

土地估价报告

项目名称 淄博鲁诚纺织有限公司作价出资涉及的位于高青
县高新技术开发区国有土地使用权价格评估

受托估价单位：山东鲁盛不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(淄博)鲁盛不动产(2004)（估）字第1016号

提交估价报告日期：二零零四年九月十五日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

淄博鲁诚纺织有限公司作价出资涉及的位于高青县高新技术开发区办理国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

淄博鲁诚纺织有限公司

三、估价目的

淄博鲁诚纺织有限公司因办理其位于淄博市高青县高新技术开发区宗地作价出资手续，根据《中华人民共和国土地管理法》和《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》（国土资发[2001]44号）的有关规定，淄博鲁诚纺织有限公司特委托山东鲁盛不动产评估咨询有限公司对其本次作价出资涉及的土地进行土地使用权价格评估，为委托方办理国有土地使用权作价出资手续提供科学、公正、合理的地价依据。

四、估价基准日：2004年8月31日

五、估价日期：2004年8月31日至2004年9月15日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地土地实际用途、评估设定用途、土地剩余使用年限、实际开发程度等详见下表1。

根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入固定资产评估值中，为避免资产重复计算，此次评估设定宗地红线外的基础设施水平作为待估宗地的土地开发程度。

故本次待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日2004年8月31日，土地使用年限为剩余出让48.82年的土地使用权价格。

表 1 待估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

宗地名称	估价期日的登记用途	估价设定的用途	土地剩余出让使用权年限	宗地面积(平方米)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度
鲁诚纺织高新 宗地	工业	工业	剩余出让 48.82 年	120894	宗地红线外“四通”(即通路、通电、通水、通讯),宗地红线内“六通一平”(即通路、通电、通水、排水、供暖、通讯及场地平整)	宗地红线外“四通”(即通路、通电、通水、通讯),宗地红线内“场地平整”

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到待估宗地在估价设定用途、剩余出让使用年期及开发程度条件下、评估基准日为 2004 年 8 月 31 日的国有土地使用权价格为:

评估土地总面积:120894 平方米

评估土地总地价:1630.98 万元整(取整数)

大写:壹仟陆佰叁拾万玖仟捌佰元整

(货币种类:人民币)

待估宗地的估价结果详见附表《土地估价结果一览表》(附表 1)。

八、土地估价师签名

土地估价师

土地估价师资格证书号

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

估机构公章

二〇〇四年九月十五日

附表 1 土地估价结果一览表

估价机构：山东鲁盛不动产评估咨询有限公司 估价报告编号：(淄博)鲁盛不动产(2004)(估)字第 1016 号 估价基准日：2004 年 8 月 31 日 估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

估价期日的 土地使用者	宗地名 称	土地使用证编 号	宗地位置	估价期日的 实际用途	估价设定的 用途	容积率	估价期日的 实际土地开发程度	估价设定的土地 开发程度	土地使用权 年期(年)	土地评估面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)	备 注
高青高诚纺织有限公司	鲁诚纺织高青高新区宗地	高国用(2003)字第 0224 号	高青县高新技术开发区、潍高路南侧	工业	工业	0.57	宗地红线外“四通”；宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“四通”、宗地红线内“场地平整”	剩余地上 48.82 年	120894	134.91	1630.98	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无；
- 2、基础设施条件：详见附表 1-1；
- 3、影响土地价格的其它限定条件：无；
- 4、规划限制条件：无；

二、其他需要说明事项：

- 1、估价对象的土地面积和权利状况以委托评估方提供的《国有土地使用证》进行确定的，
- 2、本评估报告仅作为委托评估方作价出资确定土地价格的依据。

估价机构：(加盖公章)

二〇〇四年九月十五日

附表 1-1 待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	通电状况	通水状况	排水状况	供暖状况	通气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其它限定条件
鲁诚纺织 高青高新区宗地	地面平整达到用地要求	宗地外有市政道路保障交通	宗地外有供电网保障供电	宗地外有市政供水设施保证供水	宗地内有排水设施保证排水	宗地内有自备锅炉保证供暖	无	宗地外有电信局电缆保证通讯	无	无	无

