

## 土地估价报告

项 目 名 称: 安徽方兴科技股份有限公司所有的位于蚌埠市东海  
大道 751 号内总占地面积为 39996.2 平方米的二宗  
国有出让工业用地使用权价格评估

委托估价方: 蚌埠中恒新材料科技有限责任公司

受托估价单位: 安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

估 价 人: 李英          朱永飞

估 价 日 期: 2013 年 5 月 2 日至 2013 年 5 月 8 日

估 价 基 准 日: 2013 年 5 月 2 日

估价报告编号: 皖中信估字[2013]C-189 号

提交报告日期: 2013 年 5 月 8 日

关 键 词: 蚌埠市      工业用地      资产转让  
安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司  
2013 年

## 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 土地估价报告 .....            | 3  |
| 第一部分    摘    要 .....    | 3  |
| 一、估价项目名称 .....          | 3  |
| 二、委托估价方 .....           | 3  |
| 三、估价目的 .....            | 3  |
| 四、估价基准日 .....           | 3  |
| 五、估价日期 .....            | 3  |
| 六、地价定义 .....            | 3  |
| 七、估价结果 .....            | 4  |
| 八、土地估价师签字.....          | 4  |
| 九、估价机构 .....            | 5  |
| 土地估价结果一览表.....          | 6  |
| 第二部分    估价对象界定.....     | 7  |
| 一、委托估价方 .....           | 7  |
| 二、估价对象 .....            | 7  |
| 三、估价对象概况 .....          | 7  |
| 四、地价影响因素说明.....         | 8  |
| 第三部分    土地估价结果及其使用..... | 15 |
| 一、估价依据 .....            | 15 |
| 二、土地估价 .....            | 15 |
| 三、估价结果和估价报告的使用.....     | 20 |
| 第四部分    附    录 .....    | 22 |

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

安徽方兴科技股份有限公司所有的位于蚌埠市东海大道 751 号内总占地面积为 39996.2 平方米的二宗国有出让工业用地使用权价格评估

### 二、委托估价方

蚌埠中恒新材料科技有限责任公司

### 三、估价目的

蚌埠中恒新材料科技有限责任公司因办理资产转让的需要，委托本公司对位于蚌埠市东海大道 751 号内的二宗宗地进行了评估。本公司依据《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》、《城镇土地分等定级规程》及《城镇土地估价规范》等法律、法规结合估价人员现场勘察、收集的相关资料，为委托方办理资产转让提供土地价格参考依据。

### 四、估价基准日

2013 年 5 月 2 日

### 五、估价日期

2013 年 5 月 2 日-2013 年 5 月 8 日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘察情况，委估宗地的登记用途为工业、实际开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整）。

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指估价对象在 2013 年 5 月 2 日、现状利用下、设定开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）、红线内“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整），土地使用权剩余年限均为 43.39 年

条件下的国有出让工业用地使用权公允市场价格。

本次评估土地使用权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 2013 年 5 月 2 日的国有出让工业土地使用权公允市场价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

表 1 待估宗地地价定义一览表

| 序号 | 宗地位置           | 估价期日的<br>登记用途 | 估价设定<br>的用途 | 估价期日实际<br>开发程度    | 估价设定开发<br>程度      | 备注 |
|----|----------------|---------------|-------------|-------------------|-------------------|----|
| 1  | 蚌埠市东海大道 751 号内 | 工业            | 工业          | 红线外“六通”，红线内“五通一平” | 红线外“六通”，红线内“五通一平” |    |
| 2  | 蚌埠市东海大道 751 号内 | 工业            | 工业          | 红线外“六通”，红线内“五通一平” | 红线外“六通”，红线内“五通一平” |    |

## 七、估价结果

宗地 1（地号：0302123003-4）

宗地面积：12959.8 平方米

土地单位价格为：281 元/平方米

土地总地价为：364.17 万元

人民币（大写）：叁佰陆拾肆万壹仟柒佰元整；

宗地 2（地号：0302123003-5）

宗地面积：27036.4 平方米

土地单位价格为：303 元/平方米

土地总地价为：819.20 万元

人民币（大写）：捌佰壹拾玖万贰仟元整。

详见《土地估价结果一览表》

## 八、土地估价师签字

|     |            |    |
|-----|------------|----|
| 姓 名 | 注册号        | 签名 |
| 李 英 | 2008340155 |    |

