

土地使用权价值估价报告

项 目 名 称: 独山县人民医院新址土地使用权估价项目

受委托估价单位: 深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司

报 告 编 号: 深国量行估字(2015)第10011号

提交估价报告日期: 二〇一五年六月三十日

土地使用权价值估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

独山县人民医院新址土地使用权估价项目

二、委托估价方

独山县卫生和计划生育局

三、估价目的

独山县卫生和计划生育局拟以独山县人民医院新址的土地使用权作为出资的资产，深圳市尚荣医疗投资有限公司（注：即委托方深圳市尚荣医疗股份有限公司的全资子公司）以现金出资，共同组建混合所有制非营利性医疗机构——独山县人民医院管理集团有限公司。

独山县卫生和计划生育局为了解独山县人民医院新址划拨的土地使用权价值，特委托我公司对此土地使用权的价值进行估价，为其确定独山县卫生和计划生育局以土地使用权资产出资时提供价值参考依据。

四、估价时点

二〇一五年三月三十一日

五、估价日期

二〇一五年三月三十一日至二〇一五年六月三十日

六、地价定义

划拨用地

（1）开发程度设定：红线外五通（供水、排水、通路、通电、通讯），红线内场地平整；

（2）土地用途设定：本次估价设定土地用途为医疗卫生用地。

（3）土地使用权价格类型：本次估价设定待估宗地土地使用权价格

为划拨土地使用权价格;

(4) 土地使用权年限设定: 结合本次估价目的, 本次估价设定待估宗地剩余土地使用权年限为无限年。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析, 按照土地估价的基本原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 估价得到估价对象宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下, 于估价时点的土地使用权价格为:

估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧(麻万镇石牛居委会), 土地总面积为 133352.82m²。采用成本逼近法得出土地使用权市场价格为 171.64 元/平方米。

土地总价为 2,288.87 万元, 大写人民币: 贰仟贰佰捌拾捌万捌仟柒佰元整。

宗地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、估价师签章

姓 名	估价师证书号	签 章
姜登友	姜登友	2009410020
李 燕	李 燕	2004130180

九、估价机构

法定代表人:
深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司
二〇一五年六月三十日



土地估价结果一览表

估价时点: 2015 年 3 月 31 日 土地使用权类型: 划拨

估价期日的土地使用者	地号	国有土地使用证号	宗地位置	估价期日的法定用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地使用权市场价格(元/平方米)	土地使用权总价(万元)	备注
——	——	无	贵州省独山县经济开发区独山大道南侧(麻万镇石牛居委会)	医疗卫生用地	医疗卫生用地	≤ 2.5	红线外五通(供水、排水、通路、通电、通讯)红线内场地平整	红线外五通(供水、排水、通路、通电、通讯), 红线内场地平整。	无限年	133352.82	171.64	2,288.87	划拨

一、上述土地估价结果的限定条件(见下表)

- 1、土地权利限制:(见表)
- 2、基础设施条件:(见表)
- 3、规划限制条件:(见表)
- 4、影响土地价格的其他限制条件:(见表)

土地估价结果限定条件表

地号	估价对象位置	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
——	贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会）	平整	通路	市政供电	市政供水	市政排水	—	—	市政通讯	无	≤2.5	无

二、其他需要说明的事项

- 1、估价范围内涉及的土地面积以委托方提供的土地情况说明中所列示面积为准。
- 2、根据委托方提供的土地情况说明，土地用途为医疗卫生用地，估价时设定用途为医疗卫生用地，土地使用权类型为划拨，估价时设为划拨，容积率≤2.5。
- 3、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。
- 本估价报告仅供委托方为实现估价目的使用，使用权归委托方所有，未征得出具估价报告的估价机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。特别事项说明：报告使用者在使用本估价报告时请关注估价报告正文中的特别事项说明。

深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司

二〇一五年六月三十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

独山县卫生和计划生育局

二、估价对象

独山县人民医院所属的位于独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会）划拨医疗卫生用地土地使用权，土地面积共计 133352.82 平方米。

三、估价对象概况

1、宗地位置：估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会），估价对象周边居住环境一般，各项生活配套设施较不齐全。

2、土地使用年限：土地使用权类型为划拨，土地用途为医疗卫生用地，土地使用权面积为 133352.82 平方米，按法定最高年限设定截止估价时点，剩余土地使用年限为无限年。

3、宗地地势状况及宗地形状：根据现场查勘，估价对象宗地地势较为平坦，无不良地质情况，宗地为不规则多边形，由于估价对象宗地面积较大，宗地形状对土地利用产生的影响较小。

