

宝塔实业股份有限公司 部分土地房屋评估报告

土地估价报告

项目名称：宝塔实业股份有限公司拟抵押位于西夏区规划黄河路南侧一宗工业用地国有建设用地使用权抵押价值评估

受托估价单位：宁夏力天房地产评估咨询事务所

土地估价报告编号：宁夏力天(2016)（估）字第005号

电子备案编号：6400416AA0007

提交估价报告日期：二〇一六年一月二十五日

目 录

土地估价报告	1
第一部分 摘要	1
一、估价项目名称	1
二、委托估价方	1
三、估价目的	1
四、估价期日	2
五、估价日期	2
六、地价定义	2
七、估价结果	3
八、土地估价师签字	7
九、土地估价机构	7
第二部分 估价对象界定	8
一、委托估价方	8
二、估价对象	8
三、估价对象概况	8
四、影响地价的因素说明	11
第三部分土地估价结果及其使用	21
一、估价依据	21
二、土地估价	24
三、估价结果和估价报告的使用	29
第四部分 附件	0

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

宝塔实业股份有限公司所属位于西夏区规划黄河路南侧的一宗工业用地国有建设用地使用权抵押价值评估。

二、委托估价方

委托单位：宝塔实业股份有限公司

住所：宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路

法定代表人：张立忠

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：工业制造；轴承加工；钢材销售；压力管道元件的制造（锻制法兰（限机械加工）的管法兰、压力容器法兰；锻制法兰锻坯的钢制法兰锻坯）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系人：张立忠

联系电话：13995006276

与土地使用权人关系：委托方与土地使用权人是同一主体

三、估价目的

宝塔实业股份有限公司拟以估价对象作为抵押物向银行申请抵押贷款，根据国家有关土地管理法规及《国有土地出让合同》的约定，该宗国有出让土地使用权可以设定抵押权。受宝塔实业股份有限公司委托，宁夏力天房地产评估咨询事务所对该宗地土地使用权抵押价值进行评估，为其

确定土地使用权抵押贷款额度提供价值参考依据而评估土地使用权抵押价值。

四、估价期日

2016年1月15日

五、估价日期

2016年1月15日—2016年1月25日

六、地价定义

估价对象位于西夏区规划黄河路南侧，根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及估价师现场查勘及《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），确定估价对象在估价期日的地价定义如下：

1、估价期日：2016年1月15日

2、土地用途：在估价期日，根据委托方提供的国有土地使用证【银国用（2015）第11468号】，估价对象土地登记用途为工业用地，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）的二级分类，设定用途为工业用地。

3、土地利用条件：估价对象地上建有19幢建筑物，建筑总面积为34361.77平方米，估价对象实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、场地平整）。

4、土地开发程度：估价对象实际土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、场地平整），符合土地出让合同对其约定的土地利用方式，考虑本次估价目的是为抵押贷款提供参考依据，评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“场地平整”。

5、规划利用条件和设定容积率：根据委托方提供的《房屋所有权证》

记载，估价对象地上共建有34361.77平方米工业用途房产，现状容积率为0.65。根据土地估价的合法原则，本次评估设定估价对象容积率为0.65。

6、土地使用年限：根据《国有土地使用证》（银国用（2015）第11468号），估价对象建设用地使用权终止日期为2033年03月03日，至估价期日，剩余土地使用权年限为17.13年，故本次估价设定剩余土地使用权年限为17.13年。

7、建设用地使用权类型：根据《国有土地使用证》（银国用（2015）第11468号），估价对象建设用地使用权类型为出让，故本次估价设定其使用权类型为出让。

8、委估宗地面积：根据委托方提供的《土地使用权证》【银国用（2015）第11468号】，土地使用权面积为53253.56m²。

故本次估价的地价定义，是指在公开市场，于估价期日2016年1月15日，规划利用条件下，设定容积率为0.65、工业用途用地、开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“场地平整”，剩余土地使用权年限为17.13年的国有出让建设用地使用权抵押价值。

其中，抵押价值是估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。法定优先受偿款是假定在估价期日实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款。

七、估价结果

根据国家、地方现行法律、法规和政策规定，遵循《城镇土地估价规程GB/T 18508-2014》的估价原则、估价原理与工作程序，经估价师实地勘察，考虑本次评估的特定目的，采用合理的估价方法，分析影响地价的诸多因素等，对本报告地价定义条件下的估价对象地价进行了评估，估价结

果如下:

土地使用权抵押面积: 53253.56平方米

1、假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值

土地使用权单位面积地价: 301元/平方米

土地使用权价值总额: 1602.93万元

大写金额: 壹仟陆佰零贰万玖仟叁佰元整(人民币)

2、需扣减的估价人员知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的资料, 并经估价师了解知悉, 估价对象已缴纳全部土地出让金。于估价期日估价对象未设定抵押权, 另根据委托方说明估价对象地上建筑物无相关工程费用欠款, 即法定优先受偿款为0元。

3、抵押价值估价结果

扣除上述委托方提供及估价师知悉的法定优先受偿款的抵押价值:

$1602.93\text{万元} - 0\text{元} = 1602.93\text{万元}$

土地使用权单位面积地价: 301元/平方米

土地使用权价值总额: 1602.93万元

大写金额: 壹仟陆佰零贰万玖仟叁佰元整(人民币)

估价结果详见《土地估价结果一览表》

土地估价结果一览表

估价机构：宁夏力天房地产评估咨询事务所

估价报告编号：宁夏力天(2016)（估）字第 005 号

估价期日：2016 年 1 月 15 日

估价目的：抵押评估

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地坐落	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
宝塔实业股份有限公司	西夏区规划黄河路南侧	银国用(2015)第11468号	工业	工业	工业	无	0.65	0.65	宗地实际开发程度为宗地外“七通”(即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯),宗地内“六通一平”(即通路、通电、供水、排水、通暖、通讯及场地平整)	宗地外“七通”(即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯),宗地内“场地平整”	17.13	53253.56	301	1602.93	—
假定未设立法定优先受偿权利下的价值									1602.93万元						
需扣减的估价人员知悉的法定优先受偿款									0万元						
土地使用权抵押价值									1602.93万元						

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象现状为工业用地，已缴纳全部的土地出让金及相关契税，依据委托方提供的资料，至本次估价期日，估价对象不存在抵押权、租赁权等他项权利，地上建筑物无欠付工程款；
- 2、基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“六通一平”（即通路、通电、供水、排水、通暖、通讯及场地平整），本次评估设定土地开发程度为“七通”（即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“场地平整”；
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的《房屋所有权证》，确定现状容积率0.65，估价对象地上共建有34361.77平方米建筑物。根据土地估价的合法原则，本次评估设定估价对象容积率为0.65。

4、影响土地价值的其他限定条件：无；

二、需要特殊说明的事项

1. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以《国有土地使用证》（银国用（2015）第11468号）为准。土地区位条件、房地产市场交易资料等估价相关资料由土地估价师实地调查而得。

2. 本报告估价结果是正常经济环境下，正常市场交易情况下，在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权抵押价值。对国家宏观经济政策发生重大变化、房地产市场的剧烈波动、城市规划改变，以及城市基础设施开发可能引起的地价巨大变化和宗地自身利用条件的改变，评估中未作考虑。如发生上述变动，建议咨询估价机构后重新估价。

3. 估价对象上建有19幢建筑物，建筑总面积为34361.77平方米，现状容积率为0.65。根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》，以国有出让建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。由于估价对象上的建筑物未办理产权登记手续，处置时会对抵押物变现能力产生不利影响，在此提请报告使用者关注。

4. 本报告的有效使用期自报告提交之日起为一年。

5. 本报告出具结果所涉及币种均为人民币。

6. 其他内容请详细阅读本报告。（章盖章处）

估价机构：宁夏力天房地产评估咨询事务所

二〇一六年一月二十五日

八、土地估价师签字

估价师姓名	注册号	签 字
马彦宏	2005640040	马彦宏
薛巍	2005640042	薛巍

参加估价人员：王锐

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：马彦宏

宁夏力天房地产评估咨询事务所

二〇一六年一月二十五日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：宝塔实业股份有限公司

住所：宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路

法定代表人：张立忠

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：工业制造；轴承加工；钢材销售；压力管道元件的制造（锻制法兰（限机械加工）的管法兰、压力容器法兰；锻制法兰锻坯的钢制法兰锻坯）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系人：张立忠

联系电话：13995182438

与土地使用权人关系：委托方与土地使用权人是同一主体

二、估价对象

估价对象是位于西夏区规划黄河路南侧的一宗工业土地，使用权类型出让，国有出让土地使用权面积为53253.56平方米，土地使用权人为宝塔实业股份有限公司。土地规划用途为工业，实际用途为工业。

三、估价对象概况

1.土地登记状况

1.1估价对象的权属性质、权源及权属变更情况：估价对象宗地以挂牌出让方式取得，于2015年11月2日由银川市人民政府颁发土地使用证，宝塔实业股份有限公司取得估价对象的国有出让土地使用权，至今没有变更。

