

土地估价报告

项目名称：自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接材料股份有限公司 2 宗工业用地土地使用权项目

受托估价单位：四川华衡房地产地价评估有限公司

土地估价报告编号：川华衡房评报[2018]1 号

电子备案编号：5108318GA0001

提交估价报告日期：2018 年 1 月 5 日

目 录

第一部分 摘要	- 1 -
一、估价项目名称	- 1 -
二、委托估价方	- 1 -
三、估价目的	- 1 -
四、估价期日	- 1 -
五、估价日期	- 1 -
六、地价定义	- 1 -
七、估价结果	- 2 -
八、土地估价师签字	- 3 -
九、土地估价机构	- 3 -
第二部分 估价对象界定	- 6 -
一、委托估价方	- 6 -
二、估价对象	- 7 -
三、估价对象概况	- 7 -
四、影响地价的因素说明	- 9 -
第三部分 土地估价结果及其使用	- 19 -
一、估价依据	- 19 -
二、土地估价	- 20 -
三、估价结果和估价报告的使用	- 26 -
第四部分 附件	- 32 -

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接材料股份有限公司2宗工业用地土地使用权项目。

二、委托估价方

自贡市自流井区土地储备中心(简称:自流井土地储备中心)与四川大西洋焊接材料股份有限公司(简称:大西洋)双方共同委托。

三、估价目的

因自流井土地储备中心拟收储大西洋2宗工业用地土地使用权的需要,特委托我公司对大西洋位于自贡市自流井区舒坪镇2宗工业用地土地使用权的公开市场价格进行评估,为委托双方提供价格参考依据。

四、估价期日

2017年11月30日

五、估价日期

2017年12月15日至2018年1月5日

六、地价定义

根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件,估价对象证载土地使用权类型是出让,本次评估设定土地使用权类型为出让。

根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件,估价对象证载用途为工业用地,本次评估设定土地用途为工业用地。

根据《土地估价委托书》，截至估价期日，估价对象未设定抵押、地役权、租赁权等他项权利，故本次评估我们按无他项权利限制来设定。

据估价人员现场查看，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程。根据委托人要求，本次估价设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（即场地平整）。

根据委托估价方介绍和估价人员现场查看，估价对象部分土地已修建绿化、道路、水池等工程，本次评估按规划容积率设定估价对象容积率为0.7。

根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》，委估宗地剩余使用年限分别为44.89年和46.89年，本次估价按土地实际剩余使用年限设定其剩余使用年限分别为44.89年和46.89年。

故本次估价的地价定义为：委估宗地在公开市场条件下，作为出让无他项权利限制的国有土地，土地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”，容积率为0.7，在估价期日起未来分别为44.89年和46.89年的工业用地土地使用权市场价格。

七、估价结果

我们本着独立、公正、公平、客观的原则，在分析所收集的估价期日相关资料的基础上，采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行了估价，最终取两种方法测算结果的算术平均数作为估价结果。经过测算，评估出估价对象在估价期日符合地价定义及相应估价目的下的土地使用权价格如下：

币种：人民币

评估土地总面积：243,550.45 m²

大写：贰拾肆万叁仟伍佰伍拾点肆伍平方米

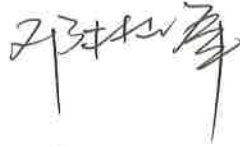
单位面积地价：详见土地估价结果一览表

评估土地总地价：9,858.98 万元

大写金额：玖仟捌佰伍拾捌万玖仟捌佰元整

详见表1《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓 名	证书号码	签 字
邓林峰	98230030	
李 怡	2008510055	

九、土地估价机构

四川华衡房地产地价评估有限公司

估价机构法定代表人签字：



二〇一八年一月五日

表 1 土地估价结果一览表

估价机构：四川华衡房地产地价评估有限公司

估价报告编号：川华衡房评报[2018]1号

估价期日：2017年11月30日

估价目的：土地收储

估价期日的土地使用权性质：出让

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	面积/m ²	单位面积地价/元/m ²	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
四川大西洋焊接材料股份有限公司	1	宗地1	自国用(2013)第025053号	工业用地	工业用地	工业用地	0.7	0	0.7	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	44.89	204,473.19	404	8,260.72	Ⅱ级工业用地
四川大西洋焊接材料股份有限公司	2	宗地2	自国用(2015)第022772号	工业用地	工业用地	工业用地	0.7	0	0.7	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	46.89	39,077.26	409	1,598.26	Ⅱ级工业用地
合计													243,550.45		9,858.98	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：估价对象在估价期日是出让土地使用权，土地所有权属于国家。根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，四川大西洋焊接材料股份有限公司拥有委估宗地的使用权。在估价期日，估价对象未设定抵押、地役权、租赁权等他项权利。

2、基础设施条件：据估价人员现场查看，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程。根据委托人要求，本次估价设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（即场地平整）。

