

不动产估价报告

项目名称：宁波远信物流有限公司位于宁波大榭开发区威尔路 19 号 117044.40 平方米仓储不动产(含地上建筑物、附着物构筑物)及设备收回价格评估

受托估价单位：宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司

土地估价报告编号：宁新东方(2017)(估)字第 C-001 号

提交估价报告日期：二 0 一七年三月十七日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

宁波远信物流有限公司位于宁波大榭开发区威尔路 19 号 117044.40 平方米
仓储不动产(含地上建筑物、附着物构筑物)及设备收回价格评估

二、委托估价方

委 托 方：宁波市国土资源局大榭开发区分局

联 系 人：胡宏

联系电话：0574-86749995

三、受托估价方

受托单位：宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司

办公地址：古塘街道金桥路 316 号

法人代表：孙文华

注册资本：壹佰万元

机构资质：具备在全市范围内从事土地及其附着物定着物的评估

机构注册号：C200433106 号

批准单位：浙江省土地估价师协会

联系电话：(0574) 63999099

四、估价目的

根据国家有关法律、法规的规定，宁波市国土资源局大榭开发区分局委托本公司对宁波远信物流有限公司位于大榭开发区威尔路 19 号的一宗仓储国有土地使用权及地上建筑物、附着物构筑物及设备进行收回价格评估，为委托方不动产收回提供客观、公正、合理的价格参考依据。

五、估价基准日

二 0 一七年二月二十三日

六、估价日期

二 0 一七年二月二十三日至二 0 一七年三月十七日

七、价值定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，本报告所评估的土地价格是指在评估基准日二〇一七年二月二十三日，设定区域红线外达到“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）和红线内“场地平整”，设定土地用途为仓储用地，设定土地使用年限为34.17年的国有土地使用权下的仓储不动产（含地上建筑物、附着物构筑物）及设备的收回价格。

八、估价结果

估价人员按照独立、客观、公正、合法、谨慎的执业原则，遵循国家标准《城镇土地估价规程》及《房地产估价规范》、有关房地产评估的国家政策、法规以及指导意见，根据本次委托估价对象的性质和评估目的，采用科学公允的估价技术、合理的评估方法及一系列的估价程序，同时结合估价人员的经验对估价对象进行了认真仔细的分析和测算。

经评估，本次估价对象为宁波远信物流有限公司仓储不动产，包括土地使用权面积117044.40平方米，建筑物8105.7平方米（其中有产权建筑面积5398.7平方米，无产权建筑面积2707平方米），地上附着物构筑物以及对应的设备，在估价时点二〇一七年二月二十三日的价值为：

货币单位：人民币

元

土地证号	土地总价	建筑物总价		附着物构筑物总价	设备总价	评估总价
		有产权建筑总价	无产权建筑总价			
甬国用（2008）第1200198号	119736421	7526880	2379648	13814044	4634734	148091727

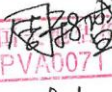
具体情况见不动产估价结果一览表

宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司

地址：慈溪市古塘街道金桥路 316 号
邮编：315300

咨询电话：63999099
电子邮件：nbxdfpg@163.com

九、注册估价师签字

注册估价师	资格证书号	签 章
孙文华	94110173	 中国注册估价师(注册) ZJPVA0071 孙文华
周新盛	98110210	 中国注册估价师(注册) ZJPVA0071 周新盛
李 鸯	0025178	

十、不动产估价机构

估价机构负责人签字：


宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司(盖章)
二〇一七年三月十七日


第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委 托 方：宁波市国土资源局大榭开发区分局

联 系 人：胡宏

联系电话：0574-86749995

二、估价对象

委估对象为位于宁波大榭开发区威尔路 19 号的一宗仓储不动产（含地上建筑物及附着物）及设备，土地面积为 117044.40 平方米，评估设定土地用途为仓储用地用地。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

