

---

# 土地估价报告

项目名称: \*\*\*\*有限公司位于\*\*\*\*工业园区的工业用地  
国有土地使用权抵押价格评估

受托估价单位: \*\*\*\*评估事务所(有限合伙)

土地估价报告编号: (\*\*) \*\* (2024) (估) 字第\*\*\*号

电子备案编号: \*\*\*\*

提交估价报告日期: 二〇二四年三月十五日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

\*\*\*\*\*有限公司位于\*\*\*\*\*工业园区的工业用地国有土地使用权抵押价格评估

### 二、委托估价方

- 委托估价方：\*\*\*\*\*有限公司
- 联系地址：\*\*\*\*\*
- 法人代表：\*\*\*
- 联系人：\*\*\*
- 联系电话：\*\*\*

### 三、估价目的

\*\*\*\*\*有限公司拟抵押其位于\*\*\*\*\*工业园区的一处工业用地，依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），特委托\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）对该地块在期日 2024 年 03 月 08 日的国有土地使用权市场价值进行评估，为委托方确定土地抵押价格提供客观、公正、合理的价值参考依据。

### 四、估价期日

本次估价期日为估价师勘查现场之日 2024 年 03 月 08 日。

### 五、估价日期

2024 年 03 月 08 日至 2024 年 03 月 15 日。

### 六、地价定义

本次评估的价值是指估价对象在估价期日 2024 年 03 月 08 日公开、公正的

---

土地使用权的市场价值。具体定义如下：

- 1、土地权利类型：国有建设用地使用权；
- 2、土地权利性质：出让；
- 3、实际土地开发程度：“六通一平”（即：宗地红线内外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）；
- 4、设定土地开发程度：“六通一平”（即：宗地红线外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）；
- 5、证载用途：根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），证载用途为工业用地；
- 6、实际用途：工业用地；
- 7、设定用途：根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），遵循合法原则并结合中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定土地用途为工业用地；
- 8、现状容积率：0.26 [委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）登记的土地使用面积为86093.82平方米，委托方提供的建筑总面积为22087.09平方米，即容积率约为0.26]；
- 9、设定容积率：估价对象现状容积率为0.26，处于正常使用状态，故评估设定容积率为0.26；
- 10、土地使用年限：47.6年 [委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）载明土地使用年限终止日期为2071年10月15日，至估价期日2024年03月08日，剩余使用年期还有47.6年]；
- 11、土地价格内涵：在公开市场条件下，于估价期日2024年03月08日现状利用条件下、上述的开发程度、用途、容积率、土地使用年限内公开、公正的

---

土地使用权价格。

### 七、估价结果(货币种类及单位：人民币)

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价师依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘察情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义条件下的建设用地使用权市场价值结果如下：

估价对象总面积：86093.82 平方米

单位面积地价：77 元/平方米

总地价：662.9224 万元

大写：陆佰陆拾贰万玖仟贰佰贰拾肆元整(货币种类：人民币)

具体土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

**地价建议：**本报告估价结果没有考虑法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他费用等对估价对象土地价值的影响。在此提请报告使用者注意上述事项。

## 土地估价结果一览表

估价机构：\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）

估价报告编号：（\*\*）\*\*（2024）（估）字第\*\*\*号

估价日期：2024-03-08

估价目的：抵押价格评估

估价期日的土地使用权性质：国有出让建设用地使用权

估价期日的土地使用者	不动产单元号	宗地名称	宗地位置	不动产证编号	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	土地使用年限/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元	备注	
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际								设定
*****	*****	*****有限公司工业用地	*****工业园区	*****	工业用地	工业用地	工业用地		0.26	0.26	六通一平：宗地红线内外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整	六通一平：宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整	47.6	86093.82	77	662.9224	

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地的权利限制：土地使用权性质为出让。
- 基础设施条件：六通一平（宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）。
- 规划限制条件：此次评估的对象在土地利用总体规划中有一定的规划限制（用途为工业用地）。
- 影响土地价格的其他限定条件：估价对象现状利用条件不变。

### 二、其他需要说明的事项

- 本报告估价结果只有在土地使用性质为出让，年期为工业用地47.6年的条件下有效，提请报告使用方注意。
- 本报告结果仅为委托方确定土地抵押价格提供参考依据，不得用于其它评估目的。
- 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。
- 本评估报告结果是在评估期日条件下，依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）证载的用途及土地剩余年限的土地使用权抵押价格。

估价机构：\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）

2024年03月15日

## 八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## 九、土地估价机构

执行事务合伙人代表签字:

\*\*\*\*\*评估事务所(有限合伙)

二〇二四年三月十五日

---

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

- 1、委托估价方：\*\*\*\*\*有限公司
- 2、联系地址：\*\*\*\*\*
- 3、法人代表：\*\*\*\*\*
- 4、联系人：\*\*\*\*\*
- 5、联系电话：\*\*\*\*\*

### 二、估价对象

待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区，此次估价对象仅为土地，土地面积为86093.82平方米，证载用途为工业用地，现状用途为工业用地，设定用途为工业用地。土地使用年期设定为47.6年，现状容积率为0.26，设定容积率为0.26，土地使用者为\*\*\*\*\*有限公司。

### 三、估价对象概况

#### (一) 土地登记状况

估价对象位于\*\*\*\*\*工业园区，于2021年12月28日取得《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），土地使用权人登记为\*\*\*\*\*有限公司，不动产单元号为：\*\*\*\*\*，土地用途为工业用地，土地使用权面积为86093.82平方米，土地使用权年限终止日期为2071年10月15日，土地使用权性质为出让，所有权属于国家。四至：东临\*\*\*\*\*；南邻\*\*\*\*\*有限公司；西邻\*\*\*\*\*；北临\*\*\*\*\*。

#### (二) 土地权利状况

估价对象所有权属于国家，使用权归\*\*\*\*\*有限公司享有。\*\*\*\*\*有限公司以出让的方式取得了待估宗地的使用权，于2021年12月28日合法取得了《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），土地使用权年限终止日期为2071年

---

10月15日。截至估价期日，待估宗地剩余使用年期为47.6年。截至估价期日，委托方提供的土地证记事项没有登记其有抵押权、地役权、租赁权等他项权利的记载。

### (三) 土地利用状况

估价对象是\*\*\*\*\*有限公司的一宗工业用地，地上建有办公楼、厂房及露天大型钢结构的机器设备。总建筑面积为22087.09平方米，土地使用面积为86093.82平方米，容积率约为0.26。

## 四、影响地价的因素说明

### (一) 一般因素

#### 1、城市资源状况

\*\*\*地处内蒙古自治区的西南部，东经 $106^{\circ} 37' \sim 107^{\circ} 05'$ 、北纬 $39^{\circ} 13' \sim 39^{\circ} 54'$ 。东邻鄂尔多斯高原，西接阿拉善草原，南连银川平原，北近河套沃野。南北长69公里，东西宽42公里。面积1672.36平方公里，2022年末常住总人口56.02万人，比上年增加0.21万人，其中城镇人口53.75万人，乡村人口2.27万人，常住人口城镇化率达95.94%，比上年提高0.06个百分点。男性人口29.20万人，女性人口26.82万人。全年出生人口0.38万人，人口出生率6.76‰，死亡人口0.39万人，人口死亡率6.97‰。

\*\*\*平均海拔1150米，日照时间长，昼夜温差大，有效积温高，无霜期达156~165天，属北温带干燥型大陆气候，年平均降水量165毫米左右。境内群山环绕、戈壁、荒漠和沙漠草原分布其间。穿市而过的黄河弯延105公里，形成狭长的河滩湿地和农业绿洲。

\*\*\*交通便利，境内高速公路两条，国道两条，干线铁路两条，及\*\*机场，扼华北与西北之要冲。是西北地区重要城市，是连接我国西北和华北的重要枢纽，也是“宁陕蒙”沿黄经济带的中心，是呼市—包头—鄂尔多斯金三角经济区的延伸地



---

带。乌海与棋盘井、乌斯太形成内蒙的“小金三角”地区。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### (1) 土地制度

中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，2004年10月21日，国务院发布《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），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006年8月31日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008年1月31日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

2007年9月28日，国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号），规范国有建设用地使用权出让行为。

2001年6月25日，内蒙古自治区人民政府办公厅发布《关于建立国有土地储备制度的通知》（内政办字〔2001〕167号），加强了对土地储备工作的监督管理，确保土地储备工作的正常运作和健康发展。

### (2) 住房制度

2010年1月7日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号），2010年4月17日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），2011年1月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），上述文件有力遏制城市房价过快上涨势头。

\*\*\*\*\*市建立了以中低收入家庭为对象的经济适用房和廉租住房制度，和高收入家庭商品住房供应制度，建立规范的住房信贷体系。

---

### (3) 地价政策

2008年12月31日，国土资源部发布《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），依据评定结果调整了部分地区的土地等别。

\*\*\*\*\*

### (4) 不动产市场状况

2022年末，房地产开发完成投资19.51亿元，比上年下降3.3%。房屋施工面积438.58万平方米，下降21.0%；其中住宅施工面积288.53万平方米，下降19.6%。房屋竣工面积67.74万平方米，增长11.0%。商品房销售面积28.66万平方米，下降47.5%；商品房销售额19.73亿元，下降38.3%。

## 3、产业政策

2023年传统产业在转型中焕发出新的活力。矿权、焦化、洗煤“三个整合”持续发力，矿权整合工作有序推进；淘汰焦化产能729万吨、居全区第一，1个500万吨焦化项目投产，1个300万吨焦化项目基本建成，3个300万吨以上焦化项目进展顺利；开工建设综合性煤炭产业园4个。战略性新兴产业发展势头迅猛。绿色能源消纳基地、BDO生产基地和BDO创新中心破题起势，“阿电入乌”首期合作项目启动，抽水蓄能等16个新能源项目稳步实施，5个BDO一体化项目进展顺利，国内首家BDO产业技术创新中心挂牌成立，我市被确定为全国BDO产业发展大会永久举办地，兴发有机硅一体化等项目加快建设。自治区网络货运产业试点扎实推进，绿能低碳物流园等项目落地。