3、规划限制条件：本次估价按规划容积率设定估价对象容积率为0.7。

4、其它限定条件：①假定估价对象在估价期日（2017年11月30日）的状况与在完成实地查勘之日（2017年12月18日）的状况一致。②本次评估的估价对象土地座落以委托估价方相关工作人员现场指认为准。③按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象所在宗地均办理了《国有土地使用证》，但本次评估宗地为其中一部分，尚未办理产权分割手续，本次评估的土地使用权面积及其界限以委托人提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号（天一）《土地勘测定界技术报告书》为准。

2、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，估价结果仅为委托估价双方进行土地收储时提供土地使用权公开市场价格参考依

据，不得用于出资、兼并、出租、抵押、上市等其它经济活动。

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，该评估价格包含土地使用权出让金。若影响估价结果的估价目的、估价期日、土地使用权性质、土地用途、土地使用年期、土地开发程度、城市规划等条件发生变化，估价结果应作相应调整。

4、本次估价范围内部分土地已修建绿化、道路、水池等工程，本次评估未考虑该事项对估价结果的影响。

5、遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在估价期日的估价目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们土地估价师的责任，我们对估价对象的法律权属提供保证，且估价结果不应当被认为是为估价对象可实现价格的保证。

6、本报告从提交估价报告日起壹年内有效，即有效期从2018年1月5日起至2019年1月4日止。



估价机构：四川华衡房地产估价有限公司

二〇一八年一月五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

1、委托方之一

名称：自贡市自流井区土地储备中心

(简称：自流井土地储备中心)

统一信用代码证号：12510200060341608X

住所：自流井区尚义濠路 118 号

法定代表人：周锐

机构类别：公益一类

开办资金：10 万元人民币

营业期限：二〇一五年四月二十七日至二〇二〇年四月二十七日

业务范围：按照市土地利用总体规划和城市规划的要求及批准的土地储备计划，负责辖区内城市规划区范围内需盘活、调整的存量土地及新增土地进行收购、置换与依法收回，并将新征的土地纳入储备土地范围；负责储备土地的前期开发整理工作的组织实施；负责储备土地的资金测算平衡和概算工作；负责储备土地经营策划和营销工作；负责储备土地区域内基础设施建设和宗地开发整理建设项目的管理工作；负责招商洽谈及投入市场的前期准备；协助做好土地出让有关工作等。

2、委托方之二及产权持有单位

名称：四川大西洋焊接材料股份有限公司

(简称：大西洋，证券代码：600558，英文缩写：ATLANTIC)

统一信用代码证号：91510300711887031U

住所：四川省自贡市大安区马冲口街 2 号

经营场所：四川省自贡市大安区马冲口街 2 号

法定代表人：李欣雨

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：捌亿玖仟柒佰陆拾万肆仟捌佰叁拾壹元人民币

营业期限：1999 年 09 月 20 日至长期

主要经营范围：资产投资；焊接材料的开发、生产、销售及技术服务；高新技术及产品的开发；普通货运；经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务等。

二、估价对象

估价对象指大西洋持有的位于自贡市自流井区舒坪镇2宗工业用地土地使用权，其证载土地使用权面积共622,101.00 m²，本次估价范围内的土地使用权面积共243,550.45 m²(详见估价对象一览表)，尚未办理产权分割手续。本次估价对象不包含地上其他单位修建的房屋、构筑物资产价值。

估价对象一览表

宗地编号	土地使用证号	取得方式	用途	证载面积(m ²)	评估面积(m ²)
1	自国用(2013)第025053号	出让	工业	458,509.00	204,473.19
2	自国用(2015)第022772号	出让	工业	163,592.00	39,077.26
合计				622,101.00	243,550.45

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象来源及历史沿革：

宗地1：原为四川大西洋集体有限责任公司从自贡市国土资源局以出让方式取得，2013年2月，四川大西洋集体有限责任公司以该宗土地使用权认购大西洋非公开发行的普通股，大西洋取得该土地使用权，并办理了《国有

土地使用证》。

宗地 2：原为四川大西洋集体有限责任公司从自贡市国土资源局以出让方式取得，2015 年 4 月，四川大西洋集团有限责任公司将该土地使用权转让给大西洋，大西洋取得该土地使用权，并办理了《国有土地使用证》。

估价对象土地登记状况详见下表：

估价对象土地登记状况一览表

宗地编号：	宗地 1	宗地 2
土地使用证号：	自国用(2013)第 025053 号	自国用(2015)第 022772 号
土地使用权人：	四川大西洋焊接材料股份有限公司	四川大西洋焊接材料股份有限公司
座落：	自流井区舒坪镇丹阳街	自流井区舒坪镇丹阳街以西，内昆铁路以东，S305 以南
地号：	/	/
图号：	/	/
地类(用途)：	工业	出让
使用权类型：	出让	工业
终止日期：	2062/10/22	2064/10/20
使用权面积：	458,509.00 m ²	163,592.00 m ²
登记日期：	2013 年 12 月 3 日	2015 年 6 月 23 日
宗地四至：	东临丹阳街；西临白阳村 3-4 组、金鱼村 4 组；南临白阳村 4 组；北临 S305。	东临白阳村；西临内昆铁路；南临白阳村 4、5 组；北临 S305。
登记机关：	自贡市国土资源局	自贡市国土资源局

