

土地估价报告

项目名称：金杯电工股份有限公司因增资扩股涉及的位于长沙市雨花区环保工业园国有土地使用权价格评估

受托估价单位：长沙永信评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：（长沙）长永信（2016）（估）字第014号

电子备案编号：（见电子备案封面）

提交估价报告日期：2016年1月12日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

金杯电工股份有限公司因增资扩股涉及的位于长沙市雨花区环保工业园国有土地使用权价格评估

二、委托估价方

金杯电工股份有限公司

三、估价目的

根据委托方金杯电工股份有限公司提供的《国有土地使用证》（长国用[2009]第 018997 号），待估宗地为金杯电工股份有限公司国有出让土地，登记用途为工业用地。现金杯电工股份有限公司拟进行增资扩股时涉及到该宗土地使用权。本次评估是受金杯电工股份有限公司委托，为其进行增资控股提供该宗土地使用权市场价格的参考依据。

四、估价期日

2015 年 12 月 21 日

五、估价日期

2015 年 12 月 21 日-2016 年 1 月 12 日

六、地价定义

待估宗地位于长沙市雨花区环保工业园，根据委托方金杯电工股份有限公司提供的资料和现场查勘结果，在估价期日2015年12月21日，宗地实际开发程度为宗地红线外围“六通”即通路、通电、供水、排水、通讯、供气，红线内场地平整。根据《国有土地使用证》（长国用[2009]第018997号），土地使用者为金杯电工股份有限公司，使用权类型为出让，

登记用途为工业用地，出让终止日期为2055年8月5日，至本次估价期日剩余使用年限39.62年。

根据地价评估的技术规程及此项目评估目的、土地的权属性质和用途特点，此次评估的价格是指估价对象在公开市场条件下，于估价期日2015年12月21日，评估设定开发程度为宗地红线外围“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气）、红线内场地平整，按现状条件设定用途为工业用地，设定土地使用年限为剩余土地使用年限39.62年的国有出让土地使用权价格现值。

七、估价结果

本次评估的是金杯电工股份有限公司位于长沙市雨花区环保工业园的67336.99平方米土地使用权，在公开市场条件下，于估价期日2015年12月21日，评估设定宗地开发程度为宗地红线外围“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供气）、红线内场地平整，按现状条件设定用途为工业用地，设定土地使用年限为剩余土地使用年限39.62年的出让土地使用权总价格为人民币柒仟陆佰陆拾叁万陆仟贰佰贰拾捌元整[¥76636228.00元整]，土地平均单价为1138.1元/平方米（详见表1-1《土地估价结果一览表》）。

八、土地估价师签字

姓 名

土地估价师资格证书号

签字

曾 奇

2002430090

沈金海

2004430089



九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



长沙永信评估咨询有限责任公司

二〇一六年一月十二日



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：长沙永信评估咨询有限责任公司					估价报告编号：（长沙）长永信（2016）（估）字第 014 号												
估价期日：2015 年 12 月 21 日					估价目的：增资扩股							估价期日的土地使用权性质：国有出让地					
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	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）	土地面积（平方米）	单位面积地面地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
金杯电工股份有限公司	1	金杯电工用地	长国用[2009]第 018997 号	长沙市雨花区环保工业园	工业用地	工业用地	工业用地	/	/	/	六通一平	六通一平	35.36	67336.99	1138.1	7663.6228	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	67336.99	/	7663.6228	/

注：上表中土地开发程度“六通”是指：通路、通电、通讯、供水、排水、供气。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1.土地权利限制：根据委托方金杯电工股份有限公司提供的《国有土地使用证》（长国用[2009]第 018997 号），待估宗地土地所有权为国有，土地使用者为金杯电工股份有限公司，使用权类型为出让，登记用途为工业用地，出让终止日期为 2055 年 8 月 5 日，至本次估价期日剩余使用年限 39.62 年。根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘结果，未发现该宗地有抵押权等他项权利登记。

2.基础设施条件：

宗地编号	周围道路状况	外围供电状况	外围通讯条件	外围供水状况	外围排水状况	外围供气状况	外围供暖状况	宗地内平整状况
1	万家丽路、环保大道、新兴路、正大路	市政提供	市政提供	市政提供	市政提供	市政提供	无	平整