成功举办沙漠葡萄酒文化旅游节等活动，航空旅客吞吐量近70万人次、创历史新高，旅游人次和收入分别增长90%、123.7%。大力发展“四个经济”，统筹布局37个夜市、集市，引进首店品牌45个。建设6000亩高标准农田基础配套项目、3个千亩粮食生产示范片区，百亩设施蔬菜基地等项目进展顺利，乌海葡萄“蒙”字标

---

团体标准发布，“乌海葡萄”区域公用品牌价值达18亿元。

#### 4、城市规划与发展目标

2023年全区经济工作会议决定实施政策落地等六个工程、全力抓好项目投资等七个方面任务，为我们凝心聚力办好“两件大事”，乘势而上“闯新路、进中游”指明了方向路径、鼓足了信心干劲。前不久召开的市委八届七次全会暨全市经济工作会议，站在政治、战略和全局的高度，优化调整全市经济社会发展总体思路，明确提出十二项重点工作，发出了创一流、争先进、作示范的动员令，吹响了打好翻身仗、打出组合拳、打赢攻坚战、进军号角的进军号角，释放了拼经济、抓发展、惠民生的强烈信号。我们要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，准确把握“稳”与“进”、“立”与“破”的辩证关系，保持信心、保持定力、保持干劲，笃行苦干、紧抓快干、真抓实干，全力推动各项事业迈上新台阶。

2024年\*\*\*的主要预期目标是：地区生产总值增长6%左右，规上工业增加值增长7%左右，固定资产投资增长15%左右，一般公共预算收入增长3%左右，城镇新增就业4100人以上，居民收入增长与经济增长基本同步，居民消费价格涨幅控制在3%以内，完成自治区下达的节能降碳目标任务。

#### 5、城市社会经济发展状况

##### (1) 城市经济发展水平

2023年地区生产总值增长0.1%；固定资产投资增长18.3%，连续25个月保持两位数增长；一般公共预算收入再创新高、增长8.1%；社会消费品零售总额增长4.6%；城乡居民人均可支配收入分别增长3.8%、6.3%。

##### (2) 城市建设

2022年实施城市更新行动，建成“一刻钟社区生活圈”试点12个，更新市政管网81.5公里，新建“口袋公园”17座，改造完成老旧小区60个，建设棚户区住房2538

---

套、保障性租赁住房1790套，自治区下达房地产“三难”问题全部解决。滨河二期开发稳步推进，市一中新校区、市二中滨河校区等19个项目加快建设。包银高铁乌海段等工程进展顺利，S217海勃湾绕城段等4个项目建成通车，打通断头路38条。4个美丽乡村示范片区基本建成，葡园绿道等项目投入运营，农区卫生户厕普及率位居全区前列，宜居宜业和美乡村建设取得新成效。

## （二）区域因素

### 1. 区域概况

\*\*\*是\*\*\*3个市辖区之一，位于市区南部。地理坐标为北纬 $39^{\circ}15' \sim 39^{\circ}32'$ ，东经 $106^{\circ}40' \sim 107^{\circ}09'$ 。东连鄂尔多斯市鄂托克旗，西隔黄河与乌达区相望，南与宁夏回族自治区石嘴山市、陶乐县毗邻，北与海勃湾区相接。区域南北长约50公里，东西宽约20公里，行政区域面积1004.95平方公里，占\*\*\*\*\*市总面积的57.29%。全区辖巴音陶亥、东风2个乡，老石旦、拉僧庙、公乌素3个镇和拉僧仲、西桌子山2个街道办事处。2022年海南区常住人口11万人，人口密度为平均每平方公里95人。少数民族有蒙古、回、满、达斡尔、锡伯等22个民族，共5630人。

\*\*\*属北温带大陆性气候区。半干旱、半荒漠气候带。气候特点是干旱燥热、温差大、雨量少、风沙多、冬季严寒、夏季炎热。最冷月1月，平均气温为 $-23^{\circ}\text{C}$ ，冻土层最深1.8米。最热月8月。平均气温 $27^{\circ}\text{C}$ 。降水量最多聚中在7~8月份，平均年降水量为150~200毫米之间。全年无霜期为150天。风期主要在春冬两季，冬为北风、西北风，夏为西南风，风沙多在3~5月份，一般风速为3.14米/秒。

\*\*\*是个地下矿产富集的地区，主要矿产有煤、铁、粘土、石灰岩、白云岩和石英岩，其次有金、硅石等矿产10余种，矿化点达数十处。煤是\*\*\*的主要矿产。桌子山石炭二叠系煤田八大矿区，\*\*\*就占有滴沥邦乌素、白云乌素、老石旦、公

---

乌素和雀儿沟5个矿区。已探明煤的总储量35.7亿吨，保有储量22.04亿吨，煤质牌号为焦煤、肥煤、肥焦煤、肥气煤和瘦煤、贫煤，是内蒙古自治区主要的焦煤产地。\*\*\*铁矿的储量较小，但矿点较多，矿石种类有赤铁矿、褐铁矿和菱铁矿。\*\*\*的粘土矿有硬质、软质和半软质等类型，产于石炭二叠纪煤系地层中，主要成分是高岭石，一般占矿石总量的80~95%，其余成分有伊利石、蒙脱石、石英、云母和铁、钛。海南地区是个石灰岩富集的地区，境内的桌子山和甘德尔山的裸露岩石绝大部分是石灰岩，远景储量约100亿吨。白云岩赋存于寒武纪地层和奥陶纪地层底部，为层状沉积，\*\*\*仅在老石旦有零星分布。白云岩的化学成分MgO的含量约20%，CaO的含量约30%，并且含有SiO<sub>2</sub>、Fe<sub>2</sub>O<sub>3</sub>和Al<sub>2</sub>O<sub>3</sub>等杂质。颜色通常呈灰白色或淡黄色。白云岩在钢铁工业中大量用作碱性耐火材料。石英砂岩和石英砂均可作冶金辅助原料和玻璃生产原料。普通建筑用石材和不同粒级的砂和砾石，广泛分布于高山、山间沟谷洼地和山前洪积扇中，储量极其丰富，可谓取之不尽的建筑用材。

\*\*\*既有雄浑壮阔的黄河景观，又有巍峨陡峭的高山和断裂褶皱地貌风景，还有古老的文化遗址，是一个景观资源丰富的地方。有一线天旅游点、飞来石及三道沟、明代烽火台、拉僧庙遗址、雀儿沟岩画、兔岛、四合木保护区、巴音陶亥柠条种植保护区等。在黄河沿岸70余公里长的区域内，长河、大漠、高山、戈壁、古烽火台、村舍、田野所形成的独特自然风光，构成了海南区得天独厚的旅游资源，具有广阔的开发前景。

## 2、交通条件

\*\*\*主要的交通道路有：公乌素街、拉僧仲街、桌子山街、巴音陶亥街、黄河路等。主要贯穿该区公交线路为5路、1路和2路等。新改建公路163.7公里，均已建成投入使用。城市基础设施建设继续加强，滨河大道等20多条城市道路改扩

---

建工程及排水工程等公共设施项目共投入资金 26405 万元，全部竣工交付使用。经九路、如意外环路、金融北路建成通车，“一环、八横、八纵”路网系统进一步完善。

### 3、基础设施条件

\*\*\*内医疗设施完善，主要医院有海南区医院等，区内有桌子山学校、第十八中学等多所学校。待估宗地所在区域基础设施水平已达“六通”，区域内供电充足，道路、通讯畅通，自来水供给、排水、供气、工程已基本解决，保证率高。

★道路状况：市政道路，沥青路面，质量优。

★供电状况：由市政供电网给区域内供电，双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、生活用水需要。

★通讯状况：区域内已经基本实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式，污水排入市政排水管。现有排水设施能满足区域内生产、生活排水需要。

★供气状况：由市政供气管网给区域内供气，供气种类为天然气，现有供气设施能满足区域内生产、生活用气需要。

### 4、环境条件

近年来，\*\*\*高度重视环境保护工作，将环境保护作为落实科学发展观的具体体现，全面推进污染物减排，重点解决突出的环境问题，全力打造绿色和谐的人居环境，在经济总量成倍增长的情况下，环境质量得到明显改善，环境保护各项工作取得了长足的发展。

---

坚持牢固树立生态优先、绿色发展理念，精准科学依法治污，全面落实“七治”要求，紧盯中央环保督察反馈问题整改，15件群众信访案件全部办理完成。大气污染防治取得初步成果，扎实开展“散乱污”企业、机动车污染、道路扬尘等专项整治，实施完成大气治理项目18个，PM<sub>10</sub>平均浓度同比下降8.6%，城区空气质量优良天数达到267天，同比增加18天。水污染防治取得阶段性成效，严格落实“河长制”，辖区内黄河水质达到Ⅱ类标准，27处沿黄取水口规范化运行，提前完成自治区滩区居民迁建任务，实施完成水污染环境治理项目28个，饮水安全4项指标全部达标。生态资源保护和修复取得实质性进展，呼珠不沁希勒、二贵沟等重点区域环境整治进展顺利，5家绿色矿山创建成果不断巩固，老石旦采空区、广远露天煤矿等治理区完成复垦绿化，煤层自燃火点、排土场冒烟点实现动态“清零”。碳达峰碳中和有序推进，严格落实能源消费总量和强度“双控”制度，预计单位GDP能耗同比下降3%，规上工业企业能源消费总量同比下降1.7%；顺利通过自治区区域节能评估批复，实现能耗5000吨标煤以下项目区级审核备案。

## 5、产业集聚规模

工业转型提速赋能，焦化产业整合纵深推进，500万吨焦化项目建成试产，360万吨焦化项目启动实施，有序推进4.3米焦炉关停，腾挪焦化产能186万吨；精细化工产业快速发展，16户重点精细化工企业稳定运行，苯加氢、农药中间体等精细化工项目顺利实施。新材料、新能源两大产业全面起势，可降解材料、海绵钛等项目开工建设，国家能源100兆瓦光伏等新能源项目并网发电。