注：本次评估的土地使用权面积以大西洋提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052 号(天一)《土地勘测定界技术报告书》为准。

2、土地权利状况

(1)土地所有权、使用权状况

在估价期日，估价对象的所有权属于国家。根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象土地使用权属于四川大西洋焊接材料股份有限公司。

(2)土地他项权利状况

根据《土地估价委托书》，截至估价期日，估价对象未设定抵押、地役权、租赁权等他项权利，故本次评估我们按无他项权利限制来设定。

(3)土地使用权取得方式及土地使用年期

委托估价方以出让方式取得估价对象的土地使用权，并办理了《国有土地使用证》，委估宗地剩余使用年限分别为 44.89 年和 46.89 年。

(4)相邻关系

相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

委估 2 宗工业用地相连形成一块宗地，整块土地东临市政道路丹阳街，西临大西洋厂区用地，南临河道，北临省道 305。

3、土地利用状况

在估价期日，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程。

四、影响地价的因素说明

(一)一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的自然因素和社会、经济、政策等，包括地理位置、城市资源状况、城市社会经济发展状况、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、地理位置及特征

自贡市地处四川盆地南部，位于北纬 28 度 55 分 37 秒至 29 度 38 分 25 秒与东经 104 度 02 分 57 秒至 105 度 16 分 11 秒之间。东邻隆昌、泸县，南界江安、南溪、宜宾，西与犍为、井研毗邻，北靠威远、内江。

自贡市是川南区域中心城市，成渝经济圈南部中心城市，享“千年盐都”，“恐龙之乡”，“南国灯城”，“美食之府”之美誉。下辖自流井、贡井、大安、沿滩四区和荣县、富顺两县，为四川省辖地级市。自贡也是四川省五个主城区面积超 100 平方公里，人口超 100 万的“双百”大城市之一。

2、城市资源因素

(1)土地资源

自贡市土壤在特定气候、地形、母质、生物和人为综合作用下，形成 5

个土类，9个亚类，25个土属，70个土种。高产土壤占32.7%，中产土壤占43%，低产土壤占24.3%；紫色土占土壤总面积的50.1%，水稻土占土壤总面积的34.6%，新积土占土壤总面积的0.9%，黄壤土占土壤总面积的13.7%，黑色石灰土占土壤总面积的0.7%。

(2) 矿产资源

自贡属矿产资源贫乏地区，矿产资源种类有：煤矿、盐矿、水泥用灰岩、建筑石料用灰岩、水泥配料用砂岩、砖瓦用黏土、建筑用砂岩、砖瓦用页岩、高岭土、陶瓷土、膨润土、砂岩、矿泉水、石灰岩矿、石英岩、页岩等16种，主要矿种为盐和煤。页岩气资源理论储量约2.5万亿立方米，行政辖区被页岩气区块基本覆盖，主要涉及富顺—永川、威远、井研—犍为3个区块，其中富顺—永川区块涉及富顺地区，威远区块涉及荣县大部分地区，井研—犍为区块涉及荣县与乐山市交界地区。中石油区块约占93%，中石化区块约占4.5%，空白区块约占2.5%。岩盐资源集中分布在荣县西侧的长山镇一带，是著名的“威西岩盐体”的三分之一；煤炭资源集中分布在北西部的荣县和南东侧的富顺县；石灰岩矿分布在荣县、富顺县、贡井区、大安区境内；石英砂岩主要分布在荣县、富顺县、沿滩区、自流井区；膨润土主要分布在荣县双石镇、贡井区龙潭镇；高岭土集中分布在荣县西北侧的于佳乡、双古镇、铁厂镇一带；普通建材类矿产资源、砖瓦页岩广泛分布于全市各区、县境内。境内探明岩盐资源储量79.3亿吨；煤炭资源储量1.7亿吨；高岭土矿资源储量891万吨；石灰岩矿资源储量1.07亿吨。

(3) 水资源

境内河流分属岷江、沱江两大河流水系。西部越溪河、茫溪河属岷江水系，境内流域面积1207平方公里，其余河流属沱江水系，沱江水系在境内有一级支流釜溪河、二级支流旭水河、威远河、长滩河、镇溪河等。全市流域

面积在5平方公里以上的河流有142条,其中流域面积在50平方公里以上的河流17条,河流形状多为羽毛状或树枝形。自贡水资源极度匮乏,水资源总量约16亿立方米,是全国50个最严重缺水城市之一。全市人均水资源量585立方米、亩均水资源量868立方米,仅为全省人均、亩均水资源量的18.84%和23.5%。特别是人口稠密、厂矿集中、商贸繁荣的城市中心区,缺水问题尤为突出,人均水资源量仅为307立方米,占四川省人均水资源量的9.7%。

