，经综合分析，难以采用成本逼近法进行估价。

(5) 公示地价系数修正法包含有基准地价系数修正法、标定地价系数修正法、路线价法等。张掖市甘州区人民政府于2019年7月24日颁布了基准地价资料，但待估宗地所在区域位于基准地价覆盖范围之外，故不适宜采用基准地价系数修正法对待估宗地进行测算。

3、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下，估价期日为二〇二二年五月一十九日的土地使用权市场价值如下：

待估宗地土地面积合计：137498 m²。

总地价：¥59,399,136元，大写：人民币伍仟玖佰叁拾玖万玖仟壹佰叁拾陆元整，详见《土地估价结果一览表》。

其中：



待估宗地之一土地面积：68859 m²，计容建筑面积 82631 m²，容积率为 1.2。

单位面积地价：¥432 元/平方米，大写：每平方米人民币肆佰叁拾贰元整；

楼面地价：¥360 元/平方米，大写：每平方米人民币叁佰陆拾元整；

总地价：¥29,747,088 元，大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万柒仟零捌拾捌元整，详见《土地估价结果一览表》。

待估宗地之二土地面积：68639 m²，计容建筑面积 82367 m²，容积率为 1.2。

单位面积地价：¥432 元/平方米，大写：每平方米人民币肆佰叁拾贰元整；

楼面地价：¥360 元/平方米，大写：每平方米人民币叁佰陆拾元整；

总地价：¥29,652,048 元，大写：人民币贰仟玖佰陆拾伍万贰仟零肆拾捌元整，详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件：

- (1) 委托方提供的资料真实、可靠；
- (2) 房地产市场为公开市场，交易价格为公平市场价格；
- (3) 房地产市场按正常的趋势发展，未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗拒的自然灾害、战争等因素；
- (4) 房地产的运作及有关程序符合国家、地方的法律、法规及规定。

(5) 估价结果设定的待估宗地土地用途为商住综合用地，土地性质为国有出让，待估宗地商业用途土地已使用年限为 8.0 年，剩余年限为 31 年，住宅用途土地已使用年限为 8.0 年，剩余使用年限为 61 年。设定开发程度为红线外“五通”（即给水、排水、通电、通



路、通讯），红线内场地平整。

（6）本次评估的估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，设定估价日期为二〇二二年五月十九日。

2、估价结果和估价报告的使用：

（1）估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力；

（2）本次评估土地使用权市场价值仅按设定的评估目的参考使用。估价报告为委托方确定财产处置参考价提供参考依据；

（3）估价结果自评估报告提交之日起，法律、法规和有关政策不变及房地产市场价格波动不大时，原则上有效使用期限不超过一年，随着时间的推移评估结果需作相应的调整；

（4）估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，解释权归广东公评房地产与土地估价有限公司；

（5）违规使用估价报告和估价结果导致的法律责任与受托估价方无关。

3、其他需要特殊说明的事项

（1）本报告的估价结果未考虑与待估宗地有关的债权债务因素的影响；

（2）本次待估宗地涉及的土地面积及相关数据依据委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院通知书》【（2019）粤06执2239号】、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》【（2020）佛中法鉴（评）字第71号】、《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）、《国有土地使用证》（张国用（2013）第134366号、张国用（2013）第134367号）、《土地他项权利证明书》（张国用他项（2014）第014098号、张国用他项（2014）第014099号）、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让G（张[2013]44号）、甘让G（张[2013]45号）】等文件资料及本次设定所得；



(3) 本报告出具的估价结果为待估宗地土地使用权的市场价值，未考虑待估宗地地上建、构筑物及相关配套设施等对待估宗地价值的影响；

(4) 本报告以前述的假设为前提，若以上数据有变，估价结果需作相应修改。

(5) 根据委托方提供的待估宗地资料，估价对象已办理了《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号），是否存在土地闲置的情况，以相关管理部门核定为准，本次评估不考虑可能存在土地闲置对估价结果的影响，提醒报告使用者注意该事项。