土地证号：甬国用（2008）字第 1200198 号

使用者：宁波远信物流有限公司

土地座落：大榭开发区威尔路 19 号

用途：仓储用地

地号：0001

图号：12.00-41.75

土地级别：宁波市工业七级

使用权类型：出让

使用权面积：证载面积 117044.40 m²，评估土地面积 117044.40 m²

发证机关：宁波市国土资源局

发证日期：2008 年 10 月 7 日

终止日期：2051 年 4 月 25 日

2、建筑物登记状况

房产证号：甬 房权证 榭 字第 200800195 号

房屋所有权人：宁波远信物流有限公司

房屋坐落大：大榭开发区威尔路 19 号

丘（地）号：0001

产别：股份制企业房产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	2		钢混	2	180.97	仓储
	3		钢混	1	214.83	仓储
	4		钢	1	4493.42	仓储
	5		钢混	3	509.48	仓储

3、土地基本状况

估价对象地处大榭开发区威尔路 19 号，根据基准地价表该宗地属于宁波工业七级。待估宗地周围地势平坦，为较规则四边形，所有权属于国家，土地使用权为宁波远信物流有限公司以出让方式取得，土地证号为甬国用（2008）字第 1200198 号，证载使用权面积 117044.40 m²，评估土地面积 117044.40 m²，终止日期为 2051 年 4 月 25 日，至评估基准日剩余使用年期为 34.17 年，土地用途为仓储用地。估价对象权属来源合法，产权明晰，未设定抵押、担保等他项权利。建筑物及其余设备所有权归宁波远信物流有限公司所有，权属来源合法，产权明晰。

4、建筑物基本状况

经估价人员现场踏勘和委托估价方提供的相关信息，估价对象四周围墙已砌，宗地内铺有水泥地坪，宗地内外已达到基准地价内涵设定的“五通一平”标准要求。地面建筑物共 10 幢，其中有产权的房屋 4 幢，无产权的房屋 6 幢，具体情况见下表。

待估宗地范围内主要建筑物调查表

建筑物所有权人	座落	结构	房屋总层数	结构	建筑面积（平方米）
宁波远信物流有限公司	大榭开发区威尔路19号	有产权建筑物	2	钢混	180.97
			1	钢混	214.83
			1	钢	4493.42
			3	钢混	509.48
		无产权建筑物	1	砖混	21
			2	砖混	36
			1	钢	840
			2	砖混	380
			1	砖混	64
			2	砖混	1366
		合计			8105.7

5、附着物构筑物状况

经估价人员现场踏勘和委托估价方提供的相关信息，估价对象四周围墙已砌，宗地内铺有水泥地坪，包含多个地上附着物构筑物，公司所涉及的主要附着物构筑物具体情况见下表。

待估宗地范围内主要附着物构筑物调查表

附着物构筑物所有权人	座落	序号	项目名称	单位	数量
宁波远信物流有限公司	大榭开发区威尔路19号	1	钢棚	m ²	1408
		2	商检台	m ²	420
		3	堆场地坪	m ²	67069
		4	道路地坪	m ²	5999
		5	地坪	m ²	21469
		6	排水沟	m	1287
		7	花岗岩	m ²	24
		8	砖围墙	m ²	500
		9	铁栅栏围墙	m ²	1560

6、设备状况

宁波远信物流有限公司为一家涉及物流仓储服务业务的专业公司，公司所涉及的设备及设施设备如下表：

设备名称	型号/规格	数量（台）
堆高机	DG-K7/6	2
叉车	11.5 吨	1
叉车	3 吨	3
地磅	100 吨	1
龙门吊	50 吨	2
灯塔	H-25	4
ISOTANK 装置	ISOTANK	1
变压器	250KV	1
供用热力设施设备	/	1