4、土地开发状况：截至估价时点，估价对象已达到实际开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯）、宗地内场地平整。

5、规划限制：容积率 ≤ 2.5 。

纳入估价范围的资产与委托估价时确定的资产范围一致。

（四）区位状况描述

（1）位置状况

1、坐落与方位

估价对象土地四至为：东与甲定水族乡相望，南与城关镇相连，西与都匀市、羊凤乡为邻，北与兔场镇接壤。

2、基础设施条件

估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会），距离独山县城周边有童心幼儿园、独山大学城等相关公共设施，公用配套设施较不完善。目前商业繁华度差；该宗地周边多为私宅，居住环境较好。

（2）区域状况

麻万镇于 1994 年建镇，由当时的拉林、三里和麻万三乡合一而成，总面积 140.92 平方公里，耕地面积 19801 亩，其中：田 16263 亩，土 3538 亩。辖 21 个行政村，238 个村民小组，7299 户，总人口 30309 人，少数民族人口占总人口的 53%。

近年来，麻万镇镇党委、政府农、工、商并重，突出“农业稳镇、工业兴镇、招商强镇、生产活镇、生态绿镇”和“四个基地、两个园区、两个市场”的“四二二”发展思路，大力发展种植业、养殖业、加工业和务工经济，全镇经济社会得到了快速发展。2006 年，全镇工农业总产值 24934.5 万元，其中工业总产值 20200 万元，乡镇工业增加值 4278 万元；农业总产值 4734.5 万元；财政总收入 343 万元（人均财政总收入 107.3 元）；农民人均纯收入 2270 元；招商引资到位资金 3750 万元；已建成小康村 7 个，在全州创优升位活动中，被州委、州政府表彰为经济先进镇。

黔桂公路、铁路和贵新高等级公路南北纵贯镇境；贵新高等级公路独山匝道口、深河抗日文化园、地质公园以及正在建设的独山新火车站、

汽车站均坐落境内；移动电话、光纤电话网络覆盖全镇，电力充沛，拥有发展经济得天独厚的交通区位和通讯优势，是未来独山发展的中心区。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

1.1 城市资源状况

(1) 自然环境

独山地处云贵高原，平均海拔较周边地区高出 300—500 米，具有高原冷凉型气候特点，森林覆盖率 52%，年平均气温 15℃，冬无严寒，夏无酷暑，气候宜人，年降雨量 1429.9 毫米，无霜期 297 天，被誉为“清凉之都”、“避暑圣地”，自然风光优美，可开发的旅游资源丰富。主要风景点有红色旅游景区深河桥抗日文化园、翠泉森林公园、奎文阁、深沟山水风光、国家级紫林山森林公园等，深峡幽谷、飞瀑流泉、温泉风光、双虹洞、高原人工草海等，旅游资源十分丰富。2008 年，独山县成功入选全国首批“中国文化旅游名城”，成为全国首批最值得向世界推荐的 66 个“中国文化旅游名城”之一，是全国十佳生态休闲旅游城市。都柳江源湿地自然保护区于 2013 年 9 月获批为贵州唯一湿地类型保护区，下一步独山将对保护区进行保护性开发，促进生态建设与经济社会发展同步，争取尽早列入全国绿色产业示范县、国家生态县。独特的民族文化、人文资源，使独山的人文景观与荔波世界自然遗产地等周边县的景区形成“天人合一”、优势互补、相得益彰的旅游整合优势。立足自身资源禀赋和厚重的文化底蕴，独山正在着力打造成为贵州南部文化旅游集散中心。

(2) 自然资源

电力资源是西电东送的"出海口"。县内已建成 1 座 500KV、2 座 220KV、4 座 110KV、6 座 35KV 变电站，良好的电力基础设施条件，为发展冶金、机电、加工、制造等产业提供了低廉充足的电力保障，即将开工建设的 4×350MW 麻尾齐鲁热电联产项目，为打造"煤电钢（冶）一体化"奠定良好基础。独山矿产资源丰富，是发展新型加工业的理想之地，方解石储量探明在 5000 万吨以上，硅石储量探明在 1 亿吨以上，赤铁矿储量探明在 4000 万吨以上，锑矿储量探明在 30 万吨以上。农业资源方面，全县有农林牧用地 300 万亩，其中可开发利用的"三荒"面积 58 万亩，已建成优质稻米培育基地 10 万亩，无公害蔬菜 15 万亩、茶叶 3 万亩、精品水果 2 万亩，中药材基地 1 万亩，是发展绿色食品、有机食品的首选之地。草山草坡资源丰富，可开发利用面积达到 20 万亩以上，是贵州南部重要的畜牧基地和奶业基地，适宜发展奶牛、肉牛、肉羊等草地生态畜牧业，开发草地观光、奶制品和肉制品等产业。劳动力资源丰富，全县劳动力 19 万人，常年在外出务工 8 万余人，每年新生劳动力 6000 余人。经过近年来的探索与实践，独山逐步形成冶金建材产业基地、新材料新能源产业基地、机械及零配件产业基地、食品加工和生物制药基地的产业格局。

