

土地估价报告

项 目 名 称：河南莲花味精股份有限公司国有建设用地使用
权转让价格评估

受托估价单位：河南宏大地产估价有限公司

土地估价报告编号：豫宏[2016]估字第 P03 号

提交估价报告日期：二〇一六年六月二十八日

河南宏大地产估价有限公司

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

河南莲花味精股份有限公司国有建设用地使用权转让价格评估

二、委托估价方

河南莲花健康产业股份有限公司

三、估价目的

因转让待估宗地的需要，河南莲花健康产业股份有限公司特委托我公司对位于项城市莲花路北侧等、2003年02月26日经项城市人民政府批准的【项土国用（2003）字第118号】一宗国有建设用地作为工业用地对其使用权市场价格进行评估，为委托方转让待估宗地确定宗地地价提供地价参考。

四、估价期日

2016年06月25日

五、估价日期

2016年06月25日至2016年06月28日

六、地价定义

根据地价评估的技术规程和本次评估的具体要求，估价对象为位于项城市莲花路北侧等的一宗国有建设用地使用权，实际用途为工业用地，实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内土地平整。

本次评估设定开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内土地平整，根据【项土国用（2003）字第118号】国有土地使用证和《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007），设定用途为工业用地。

地价定义为在估价期日二〇一六年六月二十五日，土地现状利用条

河南宏大地产估价有限公司

件下，设定的开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内土地平整，设定用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权出让剩余年期 36.67 年条件下的国有建设用地使用权价格。

七、估价结果

根据估价目的及估价对象的实际利用状况，运用科学的评估方法进行评估，得出的评估价格为估价对象在估价期日 2016 年 06 月 25 日，在地价定义条件下的国有建设用地使用权价格。详见土地估价结果一览表。

评估土地面积：128729.33 平方米

单位面积地价：364 元/平方米

总 地 价：4685.75 万元

大 写：人民币肆仟陆佰捌拾伍万柒仟伍佰元（四舍五入）

八、土地估价师签字

土地估价师	估价师资格证书号	签 字
付建立	2004410073	
鲁保玉	2008410033	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：河南宏大地产估价有限公司
(盖章)

2016 年 06 月 28 日

河南宏大地产估价有限公司

土地估价结果一览表

估价机构: 河南宏大地产估价有限公司

估价期日: 2016 年 06 月 25 日

估价目的: 抵押贷款

土地估价报告编号: 豫宏 [2016] 估字第 P03 号

估价期日的土地使用权性质: 出让土地使用权

估价期日的 土地使用者	宗地 编号	土地 权属	宗地 位置	估价期日的 实际用途	估价设定 的用途	容积 率	估价期日的 实际土地开发程度	估价设定的 开发程度	土地剩余使 用年限(年)	评估面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
河南莲花味 精股份有限 公司	1-5A	项土国用 (2003)字第 118 号	项城市莲花 路北侧等	工业用地	工业用地		宗地外“五通” 宗地内土地平整	宗地外“五通” 宗地内土地平整	36.67 年	128729.33	364	4685.75
大写: 人民币肆仟陆佰捌拾伍万柒仟伍佰元(四舍五入)												

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: 在估价期日, 设定无抵押等他项权利。
2. 基础设施条件: 宗地外“五通”(即通路、通电、供水、排水、通讯), 宗地内土地平整
3. 规划限制条件: 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、估价对象土地面积和权利状况以【项土国用(2003)字第118号】国有土地使用权证和土地估价委托书为依据。
- 2、本评估报告仅为委托方因转让确定待估宗地地价的参考, 用于其它目的无效。
- 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。

河南宏大地产估价有限公司

(盖章)

2016 年 06 月 28 日

河南宏大地产估价有限公司

第二部分 估价对象的界定

一、委托估价方

- 1、委托单位：河南莲花健康产业股份有限公司
- 2、单位地址：河南省项城市莲花大道 18 号
- 3、法定代表人：夏建统
- 4、经营范围：预包装食品、散装食品、调味料、复合调味酱等。
- 5、估价对象与土地使用者之间的关系：同一关系

