

土地估价技术报告

项目名称：甘肃泰华资产管理有限公司转让纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司国有工业用地使用权价格评估（兰州新区）

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：新方圆估字 2016525 号

提交估价报告日期：二〇一六年九月二十日

土地估价报告

一、估价项目名称

甘肃泰华资产管理有限公司转让纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司国有工业用地使用权价格评估（兰州新区）

二、委托估价方

委托估价单位：兰州三毛实业股份有限公司

住 所：甘肃省兰州市兰州新区嘉陵江街 568 号

法定代表人：阮英

联系电话：18919177338

三、估价目的

甘肃泰华资产管理有限公司拟转让其使用的位于兰州新区纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司区域的一宗面积为 97328.20 平方米的工业用地使用权，为确定待估宗地在估价期日的使用权市场价格，兰州三毛实业股份有限公司特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对该土地使用权价格进行评估，为其受让该土地使用权提供价格参考依据。

四、估价期日

二〇一六年九月一日

五、估价日期

二〇一六年九月一日至二〇一六年九月二十日

六、地价定义

1、宗地实际情况

根据委托方提供的兰新国用（2014）第 183 号《国有土地使用证》及估价师现场勘查情况，待估宗地登记用途为工业用地，宗地总面积为

97328.20 平方米；宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“三通一平”（通路、通电、供水、场地平整）。

2、宗地设定情况

根据国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）和本次评估目的，设定用途为工业用地，设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水及通讯），宗地红线内“三通一平”（通路、通电、供水、场地平整）。

3、土地使用年期

本次估价土地使用年期按宗地剩余使用年期 47.92 年设定。

根据估价技术规程的要求及项目的具体情况，本次评估价格是指在上述设定用途、设定开发程度和设定使用年期条件下，于估价期日二〇一六年九月一日的土地使用权市场价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定开发程度及设定使用年期条件下，于评估期日 2016 年 09 月 01 日的土地使用权市场价格。

估价结果（人民币）：

评估土地总面积：97328.20 平方米

评估土地单价：360.11 元/平方米

评估土地总价：35048858 元

大写：叁仟伍佰零肆万捌仟捌佰伍拾捌元整（人民币）

详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

报告编号：新方圆估字2016525号

估价日期：2016.09.01

土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的 实际 开发程度	估价设定的 开发程度	土地使用 年期	面积 (平方米)	单位面积 价格(元/ 平方米)	总地价 (元)
				证载(或 批准)	实际	设定	规 划	实际	设定						
甘肃泰华 资产管理 有限公司	/	甘肃泰华 资产管理 有限公司 用地	兰新国用 (2014)第 183号	工业用地	工业 用地	工业用 地	≥ 0.8		0.8	宗地红线 外“五通”， 宗地内“三 通一平”	宗地红线外 “五通”， 宗地内“三 通一平”	47.92年	97328.20	360.11	35048858
合 计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	97328.20	——	35048858	

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：至估价期日，未见估价对象存在抵押、担保、租赁、地役权等其他权利的设定，亦无司法查封情况。

2、区域内基础设施条件：

(1) 供电：区域内现有 110kV 变电站 3 座，3 座 35 公网变电站以及 3 座 35kV 客户专用变电站，报装总容量 566397 千伏安，所辖客户总数为 37526 户；

(2) 通路：区域内连接新区与市区之间的东、西两条通道已建成，兰秦快速通道和中川城际铁路正式开通运营。连接产业园区与片区之间的城市路网框架已基本形成；与此同时，中川至朱家窑铁路项目可行性研究报告通过评审；景泰至中川机场高速公路(景中高速)、白银-新区-永登(G341)等高速公路列入国家重点公路项目；

(3) 通讯：区域内与市政通讯网连接，各类通讯设施均已通达，通讯线路通畅；

(4) 供水：区域内建成投用的石门沟、尖山庙、山字墩水库总库容达到 850 万立方米，年调蓄能力可以达到 4000 万-5000 万立方米，保障了新区开发建设期用水需求；

(5) 排水：区域内已建成市政排水管网。

3、规划限制条件：根据兰新国用(2014)第 183 号《国有土地使用证》记事栏记载，该宗地主体建筑物性质工业，建筑容积率≥0.8，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑总高度不超过海拔 2005 米(高度要求以机场相关管理部门最终审核为准)。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本评估价格仅作为委托方确定土地使用权价格时的参考依据。