第二部分 估 价 对 象 界 定

一、委托估价方

委托单位：淄博鲁诚纺织有限公司

单位地址：淄博市高青县城黄河路东首

法人代表：刘子斌

联 系 人：刘贞水

联系电话：2188899

二、估价对象

淄博鲁诚纺织有限公司委托评估的一宗国有土地位于淄博市高青县高新技术开发区、潍高路以南，待估宗地的所有权属于国家所有，本次评估只针对国有土地使用权不包括其他。待估宗地土地使用权由高青高诚纺织有限公司以出让方式获得，土地剩余出让使用年期为 48.82 年。待估宗地登记面积为 120894 平方米，本次评估面积为 120894 平方米，在估价期日，待估宗地实际用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

待估宗地的名称、土地使用者、宗地位置、土地用途、国有土地使用证编号、面积、四至、土地级别、土地权属性质、登记时间、地籍图号、宗地号等详见表 2。

表 2 估价对象土地登记状况一览表

估价对象的土地使用者	宗地名称	国有土地使用证编号	宗地位置	宗地面积(平方米)	四 至				估价期日的实际用途	土地权属性质	地号	图号	登记时间	等级
					东	南	西	北						
高青高诚纺织有限公司	鲁诚纺织高青高新区宗地	高青国用(2003)字第 024 号	高青县高新技术开发区 潍高路以南	120894	孟家村耕地 东大村耕地	东大庄村耕地 孟家村耕地	司里村耕地 苗家河村耕地	潍高路	工业	出让	无	无	2003/6/26	六级

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，国有土地使用权由高青高诚纺织有限公司以出让方式获得，淄博鲁诚纺织有限公司吸收合并高青高诚纺织有限公司，此次淄博鲁诚纺织有限公司拟将待估宗地国有土地使用权作

价出资同鲁泰纺织股份有限公司组建成立新公司。待估宗地界址清楚，权属来源合法。根据委托方提供《国有土地使用证》记载，土地使用权终止日期为2053年6月25日，自评估期日起剩余出让使用年期为48.82年。在评估期日，根据委托方提供的资料，待估宗地没有设定抵押权或他项权利。

3、土地利用状况

根据委托评估方提供的资料，待估宗地地上建筑物及构筑物主要有车间、办公楼等，总建筑面积为69348.85平方米，建筑容积率为 0.57，详细情况见下表 3。

表 3 估价对象土地利用状况一览表

编号	建筑物名称	建筑结构	层数	建筑面积（平方米）
1	纺纱一车间	排架	1	20076
2	倍捻车间	排架	1	11498
3	1号单身宿舍	混合	5	3680.8
4	配电室	混合	1	205.02
5	冷冻站	框架	1	686.94
6	软化水泵房	混合	1	39.7
7	消防泵房	混合	1	88.9
8	空压机房、变电所、热力站	框架	1	402.14
9	综合楼	框架	2	2320
10	锅炉房	钢结构	1	447.55
11	纺纱二车间	排架	1	20076
12	2号单身宿舍	混合	5	3680.8
13	1号原纱仓库	钢结构	1	995
14	2号原纱仓库	钢结构	1	995
15	3号原纱仓库	钢结构	1	995
16	机务料库	钢结构	1	864
17	传达室	砖混	1	66
18	消防水池	构筑物 ¹	1	1000
19	软化水池	构筑物 ²	1	300
20	自来水池	构筑物 ¹	1	300
21	冷煤水池	构筑物 ¹	1	600
22	过滤池	构筑物 ³	1	32
合计				69348.85

二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

淄博市位于山东省中部、鲁中山地与鲁北平原的交接地带，北临滨洲和东营，东与潍坊市相接，西靠济南和莱芜，东临泰安和临沂。地理坐标为东经 $177^{\circ}32'$ - $118^{\circ}31'$ ，北纬 $35^{\circ}56'$ - $37^{\circ}18'$ ，总面积 5938 平方公里。市域形态南北狭长，最大纵距 151 公里，东西较窄，最大横距 87 公里。

(2) 行政区划及人口状况

淄博市属省辖市，辖张店、博山、淄川、周村、临淄五个区和桓台、沂源、高青三个县，总面积 5938 平方公里，占山东省总面积的 15.67%。我市现有 88 个乡镇，14 个街道办事处，262 个居民委员会，3289 个行政村，是一座分散又相对集中的组群结构的新型城市。

淄博市总人口到 2003 年底 412.03 万人，比上年增加 1.55 万人，增长 0.38%，总户数为 132.65 万户，年人口出生率为 10.42‰，死亡率为 5.68‰，人口自然增长率为 4.74‰，其中非农业人口 179.58 万人，农业人口 230.91 万人，人口密度为 693.89 人/平方公里。