1.2土地坐落：西夏区规划黄河路南侧

1.3土地用途：工业

1.4四至：东至舍弗勒（宁夏）有限公司、南至宁夏石油化工建筑公司、西至西北轴承股份有限公司、北至舍弗勒（宁夏）有限公司

1.5土地面积：53253.56平方米

1.6国有土地使用证编号：《国有土地使用证》（银国用（2015）第11468号）

1.7土地登记证书号：№032946109

1.8登记时间：2015年11月2日

1.9地籍图号：无

2. 土地权利状况

在估价期日，估价对象的土地所有权归国家所有，土地使用权人宝塔实业股份有限公司。于2015年11月2日取得《国有土地使用证》，证号为【银国用（2015）第11468号】，土地使用权终止日期为2033年03月03日，至估价期日，已使用33年，剩余土地使用年限17.13年。估价对象证载用途为工业，估价对象来源合法、产权清楚。

根据委托估价方提供的土地出让金付款收据及相关票据，估价对象已缴纳全部土地出让金及相关税费。

根据委托估价方提供的资料，至本次估价期日，估价对象未设定抵押权、租赁权等他项权利，地上建筑物无欠付工程款。

在估价期日经估价师现场查勘，估价对象土地使用权人与相邻土地使用权人在行使不动产的使用时，在生产经营方面相互给予必要的方便。

3、土地利用状况

3.1土地利用现状

根据委托估价方提供的资料及土地估价师现场勘查，估价对象宗地有一定坡度，地质条件良好，形状规则，土地承载力较好，土地面积共计

53253.56平方米。于估价期日，估价对象取得了《房屋所有权证》，地上建有19幢建筑物，总建筑面积34361.77平方米。

3.2 土地利用规划条件

经估价师现场查勘，估价对象规划用途为工业用地，在估价期日，红线内已建成建筑面积34361.77m²建筑物，并已投入使用，作为工业厂房及相关配套用房，已办理《房屋所有权证》。土地实际开发程度为宗地外达到通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯“七通”的开发水平，宗地内达到“六通一平”（即通路、通电、供水、排水、通暖、通讯及场地平整）。地上建筑物状况详见下表：

序号	坐落	房屋所有权证	土地使用权证	结构	建筑面积 (m ²)
1	西夏区北京西路630号电修分厂东侧车库	房权证西夏区字第2015087985号	银国用(2015)第11468号	混合	595.2
2	西夏区北京西路630号铸造车间办公楼	房权证西夏区字第2015087989号		混合	734.58
3	西夏区北京西路630号铸造车间辅助房	房权证西夏区字第2015087990号		混合	594
4	西夏区北京西路630号滚子分厂铁路车间	房权证西夏区字第2015087994号		钢混	1080
5	西夏区北京西路630号运输(北侧)车库	房权证西夏区字第2015087995号		混合	777.6
6	西夏区北京西路630号特大型轴承分厂	房权证西夏区字第2015087996号		钢混	7527.38
7	西夏区北京西路630号电修分厂办公楼	房权证西夏区字第2015087998号		混合	889.14
8	西夏区北京西路630号电修分厂厂房	房权证西夏区字第2015087999号		钢混	578.28
9	西夏区北京西路630号动力分厂厂房	房权证西夏区字第2015088001号		混合	1096.2
10	西夏区北京西路630号成品库办公楼	房权证西夏区字第2015088002号		混合	916.53
11	西夏区北京西路630号保持架分厂厂房	房权证西夏区字第2015088003号		钢混	4224
12	西夏区北京西路630号保持架分厂宿舍楼	房权证西夏区字第2015088004号		混合	1344.6
13	西夏区北京西路630号综合库房	房权证西夏区字第2015088005号		钢混	2149.43
14	西夏区北京西路630号外销成品库房	房权证西夏区字第2015088006号		钢混	1802.4

15	西夏区北京西路630号运输(南侧)车库	房权证西夏区字第2015088009号		混合	1550.4
16	西夏区北京西路630号铸造车间厂房	房权证西夏区字第2015088012号		钢混	2463.18
17	西夏区北京西路630号运输办公楼	房权证西夏区字第2015088013号		混合	1731.81
18	西夏区北京西路630号成品库厂房	房权证西夏区字第2015088015号		钢混	2618.64
19	西夏区北京西路630号特大型轴承分厂办公楼	房权证西夏区字第2015088463号		混合	1688.4

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

西夏区是隶属宁夏回族自治区银川市的一个市辖区，位于银川市西部，地理坐标东经105° 49′ -106° 18′，北纬38° 08′ -38° 52′。西夏区东起包兰铁路，西至贺兰山口轴线（宁蒙界），南临永宁县，北接贺兰县，总面积987.2平方公里，是银川市三个市辖区中面积最大的。西夏区辖2个镇、6个街道。截至2010年，西夏区共有33万人。2013年，西夏区实现地区生产总值251.08亿元。西夏区境内分布有拜寺口双塔、滚钟口、贺兰山岩画景区、西夏王陵等景点景区。

2、自然环境

(1) 地质地貌

西夏区地貌属宁夏北部平原和山地地貌区，由贺兰山山地和银川平原，由贺兰山山地和银川平原两个地貌分区组成。银川平原又分为贺兰山前洪积倾斜平原、黄河冲积平原两个地貌区。西山东川、西干渠、新开渠、良田渠等绕境，湖沼镶嵌，是西夏区地貌格局的基本特征。

(2) 气候水文

西夏区属中温带干旱气候区。全年大部分时间受高空和西风环流影响，天气系统也多来自西边。同时又是季风气候区，夏季东南风带来水气，冬季西北季风带来干冷的空气。西夏区气候的基本特征是：冬寒夏暑，春季

多风沙，秋季雨集中；春迟、夏短、秋早、冬长。西夏区气候干燥，晴天多，日照充足，光能资源丰富。年平均太阳辐射总量量为146千卡/平方厘米，全年平均日照时数为3039.6小时，日照率为69%。西夏区气温平均年较差在32℃左右，全年平均气温较差为13.1℃。西夏区无霜期较短，最长无霜期177天，最短无霜期129天。西夏区降水较少，1990年后，年降水量介于99.7-233.1毫米之间。蒸发量远大于降水量，年平均蒸发量为1583.2毫米。

3、行政区划

西夏区辖6个街道、2个镇：西花园路街道、北京西路街道、文昌路街道、朔方路街道、宁华路街道、贺兰山西路街道、兴泾镇、镇北堡镇。

4、交通概况：

对外开放的交通大动脉为西夏连通全国，通往世界提供了便捷条件，纵横交错的高等级公路、绕城高速、河东机场、包兰铁路构筑起四通八达的立体交通网络，成为宁夏回族自治区硬环境最好的地区之一。大银川战略的实施，把银川市与西夏区紧紧连在一起为城市发展拓展了广阔空间。

5、经济状况

全市地方财政收入完成251.7亿元，完成预算的109.3%，增长12.7%。全市财政支出完成374.7亿元，为变动预算的96.4%，增长21.6%。2014年，全市公共财政预算收入完成153.6亿元，完成预算的101.8%，增长14.1%；其中：税收收入完成113.9亿元，增长8.3%，非税收入完成39.7亿元，增长35.0%。全市公共财政预算支出完成262.5亿元，增长19.0%。全市政府性基金预算收入完成98.1亿元，完成预算的111.3%，增长10.5%。全市政府性基金预算支出完成112.2亿元，为年初预算的126.3%，增长28.5%。市本级地方财政收入完成145.6亿元，完成预算的106.0%，增长13.9%。市本级财政支出完成156.6亿元，为变动预算的94.8%，增长42.6%。市本级政府性基金预算总收入88.1亿元。其中：当年政府性基金预算收入完成69.0亿元，为年初预算的115.0%，增长13.6%。上级补助收入4.2亿元，上年结转14.9亿元。市本级政府性基金预算总支出88.1亿元。其中：当年政府性基金预算

支出完成49.3亿元，为变动预算的90.0%，增长101.4%。补助下级支出33.4亿元，结转下年5.4亿元。市本级政府性基金预算收支平衡。

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

（1）农业生产平稳发展

西夏区完成农林牧渔业总产值10.13亿元，按可比价格计算，其中农业产值6.17亿元，比2012年增长1.92%；林业产值0.12亿元，比2012年增长11.3%；畜牧业产值3.01亿元，比2012年增长5.2%；渔业产值0.24亿元。

西夏区粮食作物播种面积1.23万公顷；其中小麦播种面积0.07万公顷。蔬菜播种面积0.11万公顷，园林水果播种面积0.32万公顷。其中小麦产量0.33万吨，蔬菜产量6.67万吨，园林水果3.18万吨，肉类产量3314吨，其中猪牛羊肉产量2243吨。截至2013年末，西夏区大牲畜存栏2.2万头，生猪存栏0.83万头。禽蛋产量0.22万吨；牛奶产量55811万吨；水产品产量0.27万吨。

西夏区有效灌溉面积1.52万公顷。荒山荒沙造林面积0.12万公顷。截至2013年末，西夏区农业机械总动力19.12万千瓦，农用拖拉机3948台；农用运输车2033辆。农村用电量4014万千瓦小时；农用化肥施用量（按实物量计算）3.71万吨。