朱永飞

2008340156

## 九、估价机构

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

执 业 范 围：全国范围内从事土地评估业务

注 册 号：A201134014

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一三年五月八日

# 土地估价结果一览表

估价机构: 安徽中信房地产土地资产评估有限公司 估价报告编号: 皖中信估字(2013)C-189号 估价期日: 2013年5月2日 估价期日的土地使用权性质为: 国有出让

| 估价期日的<br>土地使用者       | 土地使用证<br>编号              | 宗地<br>位置             | 估价期日<br>的<br>实际用途 | 估价设<br>定的<br>用途 | 估价期日<br>的实际开<br>发程度           | 估价设定的<br>开发程度                 | 土地使用<br>权剩余年<br>期(年) | 面积<br>(平方米) | 单位面积地<br>价<br>(元/平方米) | 总地价<br>(万元) | 备注 |
|----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|----|
| 安徽方兴科<br>技股份有限<br>公司 | 蚌国用(出<br>让)第<br>2011405号 | 蚌埠市东<br>海大道<br>751号内 | 工业                | 工业              | 红线外“六<br>通”、红线<br>内“五通一<br>平” | 红线外“六<br>通”、红线内<br>“五通一<br>平” | 43.39                | 12959.8     | 281                   | 364.17      |    |
|                      | 蚌国用(出<br>让)第<br>2011407号 |                      |                   |                 |                               |                               |                      | 27036.4     | 303                   | 819.20      |    |
| 合计(取整)               |                          |                      |                   |                 |                               |                               |                      | 39996.2     |                       | 1183.37     |    |

## 一、上述土地估价的限定条件

- 1、土地权利限制: 该宗地产权无争议。
- 2、基础设施条件: 宗地实际开发程度为“六通一平”(通路、供水、排水、通电、通讯、通气及场地平整)。
- 3、规划限制条件: 规划批准为工业。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 无

## 二、其他需要说明的事项[参照估价报告中“估价结果和估价报告的使用”]

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托估价方：蚌埠中恒新材料科技有限责任公司

法定代表人姓名：王永和

注册资金：壹仟万圆整

### 二、估价对象

估价对象为位于蚌埠市东海大道 751 号内总占地面积为 39996.2 平方米的国有出让工业土地使用权，根据蚌国用（出让）第 2011405 号、蚌国用（出让）第 2011407 号《国有土地使用证》，证载总面积为 39996.2 平方米，登记用途为工业用地，实际土地用途为工业用地，土地使用者为安徽方兴科技股份有限公司。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地状况

根据蚌埠中恒新材料科技有限责任公司提供的国有土地使用证，估价对象位于蚌埠市东海大道 751 号内；土地使用证编号：蚌国用（出让）第 2011405 号、蚌国用（出让）第 2011407 号；使用权总面积：39996.2 平方米；土地用途：工业；使用权类型：国有出让；地号：0302123003-4、0302123003-5。

宗地一四至：东至宗地 2，南至玻璃设计院用地，西至玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地。

宗地二四至：东至老山村，南至东海大道，西至宗地 1 及玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地。

#### 2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，根据蚌国用（出让）第 2011405 号、蚌国用（出让）第 2011407 号《国有土地使用证》确定安徽方兴科技

股份有限公司拥有使用权，使用权类型：国有出让，使用权终止日期为 2056 年 9 月 21 日，土地已使用约 6.61 年，剩余使用年限 43.39 年。至估价基准日该宗地不存在租赁权、地上地下权等他项权利。

### 3、土地利用状况

该地块位于中国玻璃新材料科技产业园，作为工业用地地理位置较优越，周边多为工业用地，交通条件较优越。

该宗地基础设施已达红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整）。

估价对象地上现为蚌埠华洋粉体科技有限公司、蚌埠中恒新材料科技有限责任公司生产经营用地，地上建筑物主要为厂房。

地上建筑物明细表

| 序号 | 建筑名称  | 结构 | 层次<br>总层 | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注                         |
|----|-------|----|----------|-------------------------|----------------------------|
| 1  | A1 厂房 | 钢  | 1-2/2    | 7579.66                 | 房地权蚌自字第 026490 号，2009 年建成， |
| 3  | A4 厂房 | 钢  | 1-2/2    | 7585.54                 | 房地权蚌自字第 026489 号，2009 年建成  |