(6) 根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：甘让 G(张【2013】44 号、甘让 G(张【2013】45 复印件，待估宗地土地面积合计为 137498 平方米，用途均为商住综合用地。

待估宗地之一的土地面积为 68859 平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为 82631 平方米；
- C、建筑容积率不高于 1.2 不低于 1；
- D、建筑密度不高于 20%；
- E、绿地率不低于 40%。

待估宗地之二的土地面积为 68639 平方米，其规划条件如下：

- A、主体建筑物性质为商住建设；
- B、建筑总面积为 82367 平方米；
- C、建筑容积率不高于 1.2 不低于 1；
- D、建筑密度不高于 20%；
- E、绿地率不低于 40%。

故本次评估，设定待估宗地之一的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82631 平方米；设定待估宗地之二的容积率为 1.2，计算容积率面积为 82367 平方米，计容建筑面积合计 164998 平方米。



(7) 待估宗地属于出让土地，本报告评估价值未考虑未来市场变化风险及强制处分等因素对待估宗地价值的影响，在此提请报告使用方加以关注；

(8) 本报告估价人员与委托估价方除委托关系外，无其他任何影响估价结果的关系；

(9) 我司已于 2020 年 8 月 4 日对估价对象进行实地勘察并出具了评估报告；根据委托方提供的《广东省佛山市中级人民法院通知书》【(2019)粤 06 执 2239 号】：因估价对象经过一拍、二拍、变卖程序均未成交，委托方拟对估价对象重新进行处置，为准确反映市场价值，要求我司对估价对象重新进行评估；受新冠肺炎疫情的影响，我司注册土地估价师未能在目前疫情下对估价对象进行实地勘察，经我司注册土地估价师与代勘人员现场视频连线，对估价对象进行在线勘察指导代勘人员拍摄估价对象照片并提供给我司；本次评估线上查勘日期为 2022 年 5 月 19 日，并以此作为估价期日。提醒本报告使用方对此予以关注。

(10) 如发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。



第四部分 附件

附件一、待估宗地相关照片；

附件二、待估宗地位置示意图；

（以下为复印件）

附件三、《广东省佛山市中级人民法院通知书》【（2019）粤 06 执 2239 号】、《广东省佛山市中级人民法院评估委托书》【（2020）佛中法鉴（评）字第 71 号】；

附件四、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：甘让 G(张 [2013]44 号)、甘让 G(张 [2013]45 号)】