(4)野生动物资源

自贡市有野生动物46科300余种,以蛇、蛙、鸟类等有益的野生动物种群数量居多,主要分布在森林资源较多的丘陵地区。全市有属国家二级保护的陆生野生动物15种:水獭、大灵猫、小灵猫、金猫、鸢、苍鹰、雀鹰、红角鸮、领角鸮、雕鸮、鹰鸮、斑头鸺鹠、长耳鸮、短耳鸮、黄喉貂,其中常见的有水獭、小灵猫、金猫、鸢、苍鹰、雀鹰、红角鸮、领角鸮、雕鸮、长耳鸮、短耳鸮11种;有省重点保护的陆生野生动物11种:香鼬、豹猫、赤狐、普通夜鹰、小白腰雨燕、红翅凤头鹟、鹰鹫、小鸺鹠、宜宾龙蜥、中白鹭、董鸡,其中常见的有香鼬、豹猫、赤狐、小白腰雨燕、红翅凤头鹟、鹰鹫、小鸺鹠、中白鹭、董鸡9种。

3、城市社会经济发展状况

2016年年末,自贡市辖区面积4381平方公里,共108个乡镇(街道)、1423个村(社区)。自贡市有法人单位1.78万个,其中,规模以上工业543个、有经营活动的资质建筑业116个、房地产开发经营业107个、限额以上批发和零售业215个、限额以上住宿和餐饮业63个、规模以上服务业175个。全年实现地区生产总值(GDP)1234.56亿元,按可比价格计算,比2015年增长7.7%。其中,第一产业增加值136.13亿元,增长4.0%;第二产业增加值710.37亿元,增长8.1%;第三产业增加值388.06亿元,增长8.3%。三

次产业对经济增长的贡献率分别为 5.7%、61.1%和 33.2%。人均地区生产总值 44481 元,按可比价格计算增长 7.0%。三次产业结构由 2015 年的 11.2:58.1:30.7 调整为 11.0:57.6:31.4。全年民营经济实现增加值 702.81 亿元,按可比价格计算增长 8.2%,占 GDP 的比重为 56.9%,对 GDP 增长的贡献率为 60.2%。其中,第一产业增加值 42.95 亿元,增长 2.6%;第二产业增加值 434.43 亿元,增长 8.4%;第三产业增加值 225.43 亿元,增长 8.9%。

2016 年,实现全部工业增加值 646.12 亿元,比 2015 年增长 8.1%,对经济增长的贡献率达 55.7%。全年规模以上工业企业(年主营业务收入 2000 万元以上)增加值增长 8.5%;实现出口交货值 24.03 亿元,下降 20.5%;工业产品销售率 98.4%;实现主营业务收入 1764.57 亿元,增长 6.3%;盈亏相抵后实现利润总额 62.23 亿元,下降 3.4%。在规模以上工业中,轻工业增加值比 2015 年增长 11.6%,重工业增加值增长 7.7%,轻重工业增加值所占比例分别为 23.0%、77.0%。在规模以上工业增加值行业中,煤炭开采和洗选业增长 3.8%,采盐业增长 2.4%,农副食品加工业增长 11.9%,食品制造业下降 2.8%,化学原料及化学制品制造业增长 14.7%,医药制造业增长 21.1%,化学纤维制造业下降 17.4%,塑料制品业增长 21.6%,非金属矿物制品业增长 4.8%,黑色金属冶炼及延压工业下降 4.2%,有色金属冶炼及延压工业下降 3.9%,金属制品业下降 2.4%,通用设备制造业增长 8.1%,专用设备制造业增长 0.6%,电气机械及器材制造业增长 9.6%,电力热力的生产和供应业增长 14.5%。在纳入统计的规模以上工业产品中,原盐 92.52 万吨,增长 1.6%;饲料 53.28 万吨,增长 17.0%;鲜冷藏肉 30.67 万吨,下降 10.4%;纱 3.85 万吨,增长 16.2%;人造板 56.55 万立方米,增长 23.7%;机制纸及纸板 3.99 万吨,增长 13.6%;碳酸钠(纯碱) 9.55 万吨,增长 226.3%;合成氨 2.77 万吨,增长 193.3%;农用氮磷钾化学肥料 9.69 万吨,增长 21.2%;中成药 0.77 万吨,

增长 19.0%；化学纤维 15.72 万吨，增长 0.9%；塑料制品 45.99 万吨，增长 29.7%；水泥 156.64 万吨，增长 17.9%；电站锅炉 10.40 万吨蒸发量，下降 5.6%；金属切削机床 0.34 万台，增长 6.8%。全年实现建筑业增加值 67.36 亿元，比 2015 年增长 8.0%。全市建筑业企业户数为 289 户，其中，纳入联网直报统计的建筑业企业 116 户，完成总产值 242.31 亿元，增长 19.7%；房屋建筑施工面积 2030.34 万平方米，增长 12.3%。