二、估价对象

待估宗地位于项城市莲花路北侧等的【项土国用（2003）字第118号】一宗国有建设用地，土地使用权人是河南莲花味精股份有限公司，用途为工业用地，使用权类型为出让，使用权面积为494288.16平方米，终止日期至2053年02月26日。根据委托方提供的资料，本次评估面积为68839平方米、28397平方米、31493.33平方米，共计128729.33平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）估价对象的来源：估价对象的来源是河南莲花味精股份有限公司于2003年02月26日办理的【项土国用（2003）字第118号】国有土地使用证；

（2）位置：项城市莲花路北侧等

（3）地号：1-5A

（4）图号：02-82-I-III

（5）用途：工业用地

（6）使用权类型：出让

（7）使用权面积：494288.16平方米，本次评估面积128729.33

河南宏大地产估价有限公司

平方米

(8) 终止日期：2053 年 02 月 26 日

(9) 四至：详见河南莲花味精股份公司各宗地明细表。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权：在估价期日，土地所有权归国家所有。

(2) 土地使用权：在估价期日，为出让土地使用权，根据【项土国用(2003)字第 118 号】国有土地使用证，土地使用权人是河南莲花味精股份有限公司，用途为工业用地，土地使用权剩余使用年限为 36.67 年。

(3) 他项权利：在估价期日，设定无抵押等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地现状为空地 and 废弃厂房。此次评估仅考虑待估宗地的土地使用权价格。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

(1) 城市资源状况

A、自然、地理、交通条件

周口市位于河南省东南部，东临安徽阜阳市，西接河南漯河市、许昌市，南与驻马店市相连，北和开封市、商丘市接壤。

周口历史悠久厚重。距今有 6000 多年的文明史，素有“华夏先驱，九州圣迹”之美誉。太昊伏羲氏建都宛丘（今淮阳县），定姓氏，制嫁娶，燃起了人类文明的第一缕曙光；中国女神女娲氏都于西华，抁土造人，炼石补天，被尊为中华人文始母；炎帝神农氏始都于陈（今淮阳县），尝百草，艺五谷，开创中国种植、养殖的新纪元，周口因此而成为中华文明传承史上占据重要地位的“三皇故都文化圣地”。周口古属陈国，

河南宏大地产估价有限公司

《诗经·陈风》赫然在目；战国末期，为楚都所在地，史称郢陈；秦末农民起义，陈胜、吴广在此建立张楚政权；两汉时期，陈为皇子领地，繁荣昌盛，富甲一方；魏晋以来，以淮阳为中心历次设郡置府。周口人杰地灵，历史上名人辈出，老子（李耳）为道教鼻祖，所著《道德经》流芳千古；还有东晋太傅谢安、文学家谢灵运、现代民族英雄吉鸿昌、历史名人袁世凯等灿若星辰。

周口农业资源丰富，是全国重要的粮、棉、油、肉、烟生产基地。周口还是国家重要的黄牛、槐山羊、生猪养殖及肉制品出口基地。所产槐山羊皮为出口免检产品，远销美、英、意、日及东欧各国，历史上与河北张家口并称中国南北“两大皮都”。中央在此建有国家粮食储备库、食糖储备库、猪肉储备库、棉花储备库等重大战略物资储备项目，发展农产品商贸物流产业前景广阔。

B、城市土地面积、人口及资源状况

2000年6月8日，经国务院批准撤地设市。全市国土面积11959平方公里，现有人口1120.6万人。辖扶沟县、西华县、商水县、太康县、鹿邑县、郸城县、淮阳县、沈丘县、项城市、川汇区10个县市区和一个省级开发区一周口经济开发区。311国道横穿东西，106国道纵贯南北；大庆至广州、南京至洛阳、永城至登封、商丘至周口4条高速公路在周口交汇，是全省为数不多的有环城高速的城市之一。

（2）地产市场状况

A：土地制度：根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）精神，进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部11号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部21号令）要求，加强了对土地出让市场的管