四、地价影响因素分析

（一）、一般因素

1、地理位置

宁波简称“甬”，位于浙江省东北部的东海之滨，居中国大陆海岸线的中段，长江三角洲的东南隅，宁绍平原的东端。地理坐标，东经 120° 55’ 至 122° 16’，

北纬 28° 51' 至 30° 33'。北临钱塘江、杭州湾，西接绍兴市的上虞、嵊州、新昌三县，南濒三门湾，陆域南缘与台州市的三门、天台两县接壤，东与舟山市（舟山群岛）隔海相望。市境陆域东西宽 175 公里，南北长 192 公里，总面积 9365 平方公里，其中市区面积 1033 平方公里。

2、自然环境

（1）地势、地貌

宁波市地势西南高，东北低。市区海拔 4-5.8 米，郊区海拔为 3.6-4 米。地貌分为山脉、丘陵、盆地和平原。宁波市山脉面积占陆域的 24.9%，丘陵占 25.2%，盆地占 8.1%，平原占 40.3%。

（2）气候、水文

宁波地处宁波平原，纬度适中，属亚热带季风气候，温和湿润，四季分明。宁波市的多年平均气温 16.4℃，平均气温以七月份最高，为 28.0℃，一月份最低，为 4.7℃。宁波市无霜期一般为 230 天至 240 天。多年平均降水量为 1480 毫米左右，五至九月占全年降水量的 60%。多年平均日照时数 1850 小时。

宁波四季分明，冬夏季长达 4 个月，春秋两季仅约 2 个月。若以平均气温 $0 > 22^{\circ}\text{C}$ 为夏季、 $0 < 10^{\circ}\text{C}$ 为冬季、 $10 \sim 22^{\circ}\text{C}$ 为春秋两季这一标准划分一般是 3 月第六候入春，6 月第一候进夏，9 月第六候入秋，11 月第六候入冬。

作物生长期 300 天。多年平均降水量 1480mm，山地丘陵一般要比平原多三成，主要雨季有 3~6 月的春雨连梅雨和 8~9 月的台风雨和秋雨，主汛期 5~9 月的降水量占全年的 60%。

宁波市的主要灾害性天气有低温连阴雨、干旱、台风、暴雨洪涝、冰雹、雷雨大风、霜冻、寒潮等。

宁波是浙江省八大水系之一，河流有余姚江、奉化江、甬江，余姚江发源于上虞县梁湖；奉化江发源于奉化市斑竹。余姚江、奉化江在市区“三江口”汇成甬江，流向东北，经招宝山入东海。

3、行政区划

宁波市共有 6 个区、2 个县、3 个县级市、77 个镇、11 个乡、64 个街道办事处、663 个居民委员会和 2556 个村民委员会。

4、土地与房地产市场、政策及其影响

2015 年，是宁波房地产市场丰收的一年，受“330”新政等一系列利好政策影响，宁波楼市复苏明显，成交量一路高歌猛进，全年成交量突破历史性 4 万套。4 月份起，成交量一直保持在高位，多次突破 4000 套大关，其中 6 月份成交 4638 套，为历史最高点。下半年多个新开盘项目创造了日光盘的奇迹，楼市持续升温。全年楼市成交大幅上升。房价方面，处于稳中微涨的水平。

尽管成交回暖明显，但市场供过于求的压力依旧凸显，库存面积仍处在 584 万平左右的高位，特别是 2015 年下半年大量地块集中成交，2016 年去库存压力下房价整体波动幅度有限，但市场分化将进一步加剧。

5、城市社会经济发展及规划

2015 年，宁波市国民经济持续快速健康发展，城市综合实力显著提升。产业联动发展取得成效，整体竞争力稳步增强，体制改革全面深化，对外开放向纵深推进。

（二）、区域因素

1. 地理位置

大榭岛位于浙江省宁波市北仑区东北部，距宁波市中心约 40 公里，地理坐标北纬 29° 53′ 36″～29° 55′ 20″，东经 121° 55′ 30″—121° 50′ 54″，处于长江三角洲东南角杭州湾畔、金塘水系的中段，东接崎头洋，西北与大榭开发区港隔海相望，南隔穿山港和黄峙江与大陆相邻，最近处仅为 600 米，岛的东北及北部为螺头水道，有金塘岛和舟山群岛作为天然屏障。