3.规划限制条件：根据《国有土地使用证》（长国用[2009]第 018997 号），宗地登记用途为工业用地。

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：

1. 根据《国有土地使用证》（长国用[2009]第 018997 号），宗地登记用途为工业用地，设定用途为工业用地。根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号），对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。因此，土地评估一般不考虑容积率对工业用地地价的影响。考虑到长沙市现行基准地价体系未考虑容积率对工业用地地价的影响，因此本次评估未考虑容积率对待估宗地地价的影响。

2. 本次估价期日为现场查勘日。

3. 本机构及参与本次评估的土地估价师与委托方无足以影响评估报告及评估结果公正性的关系。
4. 本报告及评估结果的有效期自 2016 年 1 月 12 日至 2017 年 1 月 11 日。

长沙永信评估咨询有限责任公司
二〇一六年一月十二日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：金杯电工股份有限公司

委托方与估价对象土地使用者之间的关系：一致

主营业务范围：加工、制造、销售电线、电缆；生产、销售电线、电缆材料及成品；销售机电产品、建筑材料、橡塑制品、法律法规允许的金属材料；研究、设计、开发、生产、销售电工新材料产品；研究、开发输变电技术、输变电产品并提供研究成果转让服务；以自有资产进行高新技术及国家允许的其它产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；塑料板、管、型材及塑料零件的制造；灯具、装饰物品、电力照明设备、通讯及广播电视设备、管道运输设备、电工器材、橡胶制品的销售；开关、建筑用电器的生产、销售（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）。

单位地址：长沙市高新技术产业开发区东方红中路 580 号

法定代表人：吴学愚

联系人：师先生

联系电话：18108466022

邮政编码：410000

二、估价对象

本次评估的是金杯电工股份有限公司位于长沙市雨花区环保工业园的 67336.99 平方米土地使用权，在公开市场条件下，于估价期日 2015 年 12 月 21 日，评估设定宗地开发程度为宗地红线外围“六通”（即通路、

通电、供水、排水、通讯、供气)、红线内场地平整,按现状条件设定用途为工业用地,设定土地使用年限为剩余土地使用年限 39.62 年的出让土地使用权。

三、估价对象概况

(一) 土地登记状况

估价对象权属性质:宗地为国有出让地。

估价对象权源及权属变更情况:该宗地为金杯电工股份有限公司工业出让地,于2009年5月15日进行了土地使用权登记,国土证号:长国用[2009]第018997号。

估价对象的地理位置:宗地位于长沙市雨花区环保工业园。

土地用途:根据《国有土地使用证》(长国用[2009]第018997号),宗地登记用途为工业用地。

土地使用年期:根据《国有土地使用证》(长国用[2009]第018997号),宗地出让终止日期为2055年8月5日,至本次估价期日剩余使用年限39.62年。

四至:宗地东临正大路,南临环保大道,西临万家丽路,北临新兴路。

面积:根据《国有土地使用证》(长国用[2009]第018997号),宗地登记面积67336.99平方米。

土地级别:长沙市土地共分六级,宗地位于第V级。

土地登记证书号:025276592

《国有土地使用证》编号:长国用[2009]第018997号

登记时间:2009年5月15日

地籍图号:/

宗地号:008108119

《国有土地使用证》记事栏：该宗地另有绿化带面积4104平方米，规划路幅面积17483.13平方米。

（二）土地权利状况

根据委托方金杯电工股份有限公司提供的《国有土地使用证》（长国用[2009]第018997号），待估宗地土地所有权为国有，土地使用者为金杯电工股份有限公司，使用权类型为出让，登记用途为工业用地，出让终止日期为2055年8月5日，至本次估价期日剩余使用年限39.62年。根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘结果，未发现该宗地有抵押权等他项权利登记。

（三）土地利用状况

根据委托方金杯电工股份有限公司提供的资料和评估人员现场踏勘结果，在估价期日2015年12月21日，宗地实际开发程度为宗地红线外围“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供气）、红线内场地平整，利用现状为金杯电工用地，其中有三栋房屋已进行房屋所有权登记（详见表2-1《宗地地上建筑物一览表》）。

