土 地 估 价 报 告

估价项目名称：许龙名下位于武威市凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗住宅兼容商业用地土地使用权市场价格评估[武威市凉州区]

受托估价单位:国众联资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号:(深)国众联（2022）（估）字第GS-40004号

提交估价报告日期：2022年8月15日

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

甘肃分公司地址：甘肃省兰州市七里河区建工西街3号金雨大厦1509室

电话及传真：0931-2214192

邮政编码：730050

目　　录

第一部分　摘 要 2
一、估价项目名称 2
二、委托估价方 2
三、估价目的 2
四、估价期日 2
五、估价日期 2
六、地价定义 2
七、估价结果 5
八、土地估价师签字 6
九、土地估价机构 6
第二部分　估价对象界定 8
一、委托估价方 8
二、估价对象 8
三、估价对象概况 8
四、地价影响因素说明 14
第三部分　土地估价结果及其使用 26
一、估价依据 26
二、土地估价 26
三、估价结果和估价报告的使用 32
第四部分　附　件 38

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

许龙名下位于武威市凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗住宅兼容商业用地土地使用权市场价格评估[武威市凉州区]。

二、委托估价方

单　　位：武威市中级人民法院

单位地址：武威市凉州区杏林路63号

三、估价目的

为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地使用权市场价格。

四、估价期日

我司于2022年6月30日接受估价委托人的委托，但委托人未对此次委托事项进行估价期日的约定，我司评估人员于2022年7月4日对估价对象进行实地查勘，故本次评估估价期日依据实地查勘之日确定为2022年7月4日。

五、估价日期

2022年6月30日至2022年8月15日。

六、地价定义

根据估价委托人提供的资料及实地查勘了解，估价对象为许龙名下位于武威市凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗住宅兼容商业用地，证载用地面积为23185.90平方米。估价对象设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“场

地平整”，至估价期日，根据委托方提供的“司法鉴定委托书”记载，估价对象已被武威市中级人民法院查封且存在抵押权，因本次估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地市场价格，故不考虑抵押、查封情况对本次估价结果的影响。

考虑到此次评估目的是为委托方执行案件提供价值参考依据，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的技术要求和本项目的用地性质、评估目的及有关条件，根据合法性原则和最有效使用原则，对有关事项作以下设定：

1、土地用途设定：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号，估价对象土地用途为住宅兼容商业用地，根据合法原则及结合估价目的，设定估价对象用途为住宅兼容商业用地。

2、土地使用权类型设定：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号），估价对象为国有出让用地，结合评估目的，本次评估时土地使用权价格类型设定为国有出让土地使用权。

3、土地开发程度设定：估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内地上种有树木。结合本次评估目的，本次估价设定土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“场地平整”。

4、土地剩余使用权年期设定：根据《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）及中国土地市场网供地结果，土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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）第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截

至估价期日2022年7月4日，住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年。

5、容积率的设定：由于估价委托人未提供《国有土地使用权出让合同》及土地规划条件通知书，根据我公司估价人员在中国土地市场交易网供地结果信息中查询到的该地块容积率上限为2.5。故本次估价容积率按照供地结果信息中的2.5设定，由于估价对象土地用途为住宅兼容商业用地，根据武威市河东片区控制性详细规划，土地使用兼容性控制中约定的比例，其中住宅占70%、商业占30%，故本次估价设定住宅用地占比为70%，商业用地占比为30%。

6、根据委托方提供的“司法鉴定委托书”记载，估价对象已被武威市中级人民法院查封且存在抵押权，因本次估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地市场价格，故不考虑查封、抵押情况对本次估价结果的影响。本次评估设定估价对象不存在他项权利。

7、关于土地面积的设定：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号），估价对象土地面积为23185.90平方米，本次评估按照证载面积进行评估，故本次估价设定估价对象土地面积为23185.90平方米。

8、关于估价期日的设定：我司于2022年6月30日接受估价委托人的委托，但委托人未对此次委托事项进行估价期日的约定，我司评估人员于2022年7月4日对估价对象进行实地查勘，故本次评估估价期日依据实地查勘之日设定为2022年7月4日。

9、关于价格类型设定：估价对象为国有出让土地，本次估价目的为为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地使用权市

场价格，故本次评估时价格类型设定为公开市场价格。

综上所述，本次评估地价定义为：估价对象在估价期日2022年7月4日达到宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“场地平整”条件下，容积率为2.5，其中住宅用地面积占比70%，商业用地面积占比30%，土地面积为23185.90平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅兼容商业用地，剩余使用年限住宅为61.98年，商业为31.98年时的国有出让土地使用权公开市场价格。

七、估价结果

许龙位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗国有出让住宅兼容商业用地土地使用权，于估价期日2022年7月4日，在符合地价定义及假设与限制条件下，待估土地使用权公开市场价格为：

土地用途：住宅兼容商业用地

用地面积：**23185.90平方米；**

地面地价：**RMB 2,813.00 元/平方米；**

楼面地价：**RMB 1,125.00 元/平方米；**

总地价：**RMB 65,221,937.00元；**

大写人民币：**陆仟伍佰贰拾贰万壹仟玖佰叁拾柒元整。**

详见《估价结果明细表》。

八、土地估价师签字

土地估价师姓名	土地估价师资格证书号	签字
刘 鑫	201362L022	中华人民共和国土地估价师 刘鑫 注册号：2013620016
史晓林	2013440252	中华人民共和国土地估价师 注册号:2016440296

