土 地 估 价 报 告

项目名称：成都西部汽车城股份有限公司位于成都市武侯区外南红牌楼商业用途国有出让土地使用权公开市场价值评估

受托估价单位：四川桂湖土地评估有限公司

土地估价报告编号：川桂土评报（2006）12 号

提交估价报告日期：2006 年 12 月 11 日

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘要

一、项目名称

成都西部汽车城股份有限公司位于成都市武侯区外南红牌楼13333.4平方米商业用途国有出让土地使用权公开市场价值评估

二、委托估价方

成都西部汽车城股份有限公司

三、估价目的

成都西部汽车城股份有限公司拟了解其位于成都市外南红牌楼的13333.4平方米作为商业用地的土地使用权公开市场价值，特委托我公司对其作为商业用地的公开市场价值进行评估。

四、估价基准日

二〇〇六年十二月八日

五、估价日期

二〇〇六年十二月八日至二〇〇六年十二月十一日

六、地价定义

至估价基准日，估价对象作为国有出让土地，其所有权属于国家，使用权属于成都西部汽车城股份有限公司。

根据估价对象的《国有土地使用证》记载，本次估价对象登记用途为在建地，根据对象的实际用途为汽车展场及委托方拟了解其作为商业用地的公开市场价值，故本次评估设定估价对象的土地用途为商业用地。

估价对象的国有土地使用证记载其批准使用年限为 50 年，未对土地的取得日期及土地使用权终止日期进行记载，故本次评估设定估价对象的国有土地使用证的发证日期 1996 年 11 月 13 为估价对象的取得日期，其最高使用年限按商业用地的法定最高出让年限 40 年考虑，自本次评估估价基准日 2006 年 12 月 8 日，剩余使用年限为 29.93 年。

估价对象在估价基准日实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整）。在本次估价我们按土地的实际开发程度设定为宗地外“六通”，宗地内“场平”。

因此，本报告估价对象的价格定义为：

在估价基准日二〇〇六年十二月八日，作为商业用地、无他项权利限制、宗地外“六通”、宗地内“场平”、未来 29.93 年的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

我们本着公正、公平、客观的原则，在分析所收集的估价基准日相关资料的基础上，采用基准地价系数修正法和市场比较法进行了评估。经过测算，评估出估价对象在估价基准日符合价格定义及相应估价目的下的土地使用权价格为确定为 8600.04 万元（大写人民币：捌仟陆佰万零肆佰元整）：

币种：人民币

单位面积地价：6450 元/平方米

大写金额：陆仟肆佰伍拾元每平方米

评估面积：13333.4 平方米

土地总价：8600.04 万元

大写金额：捌仟陆佰万零肆佰元整

八、土地估价师签字

姓　名	资格证书号	签　　名
曾　平	93220001	
袁西高	93220075	

九、土地估价机构

四川省桂湖土地评估有限公司

估价机构负责人签字：周建

二 00 六年十二月十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：成都西部汽车城股份有限公司

单位地址：成都市外南红牌楼

经营范围：汽车（含小轿车）、摩托车及汽车配件，机电设备、有色黑色金属材料、农机产品及配件等。

法定代表人：胡先林

二、估价对象

成都西部汽车城股份有限公司位于成都市武侯区外南红牌楼13333.4平方米商业用途国有出让土地使用权。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

国有土地使用证：成国用（1996）字第181号

土地使用者：成都西部汽车城股份有限公司

土地坐落：成都市武侯区外南红牌楼

土地用途：在建地（本次评估设定用途为商业）

使用权面积：34316.17 平方米（本次评估面积仅为其中的13333.4平方米）。

土地使用权类型：出让

批准使用年限：50年

宗地四至：东临高新区公路，南临区间规划公路，西临永丰乡太平村，北临川藏公路、四川省工业品展销服务中心。

发证日期：1996年11月13日

填证机关：成都市国土资源局

2、土地权利状况

（1）估价对象权利性质

在估价基准日，估价对象的所有权属于国家，使用权属成都西部汽车城股份有限公司。估价对象的地下资源、埋藏物、市政公用设施不属该公司所有。

（2）土地使用年期

估价对象的国有土地使用证记载其批准使用年限为 50 年，未对土地的取得日期及土地使用权终止日期进行记载，故本次评估设定估价对象的国有土地使用证的发证日期 1996 年 11 月 13 为估价对象的取得日期，其最高使用年限按商业用地的法定最高出让年限 40 年考虑，自本次评估估价基准日 2006 年 12 月 8 日，剩余使用年限为 29.93 年。