2. 地型地貌

大榭岛东西长 7.5 公里，南北宽 6 公里，呈马蹄形，全岛面积为 30.84 平方公里（93 年），其中滩涂面积 2.47 平方公里，陆域 28.37 平方公里。

大榭岛四周环海，东北、西北为深水岸线，岸壁陡峭，湖滩狭窄，陆域地貌由丘陵和堆积平原组成。

3. 社会经济情况

宁波大榭开发区原为宁波市北仑区辖属的一座海岛，开发区创立于 1993 年 3 月，由中国中信集团公司（CITIC）成片开发，享受国家级经济技术开发区政策。

大榭开发区立足得天独厚的深水岸线资源优势和优越的地域优势，充分利用

国内国外两种资源、两个市场，引进了一批国内外实力雄厚的石油化工企业、码头运营商和仓储物流企业，形成了以临港产业为主导、以龙头企业为支撑、二三产业融合发展的产业体系。大榭的深水资源优势已延伸为产业优势。2015 年临港石化产业实现产值 431 亿元，占全区工业总产值的 91%。2015 年，港口货物吞吐量达到 8551 万吨，目前正朝着亿吨大港目标积极迈进。2015 年，大榭现代服务业营业收入达到 1330 亿元。

开发区主要工业产业土地利用分析：开发区自 1993 年经国务院批准设立以来，历经 17 年的开发建设，基础设施日趋完备，现代化港区和临港能源石化基地的框架基本形成，已吸引大批国内知名企业和跨国公司投资兴业，形成了以临港石化、能源中转、港口物流为主的主导产业突出、集聚效应显现、竞争实力较强的产业发展格局。

基础设施建设：大榭开发前，基础设施异常薄弱。成片开发启动后，坚持基础设施先行，高标准、高起点推进基础设施建设，有效改善了投资、居住环境，提高了大榭综合承载力。

交通：建成了两座连接大榭岛与北仑区的跨海大桥，解决了对外交通，彻底改变了大榭地处宁波交通末端的情况，结束了依靠轮渡进出大榭的历史，并以此为起点，经 329 国道、沪杭甬高速公路和沿海大通道与全国公路网连接，使大榭区位优势更加明显。18.2 公里环岛公路已于 2002 年 6 月全线贯通。

供电：由华东电网供应，区内已建成 220KV 和 110KV 变电所各一座，35KV 变电所两座，其中一座 35KV 变电所正在扩建为 110KV 变电所，可双回路不间断供电。

供水：由宁波市供水管网供应，自来水和原水分质供水。自来水供应能力为 13 万吨/日，建设中的原水工程设计供水能力为 20 万吨/日。

排污：环岛污水管网已铺设完毕，污水处理厂一期 4 万吨/日工程 2005 年底建成投产。

供热：开发区集中供热，选用 3 台 220t/h 高温高压 CFB 锅炉和高温高压 25MW 背压式汽轮发电机组及 50MW 双抽汽轮发电机组各 1 台（套），装机规模为 75MW，最大出力为 90MW，可以满足全岛 2005 年前后热负荷的需求。

通信：能满足程控电话、无线通讯、宽带接入等各种通讯需求。

港口：大榭岛海岸线长 26.14 公里，其中深水岸线 10.7 公里，可规划建设各类泊位 49 座，设计吞吐能力 1.5 亿吨。目前，已建成各类码头泊位 30 个，其中万吨级以上码头泊位 14 个，截至目前已对外启用各类码头泊位 10 个。港阔水深的大榭，正在呈现出现代化港区的气魄。

三大产业格局建设：立足大榭深水岸线资源优势、区位优势和市场优势，以世界 500 强、行业内龙头企业和国内重特大企业为招商对象，已初步形成港口物流、临港石化和能源中转三大支柱产业格局。