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

（机构公章）

二〇二二年八月十五日

土地估价结果一览表

估价报告编号：(深)国众联（2022）（估）字第 GS-40004 号

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司　估价期日：2022 年 7 月 4 日　估价目的：执行案件　估价期日的土地使用权性质：国有出让建设用地

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	土地面积(㎡)	单位面积地价(元/㎡)	楼面地价(元/㎡)	总地价（元）
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
许龙	/	凉州区南入市口东侧(原凉州区高坝同益村)	武国用（2014）第 038 号	住宅兼容商业用地	/	住宅兼容商业用地	2.5	/	2.5	宗地外“六通”，宗地内“场地平整”	宗地外“六通”，宗地内“场地平整”	住宅：61.98 商业：31.98	23185.90	2,813.00	1,125.00	65,221,937.00

一、土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：估价对象在本报告中设定为出让土地使用权类型，本次评估未考虑他项权利限制；

2. 基础设施条件：估价对象土地开发程度均设定为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内场地平整；

3. 规划限制条件：估价对象设定土地用途为住宅兼容商业用地，设定土地面积为 23185.90 平方米，容积率设定为 2.5，住宅用地占比为 70%，商业用地占比为 30%，土地剩余使用年限住宅为 61.98 年，商业为 31.98 年；

4. 影响土地价格的其他限定条件：估价对象作为住宅兼容商业用地使用时最为有利；

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司已对该材料进行了查验；

2. 土地的开发程度及其周边环境由委托方带领，我方估价人员加以现场确认；

3. 本次估价报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；

4. 本次估价土地位置、用途、土地面积等以估价委托方提供的《国有土地使用证》等记载信息为准；

5. 上述估价结果中不包含抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用；

6. 本报告中计算以人民币为本位币。

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月十五日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

单　　位：武威市中级人民法院

单位地址：武威市凉州区杏林路63号

二、估价对象

许龙名下位于武威市凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗住宅兼容商业用地土地使用权市场价格评估，土地面积为23185.90平方米。

三、估价对象概况

根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）资料记载：

1.土地登记状况：

（1）土地权属性质：国有出让用地；

（2）土地来源及历史沿革：－；

（3）土地位置：凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）；

（4）土地用途：住宅兼容商业用地；

（5）四至：东至巷道，西至凉都大道，南至巷道，北至雍湖天晟；

（6）土地面积：23185.90平方米；

（7）土地级别：/；

（8）土地登记证书号：武国用（2014）第038号；

（9）国有建设用地使用权出让合同编号：-；

（10）登记时间：2014年4月28日；

（11）地籍图号：4196.00-556.00；

（12）宗地号：7-4-10。

2.土地权利状况：

（1）土地所有权性质：国有；

（2）土地使用者：许龙；

（3）他项权利状况：根据委托方提供的“司法鉴定委托书”记载，估价对象已被武威市中级人民法院查封且存在抵押权，因本次估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地市场价格，故不考虑查封、抵押情况对本次估价结果的影响。本次评估设定估价对象不存在他项权利；

（4）土地使用权剩余使用年期：根据《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）及中国土地市场网供地结果，土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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)第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截至估价期日2022年7月4日，住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年；

（5）实际使用与证载状况分析：根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）记载的用途为住宅兼容商业用地，经实地查勘，宗地内地上种有树木。

3．土地利用状况：

（1）土地利用现状：

根据实地查勘，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内地上种有树木。

（2）土地利用条件：根据委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）及中国土地市场网供地结果，估价对象位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），土地用途为住宅兼容商业用地，面积为23185.90平方米，容积率为2.5。土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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)第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截至估价期日2022年7月4日,住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年。

（3）土地闲置情况的说明：

估价人员调查及现场查勘，委估宗地内种有树木，且土地取得时间已超过一年，考虑估价人员未取得委估宗地被认定为闲置的有关文件，故本次评估未考虑估价对象可能被认定为闲置土地所产生的影响，提请报告使用人注意。

四、地价影响因素说明

（一）一般因素说明

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1、武威市城市资源状况

（1）城市概况

武威市地处甘肃省中部，河西走廊东端，北纬36°29′—39°27′，东经101°49′—104°16′之间，南北长326公里，东西宽204公里，

总面积3.23万平方公里，是沿丝绸之路自东而西进入河西走廊和新疆的东大门，东接兰州，南靠西宁，北邻银川和内蒙古，西通新疆，地处亚欧大陆桥的咽喉位置，处于兰州、银川、西宁城市经济圈的中心位置和西陇海兰新经济带的中间地带。

（2）地理气候

武威市地处黄土高原、青藏高原和蒙新高原三大高原交汇地带，地势呈西高东低，局部地形复杂。地形可分为三带。南部祁连山区，海拔在2100米—4800米之间，山脉大致呈西北—东南走向，气候冷凉，降水丰富，有利于林业和畜牧业的发展。中部平原绿洲区，海拔1450米—2100米之间，地势平坦，土地肥沃，是全省和全国重要的粮、油、瓜果、蔬菜生产基地。北部荒漠区，海拔1300米左右，干旱少雨，日照充足，是沙生植物、名贵药材的主要产地。境内最高峰天祝冷龙岭主峰咔哇掌位于县境西北，海拔4872米，最低点民勤白亭海位于民勤县北部，海拔1020米。