（3）估价对象的他项权利

本次估价目的是为委托方提供估价对象作为商业用地的公开市场价值，故评估假设估价对象未设定有他项权利限制。

3、土地利用状况

估价对象所在地为成都西部汽车城展区及卖场，本次评估的土地为露天展车场。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素说明

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

（1）城市资源状况

估价对象位于四川省成都市。成都市位于我国中西结合部“ 天府之国 ”的腹地，地处东径 102 ° 54'-104 ° 53'，北纬 30 ° 05'-31 ° 26'。总面积 12390 平方公里，中心城区面积为 2176 平方公里，人口 1000 多万，其中城市人口 460 多万。

成都市是四川省的省会，是中国西南地区科技、商贸、金融中心和交通、通讯枢纽，也是国家批准的对外开放城市和全国综合配套改革试点城市，首批历史文化名城和国家级卫生城市。成都是经济重镇，在全国国民经济综合实力 50 强中居第一位，投资硬环境进入全国城市 40 优之列。成都市作为重要的工业基地，现已发展成电子、机械、冶金、化工、纺织、轻工、食品等 14 个部类为主 100 多个行业的城市。

成都是全国公路密度最大的地区之一，建成了交通城域网，川陕、川藏、川滇等国道横贯境内，成渝、成绵、成南、成雅、成乐、机场高速、绕城高速、成灌高速和“ 五路一桥 ”已通车，成彭、成温邛高速公路正抓紧施工，即将实现县县通高速公路。2003 年，成都完成新、改建公路 2986 公里，年末公路里程达 16543 公里，其中高速公路 351 公里；畅通工程累计完成投资近 30 亿元，新建、改扩建道路、桥隧工程 30 余项，新增道路面积 40 余万平方米、桥梁面积近 6 万平方米，整治中小街道 800 多条，铺装道路 1413 公里，城市道路面积达 2811 万平方米，全市公交营运线路网 1093 公里，基本形成环状加放射的城市交通网络，中心城区的交通条件得到明显改善，全市 100% 的村通汽车。年末全市拥有汽车 46.5 万辆，增长 18.6%，其中私人拥有汽车 34.5 万辆。

成都是全国九大邮政通信一级处理中心之一、西南最大邮件转口

局和四川省邮政通信枢纽局，是全国八大电信中心之一，也是西部地区第一个电话号码升 8 位的省会城市。拥有当代国际一流数据微波、光纤、程控、卫星和计算机处理等交换机和传输手段，不仅与全国各地建立通讯往来，而且可同世界 180 多个国家和地区直通电话，100%实现了长途和市话交换、传输数字化。2003 年，完成邮电业务总量 80.8 亿元，比上年增长 6.8%。年末全市电话交换机总容量 546 万门，增长 18.5%；全市电话用户 366.5 万户，增长 23.7%，其中小灵通用户达到 102.2 万户；移动电话用户达到 441.9 万户，年内净增 135.6 万户。

成都市人均拥有的城建维护资金量、人均道路面积、污水日处理能力和污水再生利用能力排在西部各城市第一位。2003 年，“沙河综合整治工程”完成投资 15.0 亿元，完成旧城改造工程投资 43.5 亿元，危旧房拆迁面积 151.1 万平方米。年末城市铺装道路长度 1809 公里，铺装道路面积 3762 万平方米；全市公交营运汽车 4052 辆，增长 18.9%；全年公交客运量 8.3 亿人次，增长 25%。出租汽车 8803 辆。市区天然气供气量 25.2 亿立方米，年末用气人口 311 万人，城市气化率达 80%。城市日供水能力达 195.5 万立方米，自来水普及率达 87.16%，水质合格率达 100%。

成都市优越的地理位置、得天独厚的自然条件和完善的基础及共用配套设施对成都市的经济发展和对外开放提供了良好的条件，土地投资有一个较好的环境，从而也提高了土地利用效益。随着国家经济重点和经济优惠政策向中西部地区迁移和倾斜，位于中西部地区的成都市地价水平将会稳步上升。

（2）政策因素

①97 年初，中共中央、国务院下发了《进一步加强土地管理、

切实保护耕地》的通知以及 1999 年 1 月新《土地管理法》的实施，对新非农业建设用地控制较严，将会使城市存量土地地价总体水平上升。

②通过对土地隐形市场的清理以及政府今后一般采用有偿出让方式供给土地，限制了土地供给总量，将使地价总体水平上升。

③中央关于实施西部大开发战略的决定对西部经济将产生重大影响，成都作为中国西部的一个中心城市会成为投资热土，城区周边的土地也就有更多的买家，从而刺激地价上涨。

④2002 年中华人民共和国国土资源部第 11 号令发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，从而从法规角度规范了国有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。国土资源部、监察部发布的《关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知》（国土资发【2002】265 号）以及相应的地方法规都对规范土地市场、严格土地管理等做出了规定，从而使土地市场逐步走向规范化。