（2）工业生产平稳快速增长

西夏区规模以上工业企业实现销售产值458.1亿元，工业产品销售率为99.1%；工业企业主营业务收入464.19亿元；主营业务成本383.04亿元。工业企业利税总额63.14亿元；利润总额-2.25亿元。工业品出口交货值6.29亿元，亏损企业亏损9亿元，企业亏损面40.28%，应收账款净额30.94亿元，资产负债率67.64%。

（3）消费市场平稳运行

西夏区实现社会消费品零售总额16.34亿元。分地域看，城镇消费品零售额15.95亿元；乡村消费品零售额0.39亿元。分行业看，批发零售业零售额12.41亿元；住宿餐饮业零售额3.93亿元。

（4）金融存贷高速增长

6月末，全区金融机构人民币各项存款余额75.75亿元，同比增长55.9%，其中城乡居民储蓄存款余额48.46亿元，增长40.7%；金融机构人民币各项贷款余额59.32亿元，同比增长47.7%。

（5）城乡居民收入提高

预计上半年，全区城镇居民人均可支配收入达到8700元，同比增长15.5%。城镇居民消费性支出6592元，同比增长23.8%。农民人均现金收入6407元，同比增长15.8%。

（6）固定资产投资和财政收入增速放缓

上半年，全区固定资产投资完成32.3亿元，同比增长16.0%，增速比去年同期回落40个百分点，其中房地产开发投资完成13.53亿元，同比增长15.4%，增速比去年同期回落49.5个百分点。工业投资完成14.78亿元，同比增长12%。

上半年，全区完成财政总收入10.67亿元，同比下降18.5%。其中公共财政收入6.27亿元，同比增长17.8%，政府性基金收入和社会保险基金收入分别完成3.89亿元和3.82亿元，同比分别下降43.7%和40.0%。上半年，全县完成财政总支出14.51亿元，同比下降7.5%，其中，公共财政支出10.1亿元，同比增长86.4%，在公共财政支出中，一般公共服务支出1.02亿元，同

比增长21.3%。

6、房地产市场状况

盘点银川楼市发现，这些政策“暖风”特别是房贷政策，可能促使一二线楼市迎来了“小阳春”，但是对于银川这样的三线城市来说，与限贷和限购取消一样，降息也未给楼市带来“立竿见影”的作用。据一些房地产业内人士介绍，现在开发商主要采取促销手段拉高销售量，没有价格上的实际优惠，很难吸引购房者。很多项目预期业绩大打折扣，陷入有价无市的尴尬，开发商都在焦急等待。据国家统计局银川调查队介绍，10月份，银川新建商品住宅销售价格同比下降0.7%。从不同类型看，10月份，银川新建商品住宅销售价格90平方米及以下的环比价格下降0.7%，90到144平方米的环比价格下降0.5%，144平方米以上的环比价格下降0.5%。

从目前的楼市销售情况来看，也比去年同期增速差很多。2014年1-10月，银川商品房销售面积为545.06万平方米，同比增长28.1%，增速比上年同期回落8.6个百分点；实现销售额243.59亿元，同比增长16.3%，增速比上年同期回落了27个百分点。另外，从投资热情来看，1-10月，银川市房地产开发完成投资318.72亿元，同比增长18.3%，增速比去年同期回落2.9个百分点。银川市三区两县一市增速呈现三升三降的不平衡状态。

通过以上影响估价对象价格一般因素的分析，近年来随着西夏区经济的发展，城市综合实力逐步加强，城镇建设得到了较快发展，随着城市建设的加快，土地供求矛盾加剧，土地需求突出，西夏区地价总体水平呈稳中有升态势。

（二）区域因素

1、区域概况

西夏区位于宁夏回族自治区首府银川市西部，是银川市所辖县区之一。西夏区东起包兰铁路，西至贺兰山口轴线，南邻永宁县，北接贺兰县，总面积987平方公里，是银川市面积最大的市辖区。辖2个镇、6个街道办事处，17个村委会和53个社区居委会。总人口约24万人，其中农业人口约4万人。规划控制面积22平方公里的国家级经济技术开发区设在辖区，占地4.2平方公里的西夏工业园镶嵌其中。

银川市西夏区是一座历史名城，存续 190 年的西夏王朝，历代国王均埋葬在西夏区境内的“西夏王陵”园区之内。至清代，西夏区是重要的军事要冲，著名的将军楼也坐落于此。如今，西夏区则是银川市的工业基地、教育重地、旅游胜地和物流中心。

目前西夏区拥有中石油化工、西北轴承、大元炼油、丰友化工、佳通轮胎、长城须崎、赛马水泥、长城机床厂等综合实力强、科技水平高、产品销路好规模以上企业 44 家。现已形成了能源、化工、机电、建材四大支柱产业。

作为宁夏境内教育资源最为集中、教育产业最为发达的地区，西夏区着重把自己打造成为宁夏的教育重地。辖区内有包括宁夏大学、北方民族大学在内的各类学校、院所 92 家，在校学生 7.4 万人。辖区内有科研院所 21 家，各级各类专业技术人员 1.4 万人。在职业教育、职业培训、项目开发、科技创新等方面具有其他地区不可比拟的优势。

西夏区是著名的历史名城，同时也是宁夏的旅游胜地，文化积淀深厚、旅游资源丰富。贺兰山东麓有被誉为“东方金字塔”的西夏王陵，是包括西夏国开国皇帝李元昊在内的西夏国王的皇家陵寝。华夏西部影视城则“使中国电影从这里走向世界”，张艺谋正是从这里的《红高粱》地走向成功，周星驰也是在这里凭借《大话西游》达到自己的艺术巅峰。具有悠久历史、展现古代华夏文明成果的贺兰山岩画，风景优美、保护良好的贺兰山苏峪口国家级森林公园，贺兰山滚钟口、拜寺口双塔、万义生态观光园、兰一山庄、华夏奇石城等一大批旅游资源，已逐步引起国内外游客的瞩目。

西夏区是银川市行政区划面积最大的县区，同时也是区域性交通枢纽。境内交通便利，是自治区、银川市交通枢纽和窗口。银川火车站、长途汽车站设在本区，包兰铁路横贯其中；银新、银西专用线在此与其接轨，并连通辖区内各大企业；环城高速公路已经开工建设，110国道沿贺兰从西夏区由北向南贯穿。主要交通干道均为双向八车道。借助土地资源和交通便捷的优势，这里无疑是建立现代物流中心的最佳选择。

2、交通条件

2.1 区域内公共交通状况

估价对象位于西夏区规划黄河路南侧，西夏区公交系统较完善，有多条公交线与主城区相连接。

综合来看，区域对外交通便利程度相对较好。

2.2 对外交通条件

(1)公路：估价对象宗地所在区域道路等级较好，道路通达程度较好，区域内形成了以北京西路为主的交通网，对外交通便利度较好。区域内有公交站线通过，交通条件较好。

(2)铁路：估价对象宗地所在区域铁路运输条件较好。包兰铁路、宝中铁路穿越市境，估价对象宗地距银川火车站约6公里。

(3)航空：银川河东机场是国家4D级现代化机场，已开通北京、广州、上海、乌鲁木齐等40多条航线。估价对象宗地距银川河东机场约30公里。

3、基础设施条件

估价对象宗地的基础设施条件达到宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）

3.1供水：银川西夏区有水厂，其供水保证率较高，宗地所在区域内有城市供水管网通过。

3.2排水：宗地所在区域内有城市排水管网通过。

3.3供电：银川西夏区供电网覆盖整个区域，区域内供电保证程度较高。

3.4通讯：宗地所在区域覆盖电信网络，移动电话信号接收良好

3.5供热：银川西夏区已建成大型供热系统热电厂，至估价基准日时，宗地所在区域已实现集中供暖。

3.6供气：宗地所在区域已具备天然气供气条件。

4、环境条件

估价对象宗地所在区域是银川市西夏区，许多企业在此处集中建设落户投产，投资环境基本形成，经济地理区位优势，工业生产协作具备条件，产供销形成良性循环和有机的产业链，发展前景显现生机。

综上所述，区域内环境条件一般，环境条件对该区域地价无不利影响。

5、工业聚集度

2014年全市实现地区生产总值1395.67亿元，按可比价格计算，同比增长9.5%。分产业看，第一产业实现增加值56.66亿元，同比增长5.3%；第二产业实现增加值760.27亿元，增长11.6%；第三产业实现增加值578.74亿元，增长7.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值66277元。三次产业结构为4.0: 54.5: 41.5，对经济增长的贡献率分别为2.3%、66.6%、31.1%。

6、规划限制

根据《银川市土地利用总体规划》、《银川市城市总体规划》，估价对象宗地所在区域规划为西夏区，估价人员实地踏勘时发现，估价对象宗地周围土地利用类型主要为工业用地，且产业集聚效益水平较优。本次估价按照工业用地进行评估，规划对土地利用无不利影响。

