

# 土地估价报告

项目名称：铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内一宗工业用地土地使用权收购价格评估（安徽省铜陵县）

受托估价单位：铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

土地估价报告编号：铜天[2013]（估）字第068号

提交估价报告日期：二〇一三年十月二十一日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称:

铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内一宗工业用地土地使用权收购价格评估（安徽省铜陵县）

### 二、委托估价方:

委托单位：铜陵有色金属集团股份有限公司

法定代表人：韦江宏

单位地址：铜陵市长江西路

联系人：李英

联系电话：13956255082

邮政编码：244000

### 三、估价目的:

铜陵有色金属集团控股有限公司是 2006 年经安徽省国资委批准同意由原铜陵有色金属（集团）公司改制而成，铜陵有色金属集团股份有限公司为其控股子公司。为进一步提高上市公司市值水平，增强企业发展空间，铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内（铜陵县五松镇马冲村）的铜冠冶化分公司，本次评估即为其收购行为提供土地使用权价格参考依据。

### 四、估价基准日:

本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日均为二〇一三年六月三十日，故应委托方的要求，本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

### 五、估价日期:

二〇一三年十月十日至十月二十一日

### 六、地价定义:

根据委托方提供的资料及现场查勘状况，本次估价对象为铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内（铜陵县五松镇马冲村）的铜冠冶化分公司土地使用权，估价基准日为二〇一三年六月三十日，证载用途为工业用地，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通气、供水、排水）宗地红线内“六通一平”。

考虑到此次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考，根

据城镇土地估价规程（GB/T18508-2001），对相关事项做以下设定：

1、土地使用权价格类型设定：估价对象为出让用地，本次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考，故评估时土地使用权类型设定为出让用地使用权。

2、关于土地用途设定：待估宗地证载用途为工业用地，经向相关规划部门征询符合城市总体规划，根据土地利用现状分类（GB/T21010-2007）的有关规定，本次评估设定估价对象用途为工业用地。

3、关于估价期日的设定：本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日均为二〇一三年六月三十日，故应委托方的要求，本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

4、关于土地开发程度设定：估价对象现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气及场地平整），由于宗地红线内的“六通”费用已计入固定资产评估，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内场地平整。

5、土地使用权年期设定：待估宗地《国有土地使用证》（铜国用(2011)第0598号）发证日期为2011年4月30日，土地使用权终止日期为2057年4月30日，至估价基准日，剩余使用年限为43.8年，则本次评估土地使用权年限按其剩余使用年限43.8年设定。

6、关于容积率的设定：根据委托方提供的相关资料表明，估价对象现状容积率为0.07，考虑到本次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考，故评估设定估价对象容积率为0.07。

综上所述，本次评估价格定义为：估价对象在估价基准日二〇一三年六月三十日，达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内场地平整条件下，土地使用权年限为43.8年，容积率为0.07时的工业用地土地使用权收购价格。本次评估地价定义见表1-1（估价对象地价定义一览表）。

表1-1 地价定义要素一览表

宗地名称	土地座落	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	本次评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	设定用途	设定土地使用年期	现状容积率	实际土地开发程度	设定土地开发程度	设定土地使用权类型
铜冠冶化分公司用地	铜陵市循环经济工业试验园（铜陵县五松镇马冲村）	755266.66	755266.66	工业用地	工业用地	43.8	0.07	宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”	宗地红线外“六通”及红线内场地平整	国有出让

## 七、估价结果：

铜陵有色金属集团股份有限公司此次委托评估的铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内（铜陵县五松镇马冲村）铜冠冶化分公司工业用地，土地面积为755266.66平方米，以2013年6月30日为基准日，在评估设定的用途为工业用地，评估设定的土地使用年限为43.8年，容

积率为0.07，评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯和通气）及宗地红线内场地平整条件，下之市场正常的土地使用权价格为（详见《土地估价结果一览表》）：

评估土地总地价：贰亿零陆佰壹拾捌万柒仟捌佰元整

大写金额：20618.78万元整

评估土地总面积：755266.66平方米

评估土地单价：273元/平方米（合18.21万元/亩）

货币种类：人民币

#### 八、土地估价师签字：

姓名	土地估价师资格证书号	签字
----	------------	----

王伟宏	98120002	
-----	----------	--

易晓芳	2009340002	
-----	------------	--

#### 九、土地估价机构：

估价机构负责人签字：甘方胜

（机构公章）

二〇一三年十月二十一日

## 附表

### 土地估价结果一览表

估价机构：铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司      估价报告编号：铜天（2013）（估）第068号      估价基准日：2013年6月30日      估价基准日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证号	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	发证日期	土地使用权终止日期	评估设定土地使用权年期(年)	证载土地面积(平方米)	本次评估土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
铜陵有色金属集团控股有限公司	铜冠冶化分公司用地	铜国用(2011)第0598号	铜陵市循环经济工业试验园(铜陵县五松镇马冲村境内)	工业用地	工业用地	0.07	宗地红线外“六通”及宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	2011-4-13	2057-4-30	43.8	755266.66	755266.66	273 (折合18.21万元/亩)	20618.78

#### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料表明，至估价基准日，估价对象无抵押权、租赁权、担保权、地役权存在。
- 2、基础设施条件：估价对象设定土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通电、通路、供水、排水、通气和通讯）及红线内实现场地平整。
- 3、规划限制条件：规划为工业用地。
- 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“其他需要特殊说明的事项”。

铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

二〇一三年十月二十一日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方:

委托单位: 铜陵有色金属集团股份有限公司

法定代表人: 韦江宏

单位地址: 铜陵市长江西路

联系人: 李英

联系电话: 13956255082

邮政编码: 244000

### 二、估价对象:

铜陵有色金属集团股份有限公司此次委托评估的估价对象是指铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园(铜陵县五松镇马冲村)内、铜冠冶化分公司的一宗工业用地,土地面积755266.66平方米,以委托方提供的待估宗地《国有土地使用权证》中所载用地面积为依据。其具体位置、面积、开发程度等情况详见附表《土地估价结果一览表》。

### 三、估价对象概况:

#### 1、土地登记状况:

根据估价人员的现场勘查和委托方提供的资料,待估宗地的土地所有权原为铜陵县五松镇马冲村集体所有,由于城市发展需要,待估宗地所在区域先后征为国有。铜陵有色金属集团控股有限公司于2007后通过挂牌方式取得待估宗地土地使用权,估价对象的具体情况如下所示:

(1) 土地权属性质、来源及历史沿革: 待估宗地的土地所有权原为铜陵县五松镇马冲村集体所有,现已征为国有;铜陵有色金属集团控股有限公司已通过挂牌方式取得其土地使用权;

(2) 土地使用权人: 铜陵有色金属集团控股有限公司;

(3) 土地座落: 铜陵县五松镇马冲村;

(4) 《国有土地使用权证》证号: 铜国用(2011)第0598号;

(5) 宗地四至: 东临梅潭大道,南临规划中的黄海路,西临滨江大道,北临翠湖六路;

(6) 证载用途: 工业用地;

(7) 使用权类型: 为出让用地,本次评估用途设定为国有出让;

(8) 相关经济技术指标: 地上总建筑面积52637.14平方米,现状容积率为0.07;

(9) 证载土地面积: 755266.66平方米;

(10) 地号: 未载明;

(11) 图号: 未载明;

(12) 《国有土地使用权证》编号: 021162657;

(13) 土地级别：根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》（铜政[2013]6号），待估宗地位于五松镇工业用地二级地范围内，工业用地二级地基准地价为250元/平方米。

## 2、土地权利状况：

(1) 土地所有权：国家所有；

(2) 土地使用权：铜陵有色金属集团控股有限公司通过挂牌方式取得其土地使用权；

(3) 土地使用年限：土地终止日期为2057年4月30日，至估价时点，剩余土地使用年限为43.8年，本次评估年限按其剩余使用年限43.8年设定；

(4) 他项权利限制：根据委托方提供的资料表明，至估价期日，待估宗地无抵押权、租赁权、担保权、地役权他项权利存在，相邻土地的开发使用对待估宗地的开发使用无限制。

## 3、土地基础设施状况

宗地红线外基础设施条件：待估宗地红线外基础设施条件现已达到“六通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气。宗地红线内平整状况：宗地红线内现已完成“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气及场地平整）。由于宗地红线内的“六通”费用已计入固定资产评估，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内场地平整。

## 4、土地利用状况：

根据委托方提供的相关材料，待估宗地规划用途为工业用地，实际用途亦为工业用地。目前待估宗地已实现宗地红线内“六通一平”，并建有数栋生产、仓储和办公等用房，综合容积率为0.07。根据委托方提供的待估宗地有关资料，其地上建筑物状况如下表2-1所示：

**表2-1 估价对象规划控制指标一览表**

编号	地上建筑物名称	房地产权证证号	建筑物结构	建筑物用途	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工年代
-1	值班室	房地权证铜房2012字第01152号	钢混	值班室	1-2/2	365.2	2007
-2	废水处理中和站	房地权证铜房2012字第01153号	钢混	生产	1-2/2	735.46	2007
-3	综合楼	房地权证铜房2012字第01154号	钢混	办公	1-4/4	5771.01	2009
-4	资料档案楼	房地权证铜房2012字第01156号	混合	办公	1-2/2	810.56	2011
-5	硫酸主控楼	房地权证铜房2012字第01157号	钢混	生产	1-2/2	1391.02	2007
-6	硫酸二期转化工段	房地权证铜房2012字第01158号	钢混	生产	1/1	231.25	2009
-7	余热发电循环水工段	房地权证铜房2012字第01159号	钢混	生产	1/1	810.12	2007
-8	余热发电站一期主厂房	房地权证铜房2012字第01160号	钢混	生产	1-2/2	2068.26	2007
-9	脱盐水处理一期	房地权证铜房2012字第01161号	钢混	生产	1/1	437.81	2007