武威市属温带大陆性干旱气候，其特点是四季分明，冬寒夏暑，气温日、年变化大；降水较少，分布不均；蒸发量大，气候干燥；太阳辐射强，光照充足；无霜期较短。主要气象灾害有干旱、大风、沙尘暴、暴雨洪涝、冰雹和霜冻等。年平均气温7.7℃，最冷月1月平均气温-7.9℃，极端最低气温-32.0℃（1991年12月27日凉州区）;最热月7月平均气温21.4℃，极端最高气温41.7℃（2010年7月30日民勤县）。平均气温年较差29.4℃，最大日较差32.3℃（1965年3月15日民勤县）。无霜期年平均171天，最长达212天，最短为118天。年平均日照时数2876.9小时，年平均蒸发量2163.6毫米，年平均降水量212.2毫米，年平均降雨日数为65天，

最多达 125 天（2010 年古浪县），最少为 24 天（1997 年民勤县）。极端年最大雨量 273.5 毫米（2011 年），极端年最少雨量 125.8 毫米（1962 年）。降雨集中在每年 6—9 月，8 月最多。

（3）城市人口

2020 年，根据《全国人口普查条例》武威市开展了第七次人口普查工作，截止 2020 年 11 月 1 日零时全市常住人口为 1464955 人，同 2010 年第六次全国人口普查相比，减少了 350099 人，年平均增长率为-2.12%。全市共有家庭户 529119 户，集体户 16151 户。家庭户人口为 1383397 人，集体户人口为 81558 人。平均每个家庭户的人口为 2.61 人。全市常住人口中，男性人口为 740306 人，占 50.53%；女性人口为 724649 人，占 49.47%，常住人口性别比（以女性为 100，男性对女性的比例）102.16。

（4）河流水文

武威市境内所属黄河流域与内陆河的石羊河流域两大河流。黄河流域在武威境内过界水量 23.15 亿，通过长度 68 千米，主要有流域的大通河、金强河、松山、新堡河、石门河 5 条水系 10 条河流的一级沟 22 条，291 公里，二级沟 1049 条，1023 公里，三级沟 1248 条，769 公里，沟壑密度每平方公里 1.95 公里，黄河流域面积 3620.22 平方千米，占武威土地总面积的 11%。石羊河流域总面积 4.16 万平方千米。石羊河流域武威属区面积 2.91 万平方千米，占武威土地面积的 87.7%。从东到西有大靖河、古浪河、黄羊河、杂木河、金塔河、西营河、东大河、西大河 8 条河流，8 条一级河流总长 717 千米，二级河流 118 条 1804 千米，三级河流 3149 条 5503 千米，四级河流 4641 条 4084 千米，河网平均密度 1.57 平方千米。

武威市多年平均水资源总量 14.94 亿立方米，人均水资源量 819 立方

米。截至2019年末，武威市7座重点水库蓄水总量1.25亿立方米、比上年末增长25.8%。全年总用水量14.47亿立方米，其中，生活用水0.84亿立方米，工业用水0.49亿立方米，农业用水11.14亿立方米，生态用水2.0亿立方米。万元生产总值用水量331.99立方米，人均用水量793.07立方米。

（5）矿产资源

武威市矿产资源赋存丰富。矿产资源主要以煤炭和非金属类矿产为主。截至2020年7月，已发现煤炭、铁、钛、铜、金、稀土、石墨、芒硝、石膏、重晶石、普通萤石、建筑用砂、建筑用石料和砖瓦用粘土等各类矿产44种；其中已查明资源储量的有煤、铁、锰、铜、金、石墨、芒硝、磷、石膏、水泥用灰岩等33种，未查明资源储量的有铝土矿、矿泉水、地热等11种；重要和优势矿产为煤炭、油页岩、铁、钛、稀土、石墨、芒硝、石膏、普通萤石、水泥用灰岩等。全市已发现各类矿产地100余处，其中大型矿床7处，包括煤炭、稀土、石墨、水泥用灰岩等；中型矿床9处，包括煤炭、芒硝、石膏、石灰岩、水泥配料用黄土等；小型矿床51处；矿（化）点40余处。其中煤炭已探明储量为16.7亿吨；石灰岩已探明储量为4.02亿吨（其中：电石灰岩0.21亿吨，水泥灰岩3.81亿吨），远景储量约18.91亿吨（其中：电石灰岩3亿吨，水泥灰岩15.91亿吨）；石膏已探明储量为9.8亿吨；油页岩已探明储量8.73亿吨；芒硝已探明储量0.08亿吨；钛铁矿、石墨、稀土储量分别为28万吨、667万吨和70万吨。

（6）土地资源

武威市国土总面积4852.06万亩，其中农用地2227.58万亩（耕地

670.37 万亩），建设用地 112.87 万亩。全市后备土地资源充足，未利用土地面积 2511.61 万亩，占土地总面积的 51.8%，丰富的未利用地资源为项目建设、耕地“占补平衡”提供了保障。

2、不动产制度与不动产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

国土资源部等八部门联合印发国土资规〔2016〕20 号《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，完善公共服务项目用地政策，规范推进国有农用地使用制度改革。《意见》明确，对可以使用划拨土地的相关公共服务项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，对可以使用划拨土地的能源、环保、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，在自愿的前提下，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持以作价出资或者入股的方式提供土地，使项目拥有完整的土地产权，增加其资产总量和融资能力。同时，完善国有企事业单位改制建设用地资产处置政策。适应国有企事业单位改革要求，事业单位等改制为企业的，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合划拨用地法定范围的，应按有偿使用方式进行土地资产处置；符合划拨用地法定范围的，可继续以划拨方式使用，也可依申请按有偿使用方式进行土地资产处置。严格国有土地开发利用和供应管理。对国家相关法律法规和规划明确禁止开发的区域，严禁以任何名义和方式供应国有土地，用于与保护无关的建设项目。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度。住宅兼容商业用地可采取先租后让、租让结合方式供应。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地，促进大众创业、万众创新。农垦国有