社会事业建设：在开发建设快速推进的同时，按照全面、协调、可持续发展的原则，统筹发展文化、教育、卫生、劳动就业、社会保障等社会事业，不断改善人民群众的生产生活条件，使人民群众共享开发建设成果。

(三)个别因素

1、宗地位置

待估宗地位于宁波大榭开发区威尔路 19 号。

2、土地用途

估价宗地现状用途为仓储用地，本次估价设定用途为仓储用地。

3、临路状况

待估宗地南临威尔路，车辆出入方便度较好，临路条件较优。

4、宗地形状、面积与地势、地基条件

待估宗地形状为较规则四边形，评估土地面积为 117044.40 平方米，地势平坦，地基条件一般。

5、土地开发程度

待估宗地在评估基准日宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整。

6、相邻土地利用状况

待估宗地南面、东面为工业用地，作为工业或仓储用地为最有效利用方式。

7、土地权利状况与使用年限

待估宗地在评估基准日土地使用权性质为国有出让土地，评估设定土地使用权性质为国有出让土地，用途为仓储用地，至评估基准日，待估宗地剩余使用年限为 34.17 年。

第三部分 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、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）
- 5、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）
- 6、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发〔2001〕42号）
- 7、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知
- 8、宁波市人民政府甬政发〔2006〕90号文件《关于公布实施宁波市区土地房屋级别和基准地价调整方案的通知》
- 9、宁波市人民政府关于公布实施宁波市区新一轮基准地价的通知（甬政发〔2017〕1号）
- 10、《宁波大榭开发区管委会办公室关于重新公布大榭开发区征地区片综合地价的通知》甬榭管办〔2014〕59号
- 11、《宁波大榭开发区管委会关于公布征收集体所有土地房屋拆迁有关价格和费用的通知》甬榭管〔2015〕14号
- 12、其他涉及土地评估的有关政策、规定、办法、通知等法规文件

（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/T18508-2014
- 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）
- 3、中华人民共和国国家标《房地产估价规范》GB/T50899-2015

- 4、《土地利用现状分类》
- 5、《城市地价动态监测技术规程》
- 6、《房屋完损等级评定标准》
- 7、《宁波市国有土地上房屋征收评估技术规程》 试行

(三)、委托估价方提供的有关资料

- 1、国有土地使用证（复印件）
- 2、房地产所有权证（复印件）
- 3、宗地图
- 4、固定资产价格凭证（复印件）

二、土地估价原则

1、估价原则

(1)、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(2)、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

(3)、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都

在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（4）、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境协调。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，这直接关系到地块的收益量和价格。

（5）、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。过去收益的主要意义，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。

（6）、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。

（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、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。

（8）、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

(9)、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状态、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(10)、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。

根据评估目的及委估土地的用途，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象土地特点及本身的实际情况，结合宁波大榭开发区土地市场的特点，本着各种评估方法相结合的原则，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法进行评估。

按照《大榭房屋结构等级评定及重置价格标准表》，可确定估价对象的重置价格，故适宜选用成本法中的“成新折扣法”进行估算。

成新折扣法是根据建筑物及构筑物的建成年代、新旧程度或完损程度等，判定出建筑物及构筑物的成新率，或者用建筑物及构筑物的寿命、年龄计算出建筑物或构筑物的成新率，然后将建筑物或构筑物的重置价格乘以该成新率来直接求取建筑物或构筑物的现值，以此估算估价对象建筑物价值的一种方法。

3、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，进行周密的测算，本次估价对象为宁波远信物流有限公司仓储不动产，包括土地使用权面积 117044.40 平方米，建筑物（其中有产权建筑面积 5398.7 平方米，无产权建筑面积 2707 平方米），地上附着物构筑物以及对应的设备，在估价时点二 0 一七年二月二十三日的价值为：