-10	脱盐车站二期	房地权证铜房2012字第01162号	钢混	生产	1/1	381.25	2009
-11	发电站主控楼	房地权证铜房2012字第01163号	钢混	办公	1/1	552.3	2007
-12	软化水工段	房地权证铜房2012字第01164号	钢混	生产	1/1	166.78	2007
-13	硫酸二期净化工段	房地权证铜房2012字第01165号	钢混	生产	1/1	51.9	2009
-14	硫酸二期焙烧工段	房地权证铜房2012字第01166号	钢混	生产	1-5/5	1251.82	2009
-15	硫酸原料库	房地权证铜房2012字第01167号	钢混	生产	1/1	5807.65	2007
-16	硫酸一期焙烧工段	房地权证铜房2012字第01168号	钢混	生产	1-5/5	1274.08	2007
-17	焙烧工段配电室	房地权证铜房2012字第01169号	钢混	配电房	1-2/2	733.1	2007
-18	硫酸一期净化工段	房地权证铜房2012字第01170号	钢混	生产	1/1	51.9	2007
-19	空压站二期	房地权证铜房2012字第01171号	钢混	生产	1/1	149.28	2009
-20	空压站一期	房地权证铜房2012字第01172号	钢混	生产	1/1	648.67	2007
-21	硫酸一期转化工段	房地权证铜房2012字第01173号	钢混	生产	1/1	230.63	2007
-22	硫酸循环水工段	房地权证铜房2012字第01174号	钢混	生产	1/1	836.13	2007
-23	废水处理石膏站	房地权证铜房2012字第01175号	钢混	生产	1/1	314.6	2007
-24	石灰石乳制备站	房地权证铜房2012字第01176号	钢混	生产	1/1	455.27	2007
-25	应急柴油发电站	房地权证铜房2012字第01177号	钢混	生产	1/1	196.26	2007
-26	硫酸精矿干燥工段	房地权证铜房2012字第01178号	钢混	生产	1-3/3	2037.43	2007
-27	酸库工段	房地权证铜房2012字第01179号	钢混	生产	1-2/2	210.68	2007
-28	球团喷煤工程煤场	房地权证铜房2012字第01180号	钢混	生产	1/1	472.38	2009
-29	球团喷煤工程主厂房	房地权证铜房2012字第01181号	钢混	生产	1-6/6	581.95	2009
-30	球团喷煤工程主控楼	房地权证铜房2012字第01182号	混合	生产	1-2/2	137.96	2009
-31	球团喷煤工程制氮房	房地权证铜房2012字第01183号	混合	生产	1/1	72.09	2009
-32	球团强力混合室	房地权证铜房2012字第01184号	钢混	生产	1-3/3	237.32	2009
-33	球团含铁原料混合室	房地权证铜房2012字第01185号	钢混	生产	1-3/3	261.4	2009
-34	球团配料室	房地权证铜房2012字第01186号	钢混	生产	1-4/4	832.89	2009
-35	余热发电站二期主厂房	房地权证铜房2012字第01187号	钢混	生产	1-3/3	1922.49	2009
-36	球团检化验室	房地权证铜房2012字第01188号	混合	生产	1-3/3	786.84	2009
-37	球团循环水泵房	房地权证铜房2012字第01189号	钢混	生产	1/1	186.55	2009

-38	球团造球室、电气楼	房地权证铜房2012字第01190号	钢混	生产	1-9/9	6962.54	2009
-39	球团链篦机室	房地权证铜房2012字第01191号	钢混	生产	1-6/6	4758.05	2009
-40	球团原料库	房地权证铜房2012字第01192号	钢混	生产	1-2/2	4642.17	2009
-41	球团煤气加压站	房地权证铜房2012字第01193号	钢混	生产	1/1	149.76	2009
-42	球团配电室	房地权证铜房2012字第01194号	混合	配电房	1/1	63.9	2009
-43	150t 地磅房	房地权证铜房2012字第01195号	钢混	生产	1-2/2	227.34	2009
-44	轻柴油库	房地权证铜房2012字第01196号	钢混	生产	1/1	126.3	2007
-45	船运成品酸库	房地权证铜房2012字第01197号	钢混	生产	1-2/2	210.17	2009
-46	110kv 变电所	房地权证铜房2012字第01198号	钢混	配电房	1-2/2	980.98	2007
-47	食堂	房地权证铜房2012字第01155号	钢混	食堂	1/1	1053.64	2009
合计	/	/	/	/	/	52637.14	/

#### 四、影响地价的因素说明:

##### (一) 一般因素

##### 1、地理位置

铜陵县位于安徽省中南部，平面地理坐标介于东经117°47' ~ 118°09'，北纬30°45' ~ 31°08'，是我国皖中南地区的一个小型县城。

##### 2、自然环境

##### (1) 地势、地貌

铜陵县位于长江中下游平原与皖南山区交界地带，受新构造运动的影响，长江褶皱下降，南岸地势逐渐抬升。频繁的褶皱、断裂运动促使强烈的断裂块分异，形成低山、丘陵、山涧河谷、波状起伏的岗地和沿江冲积平原。地貌呈明显的地域差异和过渡性变化，境内总地势南高北低，中部为南北过渡地带。

##### (2) 气候、水文

铜陵属北亚热带季风过渡区，四季分明，全年气候温和湿润，雨量适中，湿度较大，日照充足，无霜期长，季风气候显著。境内长江及其支流组成地面水系较发育，西北部河网密集，中部河湖相连，东南部枝状分部低山河流，主要河流与地形走向一致均由南向北汇入长江。区内地下水较丰富，分布广泛，以交替带潜水为主，靠降水补给，径流较短。浅层地下水西部较集中，东北部由于地势倾斜而分布不均，境内地下水严格受本县的地貌、构造和岩性控制，以滨江冲积平原孔隙水和石灰岩丘陵地区的岩溶裂隙水为主要类型。

##### 3、行政区划

铜陵县总面积833平方公里，现辖8个乡镇，107个村委会，8个社区居委

会，5个居委会。至二〇一一年底，全县人口为29.2万人，总户数为10.53万户。

#### 4、房地产政策与房地产市场状况

铜陵县自1990年实行土地使用制度改革以来，土地有偿使用的范围逐年扩大。自2003年起，全县基本建立了土地收购储备制度，政府高度垄断土地一级市场，凡经营性用地一律实行招标、拍卖、挂牌的方式供地，确保了地产转让规范有序和国有土地资产的保值。近年来随着国家对房地产市场过高的价格实施积极调控政策，铜陵县的土地市场与2010年前相比，房地产新政的作用明显凸显，开发商拿地谨慎、土地拍卖会竞拍热度无往年火爆。但是由于近年来铜陵县经济持续、快速发展、政府对工业项目的招商力度加大、特别是受国家承接产业转移示范市相关利好政策的影响，工业用地市场一直处于正常健康的状态。

总体来说，铜陵县工业用地房地产市场价格呈稳中略有上升态势。

#### 5、城市规划与发展目标

铜陵县为中小型的工业城市，本县矿业历史悠久，境内有铜陵有色金属公司，凤凰山铜矿，新桥硫铁矿等，在土地利用总体规划中，考虑到城市今后的发展，特对房地产业、工业等用地进行了长期的规划。

#### 6、社会经济状况

2012年，全县人民在市委、市政府和县委的坚强领导下，深入贯彻落实科学发展观，积极应对复杂经济环境的挑战，抢抓机遇，主动作为，扎实推进稳增长、调结构、惠民生、促和谐各项工作，实现本届政府良好开局。初步统计，地区生产总值105亿元，增长12.5%。财政一般预算收入25.8亿元，增长47.2%。全社会固定资产投资129亿元，增长8.4%。社会消费品零售总额20.8亿元，增长17%。城镇居民人均可支配收入2万元，农民人均纯收入9800元，分别增长14.5%和17%。完成节能减排目标。

2013年是全面贯彻落实党的十八大精神的开局之年，也是实施“十二五”规划承前启后的关键一年。做好今年工作，必须按照中央、省经济工作会议精神和市委九届七次全会、县委十一届五次全会要求，突出“转型跨越、科学发展”主题和“转变发展方式、加速富民强县”主线，稳中求进，开拓创新，着力增加总量、优化结构、普惠民生，力争早日跨入科学发展先进县行列。综合考虑，经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值按可比价增长15%以上；财政一般预算收入29亿元，增长12%以上；全社会固定资产投资155亿元，增长20%以上；社会消费品零售总额23.3亿元，增长12%以上；城乡居民人均可支配收入增长14%以上；城乡登记失业率控制在4%以内；完成市下达节能减排指标任务。

#### （二）区域因素

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)，影响工业用地的区域因素主要有区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况、规划限制等。

## 1、区域概况

待估宗地所在区域为铜陵市循环经济工业试验园(铜陵县五松镇马冲村境内)。五松镇座落在天井湖畔、笠帽山下,是铜陵县的政治、经济、文化中心,现辖13个行政村、4个社区居委会,国土面积46平方公里,总人口4.27万人。近年来,城市建设加快,城区面貌日新月异,城市功能齐备,一座山美、水秀、亮丽的新城镶嵌在长江之滨。

铜陵市循环经济工业试验园作为安徽省首个循环经济工业园,是一个以循环经济、生态工业理念为指导,以冶金化工、纺织服装、铜延伸产业为主导,以共生企业群为主体,以促进产业纵向和横向耦合和能量互补、保证资源合理高效利用,突出产业特色、布局特色和生态特色,具有良好工业聚集和可持续发展能力的循环经济工业示范园区,园区现已引进一批包括有色化工园、亚星焦化、方圆化纤、朗盛化工、离子膜烧碱等冶金化工、纺织等项目。

根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》(铜政[2013]6号),待估宗地位于工业用地二级地范围内,工业用地二级地基准地价为250元/平方米。

## 2、交通条件

### (1) 区域内公共交通状况

该区域对内联系的主要道路有滨江大道、翠湖六路等。滨江大道与天山大道、翠湖六路等多条道路相连,可通往市县主要区域,为交通型主干道;滨江大道路幅宽48米,水泥路面,路况优良;黄海路目前尚未开工建设。该区域有城市公交及社会车辆、出租车通行,可至市、县各主要地点,交通便捷程度较好。

### (2) 对外交通条件

公路:该区域对外联系的主要道路是滨江大道,它是本市西边对外的主要出入道路之一,滨江大道连接铜都大道,由此可通往芜湖、南京等地。

航运:该区域距铜陵港约5公里。铜陵港是长江的十大港口之一,为一类开放口岸,年综合通行能力300万吨,可常年通航5000吨级货轮,中水位时可通航万吨船舶,年通行能力60万吨的外贸专用码头已经建成。