附件五、《国有土地使用证》（张国用（2013）第 134366 号、张国用（2013）第 134367 号）；

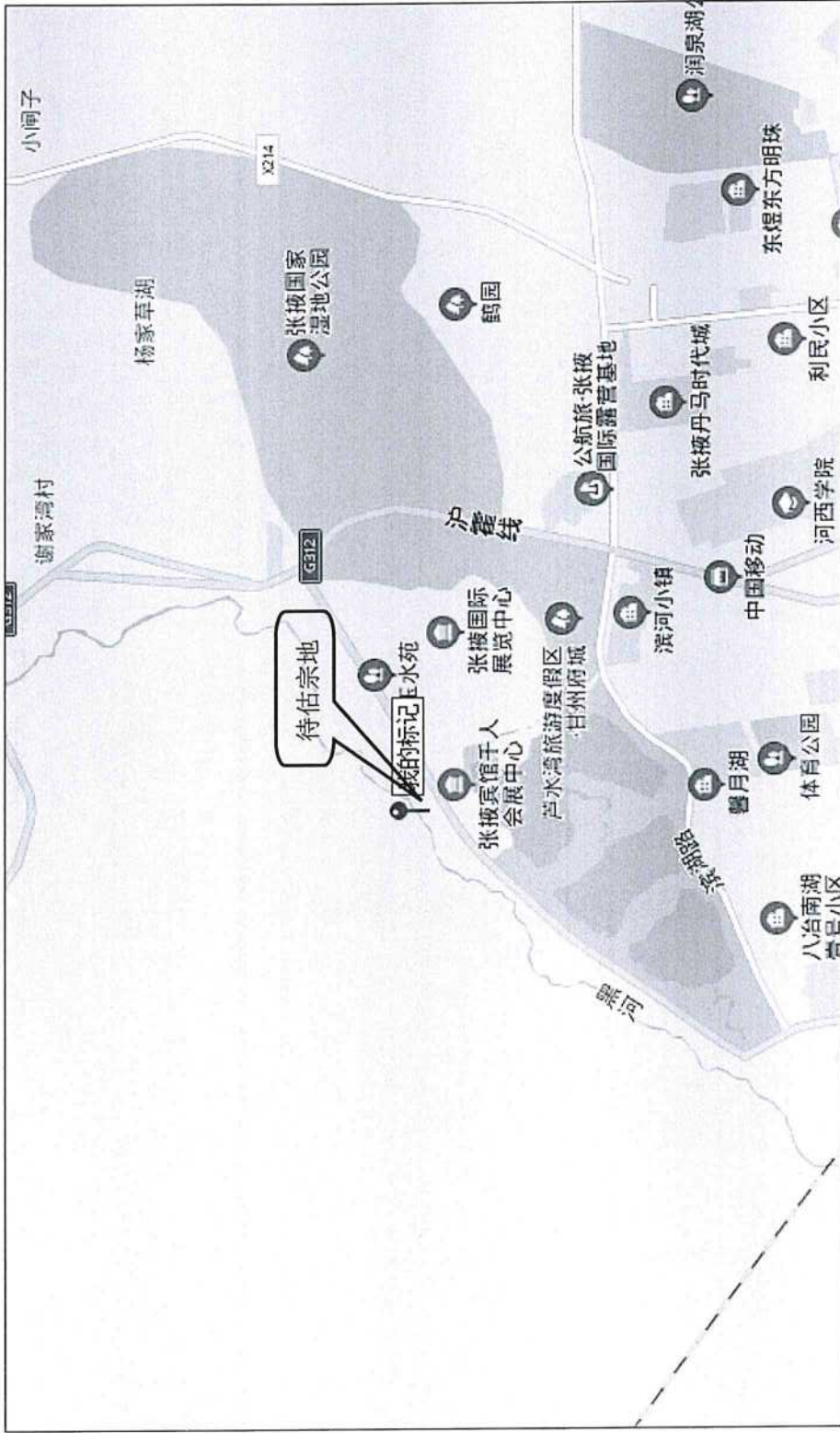
附件六、《土地他项权利证明书》（张国用他项（2014）第 014098 号、张国用他项（2014）第 014099 号）；

附件七、《不动产单元登记情况》（不动产单元号：620702020001GB00009W00000000、620702020001GB00010W00000000，打印时间：2020-3-31）；

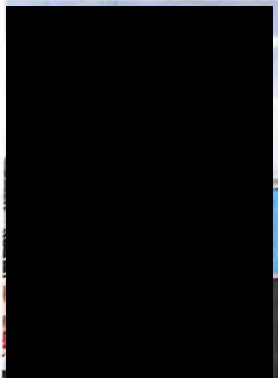
附件八、估价机构营业执照、广东省土地评估机构备案与信用等级证书、关于广东公评房地产与土地估价有限公司备案的函、土地估价师资格证书复印件。