河南宏大地产估价有限公司

理，先后出台了《周口市土地登记办法》、《周口市人民政府关于印发周口市城市房屋拆迁管理实施办法的通知》、《周口市人民政府关于印发周口市闲置土地处置办法的通知》、《周口市人民政府关于调整征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》等土地管理文件，使周口市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

B：住房制度：为贯彻执行党的十七大提出的要“加快推进以改善民生为重点的社会建设”，周口市人民政府于2011年印发了《周口市人民政府关于印发周口市住房公积金监督管理办法的通知》的报告的通知【周政〔2011〕79号】，各县区各单位一定要认真组织学习，全面贯彻落实。凡是《条例》规定应该建立住房公积金制度的单位，要全部建立住房公积金制度，切实保障广大职工的合法权益，促进我市住房制度改革的深化，推动全市房地产业的进一步繁荣。

C：地价政策：为进一步加快城市化进程，规范土地市场，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和国土资源部《城镇土地分等定级规程》及《城镇土地估价规程》等法律法规，周口市对2014年制订的土地级别和基准地价进行了调整与更新，并经省国土资源厅同意，现将调整更新后的土地级别与基准地价成果予以公布，自公布之日起执行。周口市城镇规划区内，凡实行土地出让、转让、出租、抵押、入股、联营等显化土地资产价值的，均须据本通知的有关规定进行评估，并经市国土资源局备案。

（3）产业政策

为深入贯彻落实《河南省人民政府印发关于加快产业集聚区科学发展若干政策（试行）的通知》（豫政〔2009〕62号）精神，促进我市产业集聚区又好又快发展，着力培育科学发展新载体，促进产城融合和产业集群发展，增强我市跨越发展新动力，周口市人民政府发布了一系列的工业产业政策。面对“十一五”的发展，市党代会根据党的十六届六

河南宏大地产估价有限公司

中全会和省委八次党代会精神，研究提出了着力打造最具竞争力的周口名城，扎实推进开放型周口建设、和谐周口建设和党的先进性建设，加快在全省率先实现城乡一体化、率先实行全面小康的总体思路，描绘了周口“十一五”发展的宏伟蓝图。今后的工作中，周口市委，市政府将始终坚持以“三个代表”重要思想为指导，以科学发展观统领经济社会发展全局，团结和带领全市人民，不断掀起思想大解放、齐心创大业、全面大建设、对外大开放的新热潮，奋力实现我市大发展，致力建设富强和谐的新周口。

（4）城市规划与发展目标

周口市城市总体规划：城镇体系空间结构规划为“极化核心，多城复合”，同时，大力发展二级城市（县城）和重点建制镇，促使大中小城镇协调发展，构造等级分明的城镇体系，以规模积聚效益。

在规划期内，将周口市（川汇区）、项城市、淮阳县城、商水县城作为市域复合中心城市进行建设，实行资源共享，优势互补。周口重点发展商业贸易服务业，巩固政治中心地位；项城市重点发展以食品（味精）、制药为主的工业；淮阳县发展成以旅游为主要职能的历史文化名城；商水则演化为周口城区的一个有机组成部分。

复合中心的各片区在空间上相对独立，城市功能齐全，设施完善，居住和就业平衡，具有中心凝聚力和自我生长力，是一个相对完整和独立的城市群体。片区之间要有城市快速道路进行联结，在各片区间间的交通沿线，则集中发展重点小城镇，形成更加集聚的城镇带。

2020年，将周口建设成为产业发达、经济繁荣、环境优美、功能完善、具有生态可持续发展能力的现代化城市；将复合中心（周口、项城、淮阳、商水）建设成为在区域社会经济发展中有着较强的吸引力和辐射力的、豫东南地区特色突出的现代化都市区，形成职能分工明确、规模

河南宏大地产估价有限公司

等级合理、空间分布有序的城镇体。

2015年经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长8%以上；一般公共预算收入增长11%；全社会固定资产投资增长16%；社会消费品零售总额增长13%；进出口总额增长8%；实际利用外商直接投资增长7%；城乡居民收入与经济增长同步；城镇新增就业6.3万人以上；居民消费价格涨幅3%左右；节能减排完成省定目标任务；发展方式转变取得新进展。（摘自周口市政府工作报告）