铁路:该区域距铜陵火车货运站约15公里。铜陵火车站北连宁(南京)铜(铜陵)铁路、南接铜(铜陵)九(九江)铁路,是沟通上海、武汉、重庆一线的沿江重要通道。

## 3、基础设施条件

目前,该区域基础设施已达到“六通”(即通路、通电、供水、排水、通讯、通气),具体描述如下:

(1) 通电:该区域供电通过县供电局滨江大道线路供应,用电保证率达95%以上。

(2) 供水:该区域供水由铜陵县自来水公司供应,用水保证率达95%以上。

(3) 排水:该区域采用雨污合流制排放,排放至循环经济工业试验园排

污系统。

(4) 通讯：该区域通讯由县电信局保障，及时、便捷。

(5) 通气：该区域已铺设天然气管道，天然气由铜陵港华燃气公司供应，用气保证率达95%以上。

(6) 通路：该区域内有交通型主干道滨江大道、翠湖六路等。

#### 4、环境条件

该区域地质条件一般，地势较平坦，临近长江。由于区域内集中了亚星焦化、金昌冶炼等数家污染性企业，有空气、水、噪声污染，总体环境质量较差。

#### 5、产业集聚状况

待估宗地位于铜陵市循环经济工业试验园内，目前，区域内坐落企业较多，包括金泰化工、金圆码头、亚星焦化等大型企业，产业集聚状况较优。

#### 6、规划限制

根据《铜陵城市总体规划（2011-2030）》的要求，该区域是铜陵市规划发展无污染工业的区域之一。

### （三）个别因素

1、宗地面积：待估宗地证载土地面积为755266.66平方米，用地面积大，适宜建设规模工业厂房。

2、宗地形状：宗地形状较规则，较适宜企业布局，形状对宗地利用有利。

3、水文地质：待估宗地临近长江，长江大坝经过多年的建设，能抵御百年一遇的洪水威胁；同时，宗地所在区域排水状况较优，无内涝威胁。宗地地形坡度较小，地基承压力为300kpa，地质状况一般。作为工业用地，水文地质状况一般。

4、临路状况：待估宗地西临滨江大道，北临翠湖六路，滨江大道与翠湖六路均为交通型主干道，临路状况较优。

5、最有效利用：根据铜陵市城市总体规划，该区域为工业用地，出让用途与规划相符，能得到最有效利用。

6、开发程度：宗地现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气及场地平整），由于宗地红线内的“六通”费用已计入固定资产评估，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内场地平整。该开发程度可直接进行工业建设。

7、容积率：待估宗地地面上目前建有数栋生产、仓储和办公等用房，现状容积率为0.07，未来有一定的发展空间。

## 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、《中华人民共和国物权法》
- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》(国务院令 第 55 号)
- 5、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》国土资源部令 第 39 号
- 6、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令 第 21 号)
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发 2001 第 15 号)
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发 2004 第 28 号)
- 9、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发 2008 第 3 号)
- 10、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《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195 号)
- 11、安徽省人大及其常委会、安徽省人民政府、安徽省国土资源厅及相关部门颁发的有关法规、规章、政策、文件
- 12、《铜陵市城市总体规划(2011-2030)》、《铜陵市土地利用总体规划(2009-2030)》
- 13、铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》(铜政[2013]6 号)

#### (二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)

#### (三) 委托方的有关资料

- 1、委托方提供的资料
  - (1) 企业营业执照复印件;
  - (2) 估价对象的《国有土地使用证》和宗地图;
  - (3) 估价对象《房屋所有权证》及建筑物平面图;
- 2、估价人员现场勘查取得的资料
  - (1) 估价对象宗地位置图;
  - (2) 估价对象的照片;

- (3) 估价对象的因素；
- (4) 评估过程中采用的案例；
- (5) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价：

### 1、估价原则：

根据评估目的，在本报告及其评估过程中，主要遵循以下原则：

#### (1) 合法原则

合法原则是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，估价人员和估价机构在土地评估中，应当遵循相关法律、法规和规定。

结合本次估价目的，本报告的相关估价对象权利及指标以委托方提供的《国有土地使用权证》等作为评估依据。

#### (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。

本报告在采取市场比较法和基准地价系数修正法对土地价格进行评估时，充分体现了替代原则的运用。

#### (3) 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。

结合需求与供给原则，本报告在对当地的土地和房地产市场及估价对象的实际情况进行了充分的分析。

#### (4) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收

益价格。

#### (5) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

依据估价目的和估价对象的《国有土地使用权证》，结合估价对象区域市场的实际情况，本报告遵循最佳使用原则对估价对象的用于工业厂房的开发为最高最佳使用。

#### (6) 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。

本次评估对象是位于铜陵市循环经济工业试验园内（铜陵县五松镇马冲村）的工业用地，需根据目前经济形势以及所在区域内的土地开发情况，对地价的变化做出合理的判断。

#### (7) 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、假设开发法、成本逼近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。

结合估价目的、估价对象的具体情况和当地土地、房地产市场的实际情况，本报告采用了基准地价系数修正法和市场比较法进行了评估，经对各种方法适用性的综合分析，最终确定评估结果。

### 2、估价方法：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法（也称假设开发法）、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》，根据本地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点、估价目的等，选择适当的估价方法。

#### (1) 适用的评估方法：

①市场比较法：因待估宗地所在区域或相似（近）区域的工业用地交易较频繁，可比案例较多，故可选用市场比较法对待估宗地进行估价。

②基准地价系数修正法：根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》（铜政[2013]6号），待估宗地位于五松镇基准地价覆盖范围内，故亦可适合采用基准地价系数修正法进行评估。

## **(2) 不适用的估价方法：**

①成本逼近法：根据国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅〔2013〕20号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法。两种评估方法只能从成本逼近法和公示地价系数修正法中选取其一，由于本估价报告已选用基准地价系数修正法，故在此不再采用成本逼近法进行评估。

②收益还原法：待估宗地为工业用地，由房地产产生的收益不易测算，不适宜采用收益还原法进行评估。

③假设开发法：由于待估宗地已完成开发，并建有部分建筑物，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估中采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估；

### **A、市场比较法评估土地使用权价格：**

是指在求取一宗待估土地的价格时，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实例进行对照比较，并依据已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。

其基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：V—待估宗地价格；

VB--比较实例价格；

A--待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

### **B、基准地价系数修正法评估土地使用权价格：**

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其基本公式为：

$$P_i = p \times (1 \pm K) \times y \times T \times K_{ij}$$

其中：  $k = \sum_{i=1}^n K_i$   
 $p_i$ —宗地宗地地价

- p—待估宗地对应的基准地价
- k—某宗地所有地价影响因素总修正值
- y—宗地使用年期修正系数
- T—某宗地期日修正值
- $K_{ij}$ —某宗地容积率修正系数

### 3、地价的确定:

#### (1) 地价确定的方法:

本次评估中,我们采用市场比较法和基准地价系数修正法评估的待估宗地价格分别为276.49元/平方米和268.77元/平方米。根据对铜陵市循环经济工业试验园内同类工业用地的地价水平分析,我们认为:市场比较法能较真实准确地反映市场客观状况,作为待估宗地的地价也较为合理,同时基准地价系数修正法的各项取值考虑到了宗地所在区域的地价平均水平,经过系数修正,也能真实地反映出待估宗地的价值,故在本评估中采用市场比较法和基准地价系数修正法的简单算术平均值作为待估宗地的土地使用权价格较为合理。则待估宗地的土地价格见下表(表3-1):

**表3-1 土地价格确定表**

单位: 元/平方米

估价方法 估价结果 宗地名称	市场比较法	基准地价系数修正法	待估宗地价格 (取整)	备注
铜冠冶化 分公司用地	276.49	268.77	273	取基准地价系数修正法与市场比较法的简单算术平均值作为最终结果

#### (2) 估价结果:

铜陵有色金属集团股份有限公司此次委托评估的铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内(铜陵县五松镇马冲村)铜冠冶化分公司工业用地,土地面积为755266.66平方米,以2013年6月30日为基准日,在评估设定的用途为工业用地,评估设定的土地使用年限为43.8年,容积率为0.07,评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、供电、供水、排水、通讯和通气)及宗地红线内场地平整条件,下之市场正常的土地使用权价格为(详见《土地估价结果一览表》):

评估土地总地价: 贰亿零陆佰壹拾捌万柒仟捌佰元整

大写金额: 20618.78万元整

评估土地总面积: 755266.66平方米

评估土地单价: 273元/平方米(合18.21万元/亩)

货币种类: 人民币

### 三、估价结果和估价报告的使用:

#### (一) 假设条件的前提条件和假设条件

1、任何有关待估宗地的估价依据符合国家、地方的有关法律、法规文

件规定，且委托方提供资料属实，具有可靠性。

2、在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。

3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内正常生产经营管理的需要，保证企业的持续发展。

4、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

5、待估宗地的用途是以委托方提供的国有土地使用权证为依据，用途设定为工业用地。

6、估价对象为工业用地，至估价基准日，剩余使用年限为43.8年，则本次评估土地使用权年限按其剩余使用年限43.8年设定。

7、估价基准日的设定：本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日为二〇一三年六月三十日，故应委托方的要求，本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

8、待估宗地的土地开发程度设定为：宗地现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）和宗地红线内场地平整。本次评估设定开发程度亦为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据是国家、省、市现行有关土地管理的法律法规、政策文件的规定，估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

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，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估报告无效，需重新进行评估。

3、本报告和估价结果仅作为本报告设定的评估目的下使用，当用于其它目的，本报告评估结果无效。土地估价报告仅供委托方使用，土地估价技术报告送交国土资源部门审查用，不提供给委托方。

4、本估价报告与估价结果自估价报告提交之日起一年内有效。

5、本估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有解释权。

6、委托方必须按本报告设定的评估目的完整使用本估价报告与估价结果，若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。任何单位和个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

## （三）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，委托方应对所提供资料的真实性负责。

2、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，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

3、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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、本报告评估结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，如在估价报告有效期内，委估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5、本报告评估过程中未考虑宗地的地下资源、地下埋藏物、市政公用设施等所有权属于国家部分作价，也未考虑上述方面对宗地价格的影响。

6、委托方未能提供待估宗地的《国有土地使用权》原件，仅提供了复印件。土地证及其证载内容的真实性由委托方承担责任；如复印件与原件不一致，本公司不承担任何法律和经济责任。

## 第四部分 附 件

附以下材料:

附件1: 估价委托合同

附件2: 《国有土地使用权证》

附件3: 《房地产权证》

附件4: 待估宗地照片

附件5: 土地评估机构《营业执照》复印件

附件6: 土地评估机构《注册证书》复印件

附件7: 土地估价师资格证书

# 土地估价技术报告

项目名称：铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内一宗工业用地土地使用权收购价格评估（安徽省铜陵县）

受托估价单位：铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

土地估价报告编号：铜天[2013]（估）字第068号

土地估价技术报告编号：铜天[2013]（技）字第068号

提交估价报告日期：二〇一三年十月二十一日

关键词：安徽省铜陵县

土地使用权收购价格评估

铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

二〇一三年

# 土地估价技术报告

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称:

铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内一宗工业用地土地使用权收购价格评估（安徽省铜陵县）

### 二、委托估价方:

委托单位: 铜陵有色金属集团股份有限公司

法定代表人: 韦江宏

单位地址: 铜陵市长江西路

联系人: 李英

联系电话: 13956255082

邮政编码: 244000

### 三、受托估价方:

单位名称: 铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

法定地址: 铜陵市铜官大道北段1800号

执业范围: 全国范围内从事土地评估业务

评估机构注册号: A201134003

法人代表: 甘方胜

联系人: 刘卫华

联系电话: 0562-2808209、2813556

邮政编码: 244000

### 四、估价目的:

铜陵有色金属集团控股有限公司是2006年经安徽省国资委批准同意由原铜陵有色金属(集团)公司改制而成,铜陵有色金属集团股份有限公司为其控股子公司。为进一步提高上市公司市值水平,增强企业发展空间,铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内(铜陵县五松镇马冲村)的铜冠冶化分公司,本次评估即为其收购行为提供土地使用权价格参考依据。

### 五、估价依据:

(一) 有关法律法规

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》(国务院令 第 55 号)
- 5、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》国土资源部令 第 39 号
- 6、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令 第 21 号)
- 7、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发 2001 第 15 号)
- 8、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发 2004 第 28 号)
- 9、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发 2008 第 3 号)
- 10、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《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195 号)
- 11、安徽省人大及其常委会、安徽省人民政府、安徽省国土资源厅及相关部门颁发的有关法规、规章、政策、文件
- 12、《铜陵市城市总体规划(2011-2030)》、《铜陵市土地利用总体规划(2009-2030)》
- 13、铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》(铜政[2013]6 号)

#### (二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)

#### (三) 委托方的有关资料

- 1、委托方提供的资料
  - (1) 企业营业执照复印件;
  - (2) 估价对象的《国有土地使用证》和宗地图;
  - (3) 估价对象《房屋所有权证》及建筑物平面图;
- 2、估价人员现场勘查取得的资料
  - (1) 估价对象宗地位置图;
  - (2) 估价对象的照片;
  - (3) 估价对象的因素;
  - (4) 评估过程中采用的案例;
  - (5) 估价人员现场调查收集的其它相关资料;

## 六、估价基准日:

本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日均为二〇一三年六月三十日,故应委托方的要求,本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

## 七、估价日期:

二〇一三年十月十日至十月二十一日

## 八、地价定义:

根据委托方提供的资料及现场查勘状况,本次估价对象为铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内(铜陵县五松镇马冲村)的铜冠冶化分公司土地使用权,估价基准日为二〇一三年六月三十日,证载用途为工业用地,宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通气、供水、排水)宗地红线内“六通一平”。

考虑到此次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考,根据城镇土地估价规程(GB/T18508-2001),对相关事项做以下设定:

1、土地使用权价格类型设定:估价对象为出让用地,本次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考,故评估时土地使用权类型设定为出让用地使用权。

2、关于土地用途设定:待估宗地证载用途为工业用地,经向相关规划部门征询符合城市总体规划,根据土地利用现状分类(GB/T21010-2007)的有关规定,本次评估设定估价对象用途为工业用地。

3、关于估价期日的设定:本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日均为二〇一三年六月三十日,故应委托方的要求,本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

4、关于土地开发程度设定:估价对象现状开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气)宗地红线内“六通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气及场地平整),由于宗地红线内的“六通”费用已计入固定资产评估,故本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气)宗地红线内场地平整。

5、土地使用权年期设定:待估宗地《国有土地使用证》(铜国用(2011)第0598号)发证日期为2011年4月30日,土地使用权终止日期为2057年4月30日,至估价基准日,剩余使用年限为43.8年,则本次评估土地使用权年限按其剩余使用年限43.8年设定。

6、关于容积率的设定:根据委托方提供的相关资料表明,估价对象现状容积率为0.07,考虑到本次评估目的是为委托方确定土地使用权收购价格提供参考,故评估设定估价对象容积率为0.07。

综上所述,本次评估价格定义为:估价对象在估价基准日二〇一三年六月三十日,达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通气)宗地红线内场地平整条件下,土地使用权年限为43.8年,容积率为0.07时的工业用地土地使用权收购价格。本次评估地价定义见表1-1(估价对象地价定义一览表)。

表1-1 地价定义要素一览表

宗地名称	土地座落	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	本次评估土地面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	设定用途	设定土地使用年期	现状容积率	实际土地开发程度	设定土地开发程度	设定土地使用权类型
铜冠冶化分公司用地	铜陵市循环经济工业试验园 (铜陵县五松镇马冲村)	755266.66	755266.66	工业用地	工业用地	43.8	0.07	宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”	宗地红线外“六通”及红线内场地平整	国有出让

## 九、估价结果:

铜陵有色金属集团股份有限公司此次委托评估的铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内 (铜陵县五松镇马冲村) 铜冠冶化分公司工业用地, 土地面积为755266.66平方米, 以2013年6月30日为基准日, 在评估设定的用途为工业用地, 评估设定的土地使用年限为43.8年, 容积率为0.07, 评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通” (即通路、供电、供水、排水、通讯和通气) 及宗地红线内场地平整条件, 下之市场正常的土地使用权价格为 (详见《土地估价结果一览表》):

评估土地总地价: 贰亿零陆佰壹拾捌万柒仟捌佰元整

大写金额: 20618.78万元整

评估土地总面积: 755266.66平方米

评估土地单价: 273元/平方米 (合18.21万元/亩)

货币种类: 人民币

## 十、需要特殊说明的事项:

(一) 假设条件的前提条件和假设条件

1、任何有关待估宗地的估价依据符合国家、地方的有关法律、法规文件规定, 且委托方提供资料属实, 具有可靠性。

2、在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场, 具有客观性。

3、估价对象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需要, 保证企业的持续发展。

4、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”, 本报告评估结果对应于此地价内涵。

5、待估宗地的用途是以委托方提供的国有土地使用权证为依据, 用途设定为工业用地。

6、估价对象为工业用地, 至估价基准日, 剩余使用年限为43.8年, 则土地使用权年限按其剩余使用年限43.8年设定。

## 附表

### 土地估价结果一览表

估价机构： 铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司      估价报告编号： 铜天（2013）（估）第068号      估价基准日： 2013年6月30日      估价基准日的土地使用权性质： 国有出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证号	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	发证日期	土地使用权终止日期	评估设定土地使用权年期(年)	证载土地面积(平方米)	本次评估土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
铜陵有色金属集团控股有限公司	铜冠冶化分公司用地	铜国用(2011)第0598号	铜陵市循环经济工业试验园(铜陵县五松镇马冲村境内)	工业用地	工业用地	0.07	宗地红线外“六通”及宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	2011-4-13	2057-4-30	43.8	755266.66	755266.66	273 (折合18.21万元/亩)	20618.78

#### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料表明，至估价基准日，估价对象无抵押权、租赁权、担保权、地役权存在。
- 2、基础设施条件：估价对象设定土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通电、通路、供水、排水、通气和通讯）及红线内实现场地平整。
- 3、规划限制条件：规划为工业用地。
- 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“其他需要特殊说明的事项”。

铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司

二〇一三年十月二十一日

7、估价基准日的设定：本次收购行为中涉及的其他资产评估基准日均为二〇一三年六月三十日，故应委托方的要求，本次评估以二〇一三年六月三十日作为估价基准日。

8、待估宗地的土地开发程度设定为：宗地现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）和宗地红线内“六通一平”场地平整。本次评估设定开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整。

## （二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据是国家、省、市现行有关土地管理的法律法规、政策文件的规定，估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

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，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估报告无效，需重新进行评估。

3、本报告和估价结果仅作为本报告设定的评估目的下使用，当用于其它目的，本报告评估结果无效。土地估价报告仅供委托方使用，土地估价技术报告送交国土资源部门审查用，不提供给委托方。

4、本估价报告与估价结果自估价报告提交之日起一年内有效。

5、本估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有解释权。

6、委托方必须按本报告设定的评估目的完整使用本估价报告与估价结果，若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。任何单位和个人未经本估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

## （三）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，委托方应对所提供资料的真实性负责。

2、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，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

3、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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、本报告评估结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，如在估价报告有效期内，委估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

5、本报告评估过程中未考虑宗地的地下资源、地下埋藏物、市政公用设施等所有权属于国家部分作价，也未考虑上述方面对宗地价格的影响。

6、委托方未能提供待估宗地的《国有土地使用权》原件，仅提供了复印件。土地证及其证载内容的真实性由委托方承担责任；如复印件与原件不

一致，本公司不承担任何法律和经济责任。

十一、土地估价师签字：

姓名	土地估价师资格证书号	签字
----	------------	----

王伟宏	98120002	
-----	----------	--

易晓芳	2009340002	
-----	------------	--

十二、土地估价机构：

估价机构负责人签字：	(机构公章)
------------	--------

二〇一三年十月二十一日

## 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

### 一、估价对象描述:

#### 1、土地登记状况:

根据估价人员的现场勘查和委托方提供的资料,待估宗地的土地所有权原为铜陵县五松镇马冲村集体所有,由于城市发展需要,待估宗地所在区域先后征为国有。铜陵有色金属集团控股有限公司于2007后通过挂牌方式取得待估宗地土地使用权,估价对象的具体情况如下所示:

(1)土地权属性质、来源及历史沿革:待估宗地的土地所有权原为铜陵县五松镇马冲村集体所有,现已征为国有;铜陵有色金属集团控股有限公司已通过挂牌方式取得其土地使用权;

(2)土地使用权人:铜陵有色金属集团控股有限公司;