货币单位：人民币

元

土地证号	土地总价	建筑物总价		附着物构筑	设备总价	评估总价
		有产权建筑	无产权建筑			

		总价	总价	物总价		
甬国用（2008） 第 1200198 号	119736421	7526880	2379648	13814044	4634734	148091727

具体情况见不动产估价结果一览表

（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）、估价对象作为仓储用地为最有效利用方式。
- （2）、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （3）、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- （4）、评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地红线内“场地平整”。
- （5）、本报告中所依据的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、设备价格凭证等资料均由委估方提供，委托方对其提供资料的真实性承担一切责任。
- （6）、本报告评估价格是指在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日 2017 年 2 月 23 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权价格。

2、估价结果和估价报告的使用

- （1）、估价人员依据《城镇土地估价规程》及其他相关标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （2）、本报告有效期自报告提交之日起六个月。
- （3）、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。
- （4）、未经评估单位同意，本报告的全部或任何一部分内容不得使用与其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- （5）、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，解释权归宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司。

3、需要特殊说明的问题

- （1）、土地利用状况、房产状况及设备状况等资料由委托方提供。
- （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。

(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和房地产的评估技术标准, 结合估价对象具体状况, 确定估价原则、方法及参数的选取。

(4)、委托方对所提供资料的真实性负责, 估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(5)、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格, 若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式、容积率等影响地价的因素发生变化, 建筑物、附着物构筑物及设备严重破损或者灭失, 则该评估价格应作相应调整。

(6)、关于评估土地用途的设定: 委估对象现状用途为仓储用地, 本次评估设定用途为仓储用地。

(7)、关于土地使用年期的设定: 本次估价以宗地剩余使用年限 34.17 年为评估设定使用年期。

第四部分 附 件

附件 1:《国有土地使用权证》复印件

附件 2:《房屋所有权证》复印件

附件 3: 宗地图

附件 4: 设备评估说明复印件

附件 5: 设备价格凭证复印件

附件 6: 位置示意图

附件 7: 现场影像图

附件 8: 土地估价机构营业执照复印件

附件 9: 土地估价机构资质证书复印件

附件 10: 土地估价师资格证书复印件

附件 11: 房地产估价师资格证书复印件

一、估价结果一览表

表 1 不动产估价结果一览表

宗地 编号	房地产所有 权人	宗地位置	土地等级	设定用途	评估土地面 积 (m²)	房屋建筑面积		土地总价 (元)	建筑物总价		附着物构 筑物总价	设备总价 (元)	合计评估 总价 (元)
						有产权 (m²)	无产权 (m²)		有产权 (元)	无产权 (元)			
1	宁波远信物 流有限公司	大榭开发区威 尔路 19 号	宁波市区 工业七级	仓储用地	117044.40	5398.7	2707	119736421	7526880	2379648	13814044	4634734	148091727

土地使用权性质: 国有出让

估价基准日: 2017 年 2 月 23 日

估价机构: 宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司
估价报告编号: 宁新东方[2017] (估) 字第 C-001 号

二、估价结果的限定条件

表 2 设定待估宗地基础设施及其他条件表

宗地 编号	地面平整 状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利 限制	规划限制	影响土地价格的 其他限定条件	影响建筑物及构筑 物的其他限定条件
1	土地平整	南临威尔路	与市政供 电网连接	与市政供 水网连接	与市政排 水网连接	无	无	与市政通 讯网相连	无	无	无	无

三、其他需要说明的事项

- 待估宗地土地面积以《国有土地使用权证》为依据, 土地评估结果包括城镇配套费和“五通一平”费用。
- 待估建筑物其中有产权建筑物面积以《房地产所有权证》为依据, 无产权建筑物面积以实际测量为准。
- 待估设备价格以委托方提供的设备价格凭证为依据。
- 本报告估价结果仅作为委托方本次委托内容提供客观、公正、合理的价格参考依据。

估价机构 (盖章): 宁波市慈溪新东方不动产评估有限公司

二〇一七年三月十七日