表2-1《宗地地上建筑物一览表》

序号	建筑物名称	房屋所有权证号	建筑面积（m ² ）	建筑物结构	建筑竣工时间（年）
1	食堂	长房权证雨花字第709034372号	1180.35	/	2006
2	门卫	长房权证雨花字第709034377号	32.96	/	2006
3	倒班楼	长房权证雨花字第709034797号	5196.10	/	2006
合计	/	/	6409.41	/	/

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般的、普通的、共同的因素，主要指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等。

1、城市资源状况

长沙市是湖南省的省会，是全省政治、经济、文化的中心，是全国历史文化名城。它位于湖南省东部偏北，东经111° 53'至114° 15'、北纬27° 51'至28° 41'之间。长沙市东邻江西省宜春地区和萍乡市，南接湘潭、株洲两市，西连娄底、益阳两市，北抵岳阳、益阳两市。长沙市东西长约230公里，南北宽约88公里。长沙市下辖6个区：芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区和望城区，以及3个县（市）：长沙县、浏阳市、宁乡县。2014年底，各区、县（市）共辖82个街道办事处、82个镇和19个乡。长沙市全市土地面积为11819.46平方公里，其中市区面积为556.63平方公里，市区建成区面积186平方公里。在全市土地面积11819.46平方公里中，农用地9851.82平方公里，占83.35%；建设用地1305.60平方公里，占11.05%；未利用土地662.04平方公里，占5.60%（其中田、土坎占未利用土地的64.42%）。

长沙地形复杂，湘江两岸形成地势低平的冲击平原，其东西两侧及东南面为地势较高的低山、丘陵。长沙市市区地势南高北低，属于湘江水系。湘江由南向北纵贯市区，经过市境74公里，其间流入湘江的支流有15条，其中较大的有浏阳河、捞刀河、靳江、浏水。长沙地区水资源以地表水为主，水源充足，年均地表径流量达808亿立方米。最大的水库为宁乡境内的黄材水库和浏阳境内的朱树桥水库。

长沙市全市2014年年末常住总人口731.15万人，比上年增长1.25%。

按户籍人口计算，人口出生率为15.28%，死亡率为5.30%，自然增长率为9.98%。城镇化率为72.34%，比上年提高1.74个百分点。

2、不动产制度与不动产市场状况

长沙市按国家规定严格实行土地有偿使用制度，商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地及工业用地必须采取招标、拍卖、挂牌方式出让。经营性国有建设用地不得采取租赁、作价出资或入股方式供应土地。长沙市自1998年起开始实行商品房制度，取消了城镇居民福利分房制度，但对中、低收入家庭实行经济适用房和廉租房等一系列住房保障措施。

目前，长沙市房地产市场处于一个逐步调整、理性发展的阶段。2014年1-11月，长沙地区新建商品房累计批准预售2370.57万 m^2 ，同比增长16.38%；其中内六区新建商品房累计批准预售1739.56万 m^2 ，同比增长26.52%；长沙地区新建商品房累计网签1506.76万 m^2 ，同比减少16.38%，其中内六区新建商品房累计网签996.61万 m^2 ，同比减少21.89%，内六区网签均价6405元/ m^2 ，同比下跌2.62%。长沙内六区二手房成交面积262.21万 m^2 ，成交套数为25075套，同比分别减少10.27%、5.47%。2014年1-11月，全市完成房地产开发投资1234.61亿元，增长17.4%。由此可见：受前几年土地出让高峰的影响，2014年新建商品房预售面积增加，房地产投资额仍处于高位状况，但实际销售面积减少，房地产市场处于供大于求的状况。房屋均价较上年同期有所下跌，销售面积减少。总的来看，长沙市房地产市场处于盘整期，预期未来房地产市场状况更趋于理性，房屋销售面积和均价或持续低迷。

受房地产市场供需关系影响，长沙市土地供应总量出现了较大幅度减少。2014年，长沙市五区（未含望城区）共挂牌公告108宗，其中成交

92宗（其中有45宗为工业用地），未成交16宗，同比降30.3%，成交面积526.92万 m^2 ，土地出让额212.17亿元，同比降53.8%。其中岳麓区是长沙土地出让的集中地区（共挂牌60宗，成功出让51宗，占成交总量的55.4%）。