1.2 房地产市场状况

1.2.1 2015 年第一季度独山土地市场分析

2015 年第一季度没有出现以前几年屡屡出现的土地争夺战，受房地产整体市场环境的影响，独山土地市场一改前几年的“火爆”与近一年的低潮期，开始进入分化、整理态势，整体表现处于平稳状态。

医疗卫生用地交易量及价格也相对均比较平稳。

1.2.2 2015 年第一季度独山房地产市场

经历了 2014 年成交量不佳的情况，2015 年第一季度成交量及房价渐趋向于平衡。今年推出的新房源众多，各大房企之间的竞争加剧。但受到银行放宽房贷，以及全国一线楼市趋好的大环境影响下，购房者持乐观情绪，市场预期渐明朗。

在房价方面，独山县相关部门没公布新建住宅网签均价，根据我司人员调查了解，本地住房均价约 3500 元/平方米，独山楼市整体呈现价格平稳，成交数量小幅上升的局面。

1.2.3 2015 年房地产市场展望

在国家强有力的楼市调控下，2014 年的独山县楼市也出现了小幅度的下降。从全年数据来看，2014 年无论是推盘量还是成交量，都有小幅度下降。供应的产品类型从普通住宅、洋房、厂房、商铺应有尽有，全方位满足购房者的需求。受国家大好政策的影响，预计 2015 年独山县房地产相对会有一定的好转。

从土地供应方面看，独山县近两年土地市场也一直保持稳步的发展，整体市场存量较高；近几年土地已逐步向主城区以外的开发区等区域扩围。相信 2015，也将是百花齐放的一年，独山房地产市场将进入品牌竞争的时代。

1.3 城市规划与发展目标

近年来，独山县委、县政府抢抓国发〔2012〕2 号文件和新一轮西部大开发重大历史机遇，认真贯彻落实省委、省政府"两加一推"主基调，结合区位优势、资源禀赋和发展实际，紧扣项目建设"一条主线"，实施工业化、城镇化"两轮推动"，着力打造独山经济开发区、麻尾工业园区、独山高新技术产业园区、独山基长新区、独山文化旅游产业园区、独山城乡统筹改革实验区"七大平台"，围绕打造历史文化名城、新型工业新

区、商贸物流中心、休闲宜居城市"四个定位", 主抓外向带动、工业强县、商贸活县、科教兴县、就业富民"五大战略", 突出新型工业化建设、城镇化建设、商贸物流市场建设、农业产业化和新农村建设、四个创建(平安独山、文明独山、效率独山、和谐独山)、城乡统筹发展"六大重点"工作。同时, 独山县委、县政府为加速推动独山经济社会发展和带动城市建设, 遵循工业化、城镇化和知识经济社会发展规律, 培养和储备高素质人才资源, 启动建设独山大学城, 努力将独山大学城规划建设成为集大学教育、居住、办公、商业等公共服务设施配套、功能健全复合、环境优美、舒适的现代化生态新区。

1.4 城市社会经济发展状况

2014 年, 独山县经济社会"增比进位"综合测评全省预排非经济强县第 11 位, 全州预排第 4 位。地区生产总值完成 55.01 亿元, 同比增长 16.5%, 财政总收入完成 6.39 亿元。全社会固定资产投资完成 76 亿元, 同比增长 46.2%, 其中, 固定资产投资完成 59.62 亿元, 同比增长 48.7%。全县财政综合财力可支配收入合计 28 亿元, 其中, 全县财政总支出(含基金) 26.21 亿元, 同比增长 5.21%, 城镇居民人均可支配收入 21068 元, 同比增长 11%。农村居民人均可支配收入 7029 元, 同比增长 13%。积极推动城镇化进程, "多规融合" 规划编制通过省级初审, 目前县城建成面积达 18.8 平方公里, 县城常住人口突破 13 万人, 城镇化率 36.66%。