(3)土地座落:铜陵县五松镇马冲村;

(4)《国有土地使用权证》证号:铜国用(2011)第0598号;

(5)宗地四至:东临梅潭大道,南临规划中的黄海路,西临滨江大道,北临翠湖六路;

(6)证载用途:工业用地;

(7)使用权类型:为出让用地,本次评估用途设定为国有出让;

(8)相关经济技术指标:地上总建筑物面积52637.14平方米,现状容积率0.07;

(9)证载土地面积:755266.66平方米;

(10)地号:未载明;

(11)图号:未载明;

(12)《国有土地使用权证》编号:021162657;

(13)土地级别:根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》(铜政[2013]6号),待估宗地位于五松镇工业用地二级地范围内,工业用地二级地基准地价为250元/平方米。

#### 2、土地权利状况:

(1)土地所有权:国家所有;

(2)土地使用权:铜陵有色金属集团控股有限公司通过挂牌方式取得其土地使用权;

(3)土地使用年限:土地终止日期为2057年4月30日,至估价时点,剩余土地使用年限为43.8年,本次评估年限按其剩余使用年限43.8年设定;

(4)他项权利限制:根据委托方提供的资料表明,至估价期日,待估宗地无抵押权、租赁权、担保权、地役权他项权利存在,相邻土地的开发使用对待估宗地的开发使用无限制。

#### 3、土地利用状况:

根据委托方提供的相关材料,待估宗地规划用途为工业用地,实际用途亦为工业用地。目前待估宗地已实现宗地红线内“六通一平”,并建有数栋

生产、仓储和办公等用房，综合容积率为0.07。根据委托方提供的待估宗地有关资料，其地上建筑物状况如下表2-1所示：

**表2-1 待估宗地地上建筑物状况一览表**

编号	地上建筑物名称	房地产权证证号	建筑物结构	建筑物用途	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工年代
-1	值班室	房地权证铜房2012字第01152号	钢混	值班室	1-2/2	365.2	2007
-2	废水处理中和站	房地权证铜房2012字第01153号	钢混	生产	1-2/2	735.46	2007
-3	综合楼	房地权证铜房2012字第01154号	钢混	办公	1-4/4	5771.01	2009
-4	资料档案楼	房地权证铜房2012字第01156号	混合	办公	1-2/2	810.56	2011
-5	硫酸主控楼	房地权证铜房2012字第01157号	钢混	生产	1-2/2	1391.02	2007
-6	硫酸二期转化工段	房地权证铜房2012字第01158号	钢混	生产	1/1	231.25	2009
-7	余热发电循环水工段	房地权证铜房2012字第01159号	钢混	生产	1/1	810.12	2007
-8	余热发电站一期主厂房	房地权证铜房2012字第01160号	钢混	生产	1-2/2	2068.26	2007
-9	脱盐水处理站一期	房地权证铜房2012字第01161号	钢混	生产	1/1	437.81	2007
-10	脱盐水处理站二期	房地权证铜房2012字第01162号	钢混	生产	1/1	381.25	2009
-11	发电站主控楼	房地权证铜房2012字第01163号	钢混	办公	1/1	552.3	2007
-12	软化水工段	房地权证铜房2012字第01164号	钢混	生产	1/1	166.78	2007
-13	硫酸二期净化工段	房地权证铜房2012字第01165号	钢混	生产	1/1	51.9	2009
-14	硫酸二期焙烧工段	房地权证铜房2012字第01166号	钢混	生产	1-5/5	1251.82	2009
-15	硫酸原料库	房地权证铜房2012字第01167号	钢混	生产	1/1	5807.65	2007
-16	硫酸一期焙烧工段	房地权证铜房2012字第01168号	钢混	生产	1-5/5	1274.08	2007
-17	焙烧工段配电室	房地权证铜房2012字第01169号	钢混	配电房	1-2/2	733.1	2007
-18	硫酸一期净化工段	房地权证铜房2012字第01170号	钢混	生产	1/1	51.9	2007
-19	空压站二期	房地权证铜房2012字第01171号	钢混	生产	1/1	149.28	2009
-20	空压站一期	房地权证铜房2012字第01172号	钢混	生产	1/1	648.67	2007
-21	硫酸一期转化工段	房地权证铜房2012字第01173号	钢混	生产	1/1	230.63	2007
-22	硫酸循环水工段	房地权证铜房2012字第01174号	钢混	生产	1/1	836.13	2007
-23	废水处理石膏站	房地权证铜房2012字第01175号	钢混	生产	1/1	314.6	2007
-24	石灰石乳制备站	房地权证铜房2012字第01176号	钢混	生产	1/1	455.27	2007
-25	应急柴油发电站	房地权证铜房2012字第01177号	钢混	生产	1/1	196.26	2007

-26	硫酸精矿干燥工段	房地权证铜房2012字第01178号	钢混	生产	1-3/3	2037.43	2007
-27	酸库工段	房地权证铜房2012字第01179号	钢混	生产	1-2/2	210.68	2007
-28	球团喷煤工程煤场	房地权证铜房2012字第01180号	钢混	生产	1/1	472.38	2009
-29	球团喷煤工程主厂房	房地权证铜房2012字第01181号	钢混	生产	1-6/6	581.95	2009
-30	球团喷煤工程主控楼	房地权证铜房2012字第01182号	混合	生产	1-2/2	137.96	2009
-31	球团喷煤工程制氮房	房地权证铜房2012字第01183号	混合	生产	1/1	72.09	2009
-32	球团强力混合室	房地权证铜房2012字第01184号	钢混	生产	1-3/3	237.32	2009
-33	球团含铁原料混合室	房地权证铜房2012字第01185号	钢混	生产	1-3/3	261.4	2009
-34	球团配料室	房地权证铜房2012字第01186号	钢混	生产	1-4/4	832.89	2009
-35	余热发电站二期主厂房	房地权证铜房2012字第01187号	钢混	生产	1-3/3	1922.49	2009
-36	球团检化验室	房地权证铜房2012字第01188号	混合	生产	1-3/3	786.84	2009
-37	球团循环水泵房	房地权证铜房2012字第01189号	钢混	生产	1/1	186.55	2009
-38	球团造球室、电气楼	房地权证铜房2012字第01190号	钢混	生产	1-9/9	6962.54	2009
-39	球团链篦机室	房地权证铜房2012字第01191号	钢混	生产	1-6/6	4758.05	2009
-40	球团原料库	房地权证铜房2012字第01192号	钢混	生产	1-2/2	4642.17	2009
-41	球团煤气加压站	房地权证铜房2012字第01193号	钢混	生产	1/1	149.76	2009
-42	球团配电室	房地权证铜房2012字第01194号	混合	配电房	1/1	63.9	2009
-43	150t 地磅房	房地权证铜房2012字第01195号	钢混	生产	1-2/2	227.34	2009
-44	轻柴油库	房地权证铜房2012字第01196号	钢混	生产	1/1	126.3	2007
-45	船运成品酸库	房地权证铜房2012字第01197号	钢混	生产	1-2/2	210.17	2009
-46	110kv 变电所	房地权证铜房2012字第01198号	钢混	配电房	1-2/2	980.98	2007
-47	食堂	房地权证铜房2012字第01155号	钢混	食堂	1/1	1053.64	2009
合计	/	/	/	/	/	52637.14	/

## 二、地价影响因素分析:

### (一) 一般因素

#### 1、地理位置

铜陵县位于安徽省中南部，平面地理坐标介于东经 $117^{\circ}47'$  ~  $118^{\circ}09'$ ，北纬 $30^{\circ}45'$  ~  $31^{\circ}08'$ ，是我国皖中南地区的一个小型县城。

#### 2、自然环境

##### (1) 地势、地貌

铜陵县位于长江中下游平原与皖南山区交界地带，受新构造运动的影响，长江褶皱下降，南岸地势逐渐抬升。频繁的褶皱、断裂运动促使强烈的断裂块分异，形成低山、丘陵、山涧河谷、波状起伏的岗地和沿江冲积平原。地貌呈明显的地域差异和过渡性变化，境内总地势南高北低，中部为南北过渡地带。

## （2）气候、水文

铜陵属北亚热带季风过渡区，四季分明，全年气候温和湿润，雨量适中，湿度较大，日照充足，无霜期长，季风气候显著。境内长江及其支流组成地面水系较发育，西北部河网密集，中部河湖相连，东南部枝状分部低山河流，主要河流与地形走向一致均由南向北汇入长江。区内地下水较丰富，分布广泛，以交替带潜水为主，靠降水补给，径流较短。浅层地下水西部较集中，东北部由于地势倾斜而分布不均，境内地下水严格受本县的地貌、构造和岩性控制，以滨江冲积平原孔隙水和石灰岩丘陵地区的岩溶裂隙水为主要类型。

## 3、行政区划

铜陵县总面积833平方公里，现辖8个乡镇，107个村委会，8个社区居委会，5个居委会。至二〇一一年底，全县人口为29.2万人，总户数为10.53万户。

## 4、房地产政策与房地产市场状况

铜陵县自1990年实行土地使用制度改革以来，土地有偿使用的范围逐年扩大。自2003年起，全县基本建立了土地收购储备制度，政府高度垄断土地一级市场，凡经营性用地一律实行招标、拍卖、挂牌的方式供地，确保了地产转让规范有序和国有土地资产的保值。近年来随着国家对房地产市场过高的价格实施积极调控政策，铜陵县的土地市场与2010年前相比，房地产新政的作用明显凸显，开发商拿地谨慎、土地拍卖会竞拍热度无往年火爆。但是由于近年来铜陵县经济持续、快速发展、政府对工业项目的招商力度加大、特别是受国家承接产业转移示范市相关利好政策的影响，工业用地市场一直处于正常健康的状态。

总体来说，铜陵县工业用地房地产市场价格呈稳中略有上升态势。

## 5、城市规划与发展目标

铜陵县为中小型的工业城市，本县矿业历史悠久，境内有铜陵有色金属公司，凤凰山铜矿，新桥硫铁矿等，在土地利用总体规划中，考虑到城市今后的发展，特对房地产业、工业等用地进行了长期的规划。

