

烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司位于牟平 区武宁镇常留庄村土地使用权估价报告

项目名称：烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司位于牟平
区武宁镇常留庄村土地使用权价格评估

受托估价单位：烟台光大房地产评估事务所有限公司

土地估价报告编号：(烟台市)烟光大地(2017)(估)字第 Y006 号

提交估价报告日期：二〇一七年十一月六日

土地估价报告

第一部份 摘要

一、估价项目名称

烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司位于牟平区武宁镇常留庄村
土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：广东省珠海市中级人民法院

三、受托估价方

受托估价机构：烟台光大房地产评估事务所有限公司

机构地址：烟台市芝罘区海港路 32 号

估价注册机构：山东省土地估价师协会

注册号：B200337067

联系电话：0535-6661996

邮政编码：264000

四、估价目的

广东省珠海市中级人民法院委托烟台光大房地产评估事务所有限公司对因借款合同纠纷涉及的烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司位于牟平区武宁镇常留庄村的两宗国有土地使用权价格进行评估，作为确定涉案土地使用权价格的参考依据。

五、估价期日

二〇一七年四月十一日，根据现场勘查日期确定。

六、估价日期

二〇一七年四月十一日至二〇一七年十一月六日

七、地价定义

本次评估涉及两宗土地，分别为西郊路西宗地和常留庄村西南宗地，两宗土地的红线外实际开发程度为“七通”（指通路、通电、通讯、通水、排水、热力、燃气），宗地红线内实际开发程度为“土地平整”。

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，西郊路西宗地的地价定义为：在估价期日，宗地设定的土地开发程度为红线外“七通”（指通路、通电、通讯、通水、排水、热力、燃气），红线内土地平整，工业用地、现状容积率、使用年限至 2062 年 2 月 28 日的土地使用权价格。

常留庄村西南宗地的地价定义为：在估价期日，宗地设定的土地开发程度为红线外“七通”（指通路、通电、通讯、通水、排水、热力、燃气），红线内土地平整，工业用地、现状容积率、使用年限至 2060 年 4 月 19 日的土地使用权价格。

八、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价估价的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在设定的开发程度、容积率、用途及使用年限、估价期日为 2017 年 4 月 11 日的土地使用权价格为：

宗地名称	地号	国有土地使用证号	使用权面积 (m ²)	土地单价 (元/m ²)	土地评估价值 (万元)	地上附着物评估价值 (万元)	评估总值 (万元)	备注
西郊路西宗地	3706120010150435000	烟国用(2012)第44901号	6667	407	271.35		271.35	土地评估价值包含地上混凝土地面等附属物的价值
常留庄村西南宗地	3706120010150438000	烟国用(2013)第43242号	3529	403	142.22	32.6	174.82	土地评估价值包含地上混凝土地面等附属物的价值
合计			10196		413.57	32.6	446.17	

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》

九、估价师签章

姓名	土地估价师资格证书号	签名
于宗景	2010370104	
纪学英	2004370149	

十、估价机构

烟台光大房地产评估事务所有限公司
估价机构负责人签名：

(机构公章)

二〇一七年十一月六日

土地估价结果一览表

估价机构：烟台光大房地产评估事务所有限公司

估价报告编号：(烟台市)烟光大地(2017)(估)字第Y006号

估价日期：2017年4月11日

估价目的：涉案土地使用权价格评估

估价期日的土地使用权性质：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	估价期日的用途			容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余地使用权(年)	土地面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	地上房屋评估值(万元)	总评估值(万元)
				证载	实际	设定	规划	实际								
烟台市区留德润滑油销售有限公司	1	牟平区武宁镇常留庄村西宗地	烟国用(2012)第44901号	工业	工业	工业	—	—	宗地红线外“七通”，红线内“土地平整”	44.88	6667	407	271.35		271.35	
	2	牟平区武宁镇常留庄村西南宗地	烟国用(2013)第43242号	工业	工业	工业	—	—	宗地红线外“七通”，红线内“土地平整”	43.02	3529	403	142.22	32.6	174.82	
合计											10196				446.17	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无抵押权、租赁权等其他权利限制