2、评估报告自提交报告之日起一年内有效。

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇一六年九月二十日

八、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证书号	签 字
-------	--------	-----

刘永新	2006620006	
-----	------------	--

范举甲	2011620002	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇一六年九月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：兰州三毛实业股份有限公司

住 所：甘肃省兰州市兰州新区嘉陵江街 568 号

法定代表人：阮英

联系电话：18919177338

二、估价对象

位于兰州新区纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司区域的一宗面积为 97328.20 平方米的工业用地。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

土地权源：宗地为甘肃泰华资产管理有限公司以出让方式于 2014 年 9 月 16 日取得的土地使用权；

土地使用权证号：兰新国用（2014）第 183 号；

土地使用权人：甘肃泰华资产管理有限公司；

土地位置：纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司；

土地权属性质：出让；

地号：620121107-2-117；

图号：604.00-538.00, 603.50-538.50；

登记用途：工业用地；

土地面积：79173.60 平方米；

土地四至：纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公

司；

记事：该宗地主体建筑物性质工业，建筑容积率 ≥ 0.8 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑总高度不超过海拔 2005 米（高度要求以机场相关管理部门最终审核为准）。代征道路：14765.00 平方米；代征绿地：7625.40 平方米。

2、土地权利状况

土地所有者：国家；

土地使用者：甘肃泰华资产管理有限公司；

土地终止日期：2064 年 8 月 5 日；

土地他项权利：无地役权、地上权、地下权、租赁权、抵押权等他项权利。

3、土地利用状况

根据委托方提供的兰新国用（2014）第183号《国有土地使用证》及估价师现场勘查，待估宗地上现有厂房。

四、影响地价因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

（1）地理位置

兰州是甘肃省的省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，又是西北铁路、公路交通枢纽，位于祖国西部三大高原交汇处，兰州地处黄河上游、甘肃省中部、我国陆域版图的几何中心，是我国内地通往宁、青、新、藏等少数民族地区的交通要道，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚和欧洲的国际大通道和陆路口岸。现辖永登、榆中、皋兰 3 县和城关、七里河、安宁、西固、红古 5 区，有 90 个乡、镇、40 个街道办事处，804 个行政村，343 个社区居委会。

（2）气候状况

属温带大陆性气候。年平均气温 10.3°C 。夏无酷暑，冬无严寒，是著名的避暑胜地。年平均日照时数为 2446 小时，无霜期为 180 天，年平均

降水量 327 毫米。

(3) 土地资源

兰州市呈东西狭长带状盆地特征，黄河穿城而过，南北群山环抱，东西最长 153 公里，南北最宽 130 公里。全市土地面积为 139995.3 万公顷。其中，耕地 21000.9 万公顷，林地 7.6 万公顷，牧草地 76.5 万公顷，未利用的荒草地，盐碱地，沙地等近 23.5 万公顷。土地资源可分 3 个类型，即：中低山林牧区，位于兰州西部，西南部和南部；河谷川台蔬菜瓜果区，位于各河流的河谷阶地；低山丘陵粮油区，分布于榆中北山，皋兰县西北部，永登县秦正川等地带。由于独特的“两山夹一河”的地貌特征，致使兰州市增量建设用地非常有限，而随着城镇化进程的加快，兰州市城镇人口呈现出快速增长的趋势，人地矛盾日益突出。

2、不动产制度与不动产市场状况

(1) 土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2011 年 3 月 12 日，国土部：控地价防地王，增中小型限价房供地，严防出现高价地，坚决杜绝土地出让中，出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况。国家打压地王、高地价的态度鲜明，因为一个地王的诞生对于周边房价的拉动可谓立竿见影。比如“限房价、竞地价”、“限地价，竞房价”、限定配建保障性住房建设面积、综合评标制等等，在一定程度上减少地王。

2012 年 3 月 2 日，国土资源部发出通知，要求各地严格遵守土地利用总体规划，严守城乡建设用地规模边界，防止城镇建设无序蔓延扩张。按 要求，各地要严格按照土地利用总体规划划定的“三界四区”（即城乡建设用地规模边界、扩展边界和禁止建设边界，允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区），尽快将城镇建设用地管制边界和管制区域落