(3) 自然环境

A、地势、地貌

淄博市地貌复杂，地势特征为南高北低，最高海拔 1108.3 米，最低海拔 5.0 米（位于张店区境内），南北高差 1100 多米。淄博市是一个山地、丘陵、平原、河谷、岩溶等地貌景观齐全的地区，南部为地壳上升侵蚀低山区，占全市总面积的 45.4%，中部为升降兼备的丘陵盆地，占 14.1%，北部为沉积平原区，占全市总面积的 40.5%。

B、气候

淄博市属暖温带半干旱、半湿润的季风气候区，主导风向为西南风，

最大风速 19.2 米/秒,干湿季节明显,年平均相对湿度为 62%,四季分明,春季干旱多风,夏季炎热多雨,秋季凉爽多旱,冬季漫长干冷,平均日照时数 2340 小时,比 97 年偏少 285 小时,年平均气温 14.5℃,比 97 年偏高 0.600℃,平均降雨量为 692.7 毫米,比 97 年偏多 21.6 毫米。

C、水文

淄博市水资源分布极不均匀,地下水赋存差别较大,地表水拦蓄条件不一,河流及地下水的补给主要靠大气降水。主要河流有淄河、孝妇河、乌河、小清河、猪龙河及其支流范阳河、般阳河、漫泗河、涝淄河等共计二十余条。

2、房地产制度与房地产市场状况

1990 年以来淄博市积极探索城镇国有土地使用制度改革,加强对原划拨土地使用权的管理,加快城市土地置换步伐促进用地结构的优化,陆续颁发了《淄博市人民政府关于公布《淄博市人民政府实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的通知》(淄政发[1990]200 号),《淄博市人民政府〈关于进一步加强土地使用权管理的决定〉》(淄政发[1998]196 号),《淄博市土地管理局、财政局〈关于加强划拨土地使用权租金征收管理工作的意见〉》(淄土管字[1999]3 号)等规范土地有偿使用的文件。为培育完善土地市场,规范土地交易行为,实现土地的有偿、有期、有序使用和流动奠定了良好的基础。

随着淄博市经济的迅猛发展,土地市场也日趋活跃,土地作价入股、转让、出租,房屋买卖、出租等交易案例频繁。1990 年 5 月国务院 55 号文件颁布后,淄博市就开始了土地有偿使用制度改革,住宅用地及经营性用地全部实行有偿使用。1993 年,全市开展了大规模土地市场清理整顿工作后,又陆续进行了多次专项市场治理整顿,为全区建立开放、竞争、有序的土地市场创造了条件,随着国家关于土地市场管理法律、法规、政策的完善,淄博市房地产市场也日益健康发展,特别是 2002 年国土资源部 11 号令颁布后,土地使用制度改革进入了一个崭新的阶段,经营性土

地全部纳入招标、拍卖，同时建立了土地市场管理机构，这为建立成熟的土地交易市场打下了坚实的基础。

3、产业政策

按照国家产业政策，根据淄博市的工农业基础和资源状况，充分发挥产业优势和区位优势，将投资重点放在电子及通讯设备制造业、生物化学医药及新材料制造业等高新技术产业和化工、医药、机械、冶金、建材、纺织、基础设施建设和信息产业等行业。鼓励兴办高新技术产业和项目、外商独资项目和外商投资比例较大的项目。

淄博市产业结构调整全面推进，产业结构进一步优化。全市围绕着"稳定第一产业，提高第二产业，发展第三产业"的总体思路，加大结构调整力度。三次产业构成比由上年的6.9:57.9:35.2调整为6.3:58.2:35.5。第一产业比重下降，二、三产业比重上升，形成了"二三一"的产业结构格局，产业构成日趋合理。