2、基础设施条件：

地面平整状况：地面平整
 周围道路状况：通路

3、规划限制条件：无。

4、影响土地价格的其他限定条件：估价对象现状地上建有房屋及混凝土地面等附着物。

二、其他需要说明的事项[参照估价报告中“其他需要特殊说明的事项”]

供电状况：市政电网
 电讯条件：电信线路
 供热状况：集中供热
 排水状况：市政管网
 供气状况：集中供气
 供水状况：市政管网

估价机构：(加盖公章)

二〇一七年十一月六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：广东省珠海市中级人民法院

二、估价对象

估价对象为两宗国有土地，一宗位于山东省烟台市牟平区武宁镇常留庄村西郊路西，土地面积为 6667 平方米，用途为工业用地。另一宗位于山东省烟台市牟平区武宁镇常留庄村西南，土地面积为 3529 平方米，用途为工业用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

西郊路西宗地登记状况为：

土地证证号：烟国用（2012）第 44901 号

土地使用权人：烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司

土地用途：工业

使用权类型：出让

使用年限：至 2062 年 2 月 28 日

使用权面积：6667m²

宗地四至：北至常留庄村耕地，东至西郊路，南至常留庄村耕地，西至常留庄村建设用地。

常留庄村西南宗地登记状况为：

西郊路西宗地登记状况为：

土地证证号：烟国用（2013）第 43242 号

土地使用权人：烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司

土地用途：工业

使用权类型：出让

使用年限：至 2060 年 4 月 19 日

使用权面积：3529m²

宗地四至：北至常留庄村耕地，东至烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司，南至常留庄村耕地，西至常留庄村空闲地。

2、土地权利状况

本估价对象的土地所有权为国家所有，烟台市牟平区留德润滑油销售有限公司以出让方式取得了其土地使用权，至估价期日估价对象不存在担保权、

地役权、地上地下权等他项权利及相临关系权利。

3、土地利用状况

西郊路西宗地土地面积为 6667 平方米，现状为空地，土地平整，地势较平坦，宗地南部部分地面为混凝土硬化地面。

常留庄村西南宗地土地面积为 3529 平方米，现状地上建有六栋夹芯板房，总建筑面积为 600.32 平方米，地面为混凝土硬化地面，地上还建有车棚、猪圈、围墙等附属物。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

烟台是中国首批 14 个沿海开放城市之一，拥有国家历史文化名城，全国文明城市，中国最佳休闲城市，中国经济实力 20 强城市，中国最安全城市之一，中国十大幸福感城市之一，中国十大最美丽城市之一，环渤海经济圈及东北亚地区的国际性港城、商城、旅游城的美誉，被誉为“山海仙市”。烟台地处山东半岛东部，东连威海，西接潍坊，西南与青岛毗邻，北濒渤海、黄海，与辽东半岛对峙，与大连隔海相望，共同形成拱卫北京海上门户。全市土地面积 13745.95 平方千米，海岸线长 909 千米，濒临渤海、黄海，有岛屿 63 个。辖芝罘区、莱山区、福山区、牟平区、开发区、高新区、金山港区、昆嵛山自然保护区、长岛县，龙口、莱阳、莱州、蓬莱、招远、栖霞、海阳 7 个县级市。人口 702 万，少数民族 47 个。

2、房地产制度与房地产市场状况

烟台市为加快各类房屋建设和房地产综合开发事业，坚持以解决居民住房及开发住宅园区标准厂房为重点，以促进住房商品化及住宅厂房标准化为主线，把住宅及住宅园区建设和房地产开发作为新的经济增长点，加快培植发展，推动产业结构调整优化和健康稳定持续发展。房产开发管理措施，一是加强住宅及住宅园区建设和房地产开发总量控制，以销定建，达到供需平衡。二是清理不合理收费，降低房价，让房价适应居民、住宅收入水平。三是搞活住房二级市场、激活住房消费。四是搞好规划设计，提高各类用房使用功能。五是完善金融服务体系，增强市场购买力。六是采取多种形式消化空置各类商品房。