⑤2005 年 6 月起实施的建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部门《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》针对近年来我国房地产上涨速度过快、上涨幅度过大的现象进行政策性调控，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，合理引导住房消费，促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展，从而对土地市场的规范化发展也起到相应的调控作用。

（3）城市社会经济

成都市 2004 年地区生产总值为 2185.73 亿元，比上年增长 13.6%，其中第一产业增加 168.01 亿元，比上年增加 5.7%；第二产业

增加值为 101021.99 亿元，比上年增加 15.8%；第三产业增加值为 995.73 亿元，比上年增加 12.5%。2004 年成都市全社会固定资产投资额 1085.20 亿元，比上年增长 222.23 亿元，其中房地产开发投资占 291.41 亿元，比上年增加 46.01 亿元。2004 年成都市人均可支配收入 10394 元，比上年增长 753 元；2004 年零售商品环比指数为 101.4。由此可见成都市近年的经济发展态势良好，经济繁荣，国民收入增加，财政收入增幅较大，物价指数涨幅较小，物价、工资处于有利于经济发展的状况，社会总投资增加，社会各方面对土地的总需求不断扩大，城市社会经济发展平稳。

（4）城市化进程

作为四川省省会的成都市，位于川西平原，地势平坦，气候温和，物产丰富，又是西南地区的商贸中心。因此，成都市历来是四川人首选的居家工作之地，外地的人口不断涌向成都市。近年成都市启动了新一轮城市总体规划(2003-2020)的修编，完成了成都市城市空间发展战略规划研究，基本确定了我市空间发展的总体格局和战略方向；编制完成了市域城镇体系规划大纲、城市分区规划、南部东部新区规划；完成了城市综合交通规划、工业布局规划、城市绿化系统规划等 20 多项重大专项规划的编制。制定并积极实施向东、向南发展的战略决策，着力建设城东和城南两个副中心，突破“单中心圈层式”的城市布局，城市结构将由“圈层式”向“扇叶式”、单一中心向城乡一体化转变。中心城区控制性详规 100%覆盖。中心城建成区面积由 1997 年的 144 平方公里扩展到 2003 年 283.8 平方公里，县城和重点小城镇建设日新月异，城市规划日趋完善，城市结构更加优化。但川西平原肥沃的土地，加上都江堰的自流灌溉，是我国为数不多的高产稳产农耕区，这些良田沃土已成为基本农田重点保护区，使成都市区

周围城市土地供应量逐步减少。城市土地需求量的增加和可供量的减少，都将促使城市总体地价水平上涨。

（5）城市环境质量

成都市政府提出要把成都市建成国际大都市，要搞一流的城市硬件，投资 27 个亿历时三年的市区府南河整治工程，是中国最大的环保工程之一，经过整治已初见成效。它改善了市区环境，改造了沿河两岸的旧城，拓宽了街道，增加了城市绿地，污浊的府南河水变得清澈。新建成的位于市区中心占地数百亩的“ 天府广场 ”，更为城市增添了新的风景线。城市综合环境治理使生态环境得到极大的改善。同时，城市基础设施也在不断完善，尤其是城市道路建设加快，“ 五路一桥 ” 工程的逐步建成，若干立交桥的使用，改善了市区交通状况，成渝、成绵、成雅、成乐高速公路的使用，加强了成都市与其它城市的联系。这些都将使城市总体地价上升。

（二）区域因素说明

影响公用设施用地的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的区域位置、产业聚集规模、交通条件、基础设施条件、环境质量等。