（5）城市社会经济发展状况

国民经济健康发展，综合实力持续攀升。五年来，我们牢牢把握发展第一要务，坚持“四个重在”的实践要领，围绕做大经济总量、推动产业升级、夯实发展基础、关注改善民生的发展要求，创新体制机制，突出重点工作，国民经济保持了快速持续健康发展的良好势头。2014年初步核算，全市生产总值1992.1亿元，同比增长9.1%，高于全省0.2个百分点；固定资产投资1375.4亿元，增长19.4%，高于全省0.2个百分点；规模以上工业增加值790亿元，增长12.3%，高于全省1.1个百分点；公共财政预算收入91亿元，增长19.6%，高于全省6.2个百分点；社会消费品零售总额852.9亿元，增长12.7%；城镇居民人均可支配收入19742.4元，实际增长8.5%，高于全省1.7个百分点；农民人均纯收入7741.8元，实际增长9.5%，高于全省0.1个百分点；节能减排目标全面完成。（摘自周口市政府工作报告）

（二）区域因素

待估宗地位于项城市莲花路北侧等。

（1）区域概况

项城市位于河南省东南部，居黄河冲积平原南部，淮河主要支流沙颍河中游。地理坐标为东经114°21′—115°40′，北纬33°03′—

河南宏大地产估价有限公司

33° 30′。境域南北长 49.5 公里，东西宽 35.25 公里。西邻上蔡县、商水县，东连沈丘县，北与淮阳县隔河相望，南与平舆县接壤，东南与安徽临泉县毗邻。项城市地处黄淮平原，地势西北偏高，东南倾斜。海拔 34—37 米，局部最高海拔 45 米。

项城市属亚热带向暖温带过渡区，为暖温带季风型大陆性气候。气候冷暖适中，兼有南北之长，高温期与多雨期一致，能满足多种植物栽培和生长的需要：热量丰富，雨量充沛，有利于人类生活和动物的繁衍。本市四季分明，且各具特色：春温多变，雨水充沛；夏热多雨，暴雨常现；秋凉晴和，降水适中；冬长寒短，雨雪并降。

光能太阳辐射年总量平均每平方厘米为 116.702 千卡，有效光辐射量每平方厘米为 57.13 千卡，年平均日照时数 2158 小时。全年中夏季辐射量最大，光照时间长，分别占全年的 34%和 31%；冬季辐射量最小，光照时间短，分别占全年的 16%和 20%。

热能年平均温度为 14.7℃。春季（3—5 月）平均 14.6℃；夏季（6—8 月）26.9℃；秋季（9—11 月）15.4℃；冬季（12—2 月）1.9℃。其温差 1 月份平均温度最低为 -3.8℃；7 月份平均温度最高为 32.5℃；极端最低温度为 -19.1℃；极端最高温度 41.8℃。年平均最低温度 10℃，年平均最高温度为 20.5℃。

霜期和无霜期 历年平均初霜日在 11 月 1 日，最早出现在 10 月 15 日；历年平均终霜日在 3 月 31 日，最晚出现在 4 月 18 日。平均无霜期为 219 天，最长年份为 262 天，最短年份仅 179 天，相差两个多月。无霜期 80%，保证率为 210 天。

由于受季风环流的影响，一般而言，冬季盛行偏北的冬季季风，夏秋盛行偏南的夏季季风。全年平均以偏北风最多，其次是偏南风 and 偏东风，偏西风最少。年平均风速 3.1—3.6 米/秒。

河南宏大地产估价有限公司

项城年平均降雨量为 850 毫米。降水在地域上，由北向南逐渐增大。丰水年 960－1070 毫米，特旱年 500－560 毫米。春季降雨量占年降雨总量的 20%；夏季占 53－60%，秋季降雨量和春季略同，个别年份占 30%；冬季占 10%左右。纵观全年是冬春易旱，夏秋易涝。