现代服务业提档升级，加快物流产业链数字化、智能化、标准化，快成科技项目建成投用，铁海联运项目、中蒙俄特色贸易区建设稳步推进。漠中泉夜市投入运营，银泰耍都人气渐旺，后备箱集市引领潮流，都市夜经济精彩纷呈。将“沉浸式”旅游和“体验式”旅游结合，打造精品旅游线路6条，接待游客40余万人次，“小

---

三线”军工文化园成功创建国家2A级旅游景区，《三线印记》红色舞台剧入围第四届内蒙古地方戏优秀剧目。

农牧业发展提优增效。生猪、蛋鸡、对虾等规模化养殖和特色水产养殖项目建成，蛋鸡、肉鸡、肉羊、葡萄被认定为全国“名特优新”农产品。

园区建设提质焕新。改造升级园区道路8.5公里，安装更换路灯650余盏，种植补植5.68万平方米；配齐安全生产基础设施，建立事故废水防控系统、封闭管理系统、一体化应急指挥平台，化工园区安全评估达到C级，园区安全风险管控和应急保障能力进一步提升。

2023年经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长6%左右，固定资产投资增长15%以上，一般公共预算收入增长10%，城镇和农区常住居民人均可支配收入增速与经济增长基本同步，生态环境质量进一步改善，完成上级下达的能耗强度和节能减排目标任务。

## 6、城市规划限制

根据内蒙古自治区人民政府正式批准实施自治区住房和城乡建设厅组织编制的《乌海及周边地区城镇规划（2010~2030）》，待估宗地所处区域目前有一定的规划限制。

### （三）个别因素

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区。是一宗工业用地。土地使用者为\*\*\*\*\*有限公司。实际用途为工业用地，设定用途为工业用地。土地面积为86093.82平方米，作为工业用地面积合适，适合建造工厂。容积率为0.26。土地开发程度为：“六通一平”（即：宗地红线外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）。四至：东临\*\*\*\*\*；南邻\*\*\*\*\*有限公司；西邻\*\*\*\*\*公司；北临\*\*\*\*\*。宗地形状呈规则长方形，两面



---

临路，宗地宽度 347.31 米，宗地进深 245.08 米。宗地的地质地形地势对其利用无不良影响。

---

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

#### (一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年01月01日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月01日）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

6、《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》（国务院令第55号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

7、《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第256号，根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

8、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改

---

的部门规章的决定》修正)；

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)；

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)；

11、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(国土资厅发〔2015〕12号，2014年12月1日起实施)；

12、《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)；

13、中国土地估价师协会《关于土地估价报告备案有关事项的通知》(中估协发〔2014〕16号)；

14、《土地调查条例》(中华人民共和国国务院令 第518号，根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订)；

15、《城市房地产抵押管理办法》(建发〔2001〕98号)；

16、《房地产抵押估价指导意见》(施行2006年3月1日)。

## (二) 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件

1、内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(修正本)(内蒙古第九届人大常委会第49号，根据2012年3月31日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改部分地方性法规的决定(五)》第二次修正)；

2、内蒙古自治区人民政府《关于印发城镇国有土地使用权招标投标拍卖管理办法和土地市场管理暂行办法的通知》(内政发〔2001〕70号，2001年6月25日)；

3、内蒙古自治区人民政府办公厅《关于建立国有土地储备制度的通知》(内政办字〔2001〕167号，2001年6月25日)；

4、内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政

---

事业收费项目和标准的通知》（内发改费字[2005]120号）；

5、《\*\*\*\*\*市人民政府关于发布\*\*\*\*\*市土地定级与基准地价的通告》（第3号，2022年9月9日发布）。

### （三）有关技术标准

1. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日实施）；

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2014年12月1日实施）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），2017年11月01日）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007,2007年1月）。

### （四）其它资料

#### 1、委托方提供的有关资料

委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）。

#### 2、受托方调查及实地勘察获取的资料

（1）估价对象区域位置图；

（2）估价对象现状照片；

（3）宗地基本情况调查表；

（4）估价对象所处区域土地利用现状、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资料；

（5）估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

（6）估价对象所处区域市场交易案例相关资料。

## 二、土地估价

---

根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则包括以下几个方面。

### 1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。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。相同有使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

### 2、贡献原则

对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。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，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。

### 3、需求与供给原则

土地估价要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。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，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

#### 4、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作为前提。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。由于我国土地所有制特征，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，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

#### 5、谨慎性原则

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一面的原则。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

### （二）估价基本事项

#### （1）土地级别及基准地价

本宗地位于\*\*\*\*\*工业园区。根据《\*\*\*\*\*人民政府关于发布\*\*\*\*\*土地定级与基准地价的通告》（\*\*\*\*\*），待估宗地属于\*\*\*\*\*二级工业用地、基准地价为 73 元/平方米。

---

## (2) 土地开发程度

估价对象土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）。

## (三) 估价方法

估价人员根据现场勘查情况，估价对象位于\*\*\*\*\*工业园区。按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，结合估价目的、估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

### 1、本次评估方法选择的理由如下：

基准地价系数修正法：待估宗地位于基准地价覆盖范围内，且有完整的基准地价修正体系。所以估价对象适合采用基准地价系数修正法评估。

市场比较法：待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区，可以找到与待估宗地相似的且属同一供需圈的交易案例，所以可采用市场比较法评估。

### 2、不采用方法的理由如下：

成本逼近法：待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区，区域内土地已大部分利用，征地拆迁案例很少，难以合理确定土地取得成本，故不选用成本逼近法。

剩余法、收益还原法：待估宗地属于工业用地，虽具有再开发潜力，但是土地与建筑物收益不明显，且不易剥离，故不适合采用剩余法、收益还原法评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，根据两种方法测算的结果，结合估价对象实际情况经综合分析后确定最终地价。

## (四) 估价结果

### 1、地价确定的方法

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运

---

用科学的估价方法对估价对象进行估价。

(1) 基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，具有一定的合理性。基准地价系数修正法评估结果为 80.21 元/平方米。

(2) 市场比较法是对近期成交的与待估宗地相近的成交案例进行修正后所得的比准价格。市场比较法估价结果为 74.00 元/平方米。

(3) 运用基准地价系数修正法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 80.21 元/平方米和 74.00 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平，两者结果相差幅度为 8%，在合理范围内。经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的简单算术平均数作为估价对象的价格较为合理。

$$\begin{aligned}\text{单位面积地价} &= (\text{基准地价系数修正法结果} + \text{市场比较法结果}) / 2 \\ &= (80.21 + 74.00) / 2 \\ &= 77 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{总地价} &= \text{单位面积地价} \times \text{土地面积} / 10000 \\ &= 77 \times 86093.82 / 10000 \\ &= 662.9224 \text{ 万元}\end{aligned}$$

## 2、估价结果

估价对象总面积：86093.82 平方米

单位面积地价：77 元/平方米

总地价：662.9224 万元

大写：陆佰陆拾贰万玖仟贰佰贰拾肆元整(货币种类：人民币)

## 三、估价结果和估价报告的使用



---

## （一）估价的前提条件和假设条件

### 1、估价的前提条件：

（1）估价依据的可靠性：本次估价以委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）为重要依据，且资料属实；

（2）估价对象市场的客观性：在估价期日 2024 年 03 月 08 日时，\*\*\*\*\*地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；

（3）估价对象的地价内涵：待估宗地的开发程度为六通一平，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，容积率为 0.26，土地剩余年期为 47.6 年；

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

### 2、估价的假设条件：

（1）估价对象用途的设定：本次估价土地用途设定为工业用地；

（2）估价对象年期的设定：本次估价土地使用年期设定为 47.6 年；

（3）估价对象期日的设定：本次估价期日设定为 2024 年 03 月 08 日；

（4）依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），本次评估面积为 86093.82 平方米；

（5）假设任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规；

（6）本报告所确定的土地还原率设定在土地有效使用年期内不变。

## （二）估价结果和估价报告的使用

### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据：

（1）估价人员依据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）撰写本估价报告，形成意见和结论；

（2）估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T

---

18508-2014) 撰写本估价报告, 形成意见和结论。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件:

(1) 本报告结果仅为委托方确定土地抵押价格提供客观、公正、合理的价值参考依据, 不得用于其它目的;

(2) 本报告仅供委托方和送交相关管理部门审查用。

3、估价报告的有效期限:

本报告的估价结果自提交估价报告之日 2024 年 03 月 15 日至 2025 年 03 月 14 日一年内有效 (市场无重大变化时)。

4、本估价报告和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。

5、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。

6、本报告估价结果为本报告设定的估价目的服务, 当用于其它目的, 本报告估价结果无效。

7、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、土地处置方式等影响地价的因素发生变化, 该评估价格应作相应调整。

(三) 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:

(1) 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;

(2) 本次估价的面积由委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号: \*\*\*\*\*) 中记载的面积为依据;

(3) 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。

2、本宗地为已利用工业用地，本次评估仅为土地价值，不包含宗地内建有的房屋价值和未来可能涉及的拆除及其他费用。

3、待估宗地为出让土地，变现能力较强，但抵押期限一般会在一年以上，一旦发生处分清偿，需实现抵押权时，是在未来某一时点，提醒抵押权人注重预期风险。

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表本报告。

5、本报告由估价机构负责解释。

#### 第四部分 附件（以下均为复印件）

- 一、委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）
- 二、委托方提供的《营业执照》（统一社会信用代码：\*\*\*\*\*）
- 三、委托方提供的委托估价函
- 四、评估宗地照片
- 五、待估宗地位置图
- 六、基本情况调查表
- 七、评估机构的《营业执照》（统一社会信用代码：\*\*\*\*\*）
- 八、评估机构的《内蒙古自治区土地估价机构备案与信用等级证书》
- 九、内蒙古自治区自然资源厅《关于\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）备案情况的函》
- 十、估价师资格证书

## 土地估价技术报告(评估工作底稿)

项目名称: \*\*\*\*有限公司位于\*\*\*\*工业园区的工业用地  
国有土地使用权抵押价格评估(\*\*\*\*区)

受托估价单位: \*\*\*\*评估事务所(有限合伙)