农用地使用权担保以试点的方式有序开展。

国土资源部第72号令，发布实施《土地利用总体规划管理办法》，《办法》明确，土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。对土地利用总体规划的编制、审查、实施、修改和监督检查作出规范。土地利用总体规划分为国家、省、市、县和乡（镇）五级，村土地利用规划是乡（镇）土地利用总体规划的重要组成部分。土地利用总体规划依法由各级人民政府组织编制，国土资源主管部门具体承办。国土资源主管部门会同有关部门编制本级土地利用总体规划，审查下级土地利用总体规划。

（2）住房制度与房地产管理政策

中央继续坚持“房住不炒”总基调，货币政策保持稳健中性，金融去杠杆与防风险并行。各地政策频出，尤其是与房地产市场秩序和稳定房价有关的政策是焦点，各线城市调控政策持续保持高压。

从中央层面看，在“两会”报告再次强调“房住不炒”和“差别化调控”后，发改委、住建部、自然资源部、证监会等部委就主题公园建设、高铁站周边区域合理开发建设、住房租赁资产证券化、房地产市场调控、房地产市场秩序等方面出台了指导意见，以解决房地产开发建设和运营销售过程中的部分突出问题。

从地方层面看，近年来，合作市紧紧围绕“坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段”总要求，以解决居民住房困难、改善住

房条件为出发点，坚持“因城施策，分类调控”，全面落实房地产市场调控主体责任，按照“稳房价、稳地价、稳预期”目标要求，完善政策措施，加强分类指导，实施精准调控，房地产市场持续健康平稳发展。

（3）房地产市场交易情况

2022 年 6 月，武威二手住宅出售平均单价为 6,587 元/㎡，出售平均总价为 65 万元/套，新房市场方面，6 月份住宅出售平均单价为 6,500 元/㎡。住宅出租租金为 16.61 元/月/㎡，出租平均总价为 1,336 元/月，售租比为 33。商业房地产方面，6 月份商铺出售平均单价为 9,534 元/㎡，出售平均总价为 95 万元/套，商铺出租租金为 1.34 元/㎡/日，出租平均总价为 2,803 元/月,售租比为 20。

3、产业政策

新引进的中国企业 500 强、民营企业 500 强、农业产业化龙头企业 500 强企业进入市级以上现代农业产业园建设农业类项目的，项目建成后,按照《武威市关于加快现代农业产业园规范提升融合发展的指导意见》进行奖励，具体奖励标准：投资 5000 万元—1 亿元的，市、县区政府按投资额的 0.5%进行奖励，投资 1 亿元以上的，按投资额的 1%进行奖励，单个项目奖励资金最高不超过 200 万元，奖励资金由市、县区财政各承担 50%。固定资产投资达到第三条奖励标准的按就高原则享受奖励，不重复奖励。

对当年新增固定资产超过 1000 万元（不含土地投资和可对外出售的投资额）的文化旅游企业，一次性给予 30 万元奖励。对新开工固定资产投资额在 1 亿元以上的文化旅游项目，项目建成投产后，按实际投资额的 1%给予一次性奖励，最高不超过 1000 万元。对投资实物量 5000 万元以上，

建成运营并经相关部门认定为市级、省级、国家级文化产业园（基地）的，分别给予50万元、100万元、200万元奖励。

对新认定的国家高新技术企业，市政府给予一次性20万元奖励。对主营业务收入达到规模以上标准的新入规工业企业，市政府给予一次性20万元奖励。对首次申报年度产值达到3亿元的建筑企业、限额以下转限额以上的批发零售和住宿餐饮企业、规模以下转规模以上的服务业企业，市政府给予一次性5万元奖励。

4、金融政策

建立政银企对接交流机制，协调金融机构为招商引资企业提供多元化、低成本的融资方式，引导政府类融资担保公司为招商引资企业提供优惠便捷服务，利用融资担保业务平台对符合条件的企业进行担保，担保费率不超过1.5%。支持符合条件的企业发行企业债券直接融资。对省级确定的十大生态产业重大招商引资项目，申请全省绿色生态产业发展基金给予不低于注册资金10%的股权投资。

5、税收政策

对从事《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额60%以上的企业减按15%的税率征收企业所得税；对认定为高新技术企业的，减按15%的税率征收企业所得税。

对新引进入驻工业园区的工业类项目，可根据项目需求提供标准化厂房，企业可采取租用或先租后买的方式获得厂房使用权或产权，租用厂房的租金可予以减免。

6、武威市城市规划发展

立足区情特点，以更加开放、前瞻和全局性视野来谋划县域 经济发

展定位，为凉州开创新时代县域经济发展新局面建立新的 坐标。

“一带一路”重要节点城市和全省内陆开放新高地。深入对接融入国家“一带一路”建设，贯彻落实省、市“一带一路”建设 部署，发挥甘肃（武威）国际陆港、武威保税物流中心、中欧国际货运班列“天马号”、进口肉类指定查验场、进境木材检验检疫监管区等重要开放平台作用和优势条件，着力提升国际物流服务功能，打造我国承东启西的重要要素汇聚平台，发展壮大外向型 枢纽经济，支撑全省内陆开放功能和发展实力提升，切实发挥丝 绸之路经济带上向西开放的重要窗口和节点作用。