3、产业政策

长沙市实行吸引外资与国内投资并举的政策，重视高新产业的发展，不断加快工业化进程，增加第三产业在国民经济中的比重。在第二产业中，重点发展工程机械制造、汽车制造、医药等行业。第三产业的房地产业一直是长沙市重要的支柱性产业，特别是长株潭一体化和两型社会改革试验区改革试点等政策实施以来，城市化速度加快，房地产业发展更为迅猛。长沙市鼓励保障性住房的建设，对保障性住房采用划拨方式供应土地，免征土地出让金、减免相关税费。

4、城市规划与发展目标

根据长沙市城市规划和土地利用总体规划，长沙市明确提出了“西文东市”的规划格局。湘江西岸规划主要为文化区、高新技术产业区，以文化教育和高新产业为主；湘江东岸以商业服务业为主，形成了以商品批发、零售、餐饮服务业为主的商业区。已有的老工业企业正逐步迁出二环线，而新的工业企业主要规划在五大工业产业园区。2007年，长沙市人民政府提出了“五大片区”（包括：新河三角洲片区、南湖片区、岳麓滨江新城片区、武广片区及湘江明珠片区）发展思路。2007年12月，国家正式批准长株潭城市群为“两型社会”建设综合配套改革试验区。长沙市地铁2号线于2009年9月正式启动施工，并于2013年12月竣工试运行。2010年底，地铁1号线和城际铁路也正式启动施工。长沙作为长株潭一体化的核心区域，在湖南省乃至整个中部地区的发展中将起到举足轻重的作用。

根据《长沙市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，2015年长沙市中心城区建设用地面积将扩大到470平方公里左右，人口将达470万人左右。根据区域资源禀赋和环境承载能力、发展基础与潜力，合理划分优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区。依据城市总体规划，适度扩大中心城区规模，建立科学合理的空间开发秩序，形成“一轴两带、一主七片”的城市空间结构。

5、城市社会经济发展状况

长沙市2014年全年实现地区生产总值（GDP）7824.81亿元，比上年增长10.5%。长沙市2014年全年GDP占湖南省27048.5亿元的28.92%，排名全省第一。长沙市2014年全年城镇居民人均可支配收入36826元，比上年增长9.4%；全年农村居民人均可支配收入21723元，比上年增长10.2%。

综合考虑以上影响地价的一般因素，分析认为：受长沙市两型社会建设和旧城区棚户区改造使城市化加快和基础设施的进一步完善，以及受国内房地产投资资金向长沙等二线城市转移等因素的共同影响，长沙市的地价总体水平在近段时期内会基本保持平稳增长、部分热点区片的地价将有一定幅度上涨。

（二）区域因素

1、区域概况

雨花区位于“楚汉名城”长沙市的东南部，是1996年长沙市区划调整建立的新区，处于长株潭三市城交汇地带，面积114.11平方公里，辖7街1乡1镇，1个省级工业园，区域内有多个大型商业集团，高桥大市场成为全国八大综合批发市场之一，红星农副产品市场为国家农业部定点市场，中国农博中心已成功举办多次全国性的农产品展出，打响了市场品牌。2014年全年实现地区生产总值（GDP）918.49亿元，同比增长

9.4%。分产业看，第一产业实现增加值 0.80 亿元，同比下降 44.7%；第二产业实现增加值 366.30 亿元，同比增长 8.6%，其中工业实现增加值 271.55 亿元，同比增长 7.8%；第三产业实现增加值 551.39 亿元，同比增长 10.1%。第一、二、三次产业分别拉动 GDP 增长-0.1、3.5、6.0 个百分点，三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为-0.8%、36.8%、64.0%。按常住人口计算，人均 GDP 达 122205 元。三次产业结构为 0.1:39.9:60.0。雨花区划范围跨长沙市基准地价体系 II 到 VI 级（长沙市基准地价共分六个级别）。

2、交通条件

雨花区主要交通方式为公路运输。武广、沪昆高铁长沙南站、长沙汽车南站、京珠高速出入口均在区内，规划中的城市地铁 1、2、3、4 号线和长株潭城际轻轨贯穿区内。该区域区内路网密度较高，道路等级较高。

