

土地估价报告

项 目 名 称	盾安控股集团有限公司工业用地转让 土地使用权价格评估
受 托 估 价 单 位	绍兴市世博评估代理有限公司
土地估价报告编号	绍世博估(2004)字第105号
提交估价报告日期	二 四年十月十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：盾安控股集团有限公司工业用地转让土地使用权价格评估

二、委托估价方：浙江盾安人工环境设备股份有限公司

三、估价目的：

本估价项目旨在明晰待估地块作为工业用地的土地使用权价格，为委托方办理土地使用权转让手续提供价格依据。

四、估价基准日：二〇〇四年九月三十日

五、估价日期：二〇〇四年九月三十日至二〇〇四年十月十五日

六、地价定义：

待估宗地在估价基准日的土地实际用途为工业用地。土地实际开发程度为宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内“五通一平”。其地价定义内涵为待估宗地在估价基准日为二〇〇四年九月三十日，现状利用为工业用地条件下，设定土地开发程度为宗地外“五通”，宗地内场地平整，剩余土地使用年限为 45.8 年的土地使用权价格，评估结果未包含各项基础设施接入宗地内的费用及地上建筑物价值。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地地产市场分析，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、土地使用年限和土地开发程度下，评估土地面积为 94290 平方米，在评估基准日的土地使用权总价为人民币贰仟伍佰叁拾陆万肆仟元整(2536.4 万元)，单位面积地价 269 元/平方米，详见土地估价结果一览表。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

韩 国 强	2002330077	
-------	------------	--

潘 峪	2002330059	
-----	------------	--

赵 水 阳	94110202	
-------	----------	--

九、土地估价机构

本评估项目由绍兴市世博评估代理有限公司完成。

绍兴市世博评估代理有限公司

法定代表人：

二〇〇四年十月十五日

土地估价结果一览表

估价机构：绍兴市世博评估代理有限公司 估价报告编号：绍世博估(2004)105号 估价日期：2004年9月30日 估价日期的土地使用权性质：国有土地

估价日期的土地使用者	土地证号	宗地位置	估价日期的实际用途	估价设定的用途	估价日期的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
盾安控股集团有限公司	诸暨国用(2003)字第6-3470号	店口镇文昌路	工业用地	工业用地	宗地外五通,宗地内“五通一平”	宗地外五通,宗地内土地平整	45.8	94290	269	2536.4	/

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：见估价结果和估价报告的使用

2、基础设施条件：

地面平整状况：平整

周围道路状况：宗地外通路

供水状况：宗地外通水

供热状况：无

供电状况：宗地外通电

排水状况：宗地外排水

电讯条件：宗地外通讯

供气状况：无

3、规划限制条件：见土地估价报告的使用

4、影响土地价格的其他限定条件：见土地估价报告的使用

二、其他需要说明的事项：见土地估价报告的使用

绍兴市世博评估代理有限公司

二 四年十月十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方：

单位名称：浙江盾安人工环境设备股份有限公司

单位地址：诸暨店口工业区

法定代表人：姚新义

联系人：袁建军

联系电话：7660105

二、受托方：

单位名称：绍兴市世博评估代理有限公司

单位地址：绍兴市环山路 11 号

注册证书号：A200433003

法定代表人：张 逊

联系人：潘 峪

联系电话：5145.8133

三、估价对象：

此次评估的对象系位于诸暨市店口镇文昌路，土地面积为 94290 平方米，土地使用者为盾安控股集团有限公司，用途为工业用地的一宗土地。

四、估价对象概况

1、土地登记状况

待估地块位于诸暨市店口镇文昌路，东连通灵路，南临浙江盾安人工环境设备股份有限公司，西接海亮集团有限公司，北靠农田。据诸暨国用(2003)字第 6-3470 号《国有土地使用证》记载，土地使用者为盾安控股集团有限公司，用地面积为 94290 平方米，土地用途为工业用地，地号为 6-100-0-818，图号不详。