河西走廊区域性中心城市。立足凉州作为河西走廊东端、全省人口最多的县级区的基本特点，以城促产、以产兴城，加快完善提升城市综合服务功能，提高产业综合承载能力，夯实城市经济实力，不断扩大创业就业机会，增强服务带动武威全市及周边区域发展的综合能力，积极吸纳新增农业转移人口市民化，促进产城融合发展，切实提高和有力发挥作为武威城区的功 能作用，有力支撑河西走廊经济发展和城镇带建设。

全市文化旅游服务基地。深入挖掘凉州古城特色历史文化旅游资源，着力打造具有标志性和品牌影响力的精品旅游景 区，搭建旅游服务平台，完善旅游服务功能，构建现代化的旅游 公共服务体系，增强旅游要素汇聚能力，引领武威全市旅游资源共建共享、旅游产业联动发展、国内外旅游市场共拓和旅游形象及品质共筑，支撑带动全市旅游经济繁荣发展。

7、经济运行状况

一、规上工业增势良好

1—4 月，全市规模以上工业增加值同比增长 11.7%，比一季度提高 0.6 个百分点，4 月当月增长 13.3%。

分三大门类看，采矿业增加值增长 37.9%，制造业增长 11.4%，电力、热力、燃气及水的生产供应业增长 1.1%。分行业看，全市 27 个大类行业中 16 个行业实现正增长，化学原料和化学制品制造业、煤炭开采和洗选业、食品制造业、非金属矿物制品业、电力热力生产和供应业分别增长 95.2%、36.5%、27.5%、10.3%、3.2%。

二、固定资产投资平稳增长

1—4 月，全市固定资产投资同比增长 17.7%，比一季度提高 3.4 个百分点。其中，项目投资增长 19.26%，房地产开发投资增长 9.77%。

分产业看，在建 500 万元及以上投资项目中，第一产业投资同比增长 48.3%；第二产业投资增长 60.79%，其中制造业投资增长 15.96%、电力热力燃气及水的生产和供应业投资增长 59.98%；第三产业投资增长 4.41%，其中教育投资增长 81.61%、卫生投资增长 26.66%、文化体育投资增长 49.79%。

三、消费市场稳中趋缓

1—4 月，全市实现限额以上社会消费品零售总额 14.76 亿元，同比增长 17.3%、比一季度回落 1.9 个百分点。

按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 13.72 亿元、增长 17.6%，乡村消费品零售额 1.04 亿元、增长 13.4%。按消费类型分，商品零售 14.4 亿元、增长 17.9%，餐饮收入 0.37 亿元、下降 0.9%。

四、民生支出保障有力，金融运行平稳

1—4 月，全市完成一般公共预算支出 67.53 亿元、同比增长 14.4%，其中一般公共服务、教育、社会保障和就业等 11 项民生支出 57.12 亿元，占一般公共预算支出的 84.6%。

截止4月末,全市金融机构本外币存款余额1201.1亿元、增长13.7%、同比提高6.8个百分点，其中住户存款929.8亿元、增长12.5%。金融机构本外币贷款余额983.97亿元、增长7.3%、同比提高0.9个百分点。

五、居民消费价格保持稳定

4月份，居民消费价格累计指数（CPI）为100.4%。八大类商品及服务价格呈“五升三降”态势，衣着类、居住类、生活用品及服务类、交通通信类、教育文化娱乐类价格分别上涨0.6%、0.4%、2%、3.8%、1.2%，食品烟酒类、医疗保健类、其他用品及服务类分别下降1.2%、0.1%、0.9%。

（二）区域因素说明

1、区域范围界定

影响地价的因素有区域位置、交通条件、环境条件、基础设施状况、规划限制条件等，由于待估宗地位于武威市凉州区，影响地价的因素主要来自于凉州区，故在本次评估中以凉州区为区域来分析影响地价的因素。

2、区域概况

凉州区是甘肃省武威市市辖区，位于甘肃省西北部，武威市中部，中国西北地区、河西走廊东端、武威市中部。凉州区土地总面积5081平方公里。截至2020年，凉州区下辖9个街道，37个镇、2个生态建设指挥部。截至2020年11月1日零时，凉州区常住人口885277人。2020年1月，入选甘肃省县域竞争力十强县。。

3、交通条件

312国道横贯全区三，在境内区段为177公里 。以地区行署所在地的凉州为中心，列入地县级管理的公路四通八达，共54条（段），里程总长1478公里。其中省道308线双双、双大段二级改建已竣工，省道211

线民勤段建设中。全区有公路总里程2143公里。

武威有武威站和武威南站两个火车站。武威火车站位于武南镇，也是武威铁路分局的所在地;武威南站已建成为兰新复线国际列车编组站和干武电气化终点站。兰新、干武铁路和连霍高速G30线贯穿全境，是兰新线与包兰、包中线的交汇点。将逐步建成通往西宁、新疆的兰新铁路第二双线，通往宁夏和秦皇岛的干武铁路二线。