2. 区域因素

(1) 区域概况

独山县地处贵州最南端, 与广西壮族自治区接壤, 是贵州省乃至大西南进入两广出海口的必经之地, 地理位置优越, 东守两广、西望滇黔、

南控东盟、北至天府，素有"贵州南大门"、"西南门户"之称。全县总面积 2442.2 平方公里，现辖一城六区（即：独山大学城、贵州独山经济开发区、麻尾工业园区、独山高新技术产业园区、独山基长新区、独山文化旅游产业园区、独山城乡统筹改革实验区）和 8 个镇，总人口 35 万人。"一城六区"规划面积达 205.59 平方公里，建成区面积达 41.6 平方公里。

麻万镇位于独山县城北郊，距县城 5 公里，东与甲定水族乡相望，南与城关镇相连，西与都匀市、羊凤乡为邻，北与兔场镇接壤。

（2）交通条件

独山境内黔桂铁路、兰海高速公路、210 国道纵贯全境。县内建有 3 个铁路客货运站、5 个高速公路匝道口。黔桂铁路复线、贵南快速铁路、独山至湖南永州高速铁路、独山至平塘高速公路、独山至三都高速公路、独山商务机场等交通枢纽设施已开始规划建设，形成以铁路、高速公路、国道主干线、航空和地方公路为主的立体交通网络。独山北距省会贵阳市 128 公里，距重庆市 600 公里，南距广西北海市 740 公里、广州市 800 公里，是连贯西南和广西北部湾地区的重要贸易通道和连接两广的重要交通枢纽，是黔南和桂北的经济贸易中心，常年商贾云集，物流活跃，具有"掌心腹地"和"通海咽喉"之称，是贵州省面向东盟经济贸易圈和广西北部湾经济区的前沿地区，是西南地区通往珠三角地区的"陆地港口"和"桥头堡"，是"泛珠三角经济区"和"成渝经济区"的交结点。依托得天独厚的战略区位和悠久丰厚的商贸积淀，独山正在着力打造成为贵州南部商贸物流中心。

（3）基础设施条件

估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛

居委会), 距离独山县城周边有童心幼儿园、独山大学城等相关公共设施, 公用配套设施较不完善。目前商业繁华度差; 该宗地周边多为私宅, 居住环境较好。

(4) 环境条件

电力资源是西电东送的"出海口"。县内已建成 1 座 500KV、2 座 220KV、4 座 110KV、6 座 35KV 变电站, 良好的电力基础设施条件, 为发展冶金、机电、加工、制造等产业提供了低廉充足的电力保障, 即将开工建设的 $4 \times 350\text{MW}$ 麻尾齐鲁热电联产项目, 为打造"煤电钢(冶)一体化"奠定良好基础。独山矿产资源丰富, 是发展新型加工业的理想之地, 方解石储量探明在 5000 万吨以上, 硅石储量探明在 1 亿吨以上, 赤铁矿储量探明在 4000 万吨以上, 锑矿储量探明在 30 万吨以上。农业资源方面, 全县有农林牧用地 300 万亩, 其中可开发利用的"三荒"面积 58 万亩, 已建成优质稻米培育基地 10 万亩, 无公害蔬菜 15 万亩、茶叶 3 万亩、精品水果 2 万亩, 中药材基地 1 万亩, 是发展绿色食品、有机食品的首选之地。草山草坡资源丰富, 可开发利用面积达到 20 万亩以上, 是贵州南部重要的畜牧基地和奶业基地, 适宜发展奶牛、肉牛、肉羊等草地生态畜牧业, 开发草地观光、奶制品和肉制品等产业。劳动力资源丰富, 全县劳动力 19 万人, 常年在外务工 8 万余人, 每年新生劳动力 6000 余人。经过近年来的探索与实践, 独山逐步形成冶金建材产业基地、新材料新能源产业基地、机械及零配件产业基地、食品加工和生物制药基地的产业格局。

(5) 规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。本宗地规划容积率 ≤ 2.5 。

3. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指宗地自身条件、宗地临路状况、宗地土地开发程度、规划指标等。本次估价对估价对象地价产生影响的以下个别因素进行分析：

（1）土地面积：估价对象土地面积为133352.82平方米。

（2）宗地位置：估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会），估价对象周边多为私宅，居住环境一般，各项生活配套设施较不齐全。

（3）土地使用年限：土地使用权类型为划拨，土地用途为医疗卫生用地，按法定最高年限设定截止估价时点，剩余土地使用年限为无限年。

（4）宗地地势状况及宗地形状：根据现场查勘，估价对象宗地地势较为平坦，无不良地质情况，宗地为不规则多边形，由于估价对象宗地面积较大，宗地形状对土地利用产生的影响较小。