（2）交通条件

项城市紧紧抓住道路建设这个关键，不断加大道路建设投资，今日之项城，已成为雄踞中原，水陆畅达，维系八方，交通便利的新兴城市。漯阜铁路穿境而过，东连京九、西接京广铁路两大动脉；阿深高速公路、106 国道平行纵贯南北全境，漯界高速公路，漯界高等级公路，331 省道（刘铁冢－孙庄－杨集）、217 省道（傅集－老城－刘铁冢－孙店－范集－商水）横跨东西，沙颍河航运直通淮河。市乡（镇）公路、乡村公路、硬化道路纵横交织。特别是近十年来，全市累计投入公路建设资金 24514 万元，大修改建干线公路 80 公里，新建、大修县乡公路 320 公里。全市公路（油路）通车总里程达 476.3 公里，公路网密度 43.1 公里/百平方里，较 1994 年分别增长 2.7 倍和 2.63 倍。连续荣获河南省第五、六、七、八届“好路杯”金杯县称号。完整的水陆交通网络，使项城成为豫东较大的物资集散地和客货中转站。项城承东启西的区位优势愈益明显。

（3）基础设施条件

优化老城区，完善行政新区、拓展产业集聚区，积极发展城南新区，规划发展南顿文化旅游区。建城区面积 48 平方公里，人口 31 万左右，城镇化率达 37.66%。城区供电、供水、供气、污水处理等基础设施日趋完善，具备了较好的人居环境。成功创建省级文明城市、省级园林城市、省级卫生城市。待估区域内已达到“五通”（通电、供水、排水、通路、通讯）条件；

河南宏大地产估价有限公司

- ①供电：市供电系统统一供电，保证率 95 %；
- ②供水：市供水系统统一供水，保证率 95 %；
- ③排水：市政排水设施，连降大雨基本无积水
- ④通讯：与市通讯网相连，无线通信信号覆盖该区域，
- ⑤通路：区域内路网稠密。

（4）环境条件

条条道路整洁宽阔，平坦，隔离带内花草繁茂，绿意盎然；一批展现代城市风貌的办公大楼，如建行大楼、中行大楼、工商银行大楼、邮电大楼、电视广播大楼，中行宾馆、府源宾馆等一座座高楼拔地而起；街心花园和喷泉相辉映，绿源小区、莲花小区等处住宅小区环境优美、设施齐全，舒适温馨；市中心广场、人民公园亭台轩榭，芳草青青，令众多游人留连忘返，为人们休闲娱乐、陶冶情操提供了优美的环境。

项城历史上曾涌现出许多著名人物。巨擘名流在项城这块古老的沃土上留下了丰富的遗迹和历史传说。如项羽、项燕、项伯等项氏家族受封于项，以封地为姓，长期在项城居住、屯兵。今项城市李集镇项营行政村是秦汉时代项羽屯兵之处，遗址尚存；南顿镇在春秋时为顿子国、国都城墙雄伟坚固，至今仍遗留下一段古老的城墙，至东汉，刘秀之父刘钦曾任南顿县令，刘秀随其父在南顿长大，后来刘秀当上义军首领，被王莽追杀，途径项城，受到项城人的全力支持和保护，留下了众多的历史遗迹和典故。钦马池、晾马台、跑马岭、扳倒井、白果树都有一段传奇动人的故事。刘秀登基后，又专程幸南顿，免三年赋税，百姓山呼万岁，并在南顿故城北侧筑光武台，建光武庙以示纪念。这些遗址、古迹都保护完好，并被公布为省级文物保护单位。

（5）产业集聚度

河南宏大地产估价有限公司

项城市工业基础良好。工业形成了以味精、皮革、医药、纺织为支柱的工业体系。全部工业增加值占 GDP 的比重达 58%，规模以上企业 133 家。河南莲花股份有限公司 1998 年 8 月挂牌上市，2010 年成为河南省唯一一家“国家商标战略实施示范企业”。农机配件、皮革、制鞋、防水防潮等板块经济在全国占有较大市场份额，被授予“中国建设工程防水之乡”、“中国建筑防水之都”称号。