2016 年，全社会固定资产投资完成 709.84 亿元，比 2015 年增长 11.1%。其中，民间投资 439.68 亿元，增长 12.2%。分产业投资中，第一产业完成投资 77.68 亿元，增长 15.2%；第二产业完成投资 159.89 亿元，增长 9.0%，其中工业投资 158.09 亿元，增长 10.4%；第三产业完成投资 472.27 亿元，增长 11.2%。全年房地产开发投资完成 123.87 亿元，比 2015 年下降 1.5%。商品房施工面积 973.18 万平方米，下降 7.7%，其中住宅施工面积 629.75 万平方米，下降 12.7%。商品房新开工面积 278.21 万平方米，下降 11.2%，其中住宅新开工面积 177.53 万平方米，下降 11.3%。商品房竣工面积 396.61 万平方米，增长 151.6%，其中住宅竣工面积 254.23 万平方米，增长 113.5%。商品房销售面积 233.79 万平方米，增长 20.5%，其中住宅销售面积 211.01 万平方米，增长 19.1%。商品房待售面积 118.61 万平方米，比 2015 年增长 66.6%，其中住宅待售 27.26 万平方米，比 2015 年下降 31.2%。

2016 年，全市财政总收入 133.61 亿元，比 2015 年增长 25.6%，其中公共财政预算收入 48.76 亿元，增长 8.8%。公共财政预算支出 179.81 亿元，增长 3.7%。全年实现税收收入 72.06 亿元（含关税），比 2015 年增长 3.1%。

4、房地产制度与房地产市场状况

(1)2002 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投标挂牌出让的通知》（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。

(2)2004年《国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》（国办发明电[2004]20号），进一步规范了土地交易行为，促进了土地有形市场的正常运作，强化了土地经营管理，特别是加强政府对土地的全面高度垄断和集中调控，依法全面推行国有土地出让制度，大力推行国有土地使用权招标、拍卖和挂牌出让制度等措施对土地的供应产生较大影响，从而造成了土地市场价格的上涨。

(3)国土资源部2006年5月31日发布了《关于印发〈招标投标挂牌出让国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议出让国有土地使用权规范〉(试行)的通知》（国土资发〔2006〕114号），规范明确了招标投标挂牌出让国有土地使用权范围包含“有竞争要求的工业用地”；以上土地政策的实施，将使工业用地的取得更加透明和规范，将导致工业地价的逐步上涨。

(4)2011年5月13日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《国土资源部关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见》（国土资发[2011]63号），《意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年我国将继续坚持和完善招拍挂出让制度。以上土地政策的实施，将促进地价房价合理调整。

(5)2012年6月1日国土资源部发布《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令），自7月1日起施行。与1999年发布的5号令相比，该《办法》在闲置土地的界定、闲置土地的处置程序、闲置土地的预防和监管等方面都作出了许多新规定，尽量减少新的闲置土地产生，有效促进土地节约集约利

用。

(6)2014年5月22日国土资源部发布《节约集约利用土地规定》(国土资源部第61号令),自9月1日起施行。该《规定》是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章,旨在通过建章立制促进职能转变、改进作风,落实国家节约优先战略,从更大范围、更宽领域和更深层次推进节约集约用地。《规定》从规模引导到监管考评等多方面形成了系统性配套措施,势必对国土空间资源利用和管理产生深远影响。

5、房地产金融政策

自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

自2015年8月26日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本,其中金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%;其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时,放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限,活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

自2015年9月6日起,下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力,额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点,鼓励其发挥好扩大消费的作用。

2016年2月2日中国人民银行、中国银行业监督管理委员会日前发布《关

于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。即首套房首付住宅最低20%，商住最低30%。

2016年2月21日，中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》，决定自2月21日起，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。

2016年2月19日，财政部调减房地产契税营业税，将首套房面积140平方米以上的契税，从3%减按1.5%的税率征收；二套房契税则从3%降为1%-2%不等。此次政府让利相当于房价下调1%-2%。不过，二套房契税优惠政策在京沪广深四地暂不实施。

2016年2月21日，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》印发，意见提出，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点500米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。

2016年2月23日财政部、国土部、央行、银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》。通知称，相应减少或停止新增以后年度土地储备规模，要求自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。专家称此举意在避免土地资源浪费和降低地方政府债务压力。

2016年3月23日，财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，并将于5月1日起施行。对于房地产营改增方面，税率、计税方式、过渡时期办法、二手房交易纳税均做了说明。

以上政策的实施，在一定程度上有效的刺激了购买需求，对房地产市场有积极的影响作用。

6、城市规划与发展目标

自贡城市发展总目标为建设成为优势明显的产业自贡、优美怡人的生态自贡、特色鲜明的文化自贡、富有活力的创新自贡、繁荣和谐的幸福自贡，加速推动自贡建设区域性特色型中心城市，建设成为成渝经济区西南部的宜业之地、宜居之所、宜品之城。