主要铁路：兰新铁路、干武铁路、兰张高铁。

兰州中川机场距武威230公里，金昌机场距凉州60公里。凉州城郊有军用机场。

4、基础设施条件

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖），具体情况如下：

（1）通路

估价对象位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），所在区域的周边路网紧密，道路等级较好。

（2）通电

武威市城区有35KV以上输电线路15条,变电所8座,总容量443KVA，供电范围长约242公里，覆盖面积35865平方公里。武威市凉州区城区由联发线和水武线供电，有武威变电抽110KV/发放变电抽220Kv和建设中的城西110KV变电所覆盖城区及周围，供电保证率100％。

（3）供水

城区由武威市供排水集团公司负责供水，建有城区水厂、高坝镇石岭村地表水厂两座，日供水能力为20 万立方米，现已铺设配水主管道

262km。供水管网供水范围四至为：东至工业园区经三路，西至金大连接线高速入口处，南至火车站广场，北至中坝镇上坝村。

（4）排水

目前武威城区具有污水及合流排水主管网长度 182km ， 管径范围 DN300-DN1200mm,现状污水管道均为重力自流，无任何提升设施。现主城区排水系统沿用原有截流式排水系统,在新城区和荣华片区排水系统采用雨污分流制。西城区规划内环路以北区域为在建区，该区域污水管网为分流制排水系统，污水沿南北向汇流至二环北路污水管道，最终排至旧城区城东现状污水处理厂,河东片区仅在现状建成荣华区域道路下敷设了污水管线，该区域污水经过收集后，汇入杨家坝河东岸 DN500 截污干管；工业园区建成区雨水排水管网为截留式合流制排水系统,目前建成区仅位于靠近七坝河部分区域，区域地势西南高东北低，排水方向为自西向东、自北向南。

污水管网范围四至为：东至荣华东西路段，西至金大连接线高速入口处，南至高坝镇同心村，北至中坝镇上坝村。

（5）通讯

武威市境内和类通讯设施齐备，中国电信、中国移动、中国联通、铁通等通讯企业均在本市开通业务，城区已安装有程控电话、使用移动电话及无线寻呼已不受限制。

（6）供暖

城区已建立集中供热系统，建成城南和城北两座供热站，2 吨以上的联片供热点 156 个，配套设施较为完善。

5、环境条件

落实国家生态屏障建设保护要求，实施“生态立市”战略，加强全域生态安全管控，严守生态底线，严控生态敏感区内的土地开发与城乡建设。按照“南护水源、中调结构、北治风沙”的方针，抓好防污、节水、治沙、造林四个重点，推进和巩固石羊河流域生态保护和治理成果；实施高深山区农牧民“下山入川”生态移民工程和推动计算（宁）界大林带建设，恢复和保护生态环境；实施腾格里沙漠地区污染防治综合治理；健全完善集压沙修路、造林绿化、工业治沙、生态农业、扶贫开发“五位一体”的沙产业发展模式，加快发展沙漠特色养殖和林果、药材种植产业，建设沙区新村镇；以水资源承载力为产业发展和城镇建设的基本前提，协调发展与水和绿洲等核心资源保护的关系，探寻海绵城市建设新路径；推广利用清洁能源，推进资源能源综合利用；构建良好的城市生态环境，确保绿洲城市的节约集约和生态宜居发展。

6、商业繁华度

委估宗地位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），区域内多为商住小区，商业繁华度较好。

7、区域土地利用状况与规划限制

估价对象所在区域周边土地利用主要为商住及其它配套设施为主，根据估价对象周边的区域控制性详细规划，区域内规划为成片商住区。

8、微观区位说明

估价对象位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），宗地东至巷道，西至凉都大道，南至巷道，北至雍湖天晟；周边尚有空余建设用地，土地用途以商住及其它配套设施为主，当地土地规划部门对空余建设用地均有详细规划。

区域因素分析结论：通过上述分析，估价对象所在区域地理位置较好，目前商业繁华度较好，交通较好，基础设施和公用设施完善度较完善，区域土地利用状况较优，区域因素整体对估价对象地价影响有增值、保值作用。

（三）个别因素说明

根据估价人员的现场勘察以及委托方提供的资料，估价对象个别因素如下：

1、估价对象位置：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号），估价对象位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）。

2、估价对象面积：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号），估价对象用地面积为23185.90平方米。

3、估价对象用途：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号），估价对象土地用途为住宅兼容商业用地。

4、估价对象临路状况：估价对象临路状况为一面临路，两面临巷道。

5、估价对象形状：估价对象宗地形状为不规则四边形，对土地利用无不良影响。

6、估价对象水文、工程地质条件：估价对象宗地地质承载力一般，需根据建设工程要求对地基做相应处理。

7、估价对象地形：估价对象宗地地形较平坦，对土地利用无不良影响。

8、估价对象地势：估价对象宗地地势适中，通风排水条件较好，不影响出入口设置。

9、估价对象容积率：由于估价委托人未提供《国有土地使用权出让合同》及土地规划条件通知书，根据我公司估价人员在中国土地市场交易网供地结果信息中查询到的该地块容积率上限为2.5。故本次估价容积率按照供地结果信息中的2.5设定，由于估价对象土地用途为住宅兼容商业用地，根据武威市河东片区控制性详细规划，土地使用兼容性控制中约定的比例，其中住宅占70%、商业占30%，故本次估价设定住宅用地占比为70%，商业用地占比为30%。

10、估价对象宗地基础设施条件：估价对象宗地基础设施条件设定为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“场地平整”。