2、土地权利状况

待估宗地系国有土地，盾安控股集团有限公司以出让方式取得该地块国有土地使用权，据委托方称，该土地至估价期日未设定抵押，租赁等其他权利。

3、土地利用状况

据现场踏勘，待估地块上现有数幢房产，尚未领取《房屋所有权证》，建筑面积不详。建筑物结构为框架，1层，外墙以涂料为主，钢窗，平屋顶，成新度较高。

五、影响地价的因素说明

一>一般因素

(1)城市资源状况

诸暨市位于浙江省中北部，介于东经 $119^{\circ}53'01'' \sim 120^{\circ}32'08''$ ，北纬 $29^{\circ}21'24'' \sim 29^{\circ}59'05''$ 之间，是我国第一批沿海经济开发区之一，也是浙江省的经济发达地区之一。

全市辖 28 个乡镇街道，土地总面积为 2311.33 平方公里，2003 年底，人口为 105.49 万人。

地形地貌

诸暨市地形为东、南、西三面群山环抱，中部丘陵起伏，地势较高，形成朝北开口的通道式盆地。东部为会稽山脉，主峰(太白尖)海拔 1194.6 米，属全市最高峰，西部为龙门山脉，主峰(三界尖)海拔 1015 米，中南部为河谷盆地，海拔多在 10-15 米之间，北部为水网平原，是浙江省地貌较齐全的县(市)。

气候、水文

诸暨市属亚热带季风气候，是中北亚热带的过渡区，气候特点是：季风显著，四季分明，气候温和，光热较优，湿润多雨，灾害性天气较多，年温差大于同纬度邻县(市)，局地小气候资源丰富。

多年平均降水量在 1315.9 毫米左右，雨日为 158 天左右，其地理特征是自北向南增加，随海拔高度增加而增加。

(2)房地产制度与房地产市场状况

诸暨市国民经济持续、快速、平稳的发展势头，为房地产产业的发展创造了良好的宏观环境，市场运行机制日趋完善，二、三级市场联动效应凸现，房地产租售一并趋旺，并形成了良性互动局面。

诸暨市的房地产制度特别是土地使用制度改革从国有土地的无偿使用到九十年代初开始实行有偿使用政策,至九十年代末全面走向市场化运作,确立了政府垄断一级市场,开发搞活土地二级市场的格局,基本形成了城市土地资源市场化配置的制度。近年来随着社会经济的快速发展,城市生态环境的改善,人民生活水平的提高,土地储备制度的建立,土地使用权的成功拍卖,以及城市化进程的加快和城中村改造力度的加大,外来人口的大量涌入,诸暨市区房地产市场连年火爆,房地产市场供需两旺,房屋销售价涨势较猛,致使土地价格逐年快速攀升。

(3)产业优势及政策

诸暨是中国东南沿海经济最发达的地区之一,是全国财政收入的百强县(市)之一。诸暨经济的产业优势明显,纺织业、衬衫业、袜业、五金、珍珠等已形成较大的规模,具有较强的竞争实力。现代农业园发展迅猛,形成了水果、高档蔬菜、珍稀动物、名优茶、花卉、名特产等十大优高农产品系列,是中国的名茶之乡、珍珠之乡,名茶、珍珠、香榧等在全国都有很高的知名度。

为鼓励投资,诸暨市政府制定了一系列税收优惠政策。一是对鼓励类、允许类工业、农业外商投资企业所得税实行优惠,同时鼓励外商投资符合国家产业导向的科研、教育、中介服务及开发性的旅游设施项目,并对税收予以优惠。

(4)城市规划及发展目标

根据诸暨城市总体规划,诸暨市城镇体系空间结构的基本框架为一个中心、两条轴线、四级结构、六大组群。其中诸暨市区是诸暨市域的政治、经济、文化、信息中心,是以工贸为基础,以旅游为特色的山水园林化生态城市。

市区现有 111.25 平方公里的土地面积,按照总体规划方案,城市将按西拓、东延、北伸、南限、中心调理的要求进行发展。

(5)城市社会经济发展状况

2003 年,诸暨国民经济保持了平稳发展的格局,全市实现地区生产总值 232.7 亿元,比上年增长 15.0%,财政收入 18.16 亿元,比上年增长 28.7%。