自贡是国家级历史文化名城，以“盐、龙、灯”为特色的文化旅游城市，以高新产业为主导的区域性特色型中心城市。规划期内，将自贡建设成为重要的国家高新技术产业基地、成渝经济区次级综合交通枢纽、机械装备制造、盐业深加工生产和特色化工基地、川南服务中心和科技创新基地、川南生产和生活物资枢纽和区域性交通枢纽。市域城镇空间结构规划构建“一主、两副、十字轴”的市域城镇空间结构（“一主”为产城一体化的中心城区；“两副”为荣县县城和富顺县城两个中心；“十字轴”为东西城镇发展轴和南北城镇发展轴）。市域城镇等级结构对现有城镇体系进行适度整合，形成布局合理、梯次分明的“1-2-9-23”的城镇等级结构。市域综合交通系统，统筹规划公路、铁路、水运和航空港建设，形成市域半小时、川南1小时、成渝2小时经济圈的快速通道，建成成渝经济区东南部重要的次级综合交通枢纽城市。市域产业空间布局，规划形成“一带、四园、七区”的市域产业空间布局。“一带”指沿乐自高速的产业发展带，集中规划市域四个重要工业园；“四园”为自贡国家高新技术产业园、沿滩工业园、富顺晨光工业园、荣县工业园；“七区”为贡井成佳工业及农副产品加工区、大安牛佛工业及农副产品加工区、荣县长山工业区、荣县新桥工业及农副产品加工区、富顺代寺工业区、富顺赵化农副产品加工区、富顺板桥农副产品加工区。

“十三五”时期主要发展目标经济发展水平显著提升、群众生活质量全面改善、社会文明程度明显提升、生态文明建设取得实效、各领域制度更加健全完善。

(二) 区域因素

区域因素主要包括区域位置、交通条件、环境条件、基础设施条件、产业聚集度、周边土地利用类型等。有关估价对象的区域因素详见下表：

估价对象区域因素说明表

宗地编号	区域位置	交通条件	环境条件	基础设施条件	产业聚集度	周边土地利用类型
1	位于自流井区舒坪镇	邻近交通型主干道	有轻微污染，影响不大	供水、排水、供电等设施配套完善	周边有工业聚集，相关产业联系紧密	工业用地
2	位于自流井区舒坪镇	邻近交通型主干道	有轻微污染，影响不大	供水、排水、供电等设施配套完善	周边有工业聚集，相关产业联系紧密	工业用地

(三) 个别因素

个别因素主要包括宗地位置、临街状况、宗地面积、宗地形状、地形起伏、工程地质等。有关估价对象的个别条件详见下表：

估价对象个别因素说明表

宗地编号	宗地位置	临街状况	宗地面积	宗地形状	地形起伏	工程地质
1	位于自流井区舒坪镇丹阳街	2宗地相连，整体两面临路	204,473.19 m ² ，2宗地相连，整体对土地利用有无影响	2宗地相连，整体对土地利用有无影响	有一定起伏，对利用无影响	无不良地质状况，地基承载力一般
2	位于自流井区舒坪镇丹阳街以西，内昆铁路以东，S305以南	2宗地相连，整体两面临路	39,077.26 m ² ，2宗地相连，整体对土地利用有无影响	2宗地相连，整体对土地利用有无影响	有一定起伏，对利用无影响	无不良地质状况，地基承载力一般

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次估价依据以下资料进行分析和测算：

(一) 国家及地方相关法律、法规

- 1、主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、中华人民共和国国土资源部令第40号《土地登记办法》；
- 7、国务院55号令《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》；
- 8、国发[2006]31号《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》；
- 9、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》；
- 10、国土资源部39号令《招标拍卖挂牌国有出让建设土地使用权规定》；
- 11、川府发(2005)15号《四川省人民政府贯彻落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的实施意见》；
- 12、四川省土地评估中介机构及从业人员管理规定；
- 13、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

(二) 土地估价相关技术规程

- 1、GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 2、GB/T21010—2007《土地利用现状分类》。

(三) 估价机构掌握的相关地价评估资料

- 1、自贡市近年统计资料；
- 2、估价对象所在区域的基准地价资料；

- 3、自贡市近期土地取得、开发费用及相关税费等标准；
- 4、估价对象所在区域的区位条件、个别条件资料。

(四) 委托估价方提供的相关评估资料

- 1、《土地估价委托书》；
- 2、营业执照复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、大西洋大股司纪[2017]22号《四川大西洋焊接材料股份有限公司领导班子会纪要》复印件；
- 5、自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号(天一)《土地勘测定界技术报告书》复印件；
- 6、委托估价方提供的其他相关资料。

(五) 估价人员实地查看笔录及收集整理的估价所需的其他资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

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

1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区的功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得偏离具有代表性质的土地客观价格。

2、最有效使用原则

土地价格是以该地块的最有效利用为前提的。判断土地的最有效利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳的利用程度为依据。在设定地价定义时，应按最有效利用原则，对土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件进行设定，以之收益最大化，确保评估结果

的客观、公正性。

3、预期收益原则

土地估价以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

5、贡献原则

不动产的总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的供需大小确定。

总之，在评估过程中，严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德，在公开市场条件下进行价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

(二) 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。

估价人员通过实地查看,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,结合本报告估价目的及收取的资料情况,确定采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估。对于宗地内原土石方及河道改造工程,本次评估根据大西洋提供的工程结算资料,按评估基准日的工程造价水平计算其单位造价,并在土地开发费中考虑。