近年来随着烟台市经济的发展、旅游业的发达及各住宅园区经济的迅速增长扩大，带动了烟台市房地产市场的发展，为规范房地产市场，自 2003 年

起烟台土地开始挂牌出让，这为培育土地市场，规范土地交易行为，实现土地的有偿、有期、有序使用和流动奠定了良好的基础。治理整顿土地市场秩序是优化城市建设环境，提升经济发展环境的一项重要举措。在加强治理整顿的基础上，进一步理顺市区城建管理体制，全面实行经营性土地“招拍挂”制度，对五区土地实行“统一规划、统一征用、统一储备、统一开发、统一出让”的“五统一”管理。同时专门出台《烟台市土地征购补偿安置暂行规定》，严格落实征地政策。上述相关政策的出台及实施，使烟台市土地市场得到进一步的规范发展，土地价格稳定上升。

3、产业政策

按照国家产业政策，根据烟台的工农业基础和资源状况，充分发挥本区产业优势和区位优势，将投资重点放在机电一体化产业，医药产业，食品产业，农副产品加工业，纺织服装等轻工业，旅游、基础设施建设和信息产业等行业。鼓励兴办高新技术产业和项目；外商独资项目和外商投资项目和外商投资比例较大的项目。

4、城市规划与发展目标

城市总体规划的规划范围是：莱山机场东西方向以北至海滨，东到牟平沁水河和养马岛，西至福山区八角乡和蓬莱市大季家镇，总面积 470 平方公里。

以芝罘滨海地带为中心，以烟威、烟青、烟福一级干线公路为轴线，拓展东西两翼，贯通南北山海，形成山耸城中，城随山转，海围城绕，城岛相映，融山、城、海岛与一体的城市格局。以天然河流、山体和永久性绿带分隔，组成滨海组团式大城市的空间结构。

城市总体规划范围，划分为芝罘、福山、开发区、黄务、莱山、初家、牟平、八角八个组团。各组团自然分隔，有机联系。

城市总体规划的原则是：与烟台市域综合国土规划、城镇体系规划相协调，充分满足城市合理发展的空间需要；与烟台市发展战略的实施相协调，远期发展和近期建设相结合；坚持经济发展与社会发展相协调，有利生产，方便生活，促进科技、文化、教育、卫生事业全面发展；充分发挥土地效益，节约土地，优化城市用地结构；保证城市安全。提高抗灾能力；改善城市环境，保护历史文化遗产。

城市总体规划的基本目标是：烟台市经济和社会发展战略格局在空间布局上得到基本落实；强化现代化基础设施建设，建立城市快速交通体系，提

高城市运行效率；构筑山、城、海、岛相融的布局，保护生态，提高城市环境质量；加快芝罘、福山、开发区的融合和牟平区及蓬莱市相关区域的市区一体化协调发展进程，促进中心城市发展；建立空间充裕、规划到位、发展有序、超前灵活的城市用地控制体系，增强规划弹性，适应超常规发展的需要。

5、城市社会经济发展状况

初步核算，全年地区生产总值 6925.66 亿元，比上年增长 8.1%。其中，第一产业增加值 467.51 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 3461.66 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 2996.49 亿元，增长 8.6%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 6.7%，第二产业增加值比重为 50.0%，第三产业增加值比重为 43.3%，比上年提高 1.7 个百分点。

按年平均常住人口计算，全市人均地区生产总值 98389 元（按年平均汇率折合 14812 美元），比上年增长 7.6%。

全年城镇新增就业 14.3 万人，其中城镇失业人员再就业人数 2.6 万人。安置大中专毕业生就业 3.8 万人。新增农村劳动力转移就业人数 2.23 万人。年末城镇登记失业率为 3.25%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.8%。其中，消费品价格上涨 2.0%；服务项目价格上涨 1.4%。工业生产者出厂价格上涨 1.3%。工业生产者购进价格下降 0.5%。固定资产投资价格下降 1.4%。新建住宅销售价格上涨 2.4%，二手住宅销售价格上涨 0.6%。

（二）、区域因素

1、区域概况

待估宗地位于牟平区，牟平区位于山东半岛东北部，北濒黄海，南临乳山市，东接文登市，西临莱山区，西南与栖霞市、海阳市接壤。牟平区辖 6 个街道、7 个镇、一个开发区，全区总面积 1515.2 平方公里。牟平区位于烟台、威海两市之间，区位优势明显。

