

**土地估价报告**

 **项 目 名 称**：位于武城县历亭街街南西关村的朱富荣所属国有建设用地使用权司法鉴定评估项目

 **受托估价单位**：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

 **土地估价报告编号**：鲁信源鉴定[2017]第0148号

 **提交估价报告日期**：2017年10月13日

##

## 土地估价报告

## 第一部分 摘 要

### 一、估价项目名称

位于武城县历亭街街南西关村的朱富荣所属国有建设用地使用权司法鉴定评估项目

### 二、委托估价方

委托人：武城县人民法院

### 三、估价目的

受武城县人民法院委托，对位于武城县历亭街街南西关村的1宗国有建设用地使用权价格进行评估，为其办理案件提供价格参考。

### 四、估价期日

2017年5月16日

### 五、估价日期

### 2017年5月16日至2017年10月13日

### 六、地价定义

估价对象为位于武城县历亭街街南西关村的1宗国有建设用地使用权。根据委托方提供的资料和估价人员对现场所进行的查勘，土地使用权人为朱富荣，土地使用权类型为划拨，土地登记用途为综合用地。土地开发程度宗地外达到“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气），宗地内达到场地平整。

本次地价定义是指估价对象土地开发程度宗地外达到“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气），宗地内达到“场地平整”，土地使用权类型设定为划拨，土地用途设定为综合用地，使用年期为长期，于估价期日2017年5月16日现状利用条件下的国有建设用地使用权价格。

### 七、估价结果

本次国有建设用地使用权价格评估，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，测算出在地价定义条件下，于估价期日2017年5月16日的正常市场条件下的国有建设用地使用权价格如下：

土地面积：2920.84平方米

评估单价：679元/平方米

评估总价：1983250元

大写金额（人民币）：壹佰玖拾捌万叁仟贰佰伍拾元整。

本次估价结果中不包含法定优先受偿款、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等。

### 八、土地估价师签字

估价师姓名 资格证书号 签 名

孟昭龙 2006370046

张现伟 2012370114

###

### 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

 2017年10月13日

**估价结果一览表**

 价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司 估价报告编号：鲁信源鉴定[2017]第0148号 估价期日：2017年5月16日 估价目的：司法鉴定 土地使用权性质：划拨

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价期日土地使用者** | **宗地****名称** | **土地使用证编号** | **估价期日的用途** | **估价期日实际土地开发程度** | **估价设定的土地开发程度** | **土地使用年限/年** | **面积****㎡** | **单位面积地价(元/㎡)** | **总地价(元)** |
| **证载****（批准）** | **实际** | **设定** |  |  |  |  |  |  |
| 朱富荣 | 武城县历亭街街南西关村的朱富荣所属的一宗建设用地 | 武集用（2005）第003号补发 | 综合用地 | 综合用地 | 综合用地 | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 宗地外“七通”，宗地内“场地平整” | 长期 | 2920.84 | 679 | 1983250 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1983250 |

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：（见下表）；2、基础设施条件：（见下表）；3、规划限制条件：（见下表）；4、影响土地价格的其他限定条件：无。

**待估宗地基础设施条件表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地面平整状况** | **周围道路状况** | **供电状况** | **供水状况** | **排水状况** | **通讯状况** | **供气状况** | **供热状况** | **土地他项权利限制** | **规划限制** | **影响土地价格的他项限定条件** |
| 场地平整 | 临历亭街路，交通便利 | 市政供电 | 市政供水 | 市政排水 | 移动讯号，固定电话，保证率100％ | 市政天然气 | 市政供暖 | 无 | 无 | 无 |

二、其他需要说明的事项

1、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化以及有自然力和其它不可抗力等因素对本估价结果的影响。

2、本估价报告书中的有关产权证明均由委托方提供，本公司不对其合法性、真实性和准确性负责。

3、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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、如估价对象的假设前提条件发生变化，或土地市场价格发生大幅度起伏时，估价结果需作相应的调整，必要时需重新评估。