3、基础设施条件

①供水：区内供水主要来自区内的市政供水，日供水能力 30 万吨，由于湘江枯水期水位能保证长沙市的生活生产用水的需要，其供水保证率较高。

②排水：区内排水为雨污分流方式，排污管沿主要道路铺设，以污水处理厂为终结，市政排水体系完备。

③供电：区域已通 380 伏工业用电和 200 伏民用电，供电管网主要采用地下铺设方式，辅以空中架设，供电保证率较高。

④通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通；区内已实现移动电话全国漫游。

⑤供暖：区域内未建立市政供暖。

⑥供气：区域内中心区域管道天然气已沿主次干道敷设。宗地红线外围已铺设天然气管道。

⑦学校、医院等配套设施：雨花区基础设施较完备，学校有雨花区五一小学、枫树山小学大桥小区、湖南广益实验中学等；医院有长沙德雅医院、湖南旺旺医院、马王堆疗养院等。

4、环境条件

雨花区生态环境良好，有天际岭国家森林公园，自然环境好，区域内绿化率高，区域自然环境条件优越，集中体现了长沙“山水洲城”的特色。该区工矿企业大多集中在长沙雨花工业园区，工业污染小，大气质量、水质好；据历史资料显示，该区域未发生过危害程度大的自然灾害，其自然灾害危害程度为 100 年一遇。人文环境方面，雨花区位于历史文化名城长沙的氛围中，文化底蕴深厚。环境条件也是影响地价的重要因素，本宗地周边自然环境和人文环境优越。

5、产业集聚度

长沙市雨花区工矿企业主要集中于雨花区环保工业园。待估宗地位于长沙市雨花区环保工业园，产业集聚度高。

6、规划限制

雨花区工矿企业全部进入雨花区环保工业园，宗地位于园区内，区域主要规划为工矿仓储用地。具体的开发建设必须符合规划管理部门的控制性详细规划。

（三）个别因素

宗地位于长沙市雨花区环保工业园，土地使用者为金杯电工股份有限公司。宗地登记用途为工业用地，利用现状为工业用地，设定用途为工业用地。宗地登记面积为67336.99平方米，形状为规则矩形，红线内

场地平整，地势平坦，地质条件良好，地基承载力约为30吨/平方米。宗地东临正大路，临路宽度约为330米，临街深度约为134米；宗地南临环保大道，临路宽度约为260米，临街深度约为165米；宗地西临万家丽，临路宽度约为265米，临街深度约为134米，北临新兴路，临路宽度约为267米。宗地红线外已有市政道路、供水、排水，供气及通讯，区域工业基础设施配套完备。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家及各部委颁布的有关法律法规规章及相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2004 年 8 月 28 日）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2007 年 8 月 30 日）；
3. 《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日）；
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》（国务院令 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
5. 《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令 136 号，1993 年 12 月 13 日）；
6. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号，1985 年 2 月 8 日）；
7. 国土资源部《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）；
8. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）；
9. 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）；
10. 国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35 号）；

11. 国土资源部办公厅《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）；

（二）地方政府及有关部门颁布的法规规章及相关文件

1. 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号，2000年3月31日）；

2. 湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令第195号）；

3. 湖南省国土资源厅、省财政厅《关于规范国土资源系统服务性收费有关问题的通知》（湘价服〔2012〕87号）；

4. 湖南省国土资源厅、湖南省物价局《关于同意长沙市公布执行基准地价更新成果的函》（湘国土资函〔2010〕145号）；

5. 长沙市人民政府关于印发《长沙市国有土地有偿使用规定的通知》（长政发〔2014〕24号）；

6. 长沙市人民政府办公厅《长沙市人民政府专题会议纪要〈关于市本级工业用地出让价格有关问题的会议纪要〉》（长府阅〔2014〕108号）；

（三）有关技术标准

1. 《城镇土地估价规程》[中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014，2014年7月24日]；