土地估价报告编号: (\*\*) \*\* (2024) (估) 字第\*\*号

土地估价技术报告(评估工作底稿)编号: (\*\*) \*\* (2024)  
(技) 字第\*\*号

电子备案编号: \*\*\*\*

提交估价报告日期: 二〇二四年三月十五日

关键词: \*\*\*\*区

抵押

\*\*\*\*评估事务所(有限合伙)

2024 年

# 土地估价技术报告(评估工作底稿)

## 第一部分 总 述

### 一、估价项目名称

\*\*\*\*\*有限公司位于\*\*\*\*\*工业园区的工业用地国有土地使用权抵押价格评估(\*\*\*\*\*区)

### 二、委托估价方

- 委托估价方: \*\*\*\*\*有限公司
- 联系地址: \*\*\*\*\*
- 法人代表: \*\*\*
- 联系人: \*\*\*
- 联系电话: \*\*\*\*\*

### 三、受托估价方

- 受托估价机构: \*\*\*\*\*评估事务所(有限合伙)
- 机构地址: 内蒙古自治区\*\*\*\*\*
- 备案编号: \*\*\*\*\*
- 执行事务合伙人代表: \*\*\*\*\*
- 信用等级证书获得时间: 2023年5月4日
- 信用等级证书有效期: 2024年4月30日
- 信用等级: AAA
- 联系人: \*\*\*\*\*
- 联系电话: \*\*\*\*\*

### 四、估价目的

\*\*\*\*\*有限公司拟抵押其位于\*\*\*\*\*工业园区的一处工业用地,依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号:\*\*\*\*\*),特委托\*\*\*\*\*评估

事务所（有限合伙）对该地块在期日 2024 年 03 月 08 日的国有土地使用权市场价值进行评估，为委托方确定土地抵押价格提供客观、公正、合理的价值参考依据。

## 五、估价依据

### （一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 01 月 01 日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 01 日）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正）；

6、《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》（国务院令第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

7、《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第 256 号，根据 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；

8、《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）；

9、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

11、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（国土资厅发〔2015〕12号，2014年12月1日起实施）；

12、《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）；

13、中国土地估价师协会《关于土地估价报告备案有关事项的通知》（中估协发〔2014〕16号）；

14、《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令第518号，根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订；

15、《城市房地产抵押管理办法》（建发〔2001〕98号）；

16、《房地产抵押估价指导意见》（施行2006年3月1日）。

## （二）地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件

1、内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（修正本）（内蒙古第九届人大常委会第49号，根据2012年3月31日内蒙古自治区第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改部分地方性法规的决定（五）》第二次修正）；

2、内蒙古自治区人民政府《关于印发城镇国有土地使用权招标投标拍卖管理办法和土地市场管理暂行办法的通知》（内政发〔2001〕70号，2001年6月25日）；

3、内蒙古自治区人民政府办公厅《关于建立国有土地储备制度的通知》（内



政办字[2001]167号，2001年6月25日)；

4、内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业收费项目和标准的通知》(内发改费字[2005]120号)；

5、《\*\*\*\*\*市人民政府关于发布\*\*\*\*\*市土地定级与基准地价的通告》(第3号，2022年9月9日发布)。

### (三) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，2014年12月1日实施)；

2、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014，2014年12月1日实施)；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)，2017年11月01日)；

4、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007,2007年1月)。

### (四) 其它资料

#### 1、委托方提供的有关资料

委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号：\*\*\*\*\*)。

#### 2、受托方调查及实地勘察获取的资料

(1) 估价对象区域位置图；

(2) 估价对象现状照片；

(3) 宗地基本情况调查表；

(4) 估价对象所处区域土地利用现状、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资料；

(5) 估价对象自身条件资料，包括四至、形状、地形、宽度、深度等；

(6) 估价对象所处区域市场交易案例相关资料。

## 六、估价期日

本次估价期日为估价师勘查现场之日 2024 年 03 月 08 日。

## 七、估价日期

2024 年 03 月 08 日至 2024 年 03 月 15 日。

## 八、地价定义

本次评估的价值是指估价对象在估价期日 2024 年 03 月 08 日公开、公正的土地使用权的市场价值。具体定义如下：

- 1、土地使用权利类型：国有建设用地使用权；
- 2、土地使用权利性质：出让；
- 3、实际土地开发程度：“六通一平”（即：宗地红线内外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）；
- 4、设定土地开发程度：“六通一平”（即：宗地红线外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）；
- 5、证载用途：根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），证载用途为工业用地；
- 6、实际用途：工业用地；
- 7、设定用途：根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），遵循合法原则并结合中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定土地用途为工业用地；
- 8、现状容积率：0.26 [委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）登记的土地使用面积为 86093.82 平方米，委托方提供的建筑总面积为 22087.09 平方米，即容积率约为 0.26]；

9、设定容积率：估价对象现状容积率为0.26，处于正常使用状态，故评估设定容积率为0.26；

10、土地使用年限：47.6年[委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）载明土地使用年限终止日期为2071年10月15日，至估价期日2024年03月08日，剩余使用年期还有47.6年]；

11、土地价格内涵：在公开市场条件下，于估价期日2024年03月08日现状利用条件下、上述的开发程度、用途、容积率、土地使用年限内公开、公正的土地使用权价格。

## 九、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价师依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘察情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出估价对象在本次地价定义条件下的建设用地使用权市场价值结果如下：

估价对象总面积：86093.82平方米

单位面积地价：77元/平方米

总地价：662.9224万元

大写：陆佰陆拾贰万玖仟贰佰贰拾肆元整（货币种类：人民币）

具体土地估价结果详见《土地估价结果一览表》。

**地价建议：**本报告估价结果没有考虑法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他费用等对估价对象土地价值的影响。在此提请报告使用者注意上述事项。

## 土地估价结果一览表

估价机构：\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）

估价报告编号：（\*\*）\*\*（2024）（技）字第\*\*\*号

估价日期：2024-03-08

估价目的：抵押价格评估

估价期日的土地使用权性质：国有出让建设用地使用权

估价期日的土地使用者	不动产单元号	宗地名称	宗地位置	不动产证编号	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	土地使用权年限/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/万元	备注	
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际								设定
*****	****	*****有限公司工业用地	*****工业园区	*****	工业用地	工业用地	工业用地		0.26	0.26	六通一平：宗地红线内外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整	六通一平：宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整	47.6	86093.82	77	662.9224	

## 一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地的权利限制：土地使用权性质为出让。
- 基础设施条件：六通一平（宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）。
- 规划限制条件：此次评估的对象在土地利用总体规划中有一定的规划限制（用途为工业用地）。
- 影响土地价格的其他限定条件：估价对象现状利用条件不变。

## 二、其他需要说明的事项

- 本报告估价结果只有在土地使用性质为出让，年期为工业用地47.6年的条件下有效，提请报告使用方注意。
- 本报告结果仅为委托方确定土地抵押价格提供参考依据，不得用于其它评估目的。
- 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。
- 本评估报告结果是在评估期日条件下，依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）证载的用途及土地剩余年限的土地使用权抵押价格。

估价机构：\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）

2024年03月15日

## 十、需要特殊说明的事项

### (一) 估价的前提条件和假设条件

#### 1、估价的前提条件:

(1) 估价依据的可靠性: 本次估价以委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号: \*\*\*\*\*)为重要依据, 且资料属实;

(2) 估价对象市场的客观性: 在估价期日 2024 年 03 月 08 日时, \*\*\*\*\*)地产市场为公正、公开、公平的均衡市场;

(3) 估价对象的地价内涵: 待估宗地的开发程度为六通一平, 土地使用权类型为出让, 用途为工业用地, 容积率为 0.26, 土地剩余年期为 47.6 年;

(4) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

#### 2、估价的假设条件:

(1) 估价对象用途的设定: 本次估价土地用途设定为工业用地;

(2) 估价对象年期的设定: 本次估价土地使用年期设定为 47.6 年;

(3) 估价对象期日的设定: 本次估价期日设定为 2024 年 03 月 08 日;

(4) 依据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号: \*\*\*\*\*) , 本次评估面积为 86093.82 平方米;

(5) 假设任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规;

(6) 本报告所确定的土地还原率设定在土地有效使用年期内不变。

### (二) 估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据:

(1) 估价人员依据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) 撰写本估价报告, 形成意见和结论;

(2) 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告, 形成意见和结论。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件:

(1) 本报告结果仅为委托方确定土地抵押价格提供客观、公正、合理的价值参考依据, 不得用于其它目的;

(2) 本报告仅供委托方和送交相关管理部门审查用。

3、估价报告的有效期限:

本报告的估价结果自提交估价报告之日 2024 年 03 月 15 日至 2025 年 03 月 14 日一年内有效(市场无重大变化时)。

4、本估价报告和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。

5、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。

6、本报告估价结果为本报告设定的估价目的服务, 当用于其它目的, 本报告估价结果无效。

7、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、土地处置方式等影响地价的因素发生变化, 该评估价格应作相应调整。

(三) 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:

(1) 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;

(2) 本次估价的面积由委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(编号: \*\*\*\*\*) 中记载的面积为依据;

(3) 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。

2、本宗地为已利用工业用地，本次评估仅为土地价值，不包含宗地内建有的房屋价值和未来可能涉及的拆除及其他费用。

3、待估宗地为出让土地，变现能力较强，但抵押期限一般会在一年以上，一旦发生处分清偿，需实现抵押权时，是在未来某一时点，提醒抵押权人注重预期风险。

4、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表本报告。

5、本报告由估价机构负责解释。

## 十一、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## 十二、土地估价机构

执行事务合伙人代表签字:

\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）

二〇二四年三月十五日



## 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

#### (一) 土地登记状况

估价对象位于\*\*\*\*\*工业园区，于2021年12月28日取得《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），土地使用权人登记为\*\*\*\*\*有限公司，不动产单元号为：\*\*\*\*\*，土地用途为工业用地，土地使用权面积为86093.82平方米，土地使用权年限终止日期为2071年10月15日，土地使用权性质为出让，所有权属于国家。四至：东临\*\*\*\*\*；南邻\*\*\*\*\*有限公司；西邻\*\*\*\*\*；北临\*\*\*\*\*。