张掖市滨河新区滨河大道西北角两宗土地位置示意图



张掖市滨河新区滨河大道西北角两宗土地线上查勘照片



图片 1、待估宗地现状



图片 2、待估宗地现状



图片 3、待估宗地现状



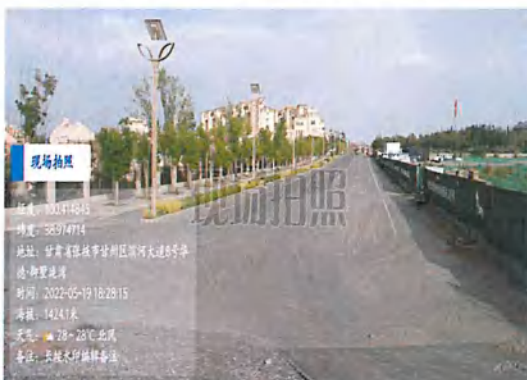
图片 4、待估宗地现状



图片 5、待估宗地现状



图片 6、待估宗地现状



图片 7、周边环境与道路



图片 8、周边环境与道路

广东省佛山市中级人民法院 通知书

(2019)粤06执2239号

广东公评房地产与土地估价有限公司：

关于诚毅博大有限公司申请执行张掖凯盈置业有限公司等借款合同纠纷一案，本院依法委托你公司对被执行人张掖凯盈置业有限公司位于甘肃省张掖市滨河新区滨河大道西北角的二处土地使用权【张国用（2013）第134366、134367号】进行评估，你公司作出了粤佛公评（估）字（2020）202050026号评估报告。此后，上述土地使用权经过一拍、二拍、变卖程序均未成交。现本院拟对上述土地使用权重新进行处置，为准确反应市场价值，请你公司对上述土地使用权重新进行评估。

特此通知。



联系人：张照栋 周丽婷 联系电话：0757-82630866 0757-82630642

传真：0757-82630416

联系地址：广东省佛山市禅城区魁奇二路51号佛山市中级人民法院

广东省佛山市中级人民法院 评估委托书

(2020)佛中法鉴(评)字第71号

广东公评房地产与土地估价有限公司佛山分公司

本院在执行(2019)粤06执2239号案件过程中,经摇珠选定你单位为下列标的物的评估机构:张掖凯盈置业有限公司所有的位于甘肃省张掖市滨河新区滨河大道西北角的二处土地使用权【张国用(2013)第134366、134367号】。

本院现委托你单位对上述财产进行评估,请你单位在接到委托书后30日内完成上述标的物的评估工作,若在规定时间内不能完成评估请向本院执行局申请延期。具体事项请与案件承办人联系。

附:1、案件材料;

2、执行案件承办人:张照栋 电话:0757-82630402

17786871215



合同号	KYHT	时间	2013
合同号	ED-31007	性质	土地



电子监管号: 6207002013B00616

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

2013-12-30

合同编号：甘国土资(张[2013]44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：张掖市国土资源局

通讯地址：/

邮政编码：/

电话：/

传真：/

开户银行：/

账号：/

受让人：张掖凯盈置业有限公司

通讯地址：/

邮政编码：/

电话：/

传真：/

开户银行：/

账号：/

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第三章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2013-021A7，宗地总面积大写 陆万捌仟捌佰伍拾玖 平方米（小写 68859 平方米），其中出让宗地面积为大写 陆万捌仟捌佰伍拾玖 平方米（小写 68859 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 滨河大道西北角。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /

为
上界限，以 / 为下界限，高差为 /
米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 _____

其他普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在 2013 年 11 月 21 日前
将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应
达到本合同第 (一) 项规定的土地条件。

(一) 场地平整达到 /

周围基础设施达到

(二) 现状土地条件 /

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 伍佰壹拾陆万 元（小写 5160000 元），每平方米人民币大写 柒拾肆点玖叁 元（小写 74.93 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 元（小写 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，

向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 1 项规定执行。

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确

定的出让宗地规划条件（见附件3），其中

主体建筑物性质 商住建设

附属建筑物性质 /

建筑总面积 82631 平方米

建筑容积率不高于 1.20 不低于 1

建筑限高不高于 / 不低于 /

建筑密度不高于 20% 不低于 /

绿地率不高于 / 不低于 40%

其他土地利用要求 /

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条

第 （二） 项规定执行

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 /

平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套，其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为

1。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 1%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房，受让人同意建成后按本合同项下第 1 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 1

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

1

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2014 年 4 月 21 日之前开工，在 2017 年 4 月 21 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管

线进出，通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业管建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理。

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权。原规划如有修改，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、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构