4、城市规划与发展目标

淄博市已逐步建立了以采矿、化工、机械、冶金、建材、纺织等商业并存的“组群式”的城市布局结构，形成了门类较齐全，大中小企业相结合，城乡一体化发展格局。

5、城市社会经济状况

淄博市经济持续快速发展，综合经济实力显著增强。从1998年到2003年增长迅速，五年间，全市国内生产总值年均增长11.6%，2003年达到880亿元，比1998年增长73.1%；全社会固定资产投资累计完成807.3亿元，比上一个五年增长47.3%；地方财政收入2003年达到36.45亿元，同口径比1998年增长119%。经济结构调整取得积极进展，竞争力明显提高。三次产业比例调整为6.3:58.2:35.5。淄博高新区加快发展，齐鲁化工区、新华国际医药商业园建设开始启动；组织实施了“三〇工程”等一大批重点项目，化工、医药、新材料等产业优势不断增强。全市规模以上工业总产值和销售收入双双突破千亿元大关，高新技术产业产值

占规模以上商业总产值的比重达到 21.3%。农业和农村经济稳步发展,粮经比例调整到 5:5, 畜牧、蔬菜、林果等形成主导产业, 农村二、三产业对农民收入增长的贡献进一步加大。服务业日趋繁荣, 比重提高 5.5 个百分点, 信息、旅游、房地产、金融、保险等现代服务业蓬勃发展。

2003 年, 全市农民人均纯收入和城镇居民人均可支配收入达到 3627 元和 8198 元, 分别比 1998 年增长 35.8% 和 52.5%。先后开发建设住宅小区 130 多个, 城市人均居住面积达到 11.8 平方米。农村一条路硬化率、自来水普及率分别达到 70% 和 83%。全面实施了农村税费改革。农村扶贫开发取得显著成效, 2003 年“三区”农民人均纯收入达到 2500 元, 比 1998 年增加 30.1%。高度重视就业和社会保障工作, 五年实现就业 26 万人, 有 5 万名下岗职工实现再就业。城镇养老、失业保险以及城市低保实现基本覆盖, 保障了困难群体的基本生活。

(二) 区域因素

1、区域概况

① 区域位置

待估宗地位于淄博市高青县, 高青县位于淄博市境内北端, 东西相距 47 公里, 南北间隔 26 公里, 总面积 829 平方公里, 人口 34.1 万, 现辖 4 镇 6 乡, 765 个自然村。高青县东临博兴县, 西接惠民县, 南与邹平县桓台县相邻, 北与惠民县接壤。

② 地貌

高青县地势平坦, 地势呈西高东低状, 高差不足 10 米。

③ 气候

淄博市高青县年平均气温 14.4℃, 全年平均降雨量 685.7mm, 全年总降雨天数为 69 天, 高青县属暖温带半干旱、半湿润的季风气候区, 主导风向为西南风, 最大风速 19.2 米/秒, 干湿季节明显, 年平均相对湿度为 62%, 四季分明。

④ 水文

高青县境内河渠纵横,黄河自西由黑里寨镇入境,沿北部边界至赵后乡出境,过境河长约107华里。发端于境内的支脉河和北支新河呈东西流向,河长约36公里。县境东北部的大芦湖,湖面近万亩,是全县唯一的淡水湖。

2、交通条件

①公路

淄博是山东省重要的交通枢纽市和商品集散地,公路通车里程2853公里,有15条公路干线通往全国各地,济青高速公路、309国道东西穿临淄、张店、周村三区,205国道贯通南北三区一县。市内公共汽车营运线路达3065公里。公路交通是高青县的主要对外运输途径,有四条主要对外交通干线,全县范围内实现了村村通柏油路,全县公路通车里程754公里,主要干线均为水泥或沥青路面,形成了网络东西南北的交通运输体系。

②航空

淄博市辖区内无航空港,对外航空交通主要依赖济南遥墙国际机场,高青县距遥墙国际机场110公里。

3、基础设施条件

因淄博市为“组群式”城市,各区县之间相距数十公里,而本次评估的宗地位于淄博市高青县,因此该县的基础设施对各待估宗地影响较大。

①道路:高青县城规划区内道路分布比较均匀,南北向主干道6条,东西向主干道7条,主干道与支路形成遍布城区的棋盘式路网。

②供电:高青县内的供电设施经多年的建设已形成高、低压供电网络。“八五”末供电能力由1990年的57万千伏安增加到83万千伏安。

③供水:高青县城区内现已形成了遍布全城区的供水管线,已能保障生活、生产用水。

④排水:高青县的工业废水目前有2种排放方式,一是建城区内的工业废水由企业自行处理后排入市政管网与生活污水混合经污水处理厂处理后排入河道;二是建城区外工业废水由企业自行处理后排入河道;雨水