## 四、地价影响因素说明

### 1、一般因素

#### （1）城市资源状况

蚌埠市位于安徽省东北部，地跨淮河中下游，平面地理坐标介于东经 116°45′ ~ 118°04′，北纬 32°43′ ~ 33°30′，是我国中部地区的综合性城市。蚌埠市辖 3 个县，土地面积为 5952 平方公里，人口约 360 万人。蚌埠市区位于全市的地理中心，市辖 4 个区，总土地面积为 601.5 平方公里，人口约 100 万人。五河县辖 13 个镇、1 个乡、1 个民族乡、651 个行政村，总面积 2391 平方公里（其中水域 374 平方公里），地处淮北平原东南部，大部分地区地势低洼，海拔 13-19.5 米。县境东南隅属皖东丘陵。境内河湖众多，有“水乡”之称。



## （2）房地产制度与房地产市场状况

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》精神及新《土地管理法》的实施，近几年蚌埠市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规定》要求，加强了对土地出让市场的管理，大力推行土地使用权制度改革，经营性用地实行了招、拍、挂制度，使蚌埠市土地市场日趋规范，有力推动了当地房地产市场的健康发展。

## （3）产业政策

蚌埠市产业发展的方向是重点发展精细化工、农产品深加工、玻璃及玻璃制品、专用机械、汽车零部件等支柱产业。近年来，蚌埠市大力发展农产品深加工及精细化工产业、玻璃及玻璃深加工产业、汽车零部件及机械装备产业三大优势产业，培育新兴产业，优化传统产业，大力培育形成以特色产业为链条、中小企业为基础的六个企业集群。

## （4）城市规划与发展目标

蚌埠市规划与发展目标是实现华东地区交通枢纽之一、安徽省重要加工工业基地、皖北中心城市和现代化山水园林城市。

## （5）城市经济发展状况

蚌埠市是安徽省内综合经济实力较强的城市，是省内重要的工业城市和经济中心。蚌埠市工业基础比较雄厚，拥有精细化工、生物、玻璃及玻璃深加工、汽车零部件、电子信息、纺织品加工等产业和一大批优势知名企业。蚌埠市农业基础较好，蚌埠地处淮河流域、四季分明、气候温和，农副产品资源丰富，盛产粮、油、蔬菜、肉类和水产品等，是国家重要的商品粮基地和蔬菜基地。城市基础设施比较完善，蚌埠是皖北邮电通讯指挥调度中心，是全省国际通讯和国内邮政及长途通讯枢纽之一，建有皖北地区最大的枢纽变电所，与国内华东电网相连，京沪高速铁路和国家西气东输工程的主干管网穿越蚌埠。

## 2、区域因素

### （1）区域概况

中国玻璃新材料科技产业园，是由中国建材国际工程有限公司整体建设的省级高科技产业园区。该园区以建设全国最大的玻璃新材料产业集群为目标，以推动中国玻璃行业技术进步、中国玻璃技术与国际接轨和玻璃行业科技成果的产业转化为己任，依托中国凯盛强大的科技创新能力和中国建材集团的国家级产业平台，着力构筑玻璃新材料科技创新摇篮和产业孵化器、环保节能玻璃深加工基地、电子信息产业用玻璃新材料基地、优质石英原料深加工研发基地。投产后，预计实现年销售收入约 4 亿元、利税约 1.5 亿元。这些项目全部采用该企业具有自主知识产权的科技创新成果，全部通过了省部级科技成果鉴定，产品性能和各项技术指标均达到国际领先水平，部分产品将填补国内空白并批量出口。

估价对象位于蚌埠市蚌埠市东海大道 751 号内的工业用地，其中宗地一四至：东至宗地 2，南至玻璃设计院用地，西至玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地；宗地二四至：东至老山村，南至东海大道，西至宗地 1 及玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地。

### （2）交通条件

蚌埠市龙子湖区地理位置优越、交通便利。公路四通八达，京（北京）-台（台北）、南（南京）-洛（洛阳）等高速公路在蚌埠交汇。已经建成通车的京沪高铁和在建的京福高铁将在蚌埠交汇，设为蚌埠南站，现在蚌埠至北京、上海仅需 3 小时和 2 小时车程。蚌埠港是千里淮河第一大港，与长江相通，四季通航千吨级货轮，经大运河通达长江沿岸各市。蚌埠拥有 4C 级标准机场，并且正在新建蚌埠机场，蚌埠市区距南京禄口机场 1 小时车程，合肥骆岗机场 1 小时车程。

宗地 2 南临东海大道为市级主干道，通过该路与市政道路网相连。

### （3）基础设施条件

#### A.供水

蚌埠市区目前已建成水厂四座，日供水能力达到 49 万吨，用水普及率已达 90.83%，供水服务面积约 103 平方千米，DN100mm 以上的供水管网长度 759.05 千米，服务人口 92.5 万人，计量用水户 182000 户。

