

土地估价报告

项 目 名 称：连山区化工街 1 号总面积 166836.4
平方米工业用地土地使用权拟转让
所涉及的市场价格评估

受 托 估 价 单 位：辽宁天力土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：辽宁天力(2016)地估字第葫 123 号

提 交 报 告 日 期：二零一六年六月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

连山区化工街 1 号总面积 166836.4 平方米工业用地土地使用权拟转让所涉及的市场价格评估

二、委托估价方

委托方：方大锦化化工科技股份有限公司

地址：连山区化工街 1 号

法定代表人：闫奎兴

三、估价目的

根据方大锦化化工科技股份有限公司的委托，辽宁天力土地房地产估价有限公司对位于连山区化工街 1 号总面积为 166836.4 平方米工业用地土地使用权进行市场价格评估，为委托方拟办理转让手续提供客观、公正、合理的地价参考依据。

四、估价期日

二零一六年六月二十七日

五、估价日期

二零一六年六月二十七日至二零一六年六月二十八日

六、地价定义

至估价期日，估价对象其所有权属于国家，使用权均属于葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司，此为报告成立的首要前提。

估价对象的《国有土地使用证》登记用途均为工业用地。此次评估我们按工业用地设定评估用途。

估价对象的实际土地开发程度均为宗地外“六通”（即通路、通电、

通讯、通上水、通排水、通暖气)，宗地内为“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖气及宗地内土地平整）。根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入固定资产评估值，为避免资产重复计算，此次评估按宗地红线外的基础设施水平设定待估宗地的土地开发程度。故设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“六通”，宗地内场地平整。

作为出让土地，估价对象至估价期日剩余使用年限为 39.16 年，此次评估我们按其剩余使用年限设定估价对象使用年期。

即此次估价对象的评估价格是指在估价期日 2016 年 6 月 27 日，于上述估价设定的开发程度、用途、使用年限及现状利用条件下土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地估价方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、估价期日为 2016 年 6 月 27 日的土地使用权市场价格：

序号	土地使用证编号	设定土地用途	委估面积 (m ²)	单位地价 (元/m ²)	总地价 (万元)
1	葫芦岛国用(2011)第变 120-2 号	工业用地	10623.5	437	464.25
2	葫芦岛国用(2011)第变 121-2 号	工业用地	67817	437	2963.60
3	葫芦岛国用(2011)第变 122-2 号	工业用地	88395.9	437	3862.90
合 计			166836.4		7290.75

大写金额：柒仟贰佰玖拾万零柒仟伍佰元整(货币种类：人民币)

宗地地价详见土地估价结果一览表

八、土地估价师签字

姓名	资格证书号	签字
李春营	2004210185	
李洪波	2002210015	

九、土地估价机构

辽宁天力土地房地产估价有限公司

估价机构法定代表人签字：

 赵晖



二零一六年六月二十八日

表 1-1 土地估价结果一览表

宗地编号	估价期日的土地使用者	土地用途证编号	宗地位置	估价期日实际用途(登记)	估价设定用途	估价期日实际用途	估价设定用途	估价设定开发程度	估价设定开发程度	估价设定的土地使用年限	估价期日的土地面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
01	葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司	葫芦岛国用(2011)第变120-2号	连山区化工街1号	工业用地	工业用地	宗地红线外六通,宗地红线内六通一平	宗地红线外六通,宗地红线内平整	39.16年	39.16年	39.16年	10623.5	437	464.25	
02	葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司	葫芦岛国用(2011)第变121-2号	连山区化工街1号	工业用地	工业用地	宗地红线外六通,宗地红线内六通一平	宗地红线外六通,宗地红线内平整	39.16年	39.16年	39.16年	67817	437	2963.60	
03	葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司	葫芦岛国用(2011)第变122-2号	连山区化工街1号	工业用地	工业用地	宗地红线外六通,宗地红线内六通一平	宗地红线外六通,宗地红线内平整	39.16年	39.16年	39.16年	88395.9	437	3862.90	
合计														
													7290.75	

注：“六通”指通电、通讯、通路、通水、通排水、通暖气；“一平”指场地平整

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，估价对象为出让工业用地，39.16年期土地使用权价格，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响。
- 2、基础设施条件：宗地外为“六通”，宗地内“六通一平”。
- 3、规划条件限制：依据现状。
- 4、其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其它需要说明的事项：