农业产业化步伐明显加快，工业经济快速增长，技改投入增势强劲，优势行业和龙头企业增势良好，开放型经济取得新突破，实际利用外资首次突破亿元大关，服务业总量不断扩张，社会消费品零售总额达 53.38 亿元，比上年增长 14.5%，工业用电量攀升，为 21.07 亿千瓦时，比上年增长 25.2%，经济效益明显改善，投入结构优化，有效投入增加，全社会固定资产投资为 88.52 亿元，同比增长 32.5%，城镇居民可支配收入达 13288 元/人。社会需求保持强劲拉力，财政收入稳定增长，金融机构存贷两旺，价格总水平低位运行，居民收入稳步提高，2004 年，诸暨将实现地区生产总值增长 14.5%，社会消费品零售总额增长 13%，全社会固定资产投资增长 20%，财政收入增长 15%。

但是经济发展的素质性矛盾仍较突出，企业技术创新能力不够强，高新技术产业培育进展还不快，招商引资缺少能推动产业升级的骨干项目，开发型经济的发展层次有待于进一步提升，城市功能有待于进一步完善，电力、土地、资金、人才等要素供给不足。

综观上述影响因素，特别是诸暨强劲的经济增长势头和城市化进程力度的加大，预计对地产的需求仍将保持良好势头，继续平稳发展。

二>区域因素

店口镇位于诸暨市北部，是诸暨市、绍兴县、杭州萧山区3个经济发达县(市)、区的交界处，土地面积为105.7平方公里，其中建成区面积已达5平方公里。店口镇素有南方五金城之称，区域化块状经济格局十分明显，连续七年综合经济实力保持诸暨市第一，农民人均收入保持绍兴市第一，是农业部命名的发展乡镇企业先进镇，是浙江省小城镇综合改革试点镇，是华东地区唯一的金融安全区，是综合实力跻身全国百强镇乡行列。

店口工业区位于南方五金城，五金城是一个开放式经营的专业市场，其内有空调、汽配、农机、水暖等8大类别的2700多品种，2000多家五金门市部，近3000家五金生产厂家，现已形成以铜加工、制冷配件、汽车部配件、新型管件为主导的产业格局，产品畅销全国各地，并出口美国、日本、东南亚等国家和地区，市场年成交额稳定在20亿元以上。

评估地块区域距诸暨市区商服繁华中心约21000米，周围有诸暨至湄池，绍兴至湄池，萧山至枫桥及03省道复线等多条公路，可直达杭州、绍兴、诸暨，杭、金、衢高速公路与该区域有仅为4公里长的连接线，道路通达，对外交通十分优越，附近有多路公共汽车、中巴出租车经过，区内交通十分便利。区域基础设施已达到了五通条件；基本生活设施条件较好，学校、幼儿园、医院、邮政、电讯、银行、农贸市场等均在该区域中，周围污染性企业不多，区域环境质量达到国家优级标准，多家企业落户在此，工业集聚规模较大，住宅、商铺销售形势亦看好。

三>个别因素

该地块最佳用途为工业用地，现用途已达到最佳使用状态，地块形状规则，土地面积 94290 平方米，宗地外已达通电、通讯、通路、通上水、通下水条件。电力由诸暨供电局店口变电站供给，污水可接入市政污水管网，雨水经管网排入内湖，通讯接入诸暨电讯系统，宗地内土地已基本平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、有关法规和政策文件

- (1)《中华人民共和国土地管理法》
- (2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (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》
- (5)《浙江省实施 中华人民共和国土地管理法 实施办法》
- (6)《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》

2、中华人民共和国国家标准：《城镇土地估价规程》《城镇土地定级规程》

3、委托单位提供的资料

4、估价人员现场勘察、调查所获取的资料

5、本公司掌握的地价信息资料

二、土地估价

1、估价原则

(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性特征。

(3)变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，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。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、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，必须与周围环境相协调。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地发挥，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主要有收益还原法、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。