2、选择评估方法的依据

(1)估价对象所在区域周边无出售或租赁工业厂房案例,建成后的房地产价值难以确定,因此本次估价不采用剩余法进行评估。

(2)估价对象所在区域周边工业用地交易较少,故此次估价不采用市场比较法进行评估。

(3)估价对象用途为工业用地,难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性,不易把握,其可操作性差。故本次估价不采用收益还原法评估。

(4)估价对象用途为工业用地,所在区域征地、土地开发的各种税费规定明确,此次估价采用成本逼近法评估。

(5)自贡市建立了基准地价体系,估价对象位于基准地价覆盖的区域范围内,故此次估价采用基准地价系数修正法评估。

因此,本报告对估价对象分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法作为本次评估的估价方法。

3、估价方法简介

(1)成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。其公式为:

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$= P_E + R_3$$

$$V = P \times (1 \pm S\%) \times K$$

式中：

P-土地价格；

E_a-土地取得费；

E_d-土地开发费；

T-税费；

R₁-利息；

R₂-利润；

R₃-土地增值；

P_E-土地成本价格；

V-宗地价格；

S-个别因素修正；

K-土地使用年期修正。

(2)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。其公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P-宗地价格；

P_{1b}-某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ -宗地地价修正系数；

K_j -估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D-土地开发程度修正值。

(三) 估价结果

1、两种方法估价结果

估价对象各宗地两种方法估价结果详见下表：

估价对象各宗地两种方法估价结果表

宗地名称	成本逼近法估价结果(元/m ²)	基准地价系数修正法估价结果(元/m ²)	差异率
宗地 1	441	366	20%
宗地 2	448	369	21%

据前述，上述两种方法均为较适宜的评估方法，但其估价结果的适宜性、准确性还是有一定差异。

成本逼近法估价结果是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行个别因素等修正而得到的估价结果，是一种成本累加而形成的成本价格。由于该方法在理论上的缺陷性，得到的结果与市场价格有一定的偏差，但是当无法采用其它更适宜的方法进行评估时，由于该方法的可操作性较强，易于掌握，所以该方法对估价对象来说是一种较为适宜的评估方法。

基准地价系数修正法估价结果是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取得待估宗地在估价期日价格，是一种比较价格。由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握，故该方法对本项目评估适宜性强，其结果有一定准确性。

我们认为成本逼近法和基准地价系数修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等来确定估价结果。在确定最终评估结果，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合确定

估价结果。

2、地价确定方法

通过上述估价方法的应用分析，我们认为两种方法均适合本项目的估价。但就本次估价过程而论，两种不同的估价方法得出的结果差距较小。我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等，决定以成本逼近法和基准地价系数修正法估价结果的算数平均值来确定估价对象的估价结果。估价对象结果详见下表：

估价结果确定表

宗地名称	成本逼近法估价结果(元/ m ²)	基准地价系数修正法估价结果 (元/m ²)	单位面积地价(元/ m ²)	总地价(万 元)
宗地 1	441	366	404	8,260.72
宗地 2	448	369	409	1,598.26
合计	/	/	/	9,858.98

3、估价结果

我们本着独立、公正、公平、客观的原则，在分析所收集的估价期日相关资料的基础上，采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行了估价，最终取两种方法测算结果的算术平均数作为估价结果。经过测算，评估出估价对象在估价期日符合地价定义及相应估价目的下的土地使用权价格如下：

币种：人民币

评估土地总面积：243,550.45 m²

大写：贰拾肆万叁仟伍佰伍拾点肆伍平方米

单位面积地价：详见土地估价结果一览表

评估土地总地价：9,858.98 万元

大写金额：玖仟捌佰伍拾捌万玖仟捌佰元整

详见表 1《土地估价结果一览表》

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、估价的前提条件

(1) 土地使用权人合法取得土地使用权，并缴清了取得土地的各项费用，其提供的《国有土地使用证》为有效的法律凭证；

(2) 委托估价方提供的土地权属、土地开发、土地规划等资料属实；

(3) 在估价期日的地产市场为均衡、公开、公平的自愿交易市场；

(4) 假设估价对象在原地按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用；

(5) 任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

2、估价的假设条件

(1) 估价期日为 2017 年 11 月 30 日。

(2) 估价对象宗地的登记用途为工业用地，根据最有效利用原则，我们在估价中设定其作为工业用地得到最有效利用，并产生相应的经济效益和社会效益。

(3) 估价对象作为出让工业用地、无使用权异议且无他项权利限制。

(4) 关于利用状况的设定：据估价人员现场查看，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程，本次评估按规划容积率设定估价对象容积率。

(5) 关于开发程度的设定：据估价人员现场查看，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程。根据委托人要求，本次估价设定土地开发程度为宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（即场地平整）。