#### B.排水及污水处理

蚌埠市区排水管道长度约为 500 多公里，城市建成污水处理厂 3 座，在建一座，城市污水集中处理率 83.83%以上。

#### C.供电

蚌埠市电网处两淮电厂交汇点，是华东电网的一部分，电力供应充足。蚌埠市电网基本形成以 500 千伏禹会变和淮南、淮北电厂为电源点，220 千伏电网为骨干网架，110 千伏、35 千伏为高压输电网，10 千伏为中压配电网的供电新格局，蚌埠一市三县电网 220 千伏基本形成双“C”型网架结构，110 千伏变电站基本实现双电源可靠供电。

#### D.通讯

蚌埠是皖北邮电通讯指挥调度中心，拥有京沪微波通讯干线安徽境内唯一主控站，具备各种先进的通讯手段。

#### E.燃气

国家西气东输工程的主干网从辖区穿越，管道天然气可按需供求，燃气普及率已达 91.49%以上。燃气主干网覆盖了禹会区、蚌山区、龙子湖区、经济开发区、高新区、淮上区等，市中压管线已完成市区主要道路的铺设。

#### （4）环境条件：

##### A.自然环境

蚌埠市属暖温带半湿润季风气候，四季分明，气候温和，雨量充沛，日照充分，年平均气温 15°，年平均降水量在 900 毫米上下，无霜期较长，全年主导风向东北偏东风。

##### B.地势条件

蚌埠市地处黄淮海平原与江淮丘陵结合部，地形南高北低，南系江淮丘陵边缘，北为淮北平原，总的地貌类型可分为低洼残丘和平原两大地貌单元。

#### C.环境质量

影响市区的主要污染物有大气污染、水污染和噪音污染。其中大气污染主要为其工业废气、汽车尾气等，污染物为可吸入颗粒物；水污染方面，由于近几年淮河流域大力整治环境污染，流经蚌埠地区的淮河水质大幅转好，水质有差变为一般；噪音污染主要为其他商服噪音及交通噪音。

#### D.环境治理

工业污染治理设施进一步完善，目前蚌埠市重点水污染工业企业全部建成污水处理设施并保持正常运行，重点企业的排放达标率至 2010 年达到 95% 以上；国电蚌埠公司、涂山热电等均建成脱硫设施，并稳定运行。城市污水处理厂建设步伐加快，日处理能力从“十五末”的 10 万吨提升到目前 40.5 万吨，污水厂数量和处理能力在全省乃至淮河流域位居前列。2009 年 10 月蚌埠市垃圾渗滤液处置项目启动，目前已建成一座日处理 300 吨污水的垃圾渗滤液处理站。医疗废物集中处置项目建设也正式投入使用。

#### E. 绿地覆盖率

围绕公园游园的新建改造和创建省级园林城市，编制了《蚌埠市绿地系统规划》，提出“一河、两湖、多廊道、山水相间”的生态发展构架；“十一五”末建成区绿地率达 32.87%，绿化覆盖率达 37.82%，人均公共绿地面积达 8.98 平方米。各项指标均达到或超过省级园林城市标准，全市已形成比较完整的绿化体系。

#### (5) 产业集聚状况

蚌埠近年来着力发挥合芜蚌自主创新改革试验区政策等优势，积极拓展、深化对外战略合作，加快玻璃产业发展步伐，初步形成了以普通玻璃、

光伏玻璃、显示玻璃、玻璃新材料和玻璃装备为代表的产业发展格局，玻璃产业年产值已达 30 多亿元。

蚌埠玻璃产业已经培育了一批拳头产品，形成了以薄膜太阳能电池基板玻璃——TCO 镀膜玻璃——太阳能电池盖板玻璃为主线的产业发展链条，建成了日产 550 吨超白浮法玻璃、900 万重量箱超白盖板玻璃、60 兆瓦薄膜太阳能电池生产线，年产 40 万平方米 TCO 薄膜太阳能电池玻璃生产线调试基本结束。近年来蚌埠安排自主创新专项资金 1300 多万元，支持创建了国家浮法玻璃新技术重点实验室等一批玻璃技术研发中心。目前蚌埠拥有玻璃产业研发检测平台 14 家，为玻璃工业快速发展提供了强大技术支撑。掌握了国际领先的 ITO 导电膜玻璃生产技术，超薄电子信息显示玻璃生产技术填补国内空白。掌握了 ITO 玻璃基板生产技术，玻璃微铁压花技术获得省科技进步一等奖。开发了高折射率玻璃微珠技术，球形石英粉生产技术和设备国内首创，高纯电解氧化锆和超细硅酸锆产品实现进口替代，技术达到国际领先水平。率先掌握全氧燃烧技术，自主研发了玻璃熔窑烟气脱硫等技术，掌握了具有国际水平的玻璃成套装备生产技术，成功研制了我国第一台双桥立式精密玻璃切桌，建成了国内唯一的深曲率玻璃切割机生产线。