2. 《土地利用现状分类》[中华人民共和国国家标准GB/T21010-2007，2007年8月10日]；

（四）委托方提供的有关资料：

1. 《国有土地使用证》（长国用[2009]第018997号，2009年5月15日）；

2、《房屋所有权证》（长房权证雨花字第 709034372 号、长房权证雨花字第 709034377 号、长房权证雨花字第 709034797 号）；

3. 金杯电工股份有限公司《委托估价函》（2015 年 12 月 21 日）；

4. 委估方提供的其它与土地估价相关的资料；

（五）受托机构掌握的资料和估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

1. 《长沙市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》（长沙市第十三届人民代表大会第四次会议，2011 年 1 月 16 日）；

2. 长沙市人民政府《长沙市土地利用总体规划(2006-2020 年)》(2008 年 3 月)；

3. 《长沙市统计年鉴》；

4. 长沙市地产交易实例资料；

5. 评估人员实地踏勘资料。

二、土地估价

（一）估价原则

根据《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014）本次估价遵循的估价原则包括：

1、合法原则

在土地评估过程中，应严格遵守国家和地方的有关法律、法规及规章，根据《城镇土地估价规程》等技术性规范，坚持规范操作，要求在法律法规规定的条件下进行评估，对评估资料的合法、合规性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

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，受其它同一供需圈内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，最终使得价格趋于一致。因此，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。

3、最有效利用原则

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，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。故土地价格是以估价对象最有效使用为前提条件下的价格。判断估价对象是否达到了最有效利用的依据包括：土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求及最佳利益程度等。

4、预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。既要了解过去的收益状况，也要对未来的预期收益进行预测，了解过去收益的目的在于为推测未来的收益变化水平和趋势提供依据。土地投资者总是在预测该土地将来所能带来的收益和效用后才进行投资的，土地价格也必然受预期收益形成因素的影响。预期收益的估算必须是客观合理的。遵循预期收益原则，对土地估价中的地区分析、纯利益和还原利率的确定非常重要。

5、供需原则（又称“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应以市场供需觉得土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

6、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的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来决定。可据以通过土地及建筑物等构成因素的贡献来估价。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时需适当考虑。

（二）估价方法

1、土地估价技术方法

根据《城镇土地估价规程》[中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014]，常用土地估价技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（含基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法）等五种。本次评估的估价对象为工业用地。根据《城镇土地估价规程》，工矿仓储用地估价方法选择应遵循以下原则：①宜选用市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；②如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；③对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；④对投资待建的工矿仓储

用地，可选用剩余法；⑤对位于中心城区的工业仓储用地，不宜选用成本逼近法。

2、拟选择的估价方法

（1）公示地价系数修正法

宗地所处区域为长沙市人民政府 2014 年公布的基准地价覆盖范围内，且具有完备的基准地价系数修正体系，本次评估的估价期日距基准地价基准日不超过 3 年，因此适宜选用基准地价系数修正法。

（2）成本逼近法

本次待估宗地设定用途为工业用地，且位于工业开发区，故适宜采用成本逼近法评估。

3、不选择的估价方法

（1）剩余法

本次待估宗地设定用途为工业用地，所在区域工业地产无充足可比实例且不易提取工业土地收益，因此不适宜选用剩余法。

（2）收益还原法

待估宗地地上建筑物为生产自用，不属于营利性地产，因此不选用收益还原法。

（2）市场比较法

待估宗地所在区域类似土地交易案例少，无充足的可比实例，因此不适宜采用市场比较法评估。

4、本次评估选择的估价方法

综上所述，本次评估选用基准地价系数修正法和成本逼近法。

（三）估价结果

本次评估，基准地价系数修正法评估结果为1233.4元/平方米，成本

逼近法评估结果为1042.8元/平方米，由于两种评估方法结果相差不大（30%以内），故本次评估根据长沙市同类土地的价格水平，核查估价过程及考虑评估方法与土地用途的适应性，宜取基准地价系数修正法评估结果和成本逼近法评估结果的算术平均值1138.1元/平方米作为估价对象的最终结果。

本次评估的是金杯电工股份有限公司位于长沙市雨花区环保工业园的 67336.99 平方米土地使用权，在公开市场条件下，于估价期日 2015 年 12 月 21 日，评估设定宗地开发程度为宗地红线外围“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供气）、红线内场地平整，按现状条件设定用途为工业用地，设定土地使用年限为剩余土地使用年限 39.62 年的出让土地使用权总价格为人民币柒仟陆佰陆拾叁万陆仟贰佰贰拾捌元整[¥76636228.00 元整]，土地平均单价为 1138.1 元/平方米（详见表 1-1《土地估价结果一览表》）。