本估价对象位于牟平区武宁镇西郊路西，常留庄村西南侧，该区域交通较便利，基础设施配套齐全。

2、区域规划

烟台市沿着海岸线从西向东到芝罘岛，然后再由北向东南方向一直到牟平，形成一条完美的“人”字形海岸。沿着这条金色海岸线，五大城市组团被连成一串，成为烟台市的最佳居住区域带。从新兴的八角港，到重新绽放

魅力的芝罘岛，从即将开通烟大铁路轮渡的东海岸到已日趋成熟的滨海中路沿线，烟台的房地产开发商在黄金海岸线上做足了文章，一座座新城的崛起，为人们带来的是生活更为适宜，景观更为秀丽的居住环境。

3、交通条件

烟台市交通发达，是胶东半岛的重要水陆枢纽，现已形成公路、铁路、海运、航空相互衔接的立体化交通体系。

公路：全市公路里程达 4300 公里，主要公路干线有同三高速公路、烟青一级公路、烟威高速公路、烟潍公路以及双向八车道的 206 国道—烟蓬线等。

铁路：烟台火车站为国家二级站，境内蓝烟铁路横贯东西，火车可直达北京、上海、济南、青岛等地。

航空：烟台机场为国家一级干线机场，国际货运航空港已经开通，每周航班达 70 多个。

港口：烟台市拥有港口 8 个，其中烟台港和龙口港是对外开放的港口，港口年吞吐量达 2360 万吨。良好的对外交通条件为促进地方经济发展提供了极大的便利条件。

4、基础设施条件

(1) 给水：

烟台市水资源比较丰富，距市区 10 公里处大沽家河，其汇水面积达 1000 多平方公里，年水流量可达 3.5 亿立方米，距市区 23 公里的门楼水库，库容达 1.26 亿立方米，一座日净化水 15 万立方米的地表水处理厂。区域内分地下水和地表水源，地下水来自城市规划区内的承压水层，地表水源来自市区周围的河流和水库，综合生产能力 96.8 万立方米/日，人均生活用水量 122.06 升/日，用水普及率 93.81%，用水保证率较高。

(2) 排水：

区域排水为雨污分流方式，排污管分区铺设，自成系统，排水管道密度 6.51 公里/平方公里，排水设施齐全，排水通畅。

(3) 供电：

烟台市电力设施完备，由山东电网的骨干电厂烟台电厂和龙口电厂双回路双电源供电，电力充足。烟台电厂现有 2 台 5 万千瓦发电机组和 2 台 10 万千瓦热电机组并网发电，1997 年国家计委和电力部决定将整体煤气联合循环（IGC）示范机项目定点在烟台电厂，现正在筹备中。全市发电装机总容量 154.8 万千瓦，全市共拥有 35 千伏及以上变电站 286 座，总容量达 516.8 万千

伏安,有 35 千伏及以上输电线路 332 条,总长 4023.9 公里,该区域用电有保障。

(4) 通讯

烟台市拥有先进的邮电通讯网络,同全国和世界各地的通讯十分方便快捷。目前已具备了当今最先进的光缆、微波、卫星通信三大传输手段,基本建成了一个电话交换网、数字传输网、移动通信网、数据通信网为主要框架,包括支撑网、接入网、智能网在内的多功能、高科技、大容量、高层次、海陆海空立体化的信息传输网络,使烟台的通信传输达到了世界最先进的水平。区域内通讯与市政通讯网相联,属基本营业区,通讯线路以地下管道为主,辅以架空线路,通讯线路畅通。

(5) 供暖

烟台市内大部分地区已实现集中供暖,主要由各大热力公司负责中心区域的集中供暖工作,供热能力为蒸汽 321 吨/小时,热水 777 兆瓦;供热总量为蒸汽 71 万吨,管道长度为蒸汽 52 公里,热水 436 公里;集中供热面积达到 892.93 万平方米。

(6) 燃气

烟台市内由新奥燃气公司负责管道天然气的供气工作,可覆盖区域内的主要地区。

(三) 个别因素

西郊路西宗地土地使用权面积为 6667 平方米,用途为工业用地,两面临路,剩余使用年限为 44.88 年,本次评估设定的土地开发程度为红线外七通,红线内土地平整。