有上述分析，待估地块作为工业用地，其所处区域的区位条件、交通条件、基础设施条件、周围土地利用类型和规划等对地价的保值增值起到了一定的作用。

(三)个别因素

1.宗地位置

估价对象位于西夏区规划黄河路南侧，四至为：东至舍弗勒（宁夏）有限公司、南至宁夏石油化工建筑公司、西至西北轴承股份有限公司、北至舍弗勒（宁夏）有限公司。

2、宗地用途

根据委托方提供的【银国用（2015）第11468号】，土地用途为工业用地。

3、宗地面积

根据委托方提供的《国有土地使用证》【银国用（2015）第11468号】，估价对象土地面积为53253.56平方米，面积适中，对土地利用较为有利。

4、宗地形状

估价对象形状规则，有利于宗地利用。

5、宗地宽度、深度及临街状况

估价对象一面临街，临街宽度和深度均较好，临街条件较好。

6、地质、地形及地势条件

估价对象所在区域地势平坦，地基承载力一般，地质条件一般。

7、容积率

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载的建筑面积为34361.77平方米，现状容积率为0.65，本次设定宗地容积率为0.65。

8、土地使用年期

估价对象土地使用权类型为出让，根据委托方提供的《国有土地使用证》【银国用（2015）第11468号】记载土地使用权终止日期为2033年03月03日，至估价期日土地剩余使用年期为17.13年。

9、宗地基础设施条件

至估价期日，估价对象达到宗地外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），地上建有19幢建筑物，总建筑面积34361.77平方米。本次评估设定土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯），宗地内“场地平整”。

9.1供水：区域内主要道路均有市政供水管网布设，且供水保证率较高，本次设定宗地内未接通。

9.2排水：区域内主要街道均有市政排水管网布设，且排水保证率较高，本次设定宗地内未接通。

9.3供电：银川市西夏区供电网覆盖整个区域，区域内供电保证程度较高，本次设定宗地内未接通。

9.4通讯：宗地区域接市政通讯网，本次设定宗地内未接通。

9.5供热：区域内已实现城市集中供暖，本次设定宗地内未接通。

9.6道路：该宗地距北京西路较近，区域内道路通达度较好，本次设定宗地内未接通。

9.7供气：区域内已具备天然气供气条件，本次设定宗地内未接通。

9.8场地平整：场地平整状况良好，具备生产条件。

10、估价对象利用或规划利用等影响地价水平的因素说明

此次评估设定估价对象剩余土地使用年期工业17.13年，无他项权利限

制，规划对估价对象土地利用无不利影响。根据委托方提供的《国有土地使用证》，记载用途为工业，估价对象的土地使用权面积为53253.56平方米，现状容积率为0.65。区域内无影响宗地规划利用的其他因素，无交通管制限制，且估价对象土地权利状况有利于土地的经济运作，对地价有增值、保值作用。

综上所述，估价对象作为工业用地，能实现土地的最佳规划利用。同时，宗地面积、容积率、土地开发程度与区域同类用地相似，个别条件总体良好。

第三部分土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 国家有关法律、法规、行政规章

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）。

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）。

1.3 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

1.4 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）。

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令256号，1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）。

1.7 《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》（中华人民共和国国务院令55号，1990年5月19日）。

1.8 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日）。

1.9 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）。

1.10 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，

2006年8月31日)。

1.11 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》(〔1997〕国土[籍]字第2号, 1997年1月3日)。

1.12《土地登记办法》(国土资源部令第40号, 自2008年2月1日起施行)。

1.13《国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》(国土资电发〔2006〕17号, 2006年5月30日)

1.14《国土资源部关于规范土地登记的意见》(国土资发〔2012〕134号, 自2012年9月6日起施行)。

1.15《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房〔2006〕8号, 2006年1月13日)

1.16《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月9日建设部令第56号发布, 2001年8月15日根据《建设部关于修改<城市房地产抵押管理办法>的决定》修正)

1.17《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号, 自2007年1月1日起施行)。

1.18《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号, 2009年5月11日)

2. 地方有关法律法规和政策

2.1、《宁夏回族自治区土地管理条例》(2000年11月17日自治区第八届人大常委会第十六次会议通过)

2.2、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区统一征地管理办法》(宁政发[1997]120号)

2.3、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法》(宁政发[1995]49号)

2.4、宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于加强国有

土地管理的通知》(宁政发[2001]95号)

2.5、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区国有土地使用权招标投标挂牌出让办法》(宁夏回族自治区人民政府令第55号)

2.6、宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于发布实施宁夏回族自治区县(市、区)征地补偿标准的通知》(宁政发[2015]101号)

2.7、宁夏回族自治区人民政府关于印发《宁夏回族自治区耕地占用税实施办法》的通知(宁政发[2010]8号)

2.8、宁夏回族自治区财政厅、物价局、原区土地管理局、农业厅《关于调整耕地开垦费收缴标准的通知》(宁国土资发[2009]575号)

2.9、宁夏回族自治区物价局、财政厅《关于整顿规范我区住房建设收费的通知》(宁价(费)发[2002]134号)

2.10、宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于印发宁夏回族自治区工业用地出让最低价标准实施意见的通知》(宁政发[2009]52号)

2.11、宁夏回族自治区国土资源厅《关于贯彻国土资源部改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(宁国土资发[2001]158号)

2.12、宁夏回族自治区国土资源厅《关于印发土地估价结果备案办法的通知》(宁国土资发[2003]12号)

2.13、宁夏回族自治区土地估价师协会制定颁布的《宁夏回族自治区土地评估行业管理暂行规定》(宁土估协发[2005]2号)

3、本次估价采取的技术规程

3.1中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年7月24日)

3.2中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014, 2014年7月24日)

3.3中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007, 2007年8月10日)

3.4中华人民共和国国土资源部《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)

4、委托方提供的资料(复印件)

4.1、《国有土地使用证》(银国用(2015)第11468号)复印件;

4.2、《房屋所有权证》复印件;

4.3、《银川市房屋权属档案证明单》复印件;

4.4、委托估价方《营业执照》、《组织机构代码证》。

5、本评估机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料

1、估价对象所处区域土地政策相关文件、土地利用现状,产业集聚度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础技术参考资料;

2、估价对象所处区域的市场比较实例调查情况及比较实例现状照片;

3、估价对象宗地与市场比较实例示意图;

4、估价对象现状照片。

二、土地估价

本次估价过程中,遵循的主要原则包括以下几个方面。

1.1替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

1.2预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

1.3供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

1.4 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

1.5 报酬递增递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

1.6 变动原则

估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

1.7 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。

1.8 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、成本逼近法、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，就要根据估价对象的实际情况，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。

1.9 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（二）估价方法

土地评估通常有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区；成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；基准地价系数修正法适用于在现行基准地价覆盖范围内的土地价格评估。

估价对象位于银川市西夏区的工业用地国有出让建设用地使用权抵押价值评估，依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），所在区域有较多近期成交的同用途同开发程度的出让交易案例可参考，故可以采用市场比较法测算估价对象土地价值。

估价对象所处的区域有类似土地的取得费用，且发生日期与估价期日相接近、宗地内土地开发费用资料齐全，故本次评估宜采用成本逼近法进行评估；

由于该宗地属于银川市工业用地末级地段，银川市基准地价于1998年4月经过自治区验收，距估价基准日已有18年了，时间久远，且随着工业园区地价的发展变化，银川市基准地价不能客观地反应估价对象宗地的价格，故不适宜选用基准地价系数修正法测算土地价格。

市场比较法是根据市场中的替代原则，将估价对象与具有替代性的、且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价

格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

成本逼近法是把对土地的所有投资,包括土地取得费用和土地开发费用两大部分作为基本成本。运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润及应缴纳的税金,组成土地价格的基础部分。并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要,再加上土地所有权应得的收益即土地增值收益,并进行各种修正从而求得土地价格。

综上所述,本次评估根据估价对象的特点和实际情况,采用市场比较法和成本逼近法两种方法,力求科学合理地评估出估价对象的建设用地使用权抵押价值。

(三) 估价结果

1、各方法估价结果的综合确定

本次评估采用市场比较法和成本逼近法求取估价对象在地价定义设定条件下的土地使用权价值。采用市场比较法求得的结果为253元/平方米,土地使用权价格总额为1347.32万元;成本逼近法求得的结果为322元/平方米,土地使用权价格总额为1714.76万元。

2、估价结果的可信度分析

本次评估采用成本逼近法和市场比较法对估价对象在地价定义条件下的土地使用权价格进行测算,两种估价方法分别从不同的角度演绎了估价对象的价值形成过程和反映当地的地价水平。成本逼近法是估价人员利用近期发生的与估价对象具有替代性的土地取得费用,按类似估价对象设施状况的社会平均开发水平测算出估价对象的价格;市场比较法是估价人员利用近期发生的与估价对象具有替代性的交易案例作为比较标准,修正推算出估价对象的价值,通过对估价对象宗地所处区域土地市场和土地价格的分析,结合估价对象土地利用现状及发展方向、估价方法选择依据、各

种估价方法的特点、适用范围、应用条件和估价过程数据取值的可靠性及本项评估目的，考虑到两种评估方法结果有一定的差异，经综合考虑，本次评估采用两种估价方法评估结果的加权算术平均值作为最终评估结果，即成本逼近法测算结果和市场比较法测算结果的权重分别取0.7和0.3。