11、估价对象最有效利用：设定估价对象作为住宅兼容商业用地使用时最为有利。

12、估价对象现状利用及规划利用：估价对象现状宗地内种有树木；估价对象证载土地用途为住宅兼容商业用地，面积为23185.90平方米，容积率为2.5，使用权类型为出让，土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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)第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截至估价期日2022年7月4日，住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

(1)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从2004年8月28日起实施）；

(2)《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日修订）；

(4)《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）；

(5)《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；

(6)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

(7)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

(8)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日第二次修订）；

(9)《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城乡规划法〉的决定》（从2015年10月24日起实施）；

(10)《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发[2014]119号）；

(11)《中华人民共和国资产评估法》；

2、甘肃省武威市有关法规、政策文件

(1)《甘肃省征收农用地区片综合地价标准/甘肃省征地补偿统一年产

值标准》2020 年 1 月 1 日起实施；

(2)《甘肃省政府关于印发甘肃省被征地农民参加基本养老保险实施办法的通知》(甘政发〔2018〕18 号)；

(3)《甘肃省耕地占补平衡管理办法》。

3、采用的技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GBT 21010-2017，2017 年 11 月 1 日发布实施）；

(4)《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

(5)《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

4、委托方提供的有关资料

(1)《武威市中级人民法院司法鉴定委托书》；

(2)《国有使用权证》（武国用（2014）第 038 号）复印件；

5、受托方掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料

(1)实地查勘记录、摄影照片；

(2)武威市房地产市场情况资料；

(3)中国人民银行资金存、贷款利率；

(4)估价人员实地查勘资料。

二、土地估价

（一）估价原则

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则：

1、替代原则

根据市场运行规律，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，价格低者吸引需求，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与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

此次评估中，剩余法及成本逼近法运用了替代原则。

2、最有效利用原则

最有效利用原则是指土地评估应以估价对象的最有效利用为前提，判断土地最有效利用以土地理由是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

本次评估中估价师对估价对象所处区片进行了调查分析，并以此与估价对象的规划用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，估价对象土地用途为住宅兼容商业用地，且处于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），估价对象与周边土地实现统一的协调发展关系，估价对象作为住宅兼容商业用地使用时最为有利。

3、供需原则

供需原则是指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。

本次评估中估价师对市场进行了调查，价格是在考虑土地供需的特殊

性和土地市场的地域性的情况下最后确定的。

4、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以根据土地对土地收益的贡献大小来决定。

本次评估土地的价格是由土地及其他生产要素共同作用下产生的结果。

5、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，本次评估时充分考虑了土地综合质量对土地的影响。

6、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。

7、合法原则

合法原则是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

按照委托方提供的《国有土地使用证》（武国用（2014）第 038 号）法定的用途进行评估，符合合法原则。

（二）估价方法

1．估价方法选择依据：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），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。根据当地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等，选择适当的估价方法。

2．采用方法选择理由

（1）剩余法：剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。待估宗地所在区域有类似物业的销售案例，开发完成后的房地产市场价值可以用市场法测算得出，且房地产开发相关成本数据较易获得，故适宜采用剩余法进行评估。

（2）成本逼近法：一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易案例少的地区，委估对象土地位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），所属区域征地相关费用较易获取，且土地后续开发费用较易确定，故而适宜用成本逼近法。

3. 不采用的方法

（1）基准地价修正法：估价对象位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村），由于估价对象所在区域基准地价已超过6年未更新，无法用基准地价修正法测算土地价值，故不宜采用基准地价修正法进行评估。

（2）收益还原法：由于估价对象所在区域的土地租赁市场不活跃，土地出租时多连同地上建筑物整体出租，单纯土地出租情况极少，难以收集到纯属土地的租金收入情况，土地纯租金较难从综合租金中准确剥离，故不适宜采用收益还原法进行评估。

（3）市场比较法：通过对当地土地交易市场的调查，估价对象所在区域的相同用途用地土地交易挂牌成交案例极少，故不适宜采用市场比较法评估。

综上所述，本次采用剩余法、成本逼近法求取估价对象土地使用权公开市场价格，符合《城镇土地估价规程》关于评估方法的选取规定。

（三）估价结果

1、估价方法的应用评价

根据《城镇土地估价规程》及估价对象本身的特点，本次估价采用了剩余法、成本逼近法两种方法进行测算。根据上述估价过程，两种估价方法计算过程各有特点，测算结果分别从不同的角度反映了市场地价。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。

成本逼近法是以取得和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所有权收益来确定土地价格的估价方法。

2、地价确定分析

通过上述两种方法计算出的估价结果差异＞50%，本次评估在运用剩余法预测土地总价值时所选案例及成本与估价对象相关性与可比性较强，土地预测总价值合理，因此剩余法求取的估价结果可信度较高；而成本逼近法评估结果是从土地取得成本原理考虑，目前估价对象土地价格受土地取得费、相关税费、土地开发费、利息、利润、土地增值收益等因素影响，其价格变化与武威市土地市场的变化差异较大，市场价格与成本价格差异较大，因此成本逼近法求取的估价结果可信度较低。

关于两种评估方法评估值的权重确定方法所述：

（1）两种估价方法和估价资料可信度都较高，应采取算术平均法；

（2）第一种方法及估价资料可信度高，第二种方法及估价资料可信度低时：

①两种估价结果差值不超过30%，以第一种方法为主，建议权重取60%或70%，另一种取40%或30%；

②两种估价结果差值超过30%，以第一种方法为主，建议权重取80%，另一种取20%；

③两种估价结果差值超过50%，应舍去可信度低的结果。

本次评估采用上述两种估价方法计算得出的估价结果差异＞50%；结合估价方法的应用评价及参考上所述权重确定方法，我们采用两种估价方法加权平均法作为估价结果，即剩余法取100%，成本逼近法取0%。详细计算见下表：