1、区域位置

估价对象位于成都市武侯区外南红牌楼，二环路以外，距二环路约 1800 米。

2、商业繁华度

估价对象区域主要为汽配产品批发、零售商业圈，有九峰汽配商城、红运汽车美容装饰城，西部汽车城，商业繁华度较好。

（3）区域基础设施状况

①通电：区域电源来自市电网，供电充足，供电保证率高。

②供水：区域为城市供水管网，供水保证率较高。

③排水：有城市污水管网，保证率高。

④通气：城市供气管网，保证率高。

⑤通讯：市电信业务服务范围，中国移动、联通移动信号覆盖范围。

⑥通路：区域内主要道路川藏公路、二环路，道路路面质量较好，通行能力较高。

（4）道路交通条件

①道路通达度：区域交通可经川藏公路上二环路、三环路，道路通达度较好。

②公交便捷度：有 10、307、338、513、213、502、501、802 等公交车经过，交通较为便捷。

③对外交通便利度：该区域地处二环路与三环路之间，道路通达度较高，有利于人流、物流的正常出入。

可见，区域内道路交通条件较好，基本能满足区域对外及区域内人流物流的需求，将促使地价上升。

（5）区域环境

该区域目前环境质量一般，对地价无影响。

（三）个别因素

个别因素主要包括宗地形状、面积、地形、临路条件、地质、容积率、个别开发状况等。

1、临路状况

估价对象一面临路。

2、面积

本次估价对象的《国有土地使用证》登记土地使用权面积为34316.17 平方米，本次评估面积仅为其中的 13333.4 平方米，面积适中，对利用无影响。

（3）形状

估价对象形状基本规则，对土地利用及建筑物无影响。

（4）地形

估价对象地形较平坦，对土地利用无不良影响。

（5）工程地质条件

无不良地质现象，能满足工业用地的要求。

（6）宗地开发程度

至估价基准日，估价对象开发程度为：宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，红线内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析和测算：

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、《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 55 号令）

4、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》

5、城镇土地估价规程（GB/T 18508—2001）

6、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》国土发（2001）44 号

7、《成都市土地级别与基准地价》2002 年 8 月 1 日施行

8、委托方提供的资料

①评估委托书

②委托方企业法人营业执照

③国有土地使用证（成国用（2001）字第 244 号）

④委托方提供的其他相关资料

9、成都市社会经济发展水平资料

10、估价对象所在区域的自然条件、基础设施条件、公用设施条件、交通条件、产业聚集规模、原材料及市场状况、环境质量，以及估价对象的个别条件资料

11、估价人员实地勘察、调查所获得的资料

二、土地估价

1、估价原则

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，在本次评估过程中，主要遵循的原则有：

（1）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价，根据土地的自身条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度判断土地的最有效利用。

（2）替代原则

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。

（3）供需原则

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。

（4）报酬递增递减原则

指土地估价要考虑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出现由递增到递减的特点。

（5）变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

2、估价方法

（1）估价方法的确定

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等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并

结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘查，认真调查收集资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定对估价对象采用基准地价系数修正法与剩余法评估估价对象的价格。

（2）选择评估方法的依据：

①估价对象所处区域在成都市城区土地定级范围内，故可采用基准地价系数修正法进行评估。

②成都市的土地交易市场较发达，交易案例较丰富，故可采用市场比较法进行评估。

③估价对象土地收益（贡献）在实际估价中很难从企业收益中剥离，因此收益还原法可操作性差，故此次我们不采用收益还原法。

④估价对象所处区域为城市建成区，区域内的拆迁成本不易取得，故未采用成本逼近法评估。

因此，本报告对估价对象采用基准地价系数修正法与市场比较法作为本次估价的估价方法。

3、估价结果

（1）地价确定的方法

估价对象价格见下表

两种方法评估结果表

评估方法	基准地价系数修正法	市场比较法
评估结果	2620 元/平方米	6450 元/平方米

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握，其试算结果具有较高可信度。

市场比较法是指根据替代原理，将估价对象与在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的类似交易案例的交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等进行修正，得出估价对象在估价基准日的比准价格。市场比较法的基础是充足的市场信息，适用范围广。但市场比较法也存在：①市场不规范、价格信号失真，②中间过程人为干扰过多，③修正体系的随意性等局限性。

待估宗地分别采用两种方法测算的结果差距较大，根据估价人员分析主要是由于成都市的基准地价是 2002 年 8 月 1 日颁布施行，其估价基准日为 2000 年 1 月 1 日，至本次估价基准日已有 6 年，6 年间成都市的地价发生了较大幅度的变化，该基准地价已不能反应成都市现行地价水平，根据同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验综合认为市场比较法的测算结果比较符合客观实际，价格较为合理，故采用市场比较法的测算结果作为最终估价结果，由此得出估价结果为 6450 元/平方米。

（2）估价结果

经估价人员现场勘察和对地产市场的分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，采用基准地价系数修正法和市场比较法进行测算，确定估价对象在满足估价设定条件下的土地使用权总价格为 8600.04 万元（大写人民币：捌仟陆佰万零肆佰元整）：