市场法权重

3、地价确定的方法

依据上述分析，则估价对象宗地国有建设用地使用权单位面积价格
 $=322\text{元/平方米} \times 0.7 + 253\text{元/平方米} \times 0.3 = 301\text{元/平方米}$ (取整)

地面单价 $=301\text{元/平方米}$

土地使用权价格总额 $=301\text{元/平方米} \times 53253.56\text{平方米}$
 $=1602.93\text{万元}$ (取整)

4、最终结果

根据国家、地方现行法律、法规和政策规定，遵循《城镇土地估价规程GB/T 18508-2014》的估价原则、估价原理与工作程序，经估价师实地查勘，考虑本次评估的特定目的，采用合理的估价方法，分析影响地价的诸多因素等，对本报告地价定义条件下的估价对象地价进行了评估，估价结果如下：

土地使用权抵押面积：53253.56平方米

1、假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值

土地使用权单位面积地价：301元/平方米

土地使用权价值总额：1602.93万元

大写金额：壹仟陆佰零贰万玖仟叁佰元整（人民币）

2、需扣减的估价人员知悉的法定优先受偿款

根据委托方提供的资料，并经估价师了解知悉，估价对象已缴纳全部土地出让金。于估价期日估价对象未设定抵押权，另根据委托方说明估价

对象地上建筑物无相关工程费用欠款，即法定优先受偿款为0元。

3、抵押价值估价结果

扣除上述委托方提供及估价师知悉的法定优先受偿款的抵押价值：

1602.93万元-0元=1602.93万元

土地使用权单位面积地价：301元/平方米

土地使用权价值总额：1602.93万元

大写金额：壹仟陆佰零贰万玖仟叁佰元整（人民币）

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

1.1本次估价的前提条件

1.1.1委托方提供的估价对象的有关资料真实、合法、完整、有效、可靠。估价所依据的法律法规、技术标准、委托方其他的资料可靠有效。

1.1.2在估价期日的土地市场为公正、公开、公平的均衡市场。

1.1.3估价对象作为工业用地，能得到最有效使用，并能持续利用产生相应的土地收益。

1.1.4宝塔实业股份有限公司合法取得土地使用权，并支付有关税费。

1.1.5任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

1.1.6本报告所评估的宗地地价是指在估价期日2016年1月15日，设定宗地红线达到“七通”（通路、通电、通信、供水、排水、通气、通暖）的开发水平下，用途设定为工业用地，设定容积率为0.65，剩余使用年期为17.13年的国有出让土地使用权抵押价值。该抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下国有出让土地使用权市场价值，减去土地估价师知悉的法定优先受偿款。

1.2本次估价成立的假设条件

1.2.1 估价对象土地登记用途为工业用地，本次评估设定为工业用地。

1.2.2 估价对象土地使用权终止日期为2033年03月03日，于估价期日2016年1月15日，土地剩余使用年限为17.13年，本次评估设定估价对象剩余使用年期为17.13年。

1.2.3 根据《委托评估函》及估价人员现场查勘之日，本次评估设定估价期日为2016年1月15日。

2、估价结果和估价报告的使用

2.1 本次估价主要依据了《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》、《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》、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》等全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规和规章；以及《城镇土地估价规程GB/T 18508-2014》、《城镇土地分等定级规程GB/T 18507-2014》等技术规程与标准，本报告及估价结果是在符合国家法律、法规的有关规定下发生法律效力。

2.2 本报告自估价报告提交之日起一年内有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

2.3 估价报告及估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

2.4 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。

2.5 本估价报告书一式肆份，估价委托人二份，本机构存档二份。

3、需要特殊说明的事项

3.1 本次评估为房地产抵押评估，根据当地规定单独出具土地使用权抵押评估报告，其房屋抵押报告由本公司同时出具，报告号为宁夏力天房估字【2016】第1-01034号。

3.2估价对象所涉及的土地使用权人、土地坐落、地号、使用权类型、土地使用权终止日期、使用权面积等情况均以委托估价方提供的《国有土地使用证》【银国用（2015）第11468号】为依据。

3.3估价对象现状容积率0.65，以合法原则确定容积率为0.65。

3.4本次评估委托方宝塔实业股份有限公司，产权方为宝塔实业股份有限公司，委托方应提供产权方同意其使用估价对象作为抵押物的相关证明，提请报告使用者注意。

3.5土地增值收益是土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，即成交价减成本价。

集体土地被国家征用后，由于土地用途的改变和土地使用方式的改变，土地价格往往会成倍增长。

本次评估中运用的成本逼近法，经过估价师实际调查，由于当地土地部门没有关于土地增值收益取值的书面文件，故本次成本法评估土地增值收益是根据当地征地成本和地价水平之间的关系，参考当地的地价水平综合确定。

3.6因委托方未提供《国有土地出让合同》及其相关票据，故其取得工业用地出让金总额未知。

3.7于估价期日，待估宗地内已经完成开发建设，宗地内达到“六通一平”的开发水平，但红线内的开发费用体现在建筑物的建造成本中，根据委托，本次仅为待估宗地国有出让土地使用权价值（净地）评估，故本次评估设定待估宗地的开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通信、供水、排水、通气、通暖），红线内“场地平整”。

3.8本次评估的抵押价值未考虑抵押物处置时的抵押登记费用、诉讼费用、拍卖佣金、过户税费、土地增值税及其他应付费用的等。

3.9至估价期日，根据委托方提供资料显示，估价对象不存在抵押权、租赁权等他项权利，地上建筑物无欠付工程款。

3.10本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（四）估价对象的变现能力分析

1. 变现能力是指假定在估价期日实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押土地转换为现金的可能性。影响抵押土地变现的因素主要有：

1.1. 土地的通用性

通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的土地而言是否常见、普遍使用；通常某一类型的土地只适合于一部分特定的购买者，若土地的适应面较广，即具有较强通用性，则其变现能力较强。土地价值量的大小、用途等均影响其通用性。大宗的土地因为价值量大而较小宗土地变现困难；用途差异性也在一定程度上影响土地的变现能力，通常工业用途的土地较商业和居住用途的土地在拍卖时更易低于当时正常的市场价格水平。

估价对象土地用途为工业，与周边用途较一致，通用性较好。

1.2 土地的独立使用性或可分割转让性。

独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制；可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用。通常土地分割抵押后的变现能力相对较低，若一宗土地上的建筑物连同占用的土地分割抵押给几个银行，局部分割和整体处理必然互相制约，从而降低抵押物的变现能力。

估价对象做为委托方一大宗土地分割部分，产权清晰，独立使用性一般；宗地作为工业用地整体开发利用，可分割转让性较差。

1.3 变现的时间长短

当土地产权手续合法、完备，没有产权纠纷，也没有设置抵押等他项

权利时，通常具备较好的市场流通性质，较易于变现，变现时间相对较短。

估价对象产权明晰，无产权纠纷，未来变现时存在的抵押权，对变现时间有一定的影响。

1.4快速变现的方式

土地快速变现的方式多种，但根据有关规定，银行抵押土地的处置方式多为公开拍卖形式。该种形式决定了拍卖成交价格受信息的多寡、拍卖价格受竞买人的数量、一次性现金支付的压力等的影响。

1.5区域市场状况。

抵押土地所处区域市场交易活跃将有利于抵押标的物的变现；若所在区域房地产市场发育不够、交易较少，其变现能力降低。

估价对象所在区域以工业为主，市场交易较为活跃，有利于估价对象的变现。

1.6快速变现价值

根据估价人员所掌握有关估价对象的客观情况，预测其快速变现率，快速变现价值为：市场价值×快速变现率。变现价值中没有扣除变现时可能产生的费用。

1.7变现价值与市场价值的差异

估价师评估的价值是在广泛收集市场资料和估价对象信息的基础上，运用科学的估价方法进行评估的结果，是对估价对象在公开市场条件下可能市场价格的反映；在估价期日拍卖时抵押物最可能实现的价格，受多种交易因素的影响，与评估的市场价值通常存在一定差异。

2. 变现过程中可能产生的税费

拍卖变现时的费用、税金，主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费；营业税及附加、印花稅、应补缴的土地出让价款等；抵押土地原欠缴的各种费用（除优先受偿

款)，需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中。

3. 抵押物处置后所得价款的清偿次序

3.1 支付处分抵押物的费用，如评估费、保管费、司法费用等；

3.2 扣除抵押物应缴纳的税费，如补缴土地出让金、营业税、所得税、交易手续费等；

3.3 偿还抵押权人债权本金、利息及支付违约金；

3.4 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失或赔偿金；

3.5 剩余金额交还抵押人。

由此可见需扣除前两项费用后才可偿还抵押权人的债权，为了抵押权人债权的安全，前两项费用对抵押价值和处置价值的影响应予以考虑。

此外，土地使用权抵押的优先受偿款包括：已担保债权数额等，但不包含强制执行费用。同一土地有数个抵押权人的，应当按照设定抵押权的先后顺序清偿。

4. 预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值

本次估价预测处置拍卖所得扣除相关费用后的净值为：

净值 = 快速变现价值 - 处置抵押物时产生的费用和应缴纳的税费；

安全抵押贷款额 ≤ 未来土地市场条件下抵押物快速变现的价值 - 快速变现处置费用 - 处置交易相关税费 - 利息 - 违约金 - 赔偿金 - 约定的其他内容，则安全抵押贷款额应首先低于净值。