### 3、个别因素

待估宗地为位于蚌埠市东海大道 751 号内的二宗国有出让工业用地，其中宗地一四至：东至宗地 2，南至玻璃设计院用地，西至玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地；宗地二四至：东至老山村，南至东海大道，西至宗地 1 及玻璃设计院用地，北至玻璃设计院用地。

评估设定用途为工业用地。土地所有权为国家所有，土地使用权由安

徽方兴科技股份有限公司以出让方式取得，宗地总面积为 39996.2 平方米，该宗地上有厂房，宗地规划无限制。

待估宗地场地地形平坦，地质条件一般。

该宗地基础设施已达红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整）。基础设施条件能较好的保证正常的生产经营和生活需要。

供水：由蚌埠市中环水务有限公司引入水源，保障能力大于 90%。

排水：接市政排水管网。

供电：由蚌埠市供电局接入电源，保障能力大于 90%。

通讯：接入蚌埠市市话网。

通路：东沿禹功路、北沿东海大道、南沿长中路。

燃气：由新奥燃气提供燃气接入。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 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、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规范》的通知（国土资发[2002]195号）;
- 4、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）;
- 5、《安徽省实施〈土地管理法〉办法》;
- 6、《蚌埠市城区基准地价》（2012）;
- 7、与评估相关的法律、法规等。

#### （二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规范》（GB/T18508-2001）;
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）;
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）。

#### （三）其他资料

- 1、蚌国用（出让）第2011405号、蚌国用（出让）第2011407号《国有土地使用证》;
- 2、委托方提供的其他有关资料;
- 3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

### 二、土地估价

#### （一）估价原则

- 1、合法原则

合法原则指土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。由于我国土地所有制特性，土地流转过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保估价对象来源合法、利用合法。同时，土地的估价还要遵循相关法律法规的规定。

## 2、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和比较之后才决定的。土地使用权价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地使用权价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

## 3、协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，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。

## 4、供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落，这就是供给均衡法则。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品而进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是有需求与供给的互相关系而定的。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡之外，也遵循其特有的供求规律。

## 5、变动原则



估价人员应把握土地价值影响要素及土地价值的变动规律,准确地估价价值。

#### 6、多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的发展,国际上有几种通用的估价方法,如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差,因此在进行地价评估时,就要根据待估宗地的实际情况,充分考虑用地的类型和条件,根据所掌握的资料,选择最适宜的估价方法进行评估,力求得到客观、公正、科学、合法的土地使用权价格。

#### (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(假设开发法)、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》,根据当地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。

估价对象为蚌埠市国有出让工业用地,一级市场上交易案例较多,适合采用市场比较法;

该类型工业用地出租情况较少,不适宜在用收益还原法;

由于工业用地一般都是企业自行按照自身情况建设厂房使用,市场交易案例较少,且该区域内交易市场无法满足剩余法计算的交易案例,故也不适合采用剩余法;

考虑到待估宗地所在区域在蚌埠市基准地价(2012年颁布)覆盖范围内,符合基准地价系数修正法,故适合选用基准地价系数修正法进行评估;

综上因数本次地价评估采用市场比较法为主、基准地价系数修正法为辅进行评估,综合确定地价评估结果。

#### 1、市场比较法

该方法可定义为:根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生

交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

运用市场比较法估价应按照下列步骤进行：（1）搜集交易资料；（2）确定比较交易案例；（3）进行市场交易情况修正；（4）期日修正；（5）区域个别因素修正；（6）使用年限修正；（7）容积率修正；（8）土地价格的确定。

## 2、基准地价系数修正法

该方法可定义为：在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用年限、容积率、土地形状、临街状况等的比较，由估价对象宗地所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的一种估价方法。

运用基准地价系数修正法估价应按照下列步骤进行：（1）搜集有关基准地价的资料；（2）查出估价对象所处地段的基准地价；（3）进行交易日期的修正；（4）进行土地状况的修正；（5）求出估价对象宗地的价格。