常留庄村西南宗地土地使用权面积为 3529 平方米,用途为工业用地,一面临路,剩余使用年限为 43.02 年,本次评估设定的土地开发程度为红线外七通,红线内土地平整。

第三部分 土地估价结果及使用

一、估价依据

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- 4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

- 1、山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
- 2、《烟台市土地利用总体规划》
- 3、《烟台市统计年鉴》
- 4、《烟台市土地资源》
- 5、《关于公布烟台市城区国有建设用地基准地价的通知》(烟政办发[2014]43号)

(三) 委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

- 1、司法委托评估委托书【(2016)粤04执113号(委评)】
- 2、国有土地使用证

二、土地估价

1、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

(1) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是该宗地的效用作为最有效发挥为前提的。此次按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

(2) 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。

（3）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随构成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）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。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。

（6）多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

2、估价方法

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、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法、收益还原法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据评估对象的特点及具体

情况，结合当时地产市场发育情况、估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价人员掌握的资料并结合估价对象的具体特点及估价目的，确定对该宗地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

3、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到待估宗地在设定的土地开发程度、规划用途、容积率及使用年限，估价日期为 2017 年 4 月 11 日的土地使用权价格为：

宗地名称	地号	国有土地使用证号	使用权面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	土地评估价值(万元)	地上附着物评估价值(万元)	评估总值(万元)	备注
西郊路西宗地	3706120010150435000	烟国用(2012)第44901号	6667	407	271.35		271.35	土地评估价值包含地上混凝土地面等附属物的价值
常留庄村西南宗地	3706120010150438000	烟国用(2013)第43242号	3529	403	142.22	32.6	174.82	土地评估价值包含地上混凝土地面等附属物的价值
合计			10196		413.57	32.6	446.17	

三、估价结果和估价结果的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件为：

- 1、土地使用者合法取得出让国有土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展。

4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价结果为报告地价定义中设定条件下的价格。

本次估价及估价报告与估价结果成立的假设条件为：

- 1、估价对象的用途设定为工业用地。
- 2、西郊路西宗地土地使用年限至 2062 年 2 月 28 日，常留庄村西南宗地土地使用年限至 2060 年 4 月 19 日。

- 3、估价期日以现场勘查日期确定。
- 4、待估宗地土地面积以国有土地使用证载明面积为准。
- 5、国有土地使用证复印件资料属实。
- 6、评估设定宗地开发程度按现状开发程度确定为红线外七通，红线内土地平整。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价报告与估价结果依照国家关于土地评估的法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、估价报告与估价结果使用的方向和限制条件

估价报告与估价结果仅在本次评估目的下使用有效，土地估价报告仅供委托方或送交相关评审部门审查用。

3、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日为 2017 年 4 月 11 日，在设定的土地开发程度、用途、容积率和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权价格。

4、评估价格仅作为广东省珠海市中级人民法院确定涉案土地使用权价格的参考。

5、评估结果自提交报告之日起一年内有效。

6、违规使用估价报告和估价结果的法律费用由违规方承担。

7、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（三）需要特殊说明的事项

1、西郊路西宗地现状为空地，土地平整，宗地南部部分地面为混凝土硬化地面，评估价值包含地上混凝土地面等附属物的价值。

2、常留庄西南宗地现状地面为混凝土硬化地面，地上建有车棚、围墙等附属物，评估总值包含混凝土地面、车棚、围墙等附属物的价值。

3、本次仅对待估宗地现估价期日的市场价值进行评估，不考虑其可能的债权债务情况对评估结果的影响。

4、本次评估不考虑任何法律纠纷及特殊交易对其价值的影响。

5、本次评估未考虑国家宏观经济政策及本估价对象发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。

6、使用本报告的有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，其它单位或其它任何个人意见不代表我公司对该土地使用权现值评估意见。

7、本报告的估价结果仅为委托人确定涉案土地使用权价值提供参考依据，不作为土地使用权处置时可实现价格的保证。其报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可不得随意向他人提供或公开。

第四部分 附件

- 一、司法委托评估委托书复印件
- 二、国有土地使用证复印件
- 三、地上附着物评估明细表
- 四、宗地位置图
- 五、宗地现状照片
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构资质证书复印件
- 八、土地估价师证书复印件