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1)委托方提供的资料合法、真实、有效。

(2)估价对象所处区域的不动产市场在估价期日及之后可预期的一定时期内为公开、平等、自愿、平稳持续发展的客观交易市场。

(3)估价对象在“地价定义”下，得到最有效利用并持续产生土地收益。

(4)任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家和地方于估价期日的有关法律法规规章。

(5)本次评估的价格是指估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2015年12月21日，评估设定开发程度为宗地红线外围“六通”（即通路、

通电、供水、排水、通讯、通气)、红线内场地平整,按现状条件设定用途为工业用地,设定土地使用年限为剩余土地使用年限39.62年的出让土地使用权价格。本报告及评估结果基于以上“地价定义”,如果以上“地价定义”中的参数发生变化,则地价有可能改变。

2、估价结果和估价报告的使用

(1)本评估报告和估价结果发生效力的法律依据为前述估价依据,且应同时满足上述前提条件和假设条件。报告使用者必须严格按前述估价前提条件和假设条件以及报告的使用说明使用本报告,否则,本机构不承担法律责任。

(2)本报告和估价结果仅适用于土地使用权增资扩股的估价目的,不得用于其他估价目的,如用作其他用途,则本报告所载明的评估结果必须相应调整或重新评估。

(3)本报告及评估结果的有效期自报告提交之日起壹年内有效,即有效期自2016年1月12日至2017年1月11日。

(4)土地估价报告仅供委托方使用,土地估价报告和估价结果的使用权归委托方所有。土地估价技术报告不提供给委托方。长沙永信评估咨询有限责任公司保留将土地估价报告、土地估价技术报告及相关附件送交有关政府部门或行业协会审查的权利。长沙永信评估咨询有限责任公司对本报告及估价结果具有解释权。

(5)本报告由全部文字表格及相关附件构成完整整体。报告使用者应完整使用或引用本报告。对于报告使用者部分使用或引用本报告导致的理解偏差,长沙永信评估咨询有限责任公司不承担责任。

(6)未经长沙永信评估咨询有限责任公司书面同意,本报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中,也不得以任何形

式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

3、需要特殊说明的事项

(1)有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

评估报告所引用的有关资料来源于政府和土地管理部门、委托方以及评估机构和评估人员收集掌握的有关资料。评估机构对委托方提供的资料核对了原件，但未能就其提供的全部资料向相关部门逐一进行核实。

(2)对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

本次评估中引用的地价指数依据的是长沙市土地市场的调查结果以及长沙市城市地价动态监测系统数据，并结合宗地的具体区位和土地用途来确定的；本次估价，土地开发程度、土地使用年期、土地用途及容积率等指标是根据相关的估价依据、估价目的来设定的。如果上述条件变化，则地价有可能发生改变。

(3)估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

根据《国有土地使用证》（长国用[2009]第 018997 号），宗地登记用途为工业用地，设定用途为工业用地。根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号），对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。因此，土地评估一般不考虑容积率对工业用地地价的影响。考虑到长沙市现行基准地价体系未考虑容积率对工业用地地价的影响，因此本次评估未考虑容积率对待估宗地地价的影响。

(4)其他需要特殊说明的事项

①本次估价期日为现场查勘日。

②本机构及参与本次评估的土地估价师与委托方无足以影响评估报告及评估结果公正性的关系。

第四部分 附件

- 1、金杯电工股份有限公司《委托估价函》（2015年12月21日）；
- 2、委托方营业执照；
- 3、《国有土地使用证》（长国用[2009]第018997号，2009年5月15日）；
- 4、《房屋所有权证》（长房权证雨花字第709034372号、长房权证雨花字第709034377号、长房权证雨花字第709034797号）；
- 5、宗地区域位置示意图；
- 6、估价师现场查勘照片；
- 7、现场查勘记录表；
- 8、土地估价师资质证书；
- 9、土地评估中介机构注册证书及年检证明；
- 10、土地评估中介机构资信等级证书；
- 11、土地评估中介机构企业营业执照。

（以上资料均为复印件）