按自然地形就近流入低洼地及水体。

⑤通讯：目前高青县已形成电信、无线传呼、移动通讯为主要形式的通讯网络，其中程控电话网和农话网已覆盖全县辖区，交换机容量达到3万门。

4、环境条件

高青县城区环境主要是造纸、酿酒、皮革等企业造成的大气污染、地表水污染，环境质量的总体水平处于相对稳定态势，近几年通过重点污染治理，实行污染源排放总量控制，推行排污许可制度，城区环境质量均达到国家一级标准。

5、产业集聚状况

高青县与周边区县相比缺乏区位优势，2002年全县GDP23.1亿元，近几年，高青县加大招商引资力度，先后引进了淄博钜创服装、宏业纺织服装、金长江纺织服装、联昱纺织等项目。据实地调查，待估宗地所在区域工业集聚度一般。

6、规划限制

根据高青县“九五”期间的发展规划，建成区内继续更新改造，强化城市功能，完善公共设施，工业用地要逐步减少，污染企业要加大治理力度，有计划地转产或向城外迁移。根据这一规划建设要求，待估宗地作为工业用地，不受规划限制。

（三）个别因素

待估宗地位于淄博市高青县东环路以东、潍高路以南，宗地实际用途为工业用地，本次评估用途为工业用地，本次评估面积为120894平方米。宗地形状为较规则多边形，宗地地基承载力15吨/平方米，地质条件一般，地势平坦。宗地北临潍高路(交通型主干道、沥青路面、道路红线宽度30米)，临街宽度为406.57米，临街深度为311.63米，宗地距高青县汽车站距离2100米，宗地距公交车站点距离为850米，对外交通条件较好。根据实地调查，待估宗地地区工业集聚度一般。待估宗地基础设施条件为：宗地基础设施开发程

度为红线外“四通”（即通路、通电、通水、通讯），宗地红线内为“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整），评估设定土地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通水、通讯）及宗地红线内“场地平整”。其宗地内基础设施条件为：

通路：宗地内有水泥硬化道路与宗地外市政道路相连，保证交通通畅；

通电：宗地内配电室线路与市政供电网相连，供电保证率99%；

通水：宗地内有供水管道与市政供水管网相连，供水保证率99%；

排水：宗地内污水经排水管道派往宗地外低洼处；

通暖：宗地内有自备锅炉保证供暖，供暖保证率98%；

通讯：宗地内通讯设施与市政通讯网相连，保障通讯通畅。

第三部分 土地估价结果及使用

一、估价依据：

(一)有关法律法规：

- 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、国土资源部《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》（国土资发[2001]44号）；
- 4、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000年]105号）；
- 5、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）；
- 6、原国家土地管理局1998年第8号令《国有企业改革中出让土地使用权管理暂行规定》；
- 7、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知：
 - (1)《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
 - (2)《山东省土地登记收费及其管理办法》；
 - (3)山东省人民政府鲁政发（1987）81号《山东省人民政府关于贯彻<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>》的通知；
 - (4)鲁土用字（1999）22号文件《转发省物价局、省财政厅<关于调整征用土地亩产值和地面附着物价格标准的批复>的通知》；
 - (5)鲁价费字（2001）301号文件《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》；

(二)有关技术标准

- 8、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》，国家质量监督检验检疫总局发布；
- 9、中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2001《城镇土地分等定级规程》，国家质量监督检验检疫总局发布；

(三) 其他资料

10、委托方提供的有关资料

(1) 待估宗地《国有土地使用证》复印件；

(2) 《企业法人营业执照》复印件；

(3) 待估宗地基础设施状况。

11、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

(1) 《淄博市土地利用总体规划》；

(2) 《淄博市统计年鉴》；

(3) 《淄博市土地资源》；

(4) 土地市场出让、转让资料；

(5) 待估宗地地质及周围环境资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本次评估遵循以下原则：

1、替代原则

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与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、需求与供给原则

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特性。

3、变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素变化而发生变动的。土地价格也有同样的情形,它是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因而,在土地估价时,必须分析该土地的效用、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中,因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律,以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

4、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中,必须与周围环境协调。因为土地能适应周围环境,则该土地的收益或效用能最大限度的发挥,所以要分析土地是否与所处环境协调。因此,在土地估价时,一定要认真分析土地与周围环境的关系,判断其是否协调,这直接关系到该地块的收益量和价格。