5、本评估报告为司法机关办理案件提供国有建设用地使用权价格参考。

 估价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

 2017年10月13日

## 第二部分 估价对象界定

###

### 一、委托估价方

委托人：武城县人民法院

### 二、估价对象

此次估价对象为武城县历亭街街南西关村的1宗国有建设用地使用权，估价期日土地使用权人为朱富荣，土地使用权类型为划拨，土地用途为综合用地，土地面积为2920.84平方米。

###  三、估价对象概况

（1）土地使用权人为朱富荣，座落为武城县历亭街街南西关村，地类（用途）为综合用地，使用权类型为划拨。使用权面积为2920.84平方米。

（2）土地权利状况

至估价期日，根据委托方提供的资料，土地使用权类型为划拨。

（3）土地利用状况

根据估价人员现场调查，至估价期日，宗地外开发程度已达到“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气），宗地内达到场地平整。

### 四、影响地价的因素说明

**（一）一般因素**

1、城市资源状况

山东省武城县位于山东省西北边陲，鲁西北平原，京杭大运河东岸，隶属德州市东经115°51'-116°17'、北纬37°03'-37°23'之间。东邻黄河故道，与平原县连接；南和夏津县交界；西、北两面隔卫运河，同河北省故城县相望；东北濒四女寺减河，与德州市为邻。全境南窄北阔，西南到东北较长，东西宽27公里，南北长33公里，面积748平方千米。

武城县属[暖温带](https://baike.so.com/doc/5880123.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)季风区，[大陆性气候](https://baike.so.com/doc/6249188.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)。特点是冷热干湿区别显著，四季分明，县内气候条件相同。光照资源丰富，日照时数长，光照强度大，年均日照2617小时，日照率58%。全县平均无霜期203天。降水时间和空间分配不均，夏季降水最多，冬季最少，西部、北部居多，东部、南部较少。

武城县隶属山东省德州市，隔京杭运河与河北省相望。武城县辖7镇1街1个省级开发区，面积748平方公里，人口40万。武城人杰地灵，人文荟萃，孔子高徒子游曾为武城宰，弦歌而治，传道授业；中国历史上第一个状元孙伏伽就是武城人，先后共诞生过16位文武状元，历来享有"历史名城、运河明珠、弦歌古郡、状元之乡"之美誉。武城民营经济优势突出，产业特色鲜明，培育起汽车零部件、玻璃钢中央空调和农副产品深加工等三大特色产业，先后荣获全国第一个玻璃钢县、中国汽车零部件产业城、中国民族毯业城、中国辣椒之乡、中国食用菌之乡等20多项国家级荣誉称号。

2、土地市场状况

⑴土地制度

①《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第39号），已经2007年9月21日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2007年11月1日起施行。武城县为规范国有出让土地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，对于符合规定的供地项目，严格按照规定执行。

②贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持“在保护中开发，在开发中保护”的原则，妥善处理经济发展与资源环境保护，当前与长远，局部与全局的关系，转变土地利用方式，促进土地集约利用和优化配置，提高土地资源对全县经济社会可持续发展的保障能力。

坚持保障经济发展和保护土地资源相统一，统筹安排各类用地。集约高效利用土地资源，保护和改善城市的生态环境。优化土地利用结构和布局，促进土地资产的增值。建立健全土地宏观调控体系，保障经济平稳较快发展。维护农民利益，促进解决“三农”问题。

③城镇用地增加与乡村用地减少相挂钩。按照《山东省建设用地集约利用控制标准》，重点整理农村居民点用地，减少的村庄建设用地用于补充城镇建设用地指标。

④在合理布局，优化用地结构的基础上，提高土地的集约利用水平。

调整优化城市土地资源配置，合理确定城市不同地区的开发强度；通过对建设用地规模、布局、开发次序的控制，遏制低水平、重复建设以及盲目圈占土地；依法保障重点建设项目、基础设施用地和其他合理建设项目用地。