（6）规划限制

该项目符合区域规划，属工业用地，根据集约利用原则，该区域对工业用地利用有一定限制。

（三）个别因素

（1）位置：位于项城市莲花路北侧等，交通方便；

（2）面积形状：面积形状对生产布局无不利影响；

（3）用途：工业用地；

（4）临街状况：一面临路；

（5）深度：宗地深度较深，对宗地利用有利；

（6）地质、地势：土地承载力较强，地势平坦，对宗地利用无影响；

（7）宗地内基础设施条件：宗地内土地平整。

（8）影响地价的因素说明：待估宗地位于项城市莲花路北侧等，宗地外部基础设施状况较优，紧邻莲花大道，对外交通方便，宗地自身条件较优，周边环境优美，产业聚集状况优，未来发展较好。待估宗地作为工业用地规划利用会产生相应的土地增值收益。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

河南宏大地产估价有限公司

（一）法律法规和国务院文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；
- 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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号）；
- 5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15 号）；
- 6、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28 号）；
- 7、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发【2006】31 号）；
- 8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号）；
- 9、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）。

（二）部委和国土部文件

- 1、《财政部、国家税务总局关于契税征收管理的规定》（财税【2004】134 号）；
- 2、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发【2007】112 号）；
- 3、《国土资源部、监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》（国土资发【2007】112 号）；
- 4、《国土资源部关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发【2005】144 号）。

河南宏大地产估价有限公司

（三）省、市政府规章及文件

- 1、《河南省人民政府贯彻国务院关于深化改革严格土地管理决定的意见》（豫政【2004】80号）；
- 2、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办【2007】33号）；
- 3、河南省财政厅、贸易厅《关于河南省新菜地开发基金征收管理使用办法》（豫财预字【1999】10号）；
- 4、河南省财政厅《关于调整耕地占用税适用税额有关问题的通知》（豫财办农税【2008】10号）；
- 5、河南省人民政府《关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政【2013】11号）；
- 6、《河南省财政厅、河南省地方税务局关于土地使用权出让等契税计税依据的通知》（豫财税政【2012】24号）；

（四）有关技术标准

- 1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
- 4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

（五）其它资料

- 1、土地评估委托书复印件
- 2、委托方提供的国有土地使用证等有关资料；
- 3、评估人员现场勘察、调查所获取的资料。

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

河南宏大地产估价有限公司

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在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某宗土地的价格受其它具有相同使用价值的宗地价格影响，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、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。

3、报酬递增递减原则

根据经济学中等量资金获得相应报酬的投资原理，土地开发的投入也应获得相应的收益。所以，在获得生产活动之前，所支付土地款及随后进行的土地开发都应获得与社会投资相同的收益。但是，根据经济学生产费用的价值论，生产要素之间存在一定的最优组合，超过一定限度，每一要素持续增加，其收益不会相应地成比例增加。这一原则说明了成本的增加不一定会使土地价格增加。因此，在评估过程中，我们坚持土地取得费、土地开发费及相关税费不应考虑个别地块的情况，而是考虑该区域平均的正常的、合理的成本。是成本逼近法的依据。

4、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供与求的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。在

河南宏大地产估价有限公司

我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。

5、贡献原则

贡献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，是部分与总体之间的关系。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价格；也可根据整个不动产价格及其它构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。

6、协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度的发挥，所以，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。

7、综合分析原则

地价受自然、经济、社会、政策等诸多因素的影响，因此，评估时要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合比较分析，这样才能评估比较合理并切合实际的土地价格。

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）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

估价对象用途为工业用地，工业用地宜选用基准地价系数修正法、

河南宏大地产估价有限公司

市场比较法和成本逼近法。项城市公布了新的城市基准地价，基准地价的内涵对应的基准日与估价期日较近，因此适合选用基准地价系数修正法。待估宗地所在区域有近年来的征地实例和征地标准可参考，因此可采用成本法逼近。在同一供需圈类似估价对象的土地交易案例不多，故不采用市场比较法。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及估价对象的具体情况，评估人员采用了基准地价系数修正法和成本逼近法。两种方法的估价结果从不同的角度反映了待估宗地的价值构成，且两种方法估价结果差距在合理的范围内，无实质性差异，故在此次评估过程中采用两者的算术平均数作为最终估价结果。