## 6、社会经济状况

2012年，全县人民在市委、市政府和县委的坚强领导下，深入贯彻落实科学发展观，积极应对复杂经济环境的挑战，抢抓机遇，主动作为，扎实推进稳增长、调结构、惠民生、促和谐各项工作，实现本届政府良好开局。初步统计，地区生产总值105亿元，增长12.5%。财政一般公共预算收入25.8亿元，增长47.2%。全社会固定资产投资129亿元，增长8.4%。社会消费品零售总额

20.8亿元，增长17%。城镇居民人均可支配收入2万元，农民人均纯收入9800元，分别增长14.5%和17%。完成节能减排目标。

2013年是全面贯彻落实党的十八大精神的开局之年，也是实施“十二五”规划承前启后的关键一年。做好今年工作，必须按照中央、省经济工作会议精神 and 市委九届七次全会、县委十一届五次全会要求，突出“转型跨越、科学发展”主题和“转变发展方式、加速富民强县”主线，稳中求进，开拓创新，着力增加总量、优化结构、普惠民生，力争早日跨入科学发展先进县行列。综合考虑，经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值按可比价增长15%以上；财政一般预算收入29亿元，增长12%以上；全社会固定资产投资155亿元，增长20%以上；社会消费品零售总额23.3亿元，增长12%以上；城乡居民人均可支配收入增长14%以上；城乡登记失业率控制在4%以内；完成市下达节能减排指标任务。

## （二）区域因素

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)，影响工业用地的区域因素主要有区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况、规划限制等。

### 1、区域概况

待估宗地所在区域为铜陵市循环经济工业试验园(铜陵县五松镇马冲村境内)。五松镇座落在天井湖畔、笠帽山下，是铜陵县的政治、经济、文化中心，现辖13个行政村、4个社区居委会，国土面积46平方公里，总人口4.27万人。近年来，城市建设加快，城区面貌日新月异，城市功能齐备，一座山美、水秀、亮丽的新城镶嵌在长江之滨。

铜陵市循环经济工业试验园作为安徽省首个循环经济工业园，是一个以循环经济、生态工业理念为指导，以冶金化工、纺织服装、铜延伸产业为主导，以共生企业群为主体，以促进产业纵向和横向耦合和能量互补、保证资源合理高效利用，突出产业特色、布局特色和生态特色，具有良好工业聚集和可持续发展能力的循环经济工业示范园区，园区现已引进一批包括有色化工园、亚星焦化、方圆化纤、朗盛化工、离子膜烧碱等冶金化工、纺织等项目。

根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》（铜政[2013]6号），待估宗地位于工业用地二级地范围内，工业用地二级地基准地价为250元/平方米。

### 2、交通条件

#### （1）区域内公共交通状况

该区域对内联系的主要道路有滨江大道、翠湖六路等。滨江大道与天山大道、翠湖六路等多条道路相连，可通往市县主要区域，为交通型主干道；滨江大道路幅宽48米，水泥路面，路况优良；黄海路目前尚未开工建设。该区域有城市公交及社会车辆、出租车通行，可至市、县各主要地点，交通便捷程度较好。

## （2）对外交通条件

公路：该区域对外联系的主要道路是滨江大道，它是我市西边对外的主要出入道路之一，滨江大道连接铜都大道，由此可通往芜湖、南京等地。

航运：该区域距铜陵港约5公里。铜陵港是长江的十大港口之一，为一类开放口岸，年综合通行能力300万吨，可常年通航5000吨级货轮，中水位时可通航万吨船舶，年通行能力60万吨的外贸专用码头已经建成。

铁路：该区域距铜陵火车货运站约15公里。铜陵火车站北连宁（南京）铜（铜陵）铁路、南接铜（铜陵）九（九江）铁路，是沟通上海、武汉、重庆一线的沿江重要通道。

## 3、基础设施条件

目前，该区域基础设施已达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气），具体描述如下：

（1）通电：该区域供电通过县供电局滨江大道线路供应，用电保证率达95%以上。

（2）供水：该区域供水由铜陵县自来水公司供应，用水保证率达95%以上。

（3）排水：该区域采用雨污合流制排放，排放至循环经济工业试验园排污系统。

（4）通讯：该区域通讯由县电信局保障，及时、便捷。

（5）通气：该区域已铺设天然气管道，天然气由铜陵港华燃气公司供应，用气保证率达95%以上。

（6）通路：该区域内有交通型主干道滨江大道、翠湖六路等。

## 4、环境条件

该区域地质条件一般，地势较平坦，临近长江。由于区域内集中了亚星焦化、金昌冶炼等数家污染性企业，有空气、水、噪声污染，总体环境质量较差。

## 5、产业集聚状况

待估宗地位于铜陵市循环经济工业试验园内，目前，区域内坐落企业较多，包括金泰化工、金圆码头、亚星焦化等大型企业，产业集聚状况较优。

## 6、规划限制

根据《铜陵城市总体规划（2011-2030）》的要求，该区域是铜陵市规划发展无污染工业的区域之一。

## （三）个别因素

1、宗地面积：待估宗地证载土地面积为755266.66平方米，用地面积大，适宜建设规模工业厂房。

2、宗地形状：宗地形状较规则，较适宜企业布局，形状对宗地利用有利。

3、水文地质：待估宗地临近长江，长江大坝经过多年的建设，能抵御百年一遇的洪水威胁；同时，宗地所在区域排水状况较优，无内涝威胁。宗地地形坡度较小，地基承压力为300kpa，地质状况一般。作为工业用地，水文地质状况一般。

4、临路状况：待估宗地西临滨江大道，北临翠湖六路，滨江大道与翠湖六路均为交通型主干道，临路状况较优。

5、最有效利用：根据铜陵市城市总体规划，该区域为工业用地，出让用途与规划相符，能得到最有效利用。

6、开发程度：宗地现状开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气及场地平整），由于宗地红线内的“六通”费用已计入固定资产评估，故本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）宗地红线内场地平整。该开发程度可直接进行工业建设。

7、容积率：待估宗地地面上目前建有数栋生产、仓储和办公等用房，现状容积率为0.07，未来有一定的发展空间。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

根据评估目的，在本报告及其评估过程中，主要遵循以下原则：

#### （1）合法原则

合法原则是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，估价人员和估价机构在土地评估中，应当遵循相关法律、法规和规定。

结合本次估价目的，本报告的相关估价对象权利及指标以委托方提供的《国有土地使用权证》等作为评估依据。

#### （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。

本报告在采取市场比较法和基准地价系数修正法对土地价格进行评估时，充分体现了替代原则的运用。

#### （3）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。

结合需求与供给原则，本报告在对当地的土地和房地产市场及估价对象的实际情况进行了充分的分析。

#### （4）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### （5）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

依据估价目的和估价对象的《国有土地使用权证》，结合估价对象区域市场的实际情况，本报告遵循最佳使用原则对估价对象的用于工业厂房的开发为最高最佳使用。

#### (6) 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。

本次评估对象是位于铜陵市循环经济工业试验园内（铜陵县五松镇马冲村）的工业用地，需根据目前经济形势以及所在区域内的土地开发情况，对地价的变化做出合理的判断。

#### (7) 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、假设开发法、成本逼近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。

结合估价目的、估价对象的具体情况和当地土地、房地产市场的实际情况，本报告采用了基准地价系数修正法和市场比较法进行了评估，经对各种方法适用性的综合分析，最终确定评估结果。

## 二、估价方法与估价过程：

### (一) 估价方法：

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法（也称假设开发法）、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》，根据本地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点、估价目的等，选择适当的估价方法。

#### (1) 适用的评估方法：

①市场比较法：因待估宗地所在区域或相似（近）区域的工业用地交易较频繁，可比案例较多，故可选用市场比较法对待估宗地进行估价。

②基准地价系数修正法：根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》（铜政[2013]6号），待估宗地位于五松镇基准地价覆盖范围内，故亦可适合采用基准地价系数修正法进行评估。

**(2) 不适用的估价方法：**

①成本逼近法：根据国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅〔2013〕20号），出让地价评估，应至少采用两种评估方法。两种评估方法只能从成本逼近法和公示地价系数修正法中选取其一，由于本估价报告已选用基准地价系数修正法，故在此不再采用成本逼近法进行评估。

②收益还原法：待估宗地为工业用地，由房地产产生的收益不易测算，不适宜采用收益还原法进行评估。

③假设开发法：由于待估宗地已完成开发，并建有部分建筑物，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估中采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估；

**A、市场比较法评估土地使用权价格：**

是指在求取一宗待估土地的价格时，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实例进行对照比较，并依据已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。

其基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：V—待估宗地价格；

VB--比较实例价格；

A--待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

**B、基准地价系数修正法评估土地使用权价格：**

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其基本公式为：

$$P_i = p \times (1 \pm K) \times y \times T \times K_{ij}$$

其中：k =  $\sum_{i=1}^n K_i$

$p_i$ —宗地宗地地价

- p—待估宗地对应的基准地价  
k—某宗地所有地价影响因素总修正值  
y—宗地使用年期修正系数  
T—某宗地期日修正值  
 $K_{ij}$ —某宗地容积率修正系数

## (二) 估价过程

### I、采用市场比较法评估待估宗地地价：

它是指在求取一宗待估土地的价格时，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实例进行对照比较，并依据已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。

该方法的估价步骤如下：

### 1、选取可比实例

根据《城镇土地估价规程》，比较实例应选取三个以上，且要与估价期日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属于同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。据此，我们选择了均位于铜陵市循环经济工业试验园区内的三宗工业用地案例，具体情况如下：

1>铜陵瑞泰气体有限公司地块（简称：实例A）：土地用途工业用地，



土地面积7637平方米，土地开发程度：宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。地块的规划条件为：建筑容积率 $\geq 1.0$ ，成交价181万元，折合地面单价：237元/平方米。成交日期2011年12月。

2>安徽迪诺环保新材料科技有限公司地块（简称：实例B）：土地用途



工业用地，土地面积107059.2平方米，土地开发程度：宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。地块的规划条件为：建筑容积率 $\geq 1.0$ ，成交价2484万元，折合地面单价：232元/平方米。成交日期2012年4月。

3>中国十五冶金建设集团有限公司地块（简称：实例C）：土地用途工业用地，



土地面积10458.99平方米，土地开发程度：宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。地块的规划条件为：建筑容积率 $\geq 1.0$ ，成交价253万元，折合地面单价：242元/平方米。成交日期2012年4月。



图1 待估宗地与比较案例位置示意图

2、比较因素的选择:

根据待估宗地的用途及区域条件,影响待估宗地价格的主要因素有:

- A、交易情况: 是否为正常,公平,公开,自愿的交易。
- B、交易时间: 确定地价指数,进行交易期日修正。
- C、交易方式: 是何种出让方式。
- D、土地使用年期: 指待估宗地和比较案例的土地使用年期。
- E、区域因素: 主要有距区域位置、交通条件、基础设施状况、产业集聚规模、环境优劣度、城市规划限制等。
- F、个别因素: 主要有宗地面积、宗地形状、宗地红线内基础设施状况、临路状况、地势地质、容积率等。

3、编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见表3-1:

表3-1 待估宗地比较因素条件说明表

估价对象与比较案例 比较因素		估价对象	实例a	实例b	实例c
土地使用者		铜冠冶化分公司	铜陵瑞泰气体有限公司	安徽迪诺环保新材料科技有限公司	中国十五冶金建设集团有限公司
位置		循环经济工业试验园翠湖六路南侧	循环经济工业试验园黄海路南侧	循环经济工业试验园经二路西侧	循环经济工业试验园经三路西侧
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期		2013/6/30	2011/12/2	2012/4/16	2012/4/16
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	237	232	242
交易情况		正常	正常	正常	正常
设定土地使用年期		43.8年	50年	50年	50年
价格类型		市场交易价格	市场交易价格	市场交易价格	市场交易价格
区域因素	区域位置	位置较优,对职工上下班及后勤服务的影响程度较好,生产产品的运输距离较近。评价等级:较优	位置一般,目前正处于建设中,对职工上下班及后勤服务有一定的影响,生产产品的运输距离一般。评价等级:一般	位置较偏,对职工上下班及后勤服务有一定的影响,生产产品的运输距离一般。评价等级:一般	位置一般,目前正处于建设中,对职工上下班及后勤服务有一定的影响,生产产品的运输距离一般。评价等级:一般
	交通条件	临主干道,有城市公交和社会车辆通行,距火车站约10KM,距码头约1KM评价等级:较优	临主干道(道路处于建设当中),距火车站约6KM,距码头约2KM评价等级:一般	临主干道(道路处于建设当中),距火车站约12KM,距码头约3KM评价等级:一般	临支路,车流量少,距火车站约10KM,距码头约2KM评价等级:一般
	基础设施状况	六通 评价等级:较优	六通 评价等级:较优	六通 评价等级:较优	六通 评价等级:较优
	产业集聚规模	产业集聚状况优,评价等级:较优	产业集聚状况优,评价等级:较优	产业集聚状况优,评价等级:较优	产业集聚状况优,评价等级:较优
	环境优劣度	总体绿化条件一般,有一定噪音和大气污染,评价等级:较差	总体绿化条件一般,有一定噪音和大气污染,评价等级:较差	总体绿化条件一般,有一定噪音和大气污染,评价等级:较差	总体绿化条件一般,有一定噪音和大气污染,评价等级:较差
	规划限制	对利用类型、强度有一定限制	对利用类型、强度有一定限制	对利用类型、强度有一定限制	对利用类型、强度有一定限制
个别因素	宗地总面积	755266.66	7673	107059.2	10458.99
	宗地形状	较规则	不规则	不规则	不规则
	宗地红线内基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	临路状况	两面临主干道 评价等级:较优	两面临主干道 评价等级:较优	一面临主干道 评价等级:一般	一面临主干道 评价等级:一般
	地势、地质	高差较小、地基承载力300Kpa评价等级:一般	高差较小、地基承载力300Kpa评价等级:一般	高差较小、地基承载力300Kpa评价等级:一般	高差较小、地基承载力300Kpa评价等级:一般

4、比较因素修正说明

根据待估各宗地与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

(1) 交易情况修正:

因待估宗地与比较案例的交易情况均正常,故不需进行修正。

## (2) 交易时间修正

期日修正主要反映在地价变动率上。根据铜陵县国土资源局对该区域地价动态监测结果,由于时间的迁移,特别是近一年来,园区基础设施条件得到较大改善,该区域工业用地的地价水平发生了相应的变化,故需进行交易时间修正。根据我们日常调查掌握的该区域工业用地市场交易情况,以2011年12月为基期,地价指数为100,上涨期间,该地区工业用地的市场平均价格每月均较上个月上涨约0.5%。

## (3) 交易方式修正

因待估宗地与比较案例的交易方式均正常,故不需进行修正。

## (4) 土地使用年期修正

若当比较案例与待估宗地的土地使用年期不一致时,需进行年期修正,年期修正公式如下:

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中: K—比较实例的土地使用年期修正系数  
n—比较实例土地使用年期  
m—待估宗地土地使用年期  
r—土地还原率7%。

## (5) 区域及个别因素修正

### (I) 区域因素包括:

#### a、区域位置修正指数的确定

将位置、对职工上下班及后勤服务的影响程度、生产产品的市场距离分为:优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以待估宗地的区位条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降3%。

#### b、交通条件修正指数的确定

将交通便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以待估宗地的交通便捷度条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降3%。

#### c、基础设施状况修正指数的确定

将基础设施状况分为“六通”、“五通”、“四通”、“三通”、“三通”以下五个等级。以待估宗地的基础设施状况指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降3%。

#### d、产业集聚规模修正指数的确定

将产业集聚规模分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以待估宗地的交通便捷度条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降2%。

#### e、环境优劣度修正指数的确定

将环境质量优劣度分为优、较优、一般、较劣、恶劣五个等级。以待估

宗地的环境质量优劣度条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降3%。

f、规划限制修正指数的确定

将城市规划对商业用地的土地利用要求分为:无限制为优、个别条件限制为较优、部分限制为一般、极大限制为较劣、绝对限制为劣五个等级。以待估宗地的规划限制条件条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降2%。

(II)个别因素包括:

g、宗地面积修正指数的确定

将宗地面积分为:500000平方米以上为优、500000-100000平方米为较优、100000-500000平方米为一般、50000-100000平方米为较劣、10000平方米以下为劣五个等级。以待估宗地的面积条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降1%。

h、宗地形状修正指数的确定

将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级。以待估宗地形状条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降1%。

i、宗地红线内土地开发程度状况修正指数的确定

将基础设施状况分为“六通一平”、“五通一平”、“四通一平”、“三通一平”、“二通一平”、“一通一平”、“场地平整”、“拆成自然状态”八个等级。以待估宗地周围土地利用类型条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降2%。

j、临路状况修正指数的确定

将临路状况分为分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以待估宗地的地势条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降1%。

k、地势/地质修正指数的确定

将地势/地质分为分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以待估宗地的地势条件指数为100,若比较案例每上升或下降一个等级,指数也上升或下降1%。

1、容积率修正指数的确定

工业用地容积率对地价的影响较小,在此不做容积率修正。

5、编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明,编制比较因素条件修正指数表,详见下表:

表3-2 待估宗地区域因素及个别因素条件修正指数表

指 比 较 因 素		待估宗地 及比较 实例	待估宗地	实例a	实例b	实例c
		待估宗地 及比较 实例	待估宗地	实例a	实例b	实例c
区 域 因 素	区域位置		0	-3%	-3%	-3%
	交通条件		0	-3%	-3%	-3%
	基础设施状况		0	0	0	0
	产业集聚规模		0	0	0	0
	环境优劣度		0	0	0	0
	规划限制		0	0	0	0
	合计		0	-6%	-6%	-6%
个 别 因 素	宗地面积		0	-4%	-1%	-1%
	宗地形状		0	-2%	-2%	-2%
	宗地红线内基础设施状况		0	0	0	0
	临路状况		0	0	-1%	-1%
	地势/地质		0	0	0	0
	合计		0	-6%	-3%	-3%

6、因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表：

表3-3 待估宗地因素比较修正系数表

指 比 较 因 素	待估宗地 及比较 实例	实例a	实例b	实例c
	待估宗地 及比较 实例	实例a	实例b	实例c
土地价格(元/平方米)		237	232	242
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		102.81/100	109.49/100	109.49/100
土地使用年期		0.9484/0.9661	0.9484/0.9661	0.9484/0.9661
价格类型		100/100	100/100	100/100
区域因素比较		100/94	100/94	100/94
个别因素比较		100/94	100/97	100/97
修正后比准价格 (元/平方米)		270.71	273.48	285.27

7、实例修正后的地价计算

经过比较分析,采用各因素修正系数连乘法,计算各比较实例经因素修正后得到待估宗地条件下的比准价格。因修正后的三个比较实例的比准价格较为接近,结合该区域工业用地市场交易行情和市场水平,取三个实例比准价格的简单算术平均数作为市场比较法的结果:即276.49元/平方米。

**II、基准地价系数修正法评估过程:**

1、基准地价成果介绍及内涵

根据2013年1月28日铜陵县人民政府《关于公布实施铜陵县五松镇基准地价的通知》(铜政(2013)6号),铜陵县五松镇基准地价内涵界定如下:

(1) 铜陵县五松镇的基准地价内涵是指以2012年1月1日为基准日,各土地级别或均质区域内的,在设定的现状平均土地开发程度和平均容积率下,同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按商业、住宅、工业用地划分,各类用地的使用年期均为法定最高使用年限。

(2) 基准地价评估基准日为2012年1月1日。

(3) 土地使用年期:商业40年,住宅70年,工业50年。

(4) 土地开发程度:宗地红线外“六通”,“六通”指供水、排水、供电、供气、通路和通讯;宗地红线内“场地平整”。

(5) 容积率:工业用地设定的容积率见下表:

**表3-4 工业用地容积率修正系数**

容积率 修正系数 级别	≤ 0.3	0.4	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	≥ 2.0
二	0.96	0.97	0.98	0.99	<b>1.00</b>	1.01	1.02	1.03	1.04	1.08

(6) 五松镇基准地价见表3-5。

**表 3-5 五松镇基准地价一览表**

单位:元/平方米

土地 级别	商业用地		住宅用地		工业用地	
	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地单价 (万元/亩)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地单价 (万元/亩)	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地单价 (万元/亩)
一	3600	240.0	2500	166.67	345	23.0
二	2100	140.0	1900	126.67	250	16.67
三	1150	76.67	1050	70.0	--	--
四	630	42.0	570	38.0	--	--

根据《城镇土地估价规程》、铜陵县人民政府五松镇基准地价,用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式:  $P_i = p \times (1 \pm K) \times y \times T \times K_{ij}$ 。