币种：人民币

单位面积地价：6450 元/平方米

大写金额：陆仟肆佰伍拾元每平方米

评估面积：13333.4 平方米

土地总价：8600.04 万元

大写金额：捌仟陆佰万零肆佰元整

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） 估价的前提条件

①估价对象为成都西部汽车城股份有限公司合法取得的土地使用权，委托估价方提供的《国有土地使用证》为有效的法律凭证。

②在估价基准日地产市场为公开、公平的均衡市场。

③本次估价假设估价对象未设定抵押、担保等限制其权利状况的他项权利，本次地价定义按无他权利状况进行设定。

（2） 估价的假设条件

①估价基准日为 2006 年 12 月 8 日。

②委托估价方提供的土地权属、土地面积、土地开发、土地利用等资料属实。

③估价对象开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，无他项权利限制的出让商业用地使用权，剩余使用年期为 29.93 年。

2、估价结果和估价报告的使用

（1） 本估价报告和估价结果发生效力的法律依据

本次估价报告依据的法律、法规有《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》、《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 55 号令）、《四川〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》、城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》国土发（2001）44 号等。本估价报告和估价结果

的作用是依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

（2） 本报告和估价结果使用的方向与限制条件

本报告仅为委托方了解土地使用权公开市场价值提供参考依据，不能用于转让、出资、出租等其他经济活动，当用于其他目的时，本报告无效。土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查使用，土地估价技术报告不提供给委托方。

（3）土地估价结果的有效期

本估价报告和估价结果应用有效期为壹年，自报告完成之日起计算。

（4）本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本估价机构对估价结果有解释权。

（5）违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任

本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，如改变估价目的、估价基准日、土地用途、土地权利状况，土地使用年期、土地开发程度、容积率、地产市场供需状况等影响因素，本报告估价结果则不成立。若违规使用土地估价报告和估价结果，其法律责任由有关责任方自行承担，受托评估机构不承担任何责任。

3、 需特殊说明的事项

（1）有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

a、受托方调查、收集的资料

①国家、省有关法律、法规、文件由受托评估机构收集。

②成都市土地级别与基准地价及相关资料由相关部门提供。

③估价对象所在区域的区位条件资料由评估人员调查收集。

④估价对象所在城镇及所在区域与本次估价有关的区域因素、个别因素资料由评估人员调查收集。

b、委托方提供的资料：估价对象的《国有土地使用证》及本次评估的土地使用权面积。

c、受托土地估价机构对本报告的评估结果负责，评估人员对自己收集资料的真实性、准确性负责；委托单位对其提供资料的真实性、合法性负责。

（2）对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

a、估价对象实际用地面积若发生变化，将对估价结果产生影响。

b、成都市基准地价体系若发生变化，将影响估价结果。

c、估价过程中采用的地价指数、开发程度、权利状况、设定用途、年期等发生变化，将影响估价结果。

（3）其他需要特殊说明的问题

a、本次估价对象的《国有土地使用证》记载本次估价对象登记用途为在建地，根据对象的实际用途为汽车展场及委托方拟了解其作为商业用地的公开市场价值，故本次评估设定估价对象的土地用途为商业用地。估价对象的《国有土地使用证》记载估价对象批准使用年限为 50 年，未对土地的取得日期及土地使用权终止日期进行记载，故本次评估设定估价对象的国有土地使用证的发证日期 1996 年 11 月 13 为估价对象的取得日期，其最高使用年限按商业用地的法定最高出让年限 40 年考虑，故自本次评估估价基准日 2006 年 12 月 8 日，剩余使用年限为 29.93 年。

b、本次估价对象的《国有土地使用证》登记土地使用权面积为 34316.17 平方米，本次评估面积仅为其中的 13333.4 平方米，该面

积尚未进行分割，本次评估的土地面积以委托方提供的数据为依据，但最终应以办理分割后的国有土地使用证记载面积为准。

c、本报告仅供委托方、政府有关部门审查使用和评估机构存档，其他任何单位和个人未经受托土地估价机构书面同意，不得以任何形式摘录、发表、复制，出现上述行为以及引起的不良后果，本评估机构及本报告签名人不承担任何责任，并且受托土地估价机构有权予以依法追究。

d、本报告评估人员与本报告评估项目委托单位及该单位联系人之间，除本评估项目委托关系外，无任何其他影响估价结果的关系。

第四部分 附录

一、评估委托书

二、委托估价方企业法人营业执照

三、国有土地使用证

四、估价机构资质证书

五、估价机构企业法人营业执照

六、土地估价师资格证书

七、估价对象照片

八、估价对象位置示意图