2、估价结果

根据估价目的及估价对象的实际利用状况，运用科学的评估方法进行评估，得出的评估价格为估价对象在估价期日2016年06月25日，在地价定义条件下的国有建设用地使用权价格。

评估土地面积：128729.33平方米

单位面积地价：364 元/平方米

总 地 价：4685.75 万元

大 写：人民币肆仟陆佰捌拾伍万柒仟伍佰元（四舍五入）

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、前提条件

河南宏大地产估价有限公司

(1) 委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

(2) 委托方提供资料属实。

(3) 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 在估价期日的地产市场为公正、公开、公平的交易市场。

(5) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，所估地价的内涵是指在估价期日、土地现状利用条件下，设定的开发程度与用途、剩余使用年限内的土地使用权价格。

(6) 估价对象作为工业用地现状利用，并产生相应的土地收益。

2、假设条件

(1) 本次评估设定估价期日为 2016 年 06 月 25 日。

(2) 报告中有关待估宗地的土地面积和权利状况等以【项土国用(2003)字第 118 号】国有土地使用证和土地估价委托书为依据。

(3) 本次评估所设定的土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内土地平整，土地现状利用条件下，设定用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权出让剩余使用年限 36.67 年条件下的国有建设用地使用权价格。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本次估价所依据的国家和地方有关法律法规及有关技术标准时发生法律效力，如果前述估价依据发生变化，估价结果需重新评估。

2、本报告及估价结果仅为本报告所设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

3、本报告为《土地估价报告》和《土地估价技术报告》两部分，《土地估价报告》仅供委托方和送交土地管理部门审查用，《土地估价技术报告》不提供给委托方。

河南宏大地产估价有限公司

4、估价报告与估价结果的有效期限自估价期日起半年内有效。

5、估价报告与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。

6、本估价报告与估价结果未经估价机构同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的任何单位或个人提供报告的全部或部分内容。未经估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、肢解本报告。

7、本估价报告和估价结果必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失和法律纠纷，估价机构不承担任何责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、本次评估所使用的土地权利状况和部分资料由委托方提供，估价机构无法实地确认，如因这些资料的失实造成评估结果的不准确，责任由委托方承担。

2、本估价报告与估价结果仅为委托方因转让确定待估宗地地价的参考。用于其他目的无效。

3、有关待估宗地的权利状况和面积及用途等以【项土国用（2003）字第118号】国有土地使用证和土地估价委托书为依据。

4、本估价报告与估价结果是待估宗地于估价期日正常市场条件下的土地使用权价格，未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有其它不可抗力对土地价格的影响。

5、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中采用四舍五入的计算结果，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

6、土地还原率的确定方法：安全利率加上风险值调整确定还原率。

A. 确定安全利率：根据中国人民银行历年存款利率变化表

（1989.02.01-2015.10.24），中国人民银行的一年存款利率（定期一年

河南宏大地产估价有限公司

整存整取)先后进行了多次调整。最高为 11.4% (1989 年 02 月 01 日)、最低为 1.98% (2002 年 02 月 21 日), 平均为 6%, 因此安全利率取整为 6%。B. 确定风险值调整: 根据待估宗地所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度, 工业用地收益低, 从长远发展趋势分析具有一定的风险, 但属于低风险投资, 因此考虑 1% 的风险值调整。根据以上分析, 确定土地还原利率 7%。

第四部分 附 件

- 1、土地估价委托书
- 2、国有土地使用证复印件
- 3、企业法人营业执照复印件
- 4、宗地区域位置图
- 5、宗地现状照片
- 6、土地评估机构营业执照复印件
- 7、土地评估机构资质证书复印件
- 8、土地估价师资格证书复印件