5. 土地权利状况

土地权利状况。抵押土地变现时，其权利状况若为共有或出租，抵押权人应同时书面通知共有人和承租人；共有人和承租人依法享有优先购买权。以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。即产权明晰和产权单一的土地使用

权较易实现变现。

估价对象产权明晰，无共有及出租情况。未来变现时存在抵押权，对变现有一定的影响。

（五）风险提示

估价对象存在抵押价值未来下跌的风险，提请委托方和报告使用者注意：

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对土地抵押价值可能产生影响，委托方和报告使用者须密切注意估价对象自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况；

2. 有关部门制定的各项土地调控政策、房地产开发企业及关联企业的财务风险、法律风险等，可能导致信贷风险。委托方和报告使用者须关注抵押期间可能产生的信贷风险点：

投资开发程度。以出让方式取得土地使用权的，转让土地使用权时，需符合下列条件：土地使用者需按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；土地使用者必须已按出让合同规定的期限和条件开发和利用土地，其中，属于房屋建设工程的，开发建设投资不少于项目总投资额的25%，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

土地使用和规划条件。土地使用权转让时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，受让方必须按出让合同和登记文件中所规定的土地使用和规划条件来使用土地，如土地用途、容积率、建筑控高、建筑密度、绿化率等。

地上建筑物。根据《物权法》第一百八十二条规定，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，即地上建筑物、其它附着物的所有权同土地使用权一起转让。

3. 所评估的价值是估价对象在估价期日的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，是为确定估价对象抵押贷款额度而提供的参考依据。委托方和报告使用者对于评估价值的使用应合理；

4. 建议委托方和报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对估价对象抵押价值进行再评估。

5. 抵押权人将抵押土地转换为现金、实现抵押权时，存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请委托方和报告使用者注意估价对象的变现能力。

第四部分 附件

- 1、委托估价函；
- 2、估价对象现场照片；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、现场查勘记录表；
- 5、《国有土地使用证》复印件【银国用（2015）第11468号】；
- 6、《房屋所有权证》复印件；
- 7、《银川市房屋权属档案证明单》复印件；
- 8、委托估价方《企业法人营业执照》复印件、《组织机构代码证》复印件；
- 9、估价机构营业执照复印件；
- 10、估价机构资质证书复印件；
- 11、估价人员注册证书复印件。

房 产 抵 押 估 价 报 告

估价项目名称：宝塔实业股份有限公司拟抵押贷款所涉及的位于西夏区规划黄河路南侧工业用地上房产（共19套）价格估价报告

估价委托人：宝塔实业股份有限公司

估价机构：宁夏力天房地产评估咨询事务所

注册房地产估价师：尹建生 杜永军

估价报告出具日期： 2016年1月25日

估价报告编号：宁力天[2016]（评）字第1-01034号

目 录

致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	4
估价的假设限制条件	5
估价的结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价对象	8
四、估价目的	13
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价依据	13
八、估价原则	15
九、估价方法的选用	16
十、估价结果	18
十一、估价人员	18
十二、估价作业期	18
十三、估价报告的使用期限	18
十四、风险提示	19
十五、变现能力分析	20
估价的技术报告（留档）	

附件

- (一) 委托书、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》(复印件)
- (二) 《银川市房屋权属档案证明单》(复印件)
- (三) 估价对象法定优先受偿款的证明(复印件)
- (四) 估价委托人企业营业执照、组织机构代码证(复印件)
- (五) 估价对象位置示意图及照片
- (六) 估价机构营业执照、组织机构代码证(复印件)
- (七) 估价机构资质证书(复印件)
- (八) 注册房地产估价师资格证书(复印件)

致估价委托人函

宝塔实业股份有限公司：

本评估所受贵公司的委托，对属贵公司所有的位于西夏区规划黄河路南侧工业用地上房产（共 19 套）抵押价值（本次评估的房屋建筑面积为 34361.77m²）进行价格评估。

估价对象：西夏区规划黄河路南侧工业用地上房产（共 19 套）。

估价目的：为确定房产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房产抵押价值。

价值时点：2016 年 1 月 15 日。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，本所遵守客观、公正、科学、独立、谨慎的估价原则，按照严谨的估价程序，在满足全部的估价假设和限制条件下，选用成本法估价方法，确定估价对象在价值时点 2016 年 1 月 15 日的估价结果如下（详见“估价对象及估价结果一览表”）

1、假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值：总价 RMB65021411 元，大写(人民币)：陆仟伍佰零贰万壹仟肆佰壹拾壹元整。

2、经估价委托人确认，截止价值时点，估价对象不存在法定优先受偿款，故房地产估价师知悉的法定优先受偿款为零元。

3、估价对象抵押价值：总价 RMB65021411 元，大写(人民币)：陆仟伍佰零贰万壹仟肆佰壹拾壹元整。

估价报告使用期限：本估价报告及估价结果使用期限为壹年（自 2016 年 1 月 25 日至 2017 年 1 月 24 日止）。

估价对象及估价结果一览表

产权人	产权证号	用途	结构	建造年代	所在层/总层数	建筑面积(㎡)	单价	抵押价值(元)
							元/㎡	
宝塔实业股份有限公司	房权证西夏区字第 2015087985 号	车库	混合	1993 年	1/1	595.2	1806	1074931
	房权证西夏区字第 2015087989 号	办公	混合	1991 年	1-3/3	734.58	1635	1201038
	房权证西夏区字第 2015087990 号	辅助	混合	1991 年	1/1	594	1683	999702
	房权证西夏区字第 2015087994 号	车间	钢混	1992 年	1-3/3	1080	1909	2061720
	房权证西夏区字第 2015087995 号	车库	混合	1992 年	1/1	777.6	1782	1385683
	房权证西夏区字第 2015087996 号	厂房	钢混	1991 年	1/1	7527.38	1907	14354714
	房权证西夏区字第 2015087998 号	办公	混合	1992 年	1-3/3	889.14	1731	1539101
	房权证西夏区字第 2015087999 号	厂房	钢混	1992 年	1/1	578.28	2015	1165234
	房权证西夏区字第 2015088001 号	厂房	混合	1994 年	1-3/3	1096.2	1779	1950140
	房权证西夏区字第 2015088002 号	办公	混合	1994 年	1-3/3	916.53	1779	1630507
	房权证西夏区字第 2015088003 号	厂房	钢混	1994 年	1/1	4224	2042	8625408
	房权证西夏区字第 2015088004 号	宿舍	混合	1991 年	1-3/3	1344.6	1635	2198421
	房权证西夏区字第 2015088005 号	库房	钢混	1994 年	1/1	2149.43	2042	4389136
	房权证西夏区字第 2015088006 号	库房	钢混	1994 年	1/1	1802.4	2042	3680501
	房权证西夏区字第 2015088009 号	车库	混合	1992 年	1/1	1550.4	1782	2762813
	房权证西夏区字第 2015088012 号	厂房	钢混	1991 年	1/1	2463.18	1988	4896802
	房权证西夏区字第 2015088013 号	办公	混合	1992 年	1-3/3	1731.81	1731	2997763
	房权证西夏区字第 2015088015 号	厂房	钢混	1994 年	1/1	2618.64	2042	5347263
	房权证西夏区字第 2015088463 号	办公	混合	1991 年	1-3/3	1688.4	1635	2760534
	合计					34361.77		65021411

法定代表人: 马彦宏

宁夏力天房地产评估咨询事务所

二零一六年一月二十五日

注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件及使用报告说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，对该估价对象相关的估价当事人没有个人利害关系或任何偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定和《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（查勘的注册房地产估价师：尹建生、杜永军，实地查勘为 2016 年 1 月 15 日）。

6、本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

7、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

8、参与本房地产抵押估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

尹建生：房地产估价师注册号： 6419970005，签章：尹建生

杜永军： 房地产估价师注册号： 6420110003，签章：杜永军

估价的假设和限制条件

一、本报告假设前提条件

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提；

3、我们评估采用公开市场价值标准，即在价值时点对估价对象进行合理销售的最佳价格。这里假设：：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

4、估价人员对该房屋的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准为假设前提。

5、估价对象应以保持估价人员实地查勘时的现状持续使用为估价前提。

6、根据估价委托人提供的估价对象的产权证中他项权利登记情况及相关证明，估价对象房地产未设立法定优先受偿款，本次估价假设该证明是真实的。

7、报告使用期限内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

8、本次估价以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《银川市房

屋权属档案证明单》等资料真实、合法、有效为前提。

二、本报告限制条件

1、本报告使用期限内，为确定的估价目的服务，不得用于其他目的。未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

2、本次估价对象是由估价委托人确定的位于西夏区规划黄河路南侧工业用地上（建筑面积为34361.77平方米）属其所有的房产。如若改变估价对象必须重新评估。

3、本报告估价目的仅为确定估价对象房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

4、估价对象的建筑面积、建筑结构、建造年代等均以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《银川市房屋权属档案证明单》中记载的数据为依据。若与国家有关测绘部门最终确认的数据有差异，本报告估价结果应做相应调整。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