- 1.估价对象的土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的国有土地使用证上记载的数据为依据。
- 2.本报告结果仅作为方大锦化工科技股份有限公司确定土地使用权转让价格的参考依据。
- 3.价格有效期为壹年，即从2016年6月28日至2017年6月27日。
- 4.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评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。
- 5.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。
- 6.本报告是在价格定义限定条件下的土地使用权价格，如价格定义限定条件发生变化，土地评估结果必须相应调整或重新评估。
- 7.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、肢解本报告。



估价机构：辽宁天力土地房地产估价有限公司(盖章)
2016年6月28日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：方大锦化化工科技股份有限公司

地址：连山区化工街1号

法定代表人：闫奎兴

二、估价对象

委托评估对象是葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司所使用的位于连山区化工街1号的3宗国有土地使用权（不含其他资产）。

三、估价对象概况

(一)土地登记状况

01宗地

估价期日土地使用者：葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司

宗地位置：连山区化工街1号

国有土地使用证编号：葫芦岛国用（2011）第变120-2号

土地面积：10623.5平方米

地号：020060500028001001

图号：12.50-68.00

用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2055年8月24日

02宗地

估价期日土地使用者：葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司

宗地位置：连山区化工街1号

国有土地使用证编号：葫芦岛国用（2011）第变121-2号

土地面积：67817 平方米

地号：020060500028001002

图号：12.00-67.50

用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2055 年 8 月 24 日

03 宗地

估价期日土地使用者：葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司

宗地位置：连山区化工街1号

国有土地使用证编号：葫芦岛国用（2011）第变 122-2 号

土地面积：88395.9 平方米

地号：020060500028003001

图号：12.00-68.00

用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2055 年 8 月 24 日

(二) 土地权利状况

1、土地所有权：待估宗地属于国家所有。

2、土地使用权：土地使用权为葫芦岛方大炭素新材料有限责任公司以出让方式取得，至估价期日剩余使用年限为 39.16 年（2016 年 6 月 27 日至 2055 年 8 月 24 日）。

3、土地他项权利：根据委托方提供的资料，至估价期日，本次评估未考虑抵押权等他项权利对估价结果的影响。

(三) 土地利用状况

估价期日待估宗地上建有建筑物和附属物，处于正常使用状态。

四、地价影响因素分析

(一)一般因素

1、城市资源状况

葫芦岛市地处辽宁省西南部，中心地理方位为北纬 40° 56'，东经 120° 38'，下辖兴城市、绥中县、建昌县、连山区、龙港区和南票区。全市总面积 10415 平方公里，总人口 282 万。东邻锦州，西接山海关，南临渤海辽东湾，与大连、营口、秦皇岛、青岛等市构成环渤海经济圈，扼关内外之咽喉，是中国东北的西大门，素有“关外第一市”之称。

2、房地产制度与房地产市场状况

随着房地产调控的逐步深入，“高房价的根源在土地”获得越来越广泛的共识，并引发业界关于土地制度改革的强烈呼声。房地产调控的持续深入，正在倒逼土地制度改革的推行。

近年来，在现有经济制度框架下，国家采取土地利用规划调控、土地利用年度计划管控、土地整治重大项目实施、城乡建设用地增减挂钩试点、征地制度改革试点、集体建设用地流转试点等多项措施，各地积极探索土地管理制度改革，为发挥土地制度促进城乡统筹发展积累了有益的经验。

深化土地制度改革、促进城乡统筹发展，是中国工业化、城镇化和农业现代化同步推进中亟待破解的重大课题，是破除城乡二元结构、转变土地利用方式的必由之路，也是落实以人为本、改善民生、促进社会和谐稳定的根本要求。

3、产业政策

“十二五”期间，葫芦岛市将按照“一县一业”县域工业发展思路，加快培育以工业为主导的产业集群。大力建设县域工业园区，不断完善园区建设规划，加大对园区基础设施建设的支持力度，拓展融资渠道，推动园区生产生活基础设施建设，提高园区基础设施的承载能力，提升园区建设