通过制定和完善建设用地定额指标和土地集约利用评价指标体系，推行单位土地面积的投资强度、土地利用强度、投入产出率等指标控制制度，提高产业用地的集约利用水平。

⑤《山东省征地区片综合地价标准》于2015年执行。改变了以往按平均亩产值乘以法定倍数计算征地补偿的方法，避免了“同地不同价”的现象，通过编绘不同区域的征地价格标准，统一划片定价实现“同地同价”，使被征地农民的合法权益得到更好保护。

征地区片综合地价是指在市县行政区范围内，依据地类、产值、土地区位、农用地等级、人均耕地数量、土地供求关系，以及当地经济社会发展水平和城镇居民最低生活保障水平等因素，划分区片并测算的征地综合补偿标准，不包含地上附着物和青苗补偿费。

3、产业概况

三次产业结构为11.8:51.1:37.1。
　　工业经济提质增效。全县规模以上工业企业达到307家，居全市第3位。规模以上工业主营业务收入、利润增幅，连续两年均居全市前三。纳税过500万元企业达到25家、过千万元企业11家，比2011年分别增加15家和7家。古贝春集团税收迈上亿元台阶，实现我县税收过亿元企业“零”的历史性突破。
　　特色产业快速发展，获得山东省新型工业化产业示范基地等多项荣誉。农业现代化水平稳步提升。开创绿色增产增效“武城模式”，粮食生产实现“十四连增”。
　　品质农业加快推进，成为山东省出口农产品安全示范区。
　　社会化服务体系更加完善，被评为全国保护性耕作示范县、全省农业机械化先进县。现代服务业快速发展。盐百购物广场、电子商务产业园等一批商贸文化旅游项目建成运营，3家景区跻身国家3A级景区行列。

4、城市规划与发展目标

按照国土开发方式、资源承载能力，以行政边界划分为主， 结合规划地类边界，参照省主体功能分区所占比重，并结合现有 开发强度和未来发展潜力，将全县划分为城镇化区域、工业化区 域、农产品主产区和重点生态功能区。

城镇化区域：包括城区、建制镇驻地、新型社区及拓 展区等，以集聚人口和提供服务产品为主体功能，适当扩大服务 业、交通、城市居住、公共设施和绿色生态空间，控制过度扩散， 减少工矿建设空间，是优化开发的重要区域。

工业化区域：包括经济开发区、各工业园区、各镇园 区及拓展区等，以培植主导产业、提供工业和服务产品为主体功 能，禁止新建标准以下的燃煤、重油、渣油锅炉及直接燃用生物 质锅炉和燃煤电站等项目，是集聚经济、重点开发的区域。

城镇空间布局：构建以城区为核心、重点城镇为节点、一般城镇为基础、干 线公路为发展轴线的多元结构和间隔分布的城镇空间发展布局， 完善“中心城区、中心镇、一般镇、农村社区”四级体系，打造 “一心三极”县域空间。 “一心”是以城区为核心，甲马营镇、武城镇、李家户镇一 体化发展区。 城区：立足武城发展，在大区域实现与德州对接，县域范围 内实现县城与鲁权屯镇一体化发展战略，以向东、向北发展为主。 重点建设武城经济开发区和运河文化长廊。 甲马营镇：以现状为基础着重向北发展，重点建设汽车零部 件产业区和粮食市场。 武城镇：与城区对接，向东发展城镇新区，重点发展辣椒城。 李家户镇：镇区集中布局，按照“东进、西控、北展、南抑、 中优”发展方向，重点建设品质农业示范区和农副产品加工区。 “三极”是老城镇、鲁权屯镇、四女寺—郝王庄镇。 老城镇：重点向北发展商贸物流区，向东发展办公、文教区， - 27 - 在幸福路以东发展工业区，改造完善中部商住老区，加强沿卫运 河生态建设。 鲁权屯镇：坚持“南延、北优、西控、东扩”，重点向南发 展城镇新区和新材料产业区，与县城对接，向东发展高新技术产 业，控制城镇跨高速向西发展，优化北部城镇老区，重点发展玻 璃钢、中央空调、新型材料、循环经济产业园等园区建设。四女寺—郝王庄镇：四女寺镇重点建设中部四女新城城镇新 区，北部结合四女寺风景区建设四女寺社区，向南结合粮食市场、温泉度假村发展庙留庄社区；郝王庄镇重点发展玄帝庙辣椒市场和大屯水库旅游区，向西、向南发展城镇新城，向北发展辣椒产销基地。