#### (二) 土地权利状况

估价对象所有权属于国家，使用权归\*\*\*\*\*有限公司享有。\*\*\*\*\*有限公司以出让的方式取得了待估宗地的使用权，于2021年12月28日合法取得了《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*），土地使用权年限终止日期为2071年10月15日。截至估价期日，待估宗地剩余使用年期为47.6年。截至估价期日，委托方提供的土地证记事项没有登记其有抵押权、地役权、租赁权等他项权利的记载。

#### (三) 土地利用状况

估价对象是\*\*\*\*\*有限公司的一宗工业用地，地上建有办公楼、厂房及露天大型钢结构的机器设备。总建筑面积为22087.09平方米，土地使用面积为86093.82平方米，容积率约为0.26。

### 二、地价影响因素分析

#### (一) 一般因素

##### 1、城市资源状况

\*\*\*地处内蒙古自治区的西南部，东经106° 37' ~107° 05' 、北纬39° 13' ~39° 54' 。东邻鄂尔多斯高原，西接阿拉善草原，南连银川平原，北近河套沃野。南

北长69公里,东西宽42公里。面积1672.36平方公里,2022年末常住总人口56.02万人,比上年增加0.21万人,其中城镇人口53.75万人,乡村人口2.27万人,常住人口城镇化率达95.94%,比上年提高0.06个百分点。男性人口29.20万人,女性人口26.82万人。全年出生人口0.38万人,人口出生率6.76‰,死亡人口0.39万人,人口死亡率6.97‰。

\*\*\*平均海拔1150米,日照时间长,昼夜温差大,有效积温高,无霜期达156~165天,属北温带干燥型大陆气候,年平均降水量165毫米左右。境内群山环绕、戈壁、荒漠和沙漠草原分布其间。穿市而过的黄河弯延105公里,形成狭长的河滩湿地和农业绿洲。

\*\*\*交通便利,境内高速公路两条,国道两条,干线铁路两条,及\*\*机场,扼华北与西北之要冲。是西北地区重要城市,是连接我国西北和华北的重要枢纽,也是“宁陕蒙”沿黄经济带的中心,是呼市—包头—鄂尔多斯金三角经济区的延伸地带。乌海与棋盘井、乌斯太形成内蒙的“小金三角”地区。

## 2、不动产制度与不动产市场状况

### (1) 土地制度

中央通过控制建设用地供应总量,大力推行国有土地使用权“招拍挂”,2004年10月21日,国务院发布《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),要求实行最严格的土地管理制度,促进集约用地。2006年8月31日,国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号),针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008年1月31日,国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号),从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

2007年9月28日,国土资源部颁布《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），规范国有建设用地使用权出让行为。

2001年6月25日，内蒙古自治区人民政府办公厅发布《关于建立国有土地储备制度的通知》（内政办字[2001]167号），加强了对土地储备工作的监督管理，确保土地储备工作的正常运作和健康发展。

## （2）住房制度

2010年1月7日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号），2010年4月17日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），2011年1月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），上述文件有力遏制城市房价过快上涨势头。

\*\*\*\*\*市建立了以中低收入家庭为对象的经济适用房和廉租住房制度，和高收入家庭商品住房供应制度，建立规范的住房信贷体系。

## （3）地价政策

2008年12月31日，国土资源部发布《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），依据评定结果调整了部分地区的土地等别。

\*\*\*\*\*

## （4）不动产市场状况

2022年末，房地产开发完成投资19.51亿元，比上年下降3.3%。房屋施工面积438.58万平方米，下降21.0%；其中住宅施工面积288.53万平方米，下降19.6%。房屋竣工面积67.74万平方米，增长11.0%。商品房销售面积28.66万平方米，下降47.5%；商品房销售额19.73亿元，下降38.3%。

## 3、产业政策

2023年传统产业在转型中焕发出新的活力。矿权、焦化、洗煤“三个整合”持

续发力，矿权整合工作有序推进；淘汰焦化产能729万吨、居全区第一，1个500万吨焦化项目投产，1个300万吨焦化项目基本建成，3个300万吨以上焦化项目进展顺利；开工建设综合性煤炭产业园4个。战略性新兴产业发展势头迅猛。绿色能源消纳基地、BDO生产基地和BDO创新中心破题起势，“阿电入乌”首期合作项目启动，抽水蓄能等16个新能源项目稳步实施，5个BDO一体化项目进展顺利，国内首家BDO产业技术创新中心挂牌成立，我市被确定为全国BDO产业发展大会永久举办地，兴发有机硅一体化等项目加快建设。自治区网络货运产业试点扎实推进，绿能低碳物流园等项目落地。

成功举办沙漠葡萄酒文化旅游节等活动，航空旅客吞吐量近70万人次、创历史新高，旅游人次和收入分别增长90%、123.7%。大力发展“四个经济”，统筹布局37个夜市、集市，引进首店品牌45个。建设6000亩高标准农田基础配套项目、3个千亩粮食生产示范片区，百亩设施蔬菜基地等项目进展顺利，乌海葡萄“蒙”字标团体标准发布，“乌海葡萄”区域公用品牌价值达18亿元。

#### 4、城市规划与发展目标

2023年全区经济工作会议决定实施政策落地等六个工程、全力抓好项目投资等七个方面任务，为我们凝心聚力办好“两件大事”，乘势而上“闯新路、进中游”指明了方向路径、鼓足了信心干劲。前不久召开的市委八届七次全会暨全市经济工作会议，站在政治、战略和全局的高度，优化调整全市经济社会发展总体思路，明确提出十二项重点工作，发出了创一流、争先进、作示范的动员令，吹响了打好翻身仗、打出组合拳、打赢攻坚战、进军号角的进军号角，释放了拼经济、抓发展、惠民生的强烈信号。我们要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，准确把握“稳”与“进”、“立”与“破”的辩证关系，保持信心、保持定力、保持干劲，笃行苦干、紧抓快干、真抓实干，全力推动各项事业迈上新台阶。

2024年\*\*\*的主要预期目标是：地区生产总值增长6%左右，规上工业增加值增长7%左右，固定资产投资增长15%左右，一般公共预算收入增长3%左右，城镇新增就业4100人以上，居民收入增长与经济增长基本同步，居民消费价格涨幅控制在3%以内，完成自治区下达的节能降碳目标任务。

## 5、城市社会经济发展状况

### (1) 城市经济发展水平

2023年地区生产总值增长0.1%；固定资产投资增长18.3%，连续25个月保持两位数增长；一般公共预算收入再创新高、增长8.1%；社会消费品零售总额增长4.6%；城乡居民人均可支配收入分别增长3.8%、6.3%。

### (2) 城市建设

2022年实施城市更新行动，建成“一刻钟社区生活圈”试点12个，更新市政管网81.5公里，新建“口袋公园”17座，改造完成老旧小区60个，建设棚户区住房2538套、保障性租赁住房1790套，自治区下达房地产“三难”问题全部解决。滨河二期开发稳步推进，市一中新校区、市二中滨河校区等19个项目加快建设。包银高铁乌海段等工程进展顺利，S217海勃湾绕城段等4个项目建成通车，打通断头路38条。4个美丽乡村示范片区基本建成，葡园绿道等项目投入运营，农区卫生户厕普及率位居全区前列，宜居宜业和美乡村建设取得新成效。

## (二) 区域因素

### 1. 区域概况

\*\*\*是\*\*\*3个市辖区之一，位于市区南部。地理坐标为北纬39°15′~39°32′，东经106°40′~107°09′。东连鄂尔多斯市鄂托克旗，西隔黄河与乌达区相望，南与宁夏回族自治区石嘴山市、陶乐县毗邻，北与海勃湾区相接。区域南北长约50公里，东西宽约20公里，行政区域面积1004.95平方公里，占\*\*\*\*\*市总

面积的57.29%。全区辖巴音陶亥、东风2个乡，老石旦、拉僧庙、公乌素3个镇和拉僧仲、西桌子山2个街道办事处。2022年海南区常住人口11万人，人口密度为平均每平方公里95人。少数民族有蒙古、回、满、达斡尔、锡伯等22个民族，共5630人。

\*\*\*属北温带大陆性气候区。半干旱、半荒漠气候带。气候特点是干旱燥热、温差大、雨量少、风沙多、冬季严寒、夏季炎热。最冷月1月，平均气温为 $-23^{\circ}\text{C}$ ，冻土层最深1.8米。最热月8月。平均气温 $27^{\circ}\text{C}$ 。降水量最多聚中在7~8月份，平均年降水量为150~200毫米之间。全年无霜期为150天。风期主要在春冬两季，冬为北风、西北风，夏为西南风，风沙多在3~5月份，一般风速为3.14米/秒。

\*\*\*是个地下矿产富集的地区，主要矿产有煤、铁、粘土、石灰岩、白云岩和石英岩，其次有金、硅石等矿产10余种，矿化点达数十处。煤是\*\*\*的主要矿产。桌子山石炭二叠系煤田八大矿区，\*\*\*就占有滴沥邦乌素、白云乌素、老石旦、公乌素和雀儿沟5个矿区。已探明煤的总储量35.7亿吨，保有储量22.04亿吨，煤质牌号为焦煤、肥煤、肥焦煤、肥气煤和瘦煤、贫煤，是内蒙古自治区主要的焦煤产地。\*\*\*铁矿的储量较小，但矿点较多，矿石种类有赤铁矿、褐铁矿和菱铁矿。\*\*\*的粘土矿有硬质、软质和半软质等类型，产于石炭二叠纪煤系地层中，主要成分是高岭石，一般占矿石总量的80~95%，其余成分有伊利石、蒙脱石、石英、云母和铁、钛。海南地区是个石灰岩富集的地区，境内的桌子山和甘德尔山的裸露岩石绝大部分是石灰岩，远景储量约100亿吨。白云岩赋存于寒武纪地层和奥陶纪地层底部，为层状沉积，\*\*\*仅在老石旦有零星分布。白云岩的化学成分 $\text{MgO}$ 的含量约20%， $\text{CaO}$ 的含量约30%，并且含有 $\text{SiO}_2$ 、 $\text{Fe}_2\text{O}_3$ 和 $\text{Al}_2\text{O}_3$ 等杂质。颜色通常呈灰白色或淡黄色。白云岩在钢铁工业中大量用作碱性耐火材料。石英砂岩和石英砂均可作冶金辅助原料和玻璃生产原料。普通建筑用石材和不同粒级的砂和砾石，广泛分

