

测试要求 (2024)

案例一：

(一) 评估目的：国有建设用地用途变更。

(二) 基本情况：宗地面积 6.42 亩，位于平凉市崆峒区新民中路以东，崆峒大道以南。（位于平凉中心城区基准地价一级范围内）。

(三) 土地使用权人 2009 年通过招牌挂方式以 328.9 万元摘得该宗土地，土地用途为居住用地，无规划条件。2011 年办理了土地使用权证（平国用（2011）***号），因城市规划调整，该宗地控制性详细规划用途为商业用地，土地使用权人因建设需要，向我局递交了《关于变更土地地类的申请报告》，申请将该宗地证载用途居住用地变更为《平凉市中心城区控制性详细规划》规定的商业用地，2021 年 1 月我局核发了该宗地规划条件通知书（平自规建条[2021]C-**号），规划建设用地面积 6.42 亩，建设用地使用性质为商业用地，容积率 ≤ 3.0 （不含地下部分的建筑面积）建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 45\text{m}$ 。现我局受理了该宗土地变更用途申请，按规定需评估补缴出让金。

案例二：

(一) 评估目的：国有划拨建设用地补办出让手续。

(二) 基本情况：证载面积 12.67 亩，使用权类型为划拨，位于平凉市崆峒区崆峒大道以北，华明路以西。使用权人为某国企，用途为办公用地。（位于平凉中心城区基准地价二级范围内）

(三) 土地使用权人因破产清算，债务纠纷，某中级人民法院需对该宗土地及地面附着物进行拍卖，以便某国企地面资产进行清算变现，现申请我局协助办理划拨转出让相关土地手续。我局于 2021 年 1 月对该宗 12.67 亩用地核发了《规划条件通知书》（平自规建条[2021]C-**号），规划建设用地面积约 10.24 亩，代征城市公共用地面积约 2.43 亩，使用性质为居住用地，容积率 ≤ 2.5 （不含地下部分的建筑面积）建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 80\text{m}$ 。现我局受理了法院协助申请，按规定需评估补缴出让金。

以上两宗地为虚拟地块，无需现场踏勘，不备案，不付费；要求评估报告依据明确，充分结合平凉市土地市场现势状况，报告中明确技术评估层面，报告注重企业形象及美观度。