$p_i$ —宗地宗地地价

$p$ —待估宗地对应的基准地价

$k$ —某宗地所有地价影响因素总修正值

$y$ —宗地使用年期修正系数

$T$ —某宗地期日修正值

$K_{ij}$ —某宗地容积率修正系数

## 2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据铜陵县人民政府《关于公布实施五松镇基准地价的通知》（铜政[2013]6号），待估宗地位于工业用地二级地范围内，工业用地二级地基准地价为250元/平方米。

按照《城镇土地估价规程》，我们结合铜陵县的实际情况，通过分析有关工业用地资料及铜陵县产业结构、经济效益及发展趋势，对工业用地地价有较大影响的因素有：交通便捷度、基础设施完善度、产业集聚规模、工业区位置、环境质量优劣度、宗地面积、形状、宗地用途限制等，采用铜陵县五松镇基准地价工业用地宗地地价修正系数说明表（3-6）和修正系数表（3-7）。

表3-6 二级工业用地宗地地价影响因素指标说明表

类型	修正因素		评价标准 因素说明				
	修正因素	因素说明	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通便捷度	对内联系	区域有2条以上主次干道,并有1条以上交通型主干道	区域有2条主次干道,并有1条交通型主干道	区域有1条主干道	区域有1条次干道	与城市道路通达有一定难度
		对外联系	汽车站距离<4000米,	汽车站距离4000-5000,	汽车站距离5000-6000,	汽车站距离6000-7000,	汽车站距离>7000,
	基础设施完善度		供电、给水、排水等设施齐全、完备、等级高、保障率达98%以上。	供电、给水、排水等设施齐全、完备、等级较高、保障率95%以上。	供电、给水、排水等设施齐全、完备、等级一般、保障率93%以上。	供电、给水、排水设施较为齐全、完备、保障率90%以上。	供电、给水、排水不甚齐全、完备,保障率低于90%。
	产业集聚规模		工业区内工业企业数目多,企业规模大,协作配套能力好	工业区内工业企业数目较多,企业规模较大,协作配套能力较好	工业区内工业企业数目不多,企业规模一般,协作配套能力一般	工业区内工业企业数目较少,企业规模较小,协作配套能力较差	工业区内工业企业数目少,企业规模小,协作配套能力差
	工业区的位置		位置好,有利于职工上下班及后勤服务,生产产品的市场距离近	位置较好,较利于职工上下班及后勤服务,生产产品的市场距离较近	位置一般,对职工上下班及后勤服务的影响程度一般,生产产品的市场距离一般	位置较差,较不利于职工上下班及后勤服务,生产产品的市场距离较远	位置差,不利于职工上下班及后勤服务,生产产品的市场距离远
	环境优劣度		地质状况优,土地承压力大、地形好,无洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度低	地质状况较优,土地承压力较大、地形较好,基本无洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度较低	地质状况一般,土地承压力一般、地形一般,基本无洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度一般	地质状况较差,土地承压力较小、地形不好,有一定的洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度较高	地质状况劣,土地承压力小、地形差,有洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度高
其他因素		不在以上影响因素中,但因当地条件造成的能对工业区土地价格产生重大影响的因素,如城市规划限制、劳动力的市场供求状况,根据各地区条件和评价人员的经验具体确定					
个别因素	宗地的面积		面积大小对宗地利用有利	较有利,略有影响	有一定程度影响	较重影响	严重影响
	宗地的形状		形状规则,对宗地利用有利	形状较规则,对宗地利用略有影响	形状对宗地利用有一定程度影响	形状较不规则,对宗地利用有较重影响	形状不规则,对宗地利用严重影响
	宗地用途的限制		对宗地的具体用途无限制	对宗地的具体用途有所限制	对宗地的具体用途有一定限制	对宗地的具体用途限制较大	改变具体用途
	其他		视情况对具体宗地有特殊影响的其他因素修正,如宗地的地质状况与地基承载力、临路条件、是否畸零地等因素				
	宗地土地开发状况		依据土地开发程度直接修正				

表3-7 二级工业用地基准地价修正系数表

类型	评价标准		优	较优	一般	较劣	劣
	修正因素	修正系数(%)					
区域因素	交通便捷度	对内联系	1.60	0.80	0	-1.00	-2.00
		对外联系	1.92	0.96	0	-1.20	-2.40
	基础设施完善度		2.40	1.20	0	-1.50	-3.00
	产业集聚规模		3.20	1.60	0	-2.00	-4.00
	工业区的位置		1.28	0.64	0	-0.80	-1.60
	环境优劣度		0.48	0.24	0	-0.30	-0.60
	其他因素		1.12	0.56	0	-0.70	-1.40
个别因素	宗地的面积		0.80	0.40	0	-0.50	-1.00
	宗地的形状		0.80	0.40	0	-0.50	-1.00
	宗地用途的限制		1.60	0.80	0	-1.00	-2.00
	其他		0.80	0.40	0	-0.50	-1.00
	宗地土地开发状况		依据土地开发程度直接修正				

3、土地开发程度差异修正：

因待估宗地设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气和通讯）和宗地红线内场地平整，基准地价设定的土地开发程度亦为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气和通讯）和宗地红线内场地平整，故：

估价设定土地开发程度下的待估宗地地价=基准地价设定土地开发程度下修正后的宗地地价

4、编制待估宗地地价影响因素指标条件说明表及修正系数表，详见(表3-8)：

表3-8 待估宗地地价影响因素指标条件说明及修正系数表

影响因素		因素指标条件	评价等级	修正系数	
区域因素	交通便捷度	对内联系	区域有2条以上主次干道,并有1条以上交通型主干道	优	0.016
		对外联系	汽车站距离>6000	劣	-0.024
	基础设施完善度	供电、给水、排水等设施齐全、完备、等级一般、保障率95%以上。	较优	0.012	
	产业集聚规模	工业区内工业企业数目较多,企业规模较大,协作配套能力较好	较优	0.016	
	工业区的位置	位置一般,对职工上下班及后勤服务的影响程度一般,生产产品的市场距离一般	一般	0	
	环境质量优劣度	地质状况一般、土地承压力一般、地形一般,基本无洪水淹没威胁,水、大气、噪音污染程度一般	一般	0	
	其它因素	待估宗地符合城市总体规划,该区域以工业用地为主	较优	0.0056	
个别因素	宗地面积	面积大有利于工业生产建设	优	0.008	
	宗地形状	形状较规则,对宗地利用较有利	较优	0.004	
	宗地用途的限制	对宗地的具体用途有一定限制	一般	0	
	其他	其它因素一般	一般	0	
Σ		/	/	0.0376	

5、确定土地使用年期修正系数(y):

待估宗地用途为工业用地,基准地价设定的土地使用年期为50年,而估价设定的土地使用年期为43.8年,故需进行年期修正。

$$y = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中: y = 使用年限修正系数

r = 土地还原利率(取7%)

m = 待估宗地土地使用年限(43.8年)

n = 基准地价设定的土地使用年期(50年)

$$y = 0.9817。$$

6、确定期日修正系数(T):

铜陵县五松镇土地定级及基准地价,是以2012年1月1日为基准日,待估宗地基准日为2013年6月30日。由于时间的迁移,该区域工业用地的地价水平发生了相应的变化,故需进行期日修正。根据我们日常调查掌握的该区域工业用地市场交易情况,自2012年1月至估价基准日,该区域工业用地平均地价呈小幅上涨状态。如以2012年1月1日为基期,地价指数为100,上涨期间,该地区工业用地的市场平均价格每月均较上个月上涨约0.5%,则  $T = (1 + 0.5\%)^{19}$ ,  $T = 1.0994$ 。

7、确定容积率修正系数(K<sub>ij</sub>):

待估宗地的容积率为0.07,根据铜陵市人民政府铜政(2012)15号文工业容积率修正系数表,根据表3-4,确定容积率修正系数为K<sub>ij</sub>=0.96。

8、确定待估宗地地价:

根据上述基准地价测算宗地地价公式得:

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= 250 \times (1 + 0.0376) \times 0.9817 \times 1.0994 \times 0.96 \\ &= 268.77 \text{ (元 / 平方米)} \end{aligned}$$

三、地价的确定:

1、地价确定的方法:

本次评估中,我们采用市场比较法和基准地价系数修正法评估的待估宗地价格分别为276.49元/平方米和268.77元/平方米。根据对铜陵市循环经济工业试验园内同类工业用地的地价水平分析,我们认为:市场比较法能较真实准确地反映市场客观状况,作为待估宗地的地价也较为合理,同时基准地价系数修正法的各项取值考虑到了宗地所在区域的地价平均水平,经过系数修正,也能真实地反映出待估宗地的价值,故在本评估中采用市场比较法和基准地价系数修正法的简单算术平均值作为待估宗地的土地使用权价格较为合理。则待估宗地的土地价格见下表(表3-9):

表3-9 土地价格确定表

单位:元/平方米

估价方法 估价结果 宗地名称	市场比较法	基准地价系数修正法	待估宗地价格 (取整)	备注
铜冠冶化分公司用地	276.49	268.77	273	取基准地价系数修正法与市场比较法的简单算术平均值作为最终结果

2、估价结果:

铜陵有色金属集团股份有限公司此次委托评估的铜陵有色金属集团控股有限公司位于铜陵市循环经济工业试验园内(铜陵县五松镇马冲村)铜冠冶化分公司工业用地,土地面积为755266.66平方米,以2013年6月30日为基准日,在评估设定的用途为工业用地,评估设定的土地使用年限为43.8年,容积率为0.07,评估设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、供电、供水、排水、通讯和通气)及宗地红线内场地平整条件,下之市场正常的土地使用权价格为(详见《土地估价结果一览表》):

评估土地总地价: 贰亿零陆佰壹拾捌万柒仟捌佰元整

大写金额: 20618.78万元整

评估土地总面积: 755266.66平方米

评估土地单价: 273元/平方米(合18.21万元/亩)

货币种类:人民币

## 第四部分 附 件

附以下材料:

附件1: 估价委托合同

附件2: 《国有土地使用权证》

附件3: 《房地产权证》

附件4: 待估宗地照片

附件5: 土地评估机构《营业执照》复印件

附件6: 土地评估机构《注册证书》复印件

附件7: 土地估价师资格证书