5、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

6、本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效，评估仅对正确使用本报告者负责。

7、本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

三、特殊情况说明

1、本估价结果仅供抵押双方参考。抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、变现难易情况、政府有关税费缴纳等情况确定。

2、抵押权人应定期或者在房地产市场价格变化较快时对抵押房地产价格进行再评估，及时调整贷款额度或者增加抵押物，确保贷款资金的安全。

3、关于他项权利的披露：根据《房屋所有权证》记载，估价对象至价值时点时未进行抵押登记，故在价值时点时估价对象不存在抵押权。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

四、报告使用说明

1、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用期限为壹年，即自2016年1月25日至2017年1月24日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象价值进行重新评估。

2、估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象所必须的情况和资料，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：宝塔实业股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路

法定代表人：张立忠

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：工业制造；轴承加工；钢材销售；压力管道元件的制造（锻制法兰（限机械加工）的管法兰、压力容器法兰；锻制法兰锻坯的钢制法兰锻坯）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系人：张立忠

联系电话：13995006276

二、估价方

评估机构名称：宁夏力天房地产评估咨询事务所

法定代表人：马彦宏

地址：银川兴庆区中山南街70号-4层

营业执照注册号：640100200004977

估价机构资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]048号

行政许可决定书号：建住房许（2013）343号

有效期限：2013年5月7日至2016年5月6日

联系电话：13709583657（孙女士）

三、估价对象

（一）区位状况描述

西夏区位于宁夏回族自治区首府银川市西部，是银川市所辖

县区之一。西夏区东起包兰铁路，西至贺兰山口轴线，南邻永宁县，北接贺兰县，总面积 987 平方公里，是银川市面积最大的市辖区。辖 2 个镇、6 个街道办事处，17 个村委会和 53 个社区居委会。总人口约 24 万人，其中农业人口约 4 万人。规划控制面积 22 平方公里的国家级经济技术开发区设在辖区，占地 4.2 平方公里的西夏工业园镶嵌其中。

银川市西夏区是一座历史名城，存续 190 年的西夏王朝，历代国王均埋葬在西夏区境内的“西夏王陵”园区之内。至清代，西夏区是重要的军事要冲，著名的将军楼也坐落于此。如今，西夏区则是银川市的工业基地、教育重地、旅游胜地和物流中心。

目前西夏区拥有中石油化工、西北轴承、大元炼油、丰友化工、佳通轮胎、长城须崎、赛马水泥、长城机床厂等综合实力强、科技水平高、产品销路好规模以上企业 44 家。现已形成了能源、化工、机电、建材四大支柱产业。

作为宁夏境内教育资源最为集中、教育产业最为发达的地区，西夏区着重把自己打造成为宁夏的教育重地。辖区内有包括宁夏大学、北方民族大学在内的各类学校、院所 92 家，在校学生 7.4 万人。辖区内有科研院所 21 家，各级各类专业技术人员 1.4 万人。在职业教育、职业培训、项目研发、科技创新等方面具有其他地区不可比拟的优势。

西夏区是著名的历史名城，同时也是宁夏的旅游胜地，文化积淀深厚、旅游资源丰富。贺兰山东麓有被誉为“东方金字塔”的西夏王陵，是包括西夏国开国皇帝李元昊在内的西夏国王的皇家陵寝。华夏西部影视城则“使中国电影从这里走向世界”，张艺谋正是从这里的《红高粱》地走向成功，周星驰也是在这里凭借《大话西游》达到自己的艺术巅峰。具有悠久历史、展现古代华夏文明成果的贺兰山岩画，风景优美、保护良好的贺兰山苏峪口国家级森林公园，贺兰山滚钟口、拜寺口双塔、万义生态观光园、兰一山庄、华夏奇石城等一大批旅游资源，已逐步引起国内外游客的瞩目。

西夏区是银川市行政区划面积最大的县区，同时也是区域性交通枢纽。境内交通便利，是自治区、银川市交通枢纽和窗口。银川火

车站、长途汽车站设在本区，包兰铁路横贯其中；银新、银西专用线在此与其接轨，并连通辖区内各大企业；环城高速公路已经开工建设，110国道沿贺兰从西夏区由北向南贯穿。主要交通干道均为双向八车道。借助土地资源和交通便捷的优势，这里无疑是建立现代物流中心的最佳选择。

（二）区位因素

房地产区位因素是一个综合性因素，主要包括位置、交通、外部配套设施及产业集聚度等。

(1)位置状况：估价对象位于西夏区规划黄河路南侧工业用地上。其四至为：东至舍弗勒（宁夏）有限公司、南至宁夏石油化工建筑公司、西至西北轴承股份有限公司、北至舍弗勒（宁夏）有限公司。

(2)交通状况：估价对象所在区域形成了北京西路等道路为主的纵横交通网，道路等级较高，道路通达度较优。对外交通便利条件较好。

(3)外部配套设施状况：估价对象达到宗地红线外“七通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气），宗地红线内“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖及场地平路）的开发程度。

(4)产业集聚度：周围主要有西北轴承股份有限公司、西北轴承机械有限公司、宁夏石油化工建设公司第一分公司、宁夏华夏电源有限公司、石油化工建设公司化工机械厂、舍弗勒（宁夏）公司、宁夏丰友化工公司、鲁西化工化肥厂、文昌公园等，该地段周围基础配套设施较完善，产业集聚度较好。

（三）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《银川市房屋权属档案证明单》中记载及估价人员现场查看记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

产权人	产权证号	用途	结构	建造年代	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	装修状况
宝塔实业股份有限公司	房权证西夏区字第2015087985号	车库	混合	1993年	1/1	595.2	室内地面为水泥地，墙面及顶棚均刷涂料，外墙面刷涂料，安装铁门，铁窗
	房权证西夏区字第2015087989号	办公	混合	1991年	1-3/3	734.58	室内地面为水泥地，墙面及顶棚均刷涂料，外墙面刷涂料，安装铁门，铁窗

房权证西夏区字第2015087990号	辅助	混合	1991年	1/1	594	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗,层高5m
房权证西夏区字第2015087994号	车间	钢混	1992年	1-3/3	1080	室内地面为水磨石,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、,11跨(每跨3m),1个10吨吊车
房权证西夏区字第2015087995号	车库	混合	1992年	1/1	777.6	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015087996号	厂房	钢混	1991年	1/1	7527.38	室内地面为水泥地,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、,14跨(每跨3m),1个10吨吊车
房权证西夏区字第2015087998号	办公	混合	1992年	1-3/3	889.14	室内地面为水磨石,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015087999号	厂房	钢混	1992年	1/1	578.28	室内地面为水磨石,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、6跨(每跨3m),1个10吨吊车
房权证西夏区字第2015088001号	厂房	混合	1994年	1-3/3	1096.2	室内地面为水泥地,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、,2个10吨吊车
房权证西夏区字第2015088002号	办公	混合	1994年	1-3/3	916.53	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015088003号	厂房	钢混	1994年	1/1	4224	室内地面为水泥地,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、,2个10吨吊车
房权证西夏区字第2015088004号	宿舍	混合	1991年	1-3/3	1344.6	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015088005号	库房	钢混	1994年	1/1	2149.43	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗,层高5m
房权证西夏区字第2015088006号	库房	钢混	1994年	1/1	1802.4	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗,层高5m
房权证西夏区字第2015088009号	车库	混合	1992年	1/1	1550.4	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015088012号	厂房	钢混	1991年	1/1	2463.18	室内地面为水泥地,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗
房权证西夏区字第2015088013号	办公	混合	1992年	1-3/3	1731.81	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铝合金窗
房权证西夏区字第2015088015号	厂房	钢混	1994年	1/1	2618.64	室内地面为水泥地,墙面贴瓷砖,顶棚安装钢窗,外墙面贴瓷砖,安装铁门,铁窗,层高12m、,2个10吨吊车
房权证西夏区字第2015088463号	办公	混合	1991年	1-3/3	1688.4	室内地面为水泥地,墙面及顶棚均刷涂料,外墙面刷涂料,安装铁门,铁窗
合计					34361.77	

土地实物状况: 该估价对象所占有的宗地坐落在西夏区规划黄河路南侧工业用地上, 其四至为: 东至舍弗勒(宁夏)有限公司、南至宁夏石油化工建筑公司、西至西北轴承股份有限公司、北至舍弗勒(宁夏)有限公司。该区域处于北京西路南侧。目前其实际用途为工业。宗地形状呈较规则, 地势较平整, 工程地质条件较好, 在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁, 目前达到宗地红线内“六通一平”(通上水, 通下水, 通暖, 通电, 通讯, 通路, 场

地平整)的开发程度。

(四) 权益状况描述

1、土地权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》银国用(2015)第11468号记载:土地使用权人为宝塔实业股份有限公司;座落于西夏区规划黄河路南侧(与房屋坐落一致);地号:14-5-4-<3>;地类(用途)为工业用地;使用权类型为出让;终止日期为2033年03月03日(至价值时点时剩余使用年限为17.13年);使用权面积为53253.56平方米。