序号	估价对象	土地面积（㎡）	测算方法及结果				估价结果	
			剩余法100%		成本逼近法0%			
1	许龙	23185.90	单价（元/㎡）	2813.00	单价（元/㎡）	650.00	单价（元/㎡）	2813.00
			总价（万元）	6522.1937	总价（万元）	1507.0835	总价（万元）	6522.1937

3、确定估价对象地价及总地价

估价对象总地价=地面地价×用地面

=2813.00×23185.90

=65,221,937.00元

4、估价结果

许龙位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗国有出让住宅兼容商业用地土地使用权，于估价期日2022年7月4日，在符合地价定义及假设与限制条件下，待估土地使用权公开市场价格为：

土地用途：住宅兼容商业用地

用地面积：**23185.90平方米；**

地面地价：**RMB 2,813.00 元/平方米；**

楼面地价：RMB 1,125.00 元/平方米；

总地价：RMB 65,221,937.00 元；

大写人民币：陆仟伍佰贰拾贰万壹仟玖佰叁拾柒元整。

详见《估价结果明细表》。

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．估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，土地区位条件和地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

2．估价对象地价内涵是估价对象在估价期日2022年7月4日、土地用途为住宅兼容商业用地、土地性质为出让、土地开发程度均为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖），宗地内“场地平整”、住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年、设定容积率为2.5、住宅用地占比为70%、商业用地占比为30%、土地面积为23185.90平方米等条件下的国有建设用地土地使用权价格。若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、土地性质等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3. 土地剩余使用权年限说明：根据《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）及中国土地市场网供地结果，土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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)第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截至估价期日2022年7月4日，住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年。

4．根据委托方提供的“司法鉴定委托书”记载，估价对象已被武威市中级人民法院查封且存在抵押权，因本次估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地市场价格，故不考虑查封、抵押情况对本次估价结果的影响。。

5．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。

（二）估价结果和估价报告的使用

1.本次估价的依据包括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），《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007），全国人大、国务院和自然资源部颁布的有关法律法规等文件进行估价活动；估价对象是以委托方提供的《武威市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘06号、《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）等有关资料进行评估。

2．土地估价报告及土地估价技术报告仅供委托方和法律、行政法规规定的使用人适用。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。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。

3．本报告的估价结果自报告提交日起一年内有效，即自2022年8月15日至2023年8月14日止。

4．估价报告和估价结果的使用权属于委托方，国众联资产评估土地房地产估价有限公司对估价结果进行解释。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，受托估价机构不承担责任。

5．本报告及估价结果仅在估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据时有效，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、分割本报告。

（三）需要特殊说明的事项

1．估价对象的《武威市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘0601号、《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）等资料由委托方提供，现场估价人员已进行核对确认；估价对象位置图示意图、估价对象照片等由现场估价人员收集并核对。

2．委托方及产权方对所提供资料（详见附件）的真实性负责。

3．估价对象评估说明：委托方提供了《武威市中级人民法院司法评估委托书》（2022）甘0601号、《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）等资料，估价对象为许龙位于凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）的一宗国有出让住宅兼容商业用地土地使用权，结合此次评估目的，此次评估为凉州区南入市口东侧（原凉州区高坝同益村）一宗国有出让住宅兼容商业用地土地使用权公开市场价格。

4.估价对象已取得国有土地使用证，根据《国有土地使用证》（武国用（2014）第038号）及中国土地市场网供地结果，土地使用权取得日期为2014年6月28日，土地使用权出让年期至2084年6月28日，根据我国《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)第12条规定，居住用地土地最高出让年限为70年，商业用地最高出让年限为40年，截至估价期日2022年7月4日，住宅用地土地使用权剩余年限设定为61.98年，商业用地土地使用权剩余年限设定为31.98年。

5．土地他项权利状况说明：根据委托方提供的“司法鉴定委托书”记载，估价对象已被武威市中级人民法院查封且存在抵押权，因本次估价目的是为武威市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估土地市场价格，故不考虑查封、抵押情况对本次估价结果的影响。估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数。

6.土地闲置情况的说明：估价人员调查及现场查勘，委估宗地内种有树木，因估价对象土地取得日期已超过一年，考虑估价人员未取得委估宗地被认定为闲置的有关文件，故本次评估未考虑估价对象可能被认定为闲置土地所产生的影响，提请报告使用人注意。

7.本次估价未考虑估价对象土地上存在的树木对地价的影响，估价结果是不包含估价对象土地上所存在的树木的价值。

8．本报告复印件无效。

9．其它需要说明的问题

A、本次评估项目委托时间为 2022 年 6 月 30 日，估价人员实地勘查日期为 2022 年 7 月 4 日，我司提交估价报告日期为 2022 年 8 月 15 日。

B、本报告中计算以人民币为本位币。

第四部分　附　件

1、估价对象位置示意图

2、估价对象现场勘察照片

3、《国有土地使用证》（武国用（2014）第 038 号）复印件及查勘表

4、《武威市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）甘 06 号

5、估价机构《营业执照》复印件

6、《土地估价机构信用等级证书》复印件

7、《注册土地估价师资格证书》复印件

8、《关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司备案情况的函》复印件