布于高山、山间沟谷洼地和山前洪积扇中，储量极其丰富，可谓取之不尽的建筑用材。

\*\*\*既有雄浑壮阔的黄河景观，又有巍峨陡峭的高山和断裂褶皱地貌风景，还有古老的文化遗址，是一个景观资源丰富的地方。有一线天旅游点、飞来石及三道沟、明代烽火台、拉僧庙遗址、雀儿沟岩画、兔岛、四合木保护区、巴音陶亥柠条种植保护区等。在黄河沿岸 70 余公里长的区域内，长河、大漠、高山、戈壁、古烽火台、村舍、田野所形成的独特自然风光，构成了海南区得天独厚的旅游资源，具有广阔的开发前景。

## 2、交通条件

\*\*\*主要的交通道路有：公乌素街、拉僧仲街、桌子山街、巴音陶亥街、黄河路等。主要贯穿该区公交线路为 5 路、1 路和 2 路等。新改建公路 163.7 公里，均已建成投入使用。城市基础设施建设继续加强，滨河大道等 20 多条城市道路改扩建工程及排水工程等公共设施项目共投入资金 26405 万元，全部竣工交付使用。经九路、如意外环路、金融北路建成通车，“一环、八横、八纵”路网系统进一步完善。

## 3、基础设施条件

\*\*\*内医疗设施完善，主要医院有海南区医院等，区内有桌子山学校、第十八中学等多所学校。待估宗地所在区域基础设施水平已达“六通”，区域内供电充足，道路、通讯畅通，自来水供给、排水、供气、工程已基本解决，保证率高。

★道路状况：市政道路，沥青路面，质量优。

★供电状况：由市政供电网给区域内供电，双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、

生活用水需要。

★通讯状况：区域内已经基本实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式，污水排入市政排水管。现有排水设施能满足区域内生产、生活排水需要。

★供气状况：由市政供气管网给区域内供气，供气种类为天然气，现有供气设施能满足区域内生产、生活用气需要。

#### 4、环境条件

近年来，\*\*\*高度重视环境保护工作，将环境保护作为落实科学发展观的具体体现，全面推进污染物减排，重点解决突出的环境问题，全力打造绿色和谐的人居环境，在经济总量成倍增长的情况下，环境质量得到明显改善，环境保护各项工作取得了长足的发展。

坚持牢固树立生态优先、绿色发展理念，精准科学依法治污，全面落实“七治”要求，紧盯中央环保督察反馈问题整改，15件群众信访案件全部办理完成。大气污染防治取得初步成果，扎实开展“散乱污”企业、机动车污染、道路扬尘等专项整治，实施完成大气治理项目18个，PM<sub>10</sub>平均浓度同比下降8.6%，城区空气质量优良天数达到267天，同比增加18天。水污染防治取得阶段性成效，严格落实“河长制”，辖区内黄河水质达到Ⅱ类标准，27处沿黄取水口规范化运行，提前完成自治区滩区居民迁建任务，实施完成水污染环境治理项目28个，饮水安全4项指标全部达标。生态资源保护和修复取得实质性进展，呼珠不沁希勒、二贵沟等重点区域环境整治进展顺利，5家绿色矿山创建成果不断巩固，老石旦采空区、广远露天煤矿等治理区完成复垦绿化，煤层自燃火点、排土场冒烟点实现动态“清零”。碳达峰碳中和有序推进，严格落实能源消费总量和强度“双控”制度，预计单位GDP



能耗同比下降 3%，规上工业企业能源消费总量同比下降 1.7%；顺利通过自治区区域节能评估批复，实现能耗 5000 吨标煤以下项目区级审核备案。

## 5、产业集聚规模

工业转型提速赋能，焦化产业整合纵深推进，500 万吨焦化项目建成试产，360 万吨焦化项目启动实施，有序推进 4.3 米焦炉关停，腾挪焦化产能 186 万吨；精细化工产业快速发展，16 户重点精细化工企业稳定运行，苯加氢、农药中间体等精细化工项目顺利实施。新材料、新能源两大产业全面起势，可降解材料、海绵钛等项目开工建设，国家能源 100 兆瓦光伏等新能源项目并网发电。

现代服务业提档升级，加快物流产业链数字化、智能化、标准化，快成科技项目建成投用，铁海联运项目、中蒙俄特色贸易区建设稳步推进。漠中泉夜市投入运营，银泰耍都人气渐旺，后备箱集市引领潮流，都市夜经济精彩纷呈。将“沉浸式”旅游和“体验式”旅游结合，打造精品旅游线路 6 条，接待游客 40 余万人次，“小三线”军工文化园成功创建国家 2A 级旅游景区，《三线印记》红色舞台剧入围第四届内蒙古地方戏优秀剧目。

农牧业发展提优增效。生猪、蛋鸡、对虾等规模化养殖和特色水产养殖项目建成，蛋鸡、肉鸡、肉羊、葡萄被认定为全国“名特优新”农产品。

园区建设提质焕新。改造升级园区道路 8.5 公里，安装更换路灯 650 余盏，种植补植 5.68 万平方米；配齐安全生产基础设施，建立事故废水防控系统、封闭管理系统、一体化应急指挥平台，化工园区安全评估达到 C 级，园区安全风险管控和应急保障能力进一步提升。

2023 年经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 6%左右，固定资产投资增长 15%以上，一般公共预算收入增长 10%，城镇和农区常住居民人均可支配收入增速与经济增长基本同步，生态环境质量进一步改善，完成上级下达的能耗

强度和节能减排目标任务。

## 6、城市规划限制

根据内蒙古自治区人民政府正式批准实施自治区住房和城乡建设厅组织编制的《乌海及周边地区城镇规划（2010~2030）》，待估宗地所处区域目前有一定的规划限制。

### （三）个别因素

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查情况，待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区。是一宗工业用地。土地使用者为\*\*\*\*\*有限公司。实际用途为工业用地，设定用途为工业用地。土地面积为 86093.82 平方米，作为工业用地面积合适，适合建造工厂。容积率为 0.26。土地开发程度为：“六通一平”（即：宗地红线外通讯、通电、通路、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）。四至：东临\*\*\*\*\*；南邻\*\*\*\*\*有限公司；西邻\*\*\*\*\*公司；北临\*\*\*\*\*。宗地形状呈规则长方形，两面临路，宗地宽度 347.31 米，宗地进深 245.08 米。宗地的地质地形地势对其利用无不良影响。

## 第三部分 土地估价

### 一、估价原则

根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则包括以下几个方面。

#### 1、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、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正常价格。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。土地价格也同样遵循替代规律，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。相同有使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

#### 2、贡献原则

对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。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，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。

#### 3、需求与供给原则

土地估价要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。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，所以地价形成于不完全竞争的市场。在评估中我们充分考虑了土地市场的供求状况对地价的影响。

#### 4、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作为前提。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。由于我国土地所有制特征，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，土地估价还要遵循相关法律法规的规定。

#### 5、谨慎性原则

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一面的原则。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## 二、估价基本事项

### (1) 土地级别及基准地价

本宗地位于\*\*\*\*\*工业园区。根据《\*\*\*\*\*人民政府关于发布\*\*\*\*\*土地定级与基准地价的通告》(\*\*\*\*\*),待估宗地属于\*\*\*\*\*二级工业用地、基准地价为73元/平方米。

## (2) 土地开发程度

估价对象土地开发程度为“六通一平”(即宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整)。

## 三、估价方法与估价过程

### (一) 估价方法的选择

估价人员根据现场勘查情况,估价对象位于\*\*\*\*\*工业园区。按照《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的要求,结合估价目的、估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,本次评估主要选用以下方法:

#### 1、本次评估方法选择的理由如下:

基准地价系数修正法:待估宗地位于基准地价覆盖范围内,且有完整的基准地价修正体系。所以估价对象适合采用基准地价系数修正法评估。

市场比较法:待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区,可以找到与待估宗地相似的且属同一供需圈的交易案例,所以可采用市场比较法评估。

#### 2、不采用方法的理由如下:

成本逼近法:待估宗地位于\*\*\*\*\*工业园区,区域内土地已大部分利用,征地拆迁案例很少,难以合理确定土地取得成本,故不选用成本逼近法。

剩余法、收益还原法:待估宗地属于工业用地,虽具有再开发潜力,但是土地与建筑物收益不明显,且不易剥离,故不适合采用剩余法、收益还原法评估。

综上所述,本次估价采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,根据两种方法测算的结果,结合估价对象实际情况经综合分析后确定最终地价。

## (二) 估价过程

### A. 基准地价系数修正法

#### 1、基本原理及计算公式

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及《\*\*\*\*\*区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年5月）基准地价修正体系，本次评估运用的计算公式为：

$$V=V_b \times k_1 \times (1 + \sum k_i) \times k_2 \times k_3 \pm a$$

式中：

$V_b$ —某一土地级别上的基准地价；

$k_1$ —容积率修正系数；

$\sum k_i$ —影响地价的区域因素修正系数；

$k_2$ —年期修正系数；

$k_3$ —期日修正系数；

$a$ —开发程度修正值。

#### 2、基准地价简介

\*\*\*\*\*市人民政府于2022年9月9日发布了《\*\*\*\*\*市人民政府关于发布\*\*\*\*\*土地定级与基准地价的通告》（第3号），通告中附《\*\*\*\*\*区商服、住宅、工业用地基准地价表》，通告中明确自公布之日起执行。

本次基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下各土地级别或均

质区域内，在设定的容积率和设定的开发程度下，基于某一估价期日、法定最高出让年期的完整的土地使用权在同一用途下的平均价格，划分为商业、住宅、工业三种地类。各种地类使用权法定最高年限为商业 40 年（分 4 个级别），住宅 70 年（分 3 个级别），工业 50 年（分 3 个级别）。