(6) 估价对象的价格定义为：估价对象在土地使用权类型、用途、开发程度、容积率、土地剩余使用年限等条件限定下，于估价期日的公开市场条件下土地使用权价格。

(7) 估价对象所在宗地均办理了《国有土地使用证》，但本次评估宗地为其中一部分，尚未办理产权分割手续，本次评估的土地使用权面积及其界限以委托人提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052 号(天一)《土地勘测定界技术报告书》为准。

(8) 假定估价对象在估价期日(2017年11月30日)的状况与在完成实地查勘之日(2017年12月18日)的状况一致。

(9) 本次评估的估价对象土地座落以委托估价方现场指认土地座落为准。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据及其他相关条件

(1) 本报告及估价结果依据前述有关法律、法规及相关土地政策而成立。

(2) 本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

(1) 本报告估价结果仅为委托估价双方进行土地收储时提供土地使用权公开市场价格参考依据，不得用于出资、兼并、出租、抵押、上市等其它经济活动。

(2) 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，该评估价格包含土地使用权出让金。若影响估价结果的估价目的、估价期日、土地使用权性质、土地用途、土地使用年期、土地开发程度、城市规划等条件发生变化，估价结果应作相应调整。

(3) 本报告的估价结果需经四川华衡房地产地价评估有限公司盖章及在

该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

3、本报告的估价结果自提交报告之日起壹年内有效，即有效期从 2018 年 1 月 5 日起至 2019 年 1 月 4 日止。

4、本报告及估价结果的使用权归委托估价方，四川华衡房地产地价评估有限公司对本估价报告及估价结果有解释权。

5、本项目土地估价技术报告仅用于土地管理机构备案和估价机构存档，不提供给委托估价方。

6、违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任：

①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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任；

②任何单位和个人未经四川华衡房地产地价评估有限公司书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告；

③本公司保留对违规使用本报告追究其相关法律责任的权利。

(三) 需要特殊说明的事项

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

(1)受托方调查、收集的资料：

①国家、省、市有关法律、法规、文件由受托估价机构收集；

②自贡市近年统计资料；

③估价对象所在区域的基准地价资料由估价人员调查收集；

④估价对象所在区域近期土地取得、开发费用及相关税费等标准由估价人员调查收集；

⑤估价对象所在区域的区位条件、个别条件资料由估价人员调查收集。

(2)委托估价方提供的资料：

①《土地估价委托书》;

②营业执照复印件;

③《国有土地使用证》复印件;

④大西洋大股司纪[2017]22号《四川大西洋焊接材料股份有限公司领导班子会纪要》复印件;

⑤自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号(天一)《土地勘测定界技术报告书》复印件;

⑥委托估价方提供的其他相关资料。

(3)委托估价方应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。在具体操作过程中,估价人员根据国家有关法律、法规、土地估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1)据评估人员现场查看,待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程,其余尚未开工建设(已达到场平)。根据委托人要求,本次评估设定宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。据大西洋提供的原始宗地内基础设施建设工程造价资料以及管理人员介绍,原宗地中有河道穿过,且地块高差较大,大西洋在建厂前需将河道改到宗地外且宗地内达到场平,因此在宗地上进行了土石方及河道改道工程,交地前宗地内已达到场平且宗地内河道已改道。本次评估在土地开发费中考虑了该土石方及河道改道工程对评估结论的影响,未考虑已修建的绿化、道路、水池等工程对评估结论的影响。

(2)估价对象所在宗地均办理了《国有土地使用证》,但本次评估宗地为其中一部分,尚未办理产权分割手续,本次评估的土地使用权面积及其界限以委托人提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号

(天一)《土地勘测定界技术报告书》为准,本次评估未考虑办理产权分割可能产生的费用对评估结论的影响。

(3)根据委托估价方介绍和估价人员现场查看,待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程,本次评估按规划容积率设定估价对象容积率,未考虑该事项对评估结论的影响。

(4)关于土地估价结果的确定

在确定最终估价结果时,我们根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性,并参考此次估价目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合确定最终估价结果。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)假定定估价对象在估价期日(2017年11月30日)的状况与在完成实地查勘之日(2017年12月18日)的状况一致。

4、其它需要特殊说明的问题

(1)本报告仅供委托估价方、政府有关部门审查使用和估价机构存档,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,本估价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。

(2)本报告估价结果反映估价对象在本次估价目的下根据公开市场原则确定的现行公允市价,未考虑土地使用权转让过程中可能涉及的税费和交易手续费等对估价对象市场价格的影响,未考虑未来市场变化风险和特殊的交易方式等因素对估价结果的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其它不可抗力对估价结果的影响,当前述条件以及估价中遵循的假设等情况发生变化时,估价结果一般会失效。

(3)遵守相关法律、法规和估价规范,对估价对象在估价期日的估价目

的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，是我们土地估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

(4) 对未经查实、无法查实或尚不确定的事项造成对其价格有影响的因素，本估价机构不承担相应的责任。

(5) 本报告估价人员与本报告估价项目委托单位及该单位负责人之间，除本估价项目委托关系外，无任何其他影响估价结果的关系。

(6) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本机构进行更正。否则，本报告误差部份无效。