5、城市社会经济发展状况

2016年全县预计实现地区生产总值179亿元，一般公共预算收入8.62亿元。社会消费品零售总额81亿元。荣膺全国小康成长型百佳县、山东省县域经济跨越发展十强县等国家、省级荣誉称号。
　　全县规模以上工业企业达到307家，居全市第3位。规模以上工业主营业务收入、利润增幅，连续两年均居全市前三。纳税过500万元企业达到25家、过千万元企业11家，比2011年分别增加15家和7家。
　　城镇、农村居民人均可支配收入达到22770元和12300元，居民人均住户存款达到33847元，居全市第二。

1. **区域因素**

1.区域概况

待估宗位于武城县历亭街南侧。

1. 交通条件

武城对外交通方便快捷，县城距济南机场约1.5小时车程，距天津海港约2小时车程，距北京约3小时车程，距[青岛](https://baike.so.com/doc/3541633-3725003.html%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.so.com/doc/_blank)海港约4小时车程，紧邻京沪、京九两大铁路干线和京福高速公路。青银高速公路德州出口距武城仅5.6公里。105国道、德商一级公路、郑夏公路贯穿南北，临武公路横跨东西。即将开工的德商高速公路和南水北调工程穿境而过，跨越全县大部分地区。独特的区位交通条件使武城成为德州和山东的“西大门”。

3.基础设施条件

①道路：沿历亭街路，交通便利。

②供水：水源充足，生产生活用水已全部接入城市供水管网。

③供电：开发区内供电设施完备，电力供应充足，无电力短缺现象。

⑥通讯：区域内具有完备的数字化立体通讯网络。中国移动、联通、电信和无线通讯等运营商已进区经营。

1. **个别因素**

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

1.位置

宗地位于武城县历亭街街南西关村。

2.临路状况

宗地临历亭街，为交通型主干道，对外交通便利。

3.用途

宗地登记用途为综合用地，评估时设定为综合用地。

4.面积、形状

宗地土地证面积为2920.84平方米，本次评估总面积为2920.84平方米。

5.宗地内外基础设施状况

根据现场调查，宗地所在区域开发程度达到了“七通”（通路、供电、供水、排水、通暖气、通天然气、通讯），宗地内达到场地平整。

## 第三部分 土地估价结果及其应用

###

### 一、估价依据

（一）有关法律、法规、规章

1．《中华人民共和国物权法》

2.《中华人民共和国土地管理法》

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》

4.《中华人民共和国担保法》

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让行条例》

7.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》

8.《山东省实施中华人民共和国土地管理法办法》

（二）相关政策文件

1.《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》

2.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》

3.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》

4.《关于印发〈进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见〉的通知》

5.《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的通知》

6.《山东省人民政府关于贯彻落实国发[2004]28号文件深化改革严格土地管理的通知》

7.《山东省人民政府关于贯彻落实国发[2006]31号文件加强土地调控的实施意见》

8.《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》

9.《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》

10.山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知

11.山东省物价局和财政厅转发国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》（鲁价费发[2001]301号）；

12.《武城县人民政府关于调整城镇土地级别与基准地价的通知》。

（三）有关行业技术标准文件

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

3.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。

（四）其他资料

1.委托方提供的资料

⑴评估委托书【（2016）鲁1428执421号】

⑵估价对象土地权属状况证明

⑶宗地平面图

2.受托估价方掌握的相关资料

⑴《山东省武城县土地级别与基准地价更新报告》

⑵估价对象所在地自然条件、经济条件、社会条件等基本情况及近年统计资料

⑶估价对象所在地城市规划、基础设施建设等相关资料

⑷估价对象所在地土地征收一般补偿标准及土地开发费标准等资料

⑸估价对象所在地区域内同类土地交易一般价格水平等资料

3.估价人员实地踏勘掌握的资料

⑴估价对象所在区域基础设施配套情况

⑵估价对象宗地个别条件情况

⑶估价对象周边集聚情况

⑷估价对象周边设施配套情况

⑸估价对象周边环境影响情况

⑹估价对象周边交通情况及原料产品进出便捷度

⑺估价对象现状利用照片和周边区域照片

### 二、土地估价

**（一）估价原则**

**1、替代原则**

遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。

**2、最有效利用原则**

遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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最有效的发挥为前提的。