### 3、基准地价的内涵

(1) 基准地价构成：包括土地取得费(包含征地费用；不包含建成区房屋拆迁费用)、土地开发费配套费用、应纳税费、利息、利润和土地增值收益。

(2) 基准地价设定用途：商业用地、住宅用地、工业用地。

(3) 法定土地使用权最高出让年期：商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

(4) 基准地价期日：2021 年 01 月 01 日。

(5) 开发程度：商业、住宅用地“七通一平”（宗地红线外供水、通电、通路、通讯、排水、供暖、供气及红线内场地平整），工业用地“五通一平”（宗地红线外供水、通电、通路、通讯、排水及红线内场地平整）。

(6) 容积率：商业用地平均容积率 2.0、住宅用地平均容积率 1.5、工业用地平均容积率 0.8。

(7) 土地还原率：商业用地 6.16%、住宅用地 5.31%、工业用地 5.15%。

(8) 土地权利状况：法定最高使用年期(出让，转让，抵押，出租作价入股)，无他项权利限制下的土地使用权价格。

### 4、确定估价对象地价标准

本宗地位于~~\*\*\*\*\*~~工业园区。根据《~~\*\*\*\*\*~~区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021 年 5 月），该宗地属~~\*\*\*\*\*~~区二级工业用地，基准地价为 73 元/平方米，如（表 3-1）：

表 3-1 \*\*\*\*\*区更新后基准地价一览表 单位：元/平方米

用地类型 土地级别	商业用地(40年)	住宅用地(70年)	工业用地(50年)
一级	722	307	116
二级	525	231	73
三级	336	163	61
四级	223		

5、基准地价修正因素条件说明表和修正系数表

估价对象位于\*\*\*\*\*区二级工业用地范围内，根据《\*\*\*\*\*区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年5月）\*\*\*\*\*区二级工业用地影响因素指标说明表（表3-2）和\*\*\*\*\*区二级工业用地基准地价修正系数表（表3-3）。



表 3-2 \*\*\*\*\*区二级工业用地影响因素指标说明表

影响因素		指标说明				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距汽车站距离(米)	<1700	1700~3400	3400~5100	5100~6800	>6800
	产业集聚程度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、传统产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、传统产业联系一般区	传统产业联系一般区	零星工业区
	排水状况	有雨排和污排,管道通畅	有雨排和污排,管道基本通畅	只有污排	只有雨排	无排水管道
	供水状况	市政供水、保证率≥90%	市政供水、保证率在80%~90%之间	市政供水、保证率一般	市政供水、保证率低	自供水
个别因素	宗地形状	形状规则,长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中,利于利用	面积适中,较利于利用	面积适中,对利用无影响	面积较大(小),对利用有一定影响	面积过大(小),严重影响土地利用

表 3-3 \*\*\*\*\*区二级工业用地基准地价修正系数表 单位：%

影响因素		权重值(%)	修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	道路类型	18.54	0.0161	0.0080	0	-0.0090	-0.0179
	距汽车站距离(米)	17.07	0.0148	0.0074	0	-0.0083	-0.0165
	产业集聚程度	17.8	0.0154	0.0077	0	-0.0086	-0.0172
	排水状况	12.53	0.0109	0.0054	0	-0.0061	-0.0121
	供水状况	12.73	0.0110	0.0055	0	-0.0062	-0.0123
个别因素	宗地形状	11.4	0.0099	0.0049	0	-0.0055	-0.0110
	宗地面积	9.93	0.0086	0.0043	0	-0.0048	-0.0096

## 6、估价过程

待估宗地设定用途为工业用地，采用基准地价系数修正法评估时，参照工业用地标准及修正体系。

### (1) 确定影响估价对象价格的修正系数

#### ①确定影响地价的区域因素及个别因素修正系数之和( $\sum k_j$ )

根据\*\*\*\*\*区二级工业用地影响因素指标说明表(表 3-2)和\*\*\*\*\*区二级工业用地基准地价修正系数表(表 3-3)，编制估价对象地价影响因素说明表及修正系数表(表 3-4)确定估价对象所有综合影响因素总修正值为 0.0526%。

表3-4 待估宗地地价影响因素说明表及修正系数表 单位：%

影响因素		影响程度	系数
区域因素	道路类型	交通型主干道，优	0.0161
	距汽车站距离（米）	5300，较劣	-0.0083
	产业集聚程度	高新技术产业联系紧密区，优	0.0154
	排水状况	有雨排和污排，管道基本通畅，较优	0.0054
	供水状况	市政供水、保证率在80%~90%之间，较优	0.0055
个别因素	宗地形状	形状规则，长边临街，优	0.0099
	宗地面积	面积适中，利于利用，优	0.0086
修正系数 $\sum K_i$			0.0526

②确定容积率修正系数( $k_1$ )

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。待估宗地设定容积率为0.26，因为容积率对工业用地的影响敏感度不高，所以本次评估对容积率不予修正，故修正系数为 $k_1=1.0$ 。

③确定年期修正系数( $k_2$ )

估价对象设定年期为47.6年与基准地价所对应的年期不一致，故需要进行土地使用权年期系数修正。

土地使用年限修正指数公式为：

$$k_2 = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：

$k_2$ ——使用年限修正系数；

$r$ ——土地还原率 [根据《~~\*\*\*\*\*~~区土地定级与基准地价更新技术报告》(2021年5月)确定为5.15%计]；

$m$ ——待估宗地土地使用年限；

n——该用途土地法定最高出让年期。

$$k_2 = [1 - 1 / (1 + 5.15\%)^{47.6}] / [1 - 1 / (1 + 5.15\%)^{50}] = 0.9887。$$

故年期修正系数为  $k_2 = 0.9887$ 。

#### ④确定期日修正系数 ( $k_3$ )

\*\*\*\*\*市基准地价估价期日为 2021 年 01 月 01 日，估价对象的估价期日为 2024 年 03 月 08 日，与基准地价所对应的期日不一致，需要进行期日修正。

根据《\*\*\*\*\*区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021 年 5 月）和土地评估师调查收集的资料，分析待估宗地所在区域的工业用地的地价变化情况，综合分析确定基准地价估价期日 2021 年 01 月 01 日至本次估价期日 2024 年 03 月 08 日期间，\*\*\*\*\*区二级工业用地地价无明显变化，故期日修正系数为  $k_3 = 1.0$ 。

#### ⑤确定开发程度修正值(a)

估价对象实际开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通讯、通路、通电、供水、排水、供气和宗地红线内场地平整）与基准地价设定开发程度“五通一平”（即宗地红线外通电、通路、通讯、供水、排水和宗地红线内场地平整）不一致，故需要进行开发程度的修正。宗地红线外有供气，根据《\*\*\*\*\*区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021 年 5 月）中基础设施配套程度修正表，基础设施配套程度存在差异，需要在样点地价基础上进行增减相应的配套费用，修正到设定的开发程度下的标准地价。所以，宗地红线外有供气，需在基准地价基础上相应增加 8 元/平方米。

3-5 基础设施配套程度修正表 单位：元/m<sup>2</sup>

基础设施状况	通路	供水	通电	通讯	排水	供暖	供气	平整土地
开发费用	3-9	3-10	2-6	5-10	5-14	8-25	8-25	5-20

## 7、估价结果

$$\begin{aligned} V &= V_b \times k_1 \times (1 + \sum k_i) \times k_2 \times k_3 \pm a \\ &= 73 \times 1.0 \times (1 + 0.0526\%) \times 0.9887 \times 1.0 + 8 \\ &= 80.21 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

根据以上计算过程,利用基准地价系数修正法测算出估价对象单位面积国有出让建设用地使用权 47.6 年的价格为 80.21 元/平方米。

### B. 市场比较法

#### 1、基本思路

市场比较法,是根据市场中的替代原理,将估价对象与具有替代性的,且在估价期日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做适当修正,以此估算估价对象客观合理价格的方法。

#### 2、计算公式

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P——待估宗地价格;

$P_b$ ——比较实例价格;

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数;

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;

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正况指数;

#### 3、计算过程

##### 1)、比较实例选择

市场比较法中比较实例的选择，按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），遵循以下原则：①比较实例数量应达到3个以上（含3个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过3年；②比较实例与待估宗地条件的相似性大于差异性；③比较实例应为用途与待估宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常（或可修为正常）交易实例。

根据比较实例选取原则，通过对待估宗地所在\*\*\*\*\*区工业园区的工业用地在中国土地市场网上公示的资料查询发现，以估价对象2024年03月08日为期日，可以找到与待估宗地属同一供需圈，且在3年以内的工业用地成交实例。\*\*\*\*\*市土地的成交结果均在中国土地市场网上公示，实例的价格已按照市场客观进行价值评估，得到\*\*\*\*\*市自然资源局的认可并公示。经估价师调查分析，选用以下3个实例作为估价对象的比较实例。各比较实例的具体情况如下：

实例A：内蒙古\*\*\*\*\*有限责任公司

该宗地位于\*\*\*\*\*区工业园区，项目名称为\*\*\*\*\*项目，与估价对象属于同一供需圈，用途为工业用地，土地面积\*\*\*\*\*平方米，土地使用年限为工业50年，容积率为0.6，2023年11月14日基础设施开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、供电、通讯、供水、排水、供气及红线内场地平整）的出让用地的市场价格为74元/平方米，土地总价为\*\*\*\*\*万元，交易情况正常。

实例B：\*\*\*\*\*有限公司

该宗地位于\*\*\*\*\*区工业园区，项目名称为\*\*\*\*\*项目，与估价对象属于同一供需圈，用途为工业用地，土地面积\*\*\*\*\*平方米，土地使用年限为工业50年，容积率为0.6，2024年01月10日基础设施开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、供电、通讯、供水、排水、供气及红线内场地平整）的出让用地的

市场价格为 75 元/平方米，土地总价为\*\*\*\*\*万元，交易情况正常。

实例 C: \*\*\*\*\*有限公司

该宗地位于\*\*\*\*\*区工业园西来峰项目区，项目名称为\*\*\*\*\*项目，与估价对象属于同一供需圈，用途为工业用地，土地面积\*\*\*\*\*平方米，土地使用年限为 50 年，容积率为 0.8，2024 年 03 月 06 日基础设施开发程度达到“六通一平”（即宗地红线外通路、供电、通讯、供水、排水、供气及红线内场地平整）的出让用地的市场价格为 74 元/平方米，土地总价为\*\*\*\*\*万元，交易情况正常。