水平和标准。

4、城市规划与发展目标

葫芦岛市将继续加大主城区建设力度，增强中心城市辐射功能。科学修编城市总体规划，调整城市区划，构筑城市发展新格局。以建设百平方公里、百万人口大城市为目标，推进形成连山、龙港、兴城有效对接的“三位一体”大城区格局，实现城市空间南北拓展，东西优化，整体推进，建设亲海近水的海滨城市。按照“生态新城区”的发展定位，开展绥中滨海新城建设，积极推进东戴河国际旅游新城整体开发。

5、城市社会经济发展状况

2015年是“十二五”的最后一年，葫芦岛市在整个“十二五”时期，虽然面临了宏观经济低迷的不利局面，仍较好的完成了各项任务目标，经济发展稳步推进。2015年全市地区生产总值720亿元，年均增长4.2%，三大产业比重为13：43：44。一般公共预算收入完成57.1亿元，年均增长0.4%。固定资产投资完成190.4亿元，年均增长-13.8%。社会消费品零售总额实现435亿元，年均增长13.3%。城镇、农村居民人均可支配收入分别为24768元和10233元，年均增长11.4%和12%。

(二)区域影响因素

1、区域概况

连山区位于渤海湾畔，座落辽西走廊，地处葫芦岛市东北部，南临渤海辽东湾，是连接关内外的咽喉要地，南贯京津冀，北通辽吉黑，是京津经济区和沈大经济区的结合部。综观环渤海经济圈，连山区西南与北京、天津、秦皇岛相连，东南与大连、烟台、威海隔海相望，东北与沈阳、锦州相接，扇面排开，连山位于轴心位置。连山是葫芦岛市的主城区，是葫芦岛工商业最为发达和繁华的地区。区内有一批国家大中型企业，是国内具有重要地位的石化基地。从区位和资源优势出发，连山已经形成了矿业

采选冶炼、建材、建筑、机械加工、石化、轻纺及食品等支柱产业。主导产品电解锌 10 万吨, 钼铁 1 万吨, 销往 20 多个国家和地区。区内商业网点密布, 商贸经营活跃。

2、交通条件

待估宗地区域内有化工街、化机路通过, 区域内路况较好, 交通条件较优。

3、城市基础设施配套状况

该区域市政基础配套设施较完善, 达到六通(通道路、通电力、通上水、通排水、通电讯、通暖气)。可以满足生产、生活的需要。

4、环境条件

该区域内有一定噪音和空气污染, 环境质量一般。

5、产业集聚状况

该区域企业产业相关性一般, 产业集聚状况一般。

(三)个别因素

1、基本情况

委估宗地位于连山区化工街 1 号。

2、宗地面积、形状

委估宗地总面积为 166836.4 平方米, 宗地形状较规则, 对布局无不良影响。

3、地质地形

委估宗地地基承压力对地上建筑物利用土地无影响, 能满足生产、生活需要。宗地内地势较平坦, 对建筑物及构筑物的结构施工无影响。

4、基础设施条件

估价期日时估价对象红线内土地实际开发程度为“六通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖气及土地平整)。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

◇《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令2004年第28号);

◇《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日);

◇《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);

◇《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日);

◇《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);

◇《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);

◇其他相关法律法规;

(二)地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

◇辽宁省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2002年1月31日辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过);

◇《辽宁省人民政府关于做好征地补偿安置工作切实维护农民合法权益的通知》(辽政发[2004]27号);

◇辽宁省耕地占用税实施办法(辽宁省政府令第249号);

◇《关于征收耕地开垦费、土地复垦费和耕地闲置费的通知》(辽政发(2000)48号);

◇《关于调整葫芦岛市城区土地级别和基准地价标准的通知》(葫政发[2009]30号);

◇《葫芦岛市人民政府关于发布实施葫芦岛市整地区片综合地价标准

的通知》葫政发[2015]38号；

◇其他相关法规等；

（三）有关技术标准

◇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）；

◇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）；

◇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《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

（四）其他资料

◇委托方提供的有关资料；

◇估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据地价评估技术标准及估价对象的具体情况除遵循合法性原则、变动原则、协调原则、多种方法相结合原则还应遵循以下主要原则：

1. 替代原则

遵循替代原则是指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。

2. 最有效利用原则

遵循最有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提

估价。

3. 预期收益原则

遵循预期收益原则是指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。

4. 供需原则

遵循供需原则是指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。

5. 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。

6. 价值主导原则

遵循价值主导原则是指在土地估价时，我们要认真分析土地综合质量，判断其是优是劣，这直接关系到该地块的未来利用情况和价格。

7. 审慎原则

遵循审慎原则是指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况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