（5）土地开发状况：截至估价时点，估价对象已达到实际开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯）、宗地内场地平整。

（6）根据委托方提供的土地情况说明中所列示面积为准，土地使用权面积为133352.82平方米，用途为医疗卫生用地，估价时设定其用途为医疗卫生用地。

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

(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, 2004 年 8 月 28 日)

(2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 256 号)

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号, 2007 年 8 月 30 日)

(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》(1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布)

2. 技术规程

(1)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)

(2)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)

(3)《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)

3. 取价依据

(1)、中国人民银行公布的估价时点存贷款利率;

(2)、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》;

(3)、估价人员实地踏勘、市场调查、询价资料及其他相关资料。

4. 委托方提供的资料

委托方提供的涉及估价对象的其它有关文件、图表和资料

5. 估价人员调查的资料

(1) 现场勘查记录、摄影照片

(2) 有关房地产市场情况资料

二、估价情况

1. 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

（1）合法原则

指土地估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

（2）预期收益原则

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。

（3）替代原则

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。

（4）最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用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。

（5）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。

（6）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。

（7）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，准确地估价价格。

（8）贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，最终对估价对象选取成本逼近法来求取估价对象宗地价格。

在选择确定估价方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

（1）估价对象用途为医疗卫生用地，土地面积较大，当地土地市场网上公布的类似招标、拍卖、挂牌出让成交案例较少，不适合选取市场比较法求取估价对象土地使用权市场价格；

（2）根据《国有建设用地使用权出让地价估价技术规范（试行）》的要求及考虑到估价对象征地成本、开发成本等市场客观资料可取得，适宜采用成本逼近法求取估价对象土地使用权市场价格；

（3）估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧（麻万镇石牛居委会），周边缺少较为充足的同类土地租赁案例，不符合收益还原法的应用条件及适用范围，故不能较客观反映估价对象的市场价值；

（4）基准地价系数修正法主要适用于土地招拍挂出让底价估价与补地价测算，不适用本次估价目的，故不使用基准地价系数修正法计算

其土地使用权价值;

(5) 估价对象为划拨用地, 自用, 预期不可以获取收益, 不具有投资开发潜力, 故不符合剩余法(假设开发)的应用条件及适用范围。

3. 估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析, 按照土地估价的基本原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 估价得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下, 于估价时点的土地使用权价格为:

估价对象位于贵州省独山县经济开发区独山大道南侧(麻万镇石牛居委会), 土地总面积为 133352.82m²。采用成本逼近法得出土地使用权市场价格为 171.64 元/平方米。

土地总价为 2,288.87 万元, 大写人民币: 贰仟贰佰捌拾捌万捌仟柒佰元整。

宗地估价结果详见《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) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

(2) 在估价时点的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间, 并且有一段合理的洽谈交易时间, 不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

(3) 土地价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

(4) 此次估价前提条件为估价对象在设定规划利用条件下进行开发, 估价时设定估价时点为二〇一五年三月三十一日, 待估宗地土地用途设定为医疗卫生用地, 剩余土地使用年限为无限年。

(5) 此次估价的土地开发程度设定为宗地红线外五通(通上水、通下水、通路、通电、通讯), 红线内宗地场地平整。

2. 估价结果和估价报告的使用

(1) 本次估价所依据的主要法律、法规及规程有《土地管理法》、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001), 本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力。

(2) 本估价报告仅供委托方将土地使用权作为出资的资产, 不得作为其他用途使用, 其内容对第三方不负任何责任。

(3) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格, 若待估宗地的土地利用方式、估价时点、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化, 则估价结果需作相应的调整。

(4) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自提交估价报告日期起一年内有效, 若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

(5) 本估价报告及其估价结果的使用权归委托方所有, 我司对估价结果有解释权。

(6) 未经我司同意, 本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体, 否则将追究相应的法律责任; 对于其他违规使用土地估价报告和估价结果的行为, 我司将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

(7) 本报告测算过程采用电子表格连续计算, 可能会出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响结果的正确性。

(8) 本估价报告必须完整使用, 对部分使用及违规使用估价报告及估价结果所引致的问题, 本估价机构不承担法律责任。

3. 需要特殊说明的事项

本报告所估价的土地根据委托方提供的土地情况说明设定为划拨的医疗卫生用地，独山县相关部门拟将该土地转变为出让性质的医疗卫生用地，出让程序正在进行之中。划拨土地使用权资产是否可以用作出资资产，敬请评估报告使用者以工商登记管理方面的法律、法规为准。