## （三）估价结果

### 宗地一（地号 0302123003-4）

#### 1、地价确认的方法

估价对象土地价格采用市场比较法及基准地价系数修正法评估出的客观合理价格结果分别为：

市场比较法                      单位土地面积地价：259.09 元/平方米

基准地价系数修正法          单位土地面积地价：332.73 元/平方米

综合分析上述两种方法的测算结果，考虑本次估价目的是为了资产转让，最终宗地是投放到市场进行交易，市场比较法更能客观的反应该宗地的实际市场价格，本次估价采用加权平均法计算最终土地价格，市场比较法取权重 0.7，基准地价系数修正法取权重 0.3，即单位土地面积地价约 281 元/平方米。

## 2、估价结果

经过估价人员现场勘察，按照规定的估价程序，选择了适合的评估方法，确定待估宗地在估价定义的条件下的土地使用权价格。

估价结果如下：

宗地面积：12959.8 平方米

土地单位价格为：281 元/平方米

土地地价为：364.17 万元

人民币（大写）：叁佰陆拾肆万壹仟柒佰元整。

### 宗地二（地号 0302123003-5）

#### 1、地价确认的方法

估价对象土地价格采用市场比较法及基准地价系数修正法评估出的客观合理价格结果分别为：

市场比较法                      单位土地面积地价：285.92 元/平方米

基准地价系数修正法          单位土地面积地价：343.8 元/平方米

综合分析上述两种方法的测算结果，考虑本次估价目的是为了资产转让，最终宗地是投放到市场进行交易，市场比较法更能客观的反应该宗地的实际市场价格，本次估价采用加权平均法计算最终土地价格，市场比较法取权重 0.7，基准地价系数修正法取权重 0.3，即单位土地面积地价约 303 元/平方米。

## 2、估价结果

经过估价人员现场勘察，按照规定的估价程序，选择了适合的评估方法，确定待估宗地在估价定义的条件下的土地使用权价格。

估价结果如下：

宗地面积：27036.4 平方米

土地单位价格为：303 元/平方米

土地地价为：819.20 万元

人民币（大写）：捌佰壹拾玖万贰仟元整。

### 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）委托方提供的资料客观真实；
- （2）估价基准日为 2013 年 5 月 2 日；
- （3）估价对象的设定用途为工业用地，土地开发程度为红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），红线内“五通一平”。
- （4）估价对象权属无争议。

（5）本报告评估结果未考虑他项权利对地价的影响，请报告使用方注意。

#### 2、估价结果和估价报告的使用

（1）本报告估价结果，需经两名以上（含两名）注册土地估价师签名，土地估价机构盖章后方可有效；

（2）本报告评估结果仅限于委托方办理资产转让时使用。不得用于其他目的。本报告仅提供给委托方、土地管理部门审查备案和估价机构存档使用；

（3）评估报告有效期：二〇一三年五月八日至二〇一四年五月七日；

（4）本估价报告使用权归委托方所有，我公司对估价结果拥有解释权；

（5）委托方如违规使用本估价报告和估价结果，一切法律责任有委托方承担。

#### 3、需要特殊说明的事项

（1）本报告估价结果为满足本报告价格定义条件下的土地使用权价格。如估价目的、估价期日、估价面积、估价对象用途、估价对象土地权利状况、土地使用年期、土地开发程度、地产市场供需状况等影响地价的因素之一发生变化，本报告估价结果不成立；

- (2) 本报告只供委托方在估价目的范围内使用；
- (3) 评估期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- (4) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规；
- (5) 本估价报告应在有效期内使用，超过有效期使用本报告结果而造成损失，本公司不负任何责任；
- (6) 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对仅使用本报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，受托估价机构不承担任何责任；
- (7) 本报告全部或部分及任何参考资料均不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以其它任何方式公开发表；
- (8) 本次评估未考虑未来市场变化风险和短期处分等因素对评估价值的影响；
- (9) 请报告使用方注意，由于本次评估价格为土地使用权价格，所以随着时间的推移该土地剩余使用时间也在不断减少，评估价格也会随着时间的推移而发生变化；
- (10) 本报告由安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司负责解释。

## 第四部分 附 录

- 一、 委托估价函（复印件）
- 二、 国有土地使用证（附宗地图）（复印件）
- 三、 位置示意图
- 四、 估价对象照片
- 五、 有关背景材料（复印件）
- 六、 委托方营业执照（复印件）
- 七、 评估机构资质证书（复印件）
- 八、 评估人员资格证书（复印件）