2、房地产权益状况

产权人	产权证号	用途	结构	建造年代	所在层/总层数	建筑面积(m ²)
宝塔实业股份有限公司	房权证西夏区字第2015087985号	车库	混合	1993年	1/1	595.2
	房权证西夏区字第2015087989号	办公	混合	1991年	1-3/3	734.58
	房权证西夏区字第2015087990号	辅助	混合	1991年	1/1	594
	房权证西夏区字第2015087994号	车间	钢混	1992年	1-3/3	1080
	房权证西夏区字第2015087995号	车库	混合	1992年	1/1	777.6
	房权证西夏区字第2015087996号	厂房	钢混	1991年	1/1	7527.38
	房权证西夏区字第2015087998号	办公	混合	1992年	1-3/3	889.14
	房权证西夏区字第2015087999号	厂房	钢混	1992年	1/1	578.28
	房权证西夏区字第2015088001号	厂房	混合	1994年	1-3/3	1096.2
	房权证西夏区字第2015088002号	办公	混合	1994年	1-3/3	916.53
	房权证西夏区字第2015088003号	厂房	钢混	1994年	1/1	4224
	房权证西夏区字第2015088004号	宿舍	混合	1991年	1-3/3	1344.6
	房权证西夏区字第2015088005号	库房	钢混	1994年	1/1	2149.43
	房权证西夏区字第2015088006号	库房	钢混	1994年	1/1	1802.4
	房权证西夏区字第2015088009号	车库	混合	1992年	1/1	1550.4
	房权证西夏区字第2015088012号	厂房	钢混	1991年	1/1	2463.18
	房权证西夏区字第2015088013号	办公	混合	1992年	1-3/3	1731.81

	房权证西夏区字第2015088015号	厂房	钢混	1994年	1/1	2618.64
	房权证西夏区字第2015088463号	办公	混合	1991年	1-3/3	1688.4

3、他项权利状况

根据《房屋所有权证》记载，至价值时点时估价对象未进行抵押登记。故在价值时点时估价对象不存在抵押权、共有权等他项权利。

4、使用管制及相邻关系

估价对象均为工业用地上房产，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

四、估价目的

为确定估价对象房产抵押贷款额度提供价格参考而评估房产抵押价值。

五、价值时点

2016年1月15日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

本次评估的价值为估价对象房产抵押价值，房产抵押价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房产估价师知悉的法定优先受偿款。房产公开市场价格是指估价对象房产现时在市场上最可能成交的价格，是在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行的交换的金额。法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。经估价委托人证明本次估价对象未设立法定优先受偿款，故本次评估价值为估价对象房地产在2016年1月15日的公开市场价值。

七、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第62号）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第72号）；

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

4、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令[1995]第50号); 5、《城市房地产抵押管理办法》(建设部令[1997]第56号);

6、《关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》(建设部令[2001]第98号);

7、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号);

8、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(法释[2000]44号);

9、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》(法释[2002]16号);

10、《商业银行房地产贷款风险管理指引》(银监发〔2004〕57号);

(二) 有关技术标准

1、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

2、中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会颁布的《房地产抵押估价指导意见》[2006]第08号;

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《房屋所有权证》

2、《国有土地使用证》

3、《银川市房屋权属档案证明单》

4、估价委托方营业执照、组织机构代码证(复印件)

5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

(四) 估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价委托合同

2、估价对象实地查勘记录

3、估价人员实地调查所取得的资料

4、本所搜集掌握的相关资料

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的还应遵循谨慎原则对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治区应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房产登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳

的用途、规模、档次等。

4、替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

6、供求原则

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

7、谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的一项原则，要求在对影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选用应按照《房地产估价规范》规定执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特

点以及估价目的等，选择适当的估价方法。根据估价人员实地查勘情况以及估价对象的实物、权益及区位状况等实际情况，结合估价目的，对照估价对象的周围环境状况和估价师收集的有关资料，依据《房地产估价规范》，分析选择适宜于估价对象的估价方法。

本次估价根据估价目的及估价对象的特点，经估价人员实地查看，并分析本所掌握的及委托人提供的资料，结合估价对象现状使用情况，遵循《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》对估价方法的确定原则，评估人员通过实地查看，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。考虑到估价对象房产在区域内交易情况较少，在目前市场上，无法找到类似房地产交易实例；故无法选用比较法评估。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。考虑到估价对象目前为自用，所能调查到的同类房地产的客观收益均是房地产的整体收益，其中包括土地收益、设备收益及房产收益等，土地收益、设备收益难以分离，故不选用收益法评估。

3、假设开发法指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适宜具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，考虑到估价对象是已建成并正常使用的房地产，不具有投资开发潜力，故不宜采用假设开发法。

4、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。根据估价人员掌握的类似土地的取得成本和房屋建造成本及相关费用，可求取估价对象房产使用权价值，故可采用成本法进行评估。

综上所述，本项评估采用成本法估价方法进行评估。

成本法

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

重置价格又称重置成本，是采用价值时点时的建筑材料、建筑构配件、设备和建筑技术等，按照价值时点时的价格水平，重新建造与原建筑物具有相同效用的全新状态的建筑物的正常价格。其公式为：

估价对象房地产价值 = 房地产重新购建价格 - 建筑物折旧

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定本次估价对象房地产在2016年1月15日的评估价值如下：

1、假设未设立法定优先受偿权利下的市场价值：总价RMB65021411元，大写(人民币)：陆仟伍佰零贰万壹仟肆佰壹拾壹元整。

2、经估价委托人确认，截止价值时点，估价对象不存在法定优先受偿款，故房地产估价师知悉的法定优先受偿款为零元。

3、估价对象抵押价值：总价RMB65021411元，大写(人民币)：陆仟伍佰零贰万壹仟肆佰壹拾壹元整。

十一、估价人员

房地产估价师	资格证书号	执业注册号	签章
尹建生	0007130	6419970005	尹建生
杜永军	0024391	6420110003	杜永军

十二、估价作业期

2016年1月15日至2016年1月25日。

十三、估价报告的使用期限

本报告应用的使用期限为壹年（自2016年1月25日至2017年1月24日止）。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影

响，该价格需作相应调整或重新估价。

十四、风险提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能存在多种风险导致抵押房地产的抵押价值发生变化：(1)相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用、维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使抵押房地产的价值发生一般损耗或严重减损；(2)因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使抵押房地产的价值发生减损；(3)因相关法律法规变化而使抵押房地产的部分或全部不适合设定抵押，出现已抵押房地产的市场价格没有大的变化而其抵押价值却发生较大减损的情形。

2、对抵押期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予特别关注，并关注估价对象房屋是否存在现状变更及环境变化引起的房地产抵押价值减损。

一般而言，房地产抵押贷款中，与房地产本身直接相关的、能够给贷款方带来损失可能性的主要情形有：(1)由于房地产管理体制、社会诚信机制等方面的原因，使得房地产所有者或使用者有可能无权抵押房地产或者在抵押了房地产之后还可以几乎很少受到限制地将其出租、转让和重复抵押，从而将贷款方拖入漫长的司法诉讼程序中；(2)由于房地产管理体制、司法执行力度、社会保障机制等方面的原因，由可能出现本应优先受偿的抵押权沦落为一般的返还请求权的情形或者官司胜诉却迟迟无法执行的情形。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，当房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

4、定期或在房地产市场价格发生较快变化时对房地产抵押价值进行再评估。抵押期间抵押权人应每年进行房地产抵押价值再评估；如遇房地产市场状况发生急剧变化时或估价对象实体状况发生意外变化时，则应及时进行房地产抵押价值再评估。建议有关方加强房地产抵押价值的动态跟踪，以及对部分特定抵押房地产的风险分析和处置成本估算（含土地增值税等项处置费用估算），估价机构可予以配合，提供相应的延伸服务。

十五、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。变现能力分析主要有房地产的通用性、独立使用性和可分割转让性、估价对象可能实现的价值与评估价值的差异度分析、变现时间长短估计以及变现费用、税金的种类、数额及清偿顺序等。

1、估价对象位于西夏区规划黄河路南侧工业用地上房产，根据估价对象建筑物的设计标准及分布、使用情况分析，该估价对象建筑物属于自建工业厂房，通用性较差。估价对象为工业厂房、车间、库房等，独立使用性较差。本次估价对象由于其建筑物需相互配套使用、建筑面积较大，价值较大，故其变现能力较差。

2、假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

3、抵押房地产如在价值时点进行拍卖时，其变现过程中会发生相应的费用和税金，如拍卖公告费、拍卖佣金、诉讼律师费、营业税及附加、土地增值税、所得税、契税和交易手续费等。具体数额需视估价对象具体情况，分别由拍卖公司、律师事务所、税务部门和房地产管理部门等确定。变现后所得价款除了法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额外，一般应按下列顺序进行清偿：

（1）支付处分抵押房地产的费用（包括强制执行费用、拍卖佣金、诉讼费用、律师费用、评估费用等）；

（2）扣除抵押房地产应缴纳的税费（包括营业税及附加、印花税、土地增值收益等）

（3）优先受偿款（已设定抵押担保的数额等）；

（4）按登记顺序偿还抵押权人债权本息及违约金；

（5）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失；

（6）剩余金额交还抵押人。

宁夏力天房地产评估咨询事务所
二零一六年一月二十五日