## 2)、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

A、交易时间：根据\*\*市地价指数研究成果，分别确定估价对象与比较实例交易期日修正指数，将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。

B、交易情况：判断比较实例是否为正常、客观、公正的交易，对有特殊交易情况的比较实例进行修正，排除交易行为中的一些特殊因素所造成的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

C、区域因素：针对估价对象作为工业用地，参照 2022 年\*\*\*\*\*市土地定级与基准地价更新成果报告，以及结合市场比较实例的通常规律，主要选择交通条件、基础设施状况、车流量、环境质量、集聚效应等，采用特尔菲法，确定各选定的区域因素及各因子对地价影响的圈子值及调整幅度，建立区域因素与地价的相关关系。

D、个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。主要指估价对象和比较实例的宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施状况临街状况、目前规划限制、（因为容积率对工业用地的影响敏感度不高，所

-

以本次评估对容积率不予修正)等;采用特尔菲法,确定各选定的个别因素对地价的影响的权重值及调整幅度,建立个别因素与地价的相关关系。

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具体情况详见表 3-6。



表 3-6 比较因素条件说明表

比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
位置		*****区工业园	*****区工业园	*****区工业园	*****区工业园
土地价格 (元/平方米)		待估	74	75	74
土地用途		工业	工业	工业	工业
估价期日		2024 年 03 月 08 日	2023 年 11 月 14 日	2024 年 01 月 10 日	2024 年 03 月 06 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
价格类型		拟抵押贷款	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		47.6	50	50	50
区域因素	距区域主干道距离	20 米	60 米	20 米	30 米
	道路通达度	主干道	主干道	主干道	主干道
	公共交通便捷度及距公交车站距离	有 1~2 条公交线路	有 1~2 条公交线路	有 1~2 条公交线路	有 1~2 条公交线路
	对外交通便利度	距货运火车站约 8.0 公里	距货运火车站约 7.9 公里	距货运火车站约 7.8 公里	距货运火车站约 5.3 公里
	基础设施状况	宗地红线外六通	宗地红线外六通	宗地红线外六通	宗地红线外六通
	车流量	一般	一般	一般	一般
	集聚效应	工业园区	工业园区	工业园区	工业园区
	环境优劣度	污染严重	污染严重	污染严重	污染严重
个别因素	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地面积 (平方米)	*****	*****	*****	*****
	宗地内基础设施状况	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	临路状况	两面临路	一面临路	两面临路	一面临路
	目前规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

4)、比较因素指数确定

根据待估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土地用途修正:

待估宗地与比较实例的土地用途均为工业,故对土地用途无需修正,即估价

对象与比较实例的土地用途修正指数均为100。

### ②估价期日修正

期日修正采用地价指数确定，调查\*\*\*\*市近几年各类用地地价上涨情况，市中心区域的地价变化幅度较大，距市中心距越远变化幅度越小。根据对待估宗地所在区域的地价及交易情况的分析，确定实例A、实例B和实例C估价期日至本次估价期日2024年03月08日期间，地价无明显变化，期日修正指数均为100。

### ③交易情况修正：

经了解，比较实例的成交价格均未产生不合理溢价，且成交结果均经中国土地市场网上公示，反映了在公开、公平、公正的市场条件下的正常市场价值，而估价对象的地价定义也为公开的市场价格，因此，对交易情况不予修正。即比较实例和估价对象的交易情况修正指数均取100。

### ④价格类型修正：

待估宗地为抵押贷款，比较案例A、B、C均为出让方式，土地价值不因类型不同而发生变化，故不作修正。

### ⑤土地使用权年期修正：

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），市场比较法中的土地使用年期修正将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。土地使用年期修正系数公式为：

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

k-将比较年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数；

r-土地还原率 [根据《\*\*\*\*区土地定级与基准地价更新技术报告》（2021年05月）确定为5.15%]；

m-待估宗地使用权年期；

n-比较实例使用权年期。

估价期日待估宗地使用年期设定为47.6年，与比较实例A、B、C的土地使用年期不同，故需要修正。以待估宗地指数为100，则待估宗地与比较实例A、B、C土地使用年期修正系数均为101.14。

#### ⑥区域及个别因素条件指数

##### I、区域因素：

A、距区域主干道距离：分为100以内、100-200米、200米以上；三个级别，距主干道距离每上升或下降一个级别，指数修正1%；

B、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地为100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少3%；

C、公共交通便捷度及距公交车站距离：有5条以上，距站点小于150米；有3~4条，距站点150~300米；有1~2条，距站点300~500米；无公交线路，四个等级，以待估宗地公共交通便捷度及距公交车站距离为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1%；

D、对外交通便利度：经调查，距火车站距离的远近对其地价有一定影响，以待估宗地距货运火车站距离为100，每增加或减少1公里，指数减少或增加1%；

E、区域基础设施状况：基础设施差异会对地价产生影响，基础设施条件每增加或减少“一项”，指数增加或减少4%；

F、车流量：分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

G、集聚效应：产业集聚效应是工业用地因产业集聚对地价产生差异影响。分为工业园区、工业开发区、一般工业区、混合区及零散分布等，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3%。

H、环境优劣度：环境条件主要是大气环境质量、噪声环境质量、绿地覆盖状况及人文环境等。将环境优劣度分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降0.5%。

## II、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

B、宗地面积：宗地面积的大小差异会对宗地价格产生影响，面积过小，达不到合理利用，面积过大，会导致投资增大，开发周期将会过长，导致资金回笼过慢。根据产业类型和区域土地利用现状，将宗地面积划分为适宜、较适宜、一般、偏小或偏大、过大或过小五个等级，以待估宗地面积指数为100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降1%；待估宗地和比较案例对宗地利用均较为合理，故不予修正；

C、宗地内基础设施状况：对宗地内进行基础设施开发配套，追加成本投入，会改变土地的利用程度，从而导致宗地价格发生变化。根据对估价对象所处区域内宗地开发情况调查后确定，待估宗地与比较案例基础设施条件不同，地价修正3%；

D、临路状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

E、目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降4%。

5)、根据以上比较因素指数的确定方法，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表（见表3-7）

表 3-7 比较因素条件指数

待估宗地及实例 比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
		土地用途	100	100	100	100
估价期日	100	100	100	100		
交易情况	100	100	100	100		
价格类型	100	100	100	100		
土地使用年限	100	101.14	101.14	101.14		
区域因素	交通	距区域主干道距离	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度及 距公交车站距离	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	102
	基础设施状况	100	100	100	100	
	车流量	100	100	100	100	
	集聚效应	100	100	100	100	
	环境优劣度	100	100	100	100	
个别因素	宗地形状	100	100	100	100	
	宗地面积	100	100	100	100	
	宗地内基础设施状况	100	100	100	100	
	临路状况	100	98	100	98	
	目前规划限制	100	100	100	100	

6)、 编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数见（表3-8）。

表3-8 比较因素修正系数表

待估宗地和比较实例 比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
土地价格（元/平方米）		74	75	74	
土地用途		100/100	100/100	100/100	
估价期日		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
价格类型		100/100	100/100	100/100	
土地使用年限		100/101.14	100/101.14	100/101.14	
区域因素	交通	距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100/100	100/100	100/100
		对外交通便利度	100/100	100/100	100/102
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100	
	车流量	100/100	100/100	100/100	
	集聚效应	100/100	100/100	100/100	
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100	
	个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
		宗地面积	100/100	100/100	100/100
宗地内基础设施状况		100/100	100/100	100/100	
临路状况		100/98	100/100	100/98	
目前规划限制		100/100	100/100	100/100	
比准价格（元/平方米）		74.66	74.15	73.20	
市场比较法最终价格 (采用简单算术平均法)		(74.66+74.15+73.20) ÷ 3=74.00 (元/平方米)			

7)、实例修正后地价计算

将估价对象各项影响因素与比较实例（实例A、实例B、实例C）的各项影响因素相比较，按市场比较法计算测得修正后估价对象的三个比准价格具体见上表，能真实反映当地土地市场状况且价格比较接近，故采用算术平均值 74.00 元/平方米作为市场比较法评估的估价对象单位面积的国有出让建设用地使用权价格。

#### 四、地价的确定

##### 1、地价确定的方法

估价人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。

(2) 基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格，具有一定的合理性。基准地价系数修正法评估结果为 80.21 元/平方米。

(2) 市场比较法是对近期成交的与待估宗地相近的成交案例进行修正后所得的比准价格。市场比较法估价结果为 74.00 元/平方米。

(3) 运用基准地价系数修正法和市场比较法测算该宗地的地价分别为 80.21 元/平方米和 74.00 元/平方米。两种方法从不同侧面反映了该宗地的价格水平，两者结果相差幅度为 8%，在合理范围内。经评估人员结合待估宗地实际利用情况和周围类似宗地的相关因素综合分析认为取两种方法估价结果的简单算术平均数作为估价对象的价格较为合理。

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= (\text{基准地价系数修正法结果} + \text{市场比较法结果}) / 2 \\ &= (80.21 + 74.00) / 2 \\ &= 77 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

-

总地价=单位面积地价×土地面积/10000

=77×86093.82/10000

=662.9224 万元

## 2、估价结果

估价对象总面积：86093.82 平方米

单位面积地价：77 元/平方米

总地价：662.9224 万元

大写：陆佰陆拾贰万玖仟贰佰贰拾肆元整(货币种类：人民币)



#### 第四部分 附件（以下均为复印件）

- 一、委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》（编号：\*\*\*\*\*）
- 二、委托方提供的《营业执照》（统一社会信用代码：\*\*\*\*\*）
- 三、委托方提供的委托估价函
- 四、评估宗地照片
- 五、待估宗地位置图
- 六、基本情况调查表
- 七、评估机构的《营业执照》（统一社会信用代码：\*\*\*\*\*）
- 八、评估机构的《内蒙古自治区土地估价机构备案与信用等级证书》
- 九、内蒙古自治区自然资源厅《关于\*\*\*\*\*评估事务所（有限合伙）备案情况的函》
- 十、估价师资格证书