2、估价方法

估价人员在查阅有关材料的基础上，经过实地调查，分析待估地块的特点，结合目前房地产市场的实际，根据土地估价的几种基本方法的应用条件，确定采用成本逼近法、市场比较法进行评估，最后对该二种方法评估的地价进行分析处理，确定待估地块的地价。

(1)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值
其程序为：

收集与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料。

通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润。

确定土地开发后较开发前的价值增加额。

按地价公式求取待估土地的土地价格。

对地价进行使用年限、区位条件等影响因素的修正，确定待估土地的最终价格。

(2)市场比较法

在求取待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，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，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

具体过程为：

选择比较实例

根据市区房地产交易市场的实际情况，按照比较交易实例应与待估地块处于同一供需圈，用途相同、交易正常、交易时点相近，区域特性和个别条件相近的原则，估价人员选择了一定数量的交易实例。

比较因素选择

根据估价对象的实际情况，本次评估选择了交易时间、交易情况、使用年限、区域因素(主要有商服繁华影响度、城市内部交通便捷度、道路通达度、环境质量、基础设施、公用服务设施、周围地产利用状况等)，个别因素(主要有宗地面积、临路条件、宗地形状、土地利用限制条件等)。

编制比较因素说明表

编制比较因素条件指数表

编制因素比较修正系数表并测算地价

实例修正后的地价计算

3、估价结果

用成本逼近法评估的地价为 263 元/平方米，用市场比较法评估的地价为 274 元/平方米，两种方法评估的结果较接近，估价人员经过综合分析，认为这二种方法评估的地价较客观地反映了评估地块的情况，故以其算术平均值并经整数化处理后作为该地块的单位面积地价即 $(263 \text{ 元/平方米} + 274 \text{ 元/平方米}) / 2 = 269 \text{ 元/平方米}$ ，地价总额为 $94290 \text{ 平方米} \times 269 \text{ 元/平方米} = 25364 \text{ 万元}$ ，即人民币贰仟伍佰叁拾陆万肆仟元整。

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)土地使用者合法取得土地使用权，并已支付相关税费。
- (2)估价对象作为工业用地得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- (3)估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，且未出现不可抗力和不可预见因素的影响。
- (4)在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (5)估价对象的运作方式、程序符合国家的法律、法规和地方的政策。
- (6)委托方提供资料属实，土地使用年限按剩余土地使用年限 45.8 年估价。
- (7)评估设定土地开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)，宗地内土地平整。估价结果未包括各种基础设施接入宗地内的费用及建筑物的价值。

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。本次估价所依据的均是有效的法律、法规和相关文件，估价报告和估价结果依照所依据的法律、法规和相关文件的有关规定而发生法律效力。
- (2)本报告和估价结果使用的方向和限制条件。本次估价旨在明晰土地资产值，为委托方办理土地使用权转让手续提供价值依据，故估价结果仅为报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，则本报告的估价结果无效。
- (3)估价结果的有效期：估价报告和估价结果自估价日期起六个月内有效。
- (4)估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价报告内容不对第三方负任何责任，未经受托方同意不得公开、复制。没有受托方的书面同意，拥有报告或其复印件并不意味着其有权进行任何其它目的用途。绍兴市世博评估代理有限公司对估价结果有解释权。
- (5)本估价报告须完整使用，对因仅使用本报告中部分内容所导致的损失，受托方不承担任何责任。

3、需要特殊说明的事项：

(1)本报告所依据的《国有土地使用证》、土地利用状况等资料由委托方提供，房地产市场交易资料及其它相关资料为受托方收集。

(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，当估价期日、土地用途、土地利用方式、土地开发程度、土地处置方式等影响地价的因素发生变化时，该估价结果应作相应调整。

(3)由于估价对象无特别的不同，故在估价中未考虑其他影响因素，亦未采取特殊处理措施。

(4)其他需要特殊说明的问题：

本报告勘估人员与委托方间，除委托估价关系外，无其它任何足以影响估价的关系。

第四部分 附件

- 1、土地估价协议书复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、《企业法人营业执照》复印件
- 4、估价对象现场照片
- 5、土地估价机构注册证书复印件
- 6、土地估价师证书复印件