8. 公开市场原则

遵循公开市场原则是指评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

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、合理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》以及估价对象的具体条件、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，待估宗地选择基准地价系数修正法、成本逼近法评估。

理由为：

一是估价对象位于基准地价覆盖区域内，并有相应的修正体系，因此，适合运用基准地价系数修正法估价。二是估价对象所在区域有近年来的征地案例可参考，因此，可以选择成本逼近法评估。

2、估价方法的确定

(1)基准地价系数修正法

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，就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。

(2)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

通过对上述二种方法求出的结果进行技术处理，最终确定估价对象的土地使用权单价和土地使用权总价。

(三)估价结果

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地估价方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、估价期日为 2016 年 6 月 27 日的土地使用权市场价格：

序号	土地使用证编号	设定土地用途	委估面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总价(万元)
----	---------	--------	-----------------------	-------------------------	--------

1	葫芦岛国用(2011)第 变 120-2 号	工业用地	10623.5	437	464.25
2	葫芦岛国用(2011)第 变 121-2 号	工业用地	67817	437	2963.60
3	葫芦岛国用(2011)第 变 122-2 号	工业用地	88395.9	437	3862.90
合 计			166836.4		7290.75

大写金额: 柒仟贰佰玖拾万零柒仟伍佰元整(货币种类: 人民币)

宗地地价详见土地估价结果一览表

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

(1)估价期日时土地使用者合法取得土地使用权, 并支付有关税费。

(2)在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3)估价对象在设定用途条件下得到最有效利用, 并产生相应的土地收益。

(4)估价对象与其它生产要素相结合, 能满足目前生产、生活、经营的正常进行, 保证企业的持续发展。

(5)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。

(6)委托方提供的资料属实。

2、假设条件

(1)本次评估的土地价格是指估价对象在估价期日时宗地设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限下的土地使用权价格。其价格含土地取得费、土地开发费和土地所有权收益。

(2)估价期日设定: 2016 年 6 月 27 日。

(3)用途设定: 估价对象土地登记用途为工业用地, 故本次评估设定用

途为工业用地。

(4)土地使用年限设定：估价对象为出让土地使用权，根据评估的目的，本次评估按工业用地出让剩余使用年期39.16年设定土地使用年限。

(二)估价结果和估价报告的使用

1、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、评估结果在房地产市场稳定时期自报告出具之日起壹年内有效。

3、本评估报告由辽宁天力土地房地产估价有限公司负责解释。

4、本估价报告仅限于委托方使用，未经估价单位书面同意，不得向委托方和估价报告确认部门之外的单位和个人提供本报告中的任何一部分。

5、估价对象的权利状况以当地土地行政主管部门颁发的《国有土地使用证》复印件为依据。

6、违规使用本报告和估价结果的，由使用人自行承担全部法律责任。

7、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其他目的本报告评估结果无效。

(三)需要特殊说明的事项

1、评估报告中有关资料来源于当地政府、当地土地管理部门、企业以及评估人员收集整理的有关资料。

2、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市场价格，若待估宗地的土地权利状况、土地利用状况、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发

生变化，该评估结果应作相应调整。

3、根据土地资产和其他资产评估互相衔接，不重不漏的原则，本次评估宗地，宗地红线内除土地平整费用外，其他土地开发费已计入其他资产评估值中，此次土地评估的地价中只含宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地平整费。

4、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2016 年 6 月 27 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市场价格。由委托方提供的资料，该估价对象不涉及租赁、预售、司法纠纷等情况。在评估时，评估人员无法核实委托方提供上述资料的真实性，如因委托方提供的资料有误，造成估价结果和估价报告中引用的数据失真，受托方不承担责任。

5、委估 3 宗地为同一厂区内地块，周边环境相同，故采用同一单价。

6、本报告未考虑债权、债务关系对估价对象评估结果的影响。

第四部分 附件

- 附件 1: 土地评估委托书;
- 附件 2: 国有土地使用证复印件;
- 附件 3: 宗地图复印件;
- 附件 4: 委托方营业执照复印件;
- 附件 5: 土地估价机构营业执照复印件;
- 附件 6: 土地估价机构资质证书复印件;
- 附件 7: 土地估价师资格证书复印件。