到实地，明确四至范围，防止城镇建设无序蔓延扩张。

2013 年 1 月 12 日，国土资源部部长徐绍史在全国国土资源工作会议上表示，为加强土地宏观调控，促进经济平稳健康发展，今年我国房地产用地调控政策将坚持不动摇，对大企业大地块监督将常态化。

2015 年 4 月 25 日，在《中共中央 国务院关于加快推进生态文明建设的意见》的总体要求中指出：要坚持以人为本、依法推进，坚持节约资源和保护环境的基本国策，把生态文明建设放在突出的战略位置，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，协同推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化，以健全生态文明制度体系为重点，优化国土空间开发格局，全面促进资源节约利用，加大自然生态系统和环境保护力度，大力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，弘扬生态文化，倡导绿色生活，加快建设美丽中国，使蓝天常在、青山常在、绿水常在，实现中华民族永续发展。

2015 年 9 月 11 日，中共中央政治局召开会议审议通过了《生态文明体制改革总体方案》、《关于繁荣发展社会主义文艺的意见》，会议认为推进生态文明体制改革首先要树立和落实正确的理念，统一思想，引领行动。要树立尊重自然、顺应自然、保护自然的理念，发展和保护相统一的理念，绿水青山就是金山银山的理念，自然价值和自然资本的理念，空间均衡的理念，山水林田湖是一个生命共同体的理念。推进生态文明体制改革要坚持正确方向，坚持自然资源资产的公有性质，坚持城乡环境治理体系统一，坚持激励和约束并举，坚持主动作为和国际合作相结合，坚持鼓励试点先行和整体协调推进相结合。

会议强调，推进生态文明体制改革要搭好基础性框架，构建产权清晰、多元参与、激励约束并重、系统完整的生态文明制度体系。要建立归属清晰、权责明确、监管有效的自然资源资产产权制度；以空间规划为基础、以用途管制为主要手段的国土空间开发保护制度；以空间治理和空间结构优化为主要内容，全国统一、相互衔接、分级管理的空间规划体系；覆盖全面、科学规范、管理严格的资源总量管理和全面节约制度；反映市场供

求和资源稀缺程度，体现自然价值和代际补偿的资源有偿使用和生态补偿制度；以改善环境质量为导向，监管统一、执法严明、多方参与的环境治理体系；更多运用经济杠杆进行环境治理和生态保护的市场体系；充分反映资源消耗、环境损害、生态效益的生态文明绩效评价考核和责任追究制度。

（2）住房制度与不动产管理政策

2014 年 3 月 5 日，国务院总理李克强所作的政府工作报告提出，要完善住房保障机制，创新政策性住房投融资机制和工具。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求。

2015 年 3 月 1 日起，不动产统一登记实施，这将进一步提高不动产登记质量，避免产权交叉或冲突，保证各类不动产物权归属和内容得到最全面、统一、准确的明晰和确认，以不动产登记较强的公示力和公信力为基础，有效保护权利人合法的不动产财产权。

2015 年“两会”政府工作报告中指出，2015 年房地产政策将坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展。

2015 年 3 月 25 日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房及其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015 年 3 月 30 日，《中国人民银行 住房城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。

2015 年 3 月 30 日，中华人民共和国财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求，自 3 月 31 日起，个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（3）全国房地产市场状况

2015 年 1-9 月，全国商品房累计销售面积 82908 万平方米，同比增长 7.5%。其中，商品住宅实现销售面积 73189 万平方米，同比增长 8.2%。9 月份当月，商品房销售实现 13233 万平方米，同比上涨 9.0%，增速较上月减慢 5.8 个百分点。其中，商品住宅实现销售 11506 万平方米，增长 8.8%，增速较上月减慢 6.8 个百分点。从销售额上看，2015 年 1-9 月商品房销售额实现 56745 亿元，同比上涨 15.3%。其中，商品住宅实现销售额 47898 亿元，上涨 18.2%，增幅同比回升 29.1 个百分点。从待售面积看，9 月末全国商品房待售面积为 66510 万平方米，比 2015 年 8 月增加 186 万平方米，同比增长 16.4%，增幅较上月回落 1.7 个百分点。其中，商品住宅待售面积为 42474 万平方米，同比增长 12.7%，增幅比上月下滑 3.0 个百分点。从房价走势来看，同比价格指数持续回升，整体已由负转正，环比价格指数出现盘整，环比同比上涨的城市个数均有所增加。