5、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展,目前比较实用的宗地估价方法 有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差,因此进行地价评估时,就要根据待估宗地的实际情况,充分考虑用地类型及所掌握的资料,选择最适宜的方法进行评估,同时为了使评估结果更为客观,更接近于准确,评估中选择两种较为适宜的方法进行评估,以便互相验证,减小误差,确定出合理的价格。

(二) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、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的技术《规程》,根据当前地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

估价对象位于淄博市高青县高新技术开发区、潍高路以南,考虑评估对象为工业用地,处于淄博市城区基准地价工业用地的六级地区域内,可

在基准地价的基础上,通过区域因素、个别因素修正得到待估宗地的价格,故可选用基准地价系数修正法进行本次评估;另外,近年来该区域内新增建设用地资料较多,通过对新增建设用地的实地调查可获得较准确的资料,故同时选用成本逼近法进行评估。

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

由于待估宗地采用成本逼近法测算结果,同基准地价系数修正法测算结果基本一致,此次评估取其算术平均值为其最终结果。

表 4 待估宗地土地估价结果确定表 元/平方米

宗地名称	成本逼近法 评估结果	权重	基准地价系数修 正法评估结果	权重	最终地价	备注
鲁诚纺织高青 高新区宗地	141.29	0.5	128.53	0.5	134.91	取算术平 均值

2、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到待估宗地在估价设定用途、剩余出让使用年期及开发程度条件下、评估基准日为 2004 年 8 月 31 日的国有土地使用权价格为:

评估土地总面积:120894 平方米

评估土地总地价:1630.98 万元整(取整数)

大写:壹仟陆佰叁拾万玖仟捌佰元整

(货币种类:人民币)

待估宗地的估价结果详见《估价结果一览表》(附表 1)。

三、需要特殊说明的事项

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 委托方合法取得土地使用权,并支付有关税费。

(2) 估价对象在设定用途条件下得到或将得到最有效利用,并会产生相应的土地收益。

(3) 待估宗地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,保证公司的持续发展。

- (4) 在估价期日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (5) 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。
- (6) 委托方提供的资料属实。
- (7) 待估宗地的评估设定用途以委托方提供的《国有土地使用证》上记载的为准。
- (8) 待估宗地的设定年期是根据委托方提供的《国有土地使用证》上记载的土地剩余出让使用年期进行确定的。
- (9) 待估宗地的权利状况和土地评估面积以委托方提供的《国有土地使用证》上记载的为准。
- (10) 评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地红线内场地平整状况。

2、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：《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》等法律法规；
- (2) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件：本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。
- (3) 土地估价结果的有效期：评估结果有效期自评估期日起一年内有效。
- (4) 土地估价报告和估价结果的使用权归淄博鲁诚纺织有限公司所有，受托估价机构对估价结果有解释权。
- (5) 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。
- (6) 根据用途不同，此次土地使用权价格评估形成土地估价报告和土地估价技术报告，土地估价报告提供给委托方，土地估价技术报告用于主管部门审核及评估机构存档。

3、需要特殊说明的事项

- (1) 土地利用状况等资料由委托方提供；土地区位条件、地产市场

交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得 ;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, 结合估价对象具体状况, 确定估价原则、方法及参数的选取。

(2) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格, 若待估宗地的估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地使用年限、土地处置方式等影响地价的因素发生变化, 则评估价格应作相应调整。

(3) 评估价格是在满足全部假设条件, 于评估期日 2004 年 8 月 31 日, 在设定的土地开发程度、用途和土地剩余使用年期及正常市场条件下的国有土地使用权价格现值 ;评估价格仅作为淄博鲁诚纺织有限公司作价出资涉及的国有土地的价格依据, 若改变此目的需要重新评估。

4、其它需要说明的问题

- (1) 本估价结果未经受托方同意不得用于与本次估价无关的其他任何场合。
- (2) 任何单位和个人未经估价机构书面同意, 不得以任何形式发表、肢解本报告。
- (3) 若因委托方提供的资料对估价结果造成失实, 估价机构不负任何责任。

第四部分 附 件

- 附件一：待估宗地区域位置图复印件；
- 附件二：待估宗地《国有土地使用证》复印件；
- 附件三：待估宗地宗地图复印件；
- 附件四：委托方企业名称变更说明复印件；
- 附件五：委托方营业执照复印件；
- 附件六：估价机构资质证书复印件；
- 附件七：估价师资格证书复印件。