**3、供需原则**

遵循供需原则，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。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、预期收益原则**

遵循预期收益原则，是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。对于价格评估，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。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。

**5、贡献原则**

遵循贡献原则，是指土地总收益是指由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地收益的贡献大小来决定。按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。

**㈡ 估价方法**

1、市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、交易期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价期日的市场价值。高唐县该区域与估价对象比较具有相似性和替代性的工业用地类型的交易案例较少，故本次评估不采用市场比较法进行评估。

2、收益还原法是将预计的待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。估价对象为工业用地，地上房地产出租经营案例较少，不适合采用收益还原法。

3、剩余法又称假设开发法,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方法。估价对象为综合用地，目前地上建无建筑物，邻近土地为民营医院，适合采用剩余法评估。

4、基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

宗地在武城县土地基准地价调整覆盖范围内，本次评估也将基准地价系数修正法作为其中的一种评估方法。

5、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、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的方法。估价对象作为综合用地，不适用成本逼近法进行评估，故本次评估不采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，经综合分析，决定采用基准地价法和剩余法进行评估。

**（三）估价结果**

本次国有建设用地使用权价格评估，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，测算出在地价定义条件下，于估价期日2017年5月16日的正常市场条件下的国有建设用地使用权价格如下：

土地面积：2920.84平方米

评估单价：679元/平方米

评估总价：1983250元

大写金额（人民币）：壹佰玖拾捌万叁仟贰佰伍拾元整。

### 本次估价结果中不包含法定优先受偿款、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等。

### 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）前提条件

①委托方所提供的相关资料均真实可靠；估价过程严格遵循法律、法规、部门规章及技术规程。

②估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。本次评估的国有建设用地使用权价格是在均衡市场条件下的公开市场价格。

③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。

④估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

⑤本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若待估宗地的估价期日、用途、土地开发程度、土地使用年限、现状利用和土地面积等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整。

 （2）假设条件

①估价期日：设定为2017年5月16日。

②土地用途：估价对象登记用途为综合用地，本次评估按综合用途设定。

③土地使用年期：土地使用权年限为长期。

④土地开发程度：本次评估设定开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通暖气、通天然气）和红线内“场地平整”。

2、估价结果和估价报告的使用

（1）本次估价遵循国家有关法律、法规、部门规章，依据《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）等技术规范进行。估价报告和估价结果的作用依照上述法律法规技术规范、规范性文件的有关规定发生法律效力。

（2）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，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（3）本报告及估价结果仅为司法机构确定宗地价格提供参考。当用于其它目的，本报告评估结果无效。

（4）土地估价报告仅供委托方使用，土地估价技术报告不提供给委托方。

（5）本报告的估价结果自提交估价报告之日起壹年内有效。

（6）估价报告和估价结果的使用权属于武城县人民法院，山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司负责对估价结果进行解释。

（7）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。

 3、需要特殊说明的事项

（1）土地利用状况及权属资料等由委托方提供。估价对象区域位置图、估价对象照片、土地资产调查表、市场案例、基准地价等由估价人员现场调查确认。

（2）报告中有关估价对象的土地权属状况邑委托方提供的权属状况证明为准，土地面积等以当地土地管理部门核发的宗地平面图为准。

（3）本次评估过程中未考虑不可预见、不可抗力等因素对土地价格的影响。

（4）其它说明：委托方对所提供资料（详见估价依据）的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

 **第四部分 附 件**

1、评估委托书

2、土地权属状况证明

3、宗地平面图

4、估价对象实景图

5、估价机构营业执照复印件

6、估价机构资质证书复印件

7、土地估价师资质证书复印件