(4) 全国房地产走势预判

2015 年，房地产市场的外部政策环境已经有明显改善，信贷支持力度加大，“两会”政府工作报告中也明确提出，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，整个市场将迎来回暖契机。3 月底，多部委更是密集出台多项政策措施，从住房、土地、税收、信贷等多方面刺激住房消费，以稳定楼市。

从政策影响来看，随着政策的连续发力，整个房地产市场的信心会有所提升，预计购房贷款成本下降，住房需求会逐步释放，市场成交量短期将出现上升，企业投资意愿和土地购置意愿有所上升。但对不同城市而言，政策的效果仍存差异，预计一二线城市回暖状况要明显好于三四线城市。在库存高企、人口增长趋势放缓的大背景下，房价难以出现大涨。从政策效果的持续性上看，由于当前我国经济的下行压力较大，住房供求关系、居民的住房消费观念也较前几年有明显变化，因此在新政出台后市场短期将会出现明显回升态势，但从中长期来看，市场走势仍有待观察。

(5) 甘肃省房地产市场状况

甘肃省统计局发布报告显示，1-10 月，全省房地产开发投资增速小幅回升，全省房地产开发投资 654.48 亿元，同比增长 3.90%，增速比 1-9 月提高 1.18 个百分点。从实物量看，全省完成房屋施工面积 8298.20 万平方米，增长 9.70%，其中新开工面积 2007.94 万平方米，增长 4.82%；房屋竣工面积 672.73 万平方米，增长 26.32%；商品房销售面积 1119.93 万平方米，增长 11.09%。张掖市地处甘肃省河西地区，区域内土地后备资源丰富，土地供应量能满足土地需求量，预计未来房地产价格将保持稳定状态。

(6) 兰州市房地产市场状况

2015 年上半年兰州楼市共计成交用地 112 宗，成交总面积 508.7 万平方米，成交金额 55.38 亿元，同比 2014 年上半年（117 宗）下降了 4.3%。据兰州数据监控中心统计，2015 年 1 月兰州用地成交金额 7.75 亿元，成交面积 208.98 万平方米；2 月兰州用地成交金额 2.83 亿元，成交面积

1.76 万平方米；3 月兰州用地成交金额 1.4 亿元，成交面积 175.73 万平方米；4 月兰州用地成交金额 4 亿元，成交面积 24.31 万平方米；5 月兰州用地成交金额 17.66 亿元，成交面积 96.7 万平方米。6 月兰州用地成交金额 22.29 亿元，成交面积 56.6 万平方米。综上所述，兰州市房地产市场整体呈现不温不火的态势，由于兰州市属于典型的“两山夹一河”峡谷狭长地貌，建设用地总量少，人均占有量少，后备土地资源严重不足，人地矛盾突出；其次由于近年来物价指数的不断上涨，拆迁成本的提高，导致房地产成本大幅增加，未来房地产将呈现稳定的向好的趋势。

3、城市规划与发展目标

兰州新区地处兰州、西宁、银川三个省会城市共生带的中间位置，是甘肃经济转型升级的支撑点、承接东部产业转移的大平台、兰州拓展空间的新载体、甘肃和兰州跨越发展的增长极。

4、产业政策

兰州新区为发展当地经济，在土地使用上对兰州新区符合《甘肃省优先发展目录》和《农产品初加工项目目录》且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时，可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 70% 确定。利用未利用地开发建设的工业项目，在确定土地出让底价时可分别按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 50%、15% 确定。

5、城市社会经济发展状况

2015 年，全市实现生产总值 1913.5 亿元，增长 10.4%。全社会固定资产投资 1610.7 亿元，增长 22.3%。社会消费品零售总额 944.9 亿元，增长 12.7%。公共财政预算收入 152.33 亿元，增长 22.36%。第三产业增加值增速高于第二产业 2.7 个百分点，三次产业结构调整为 2.8 : 43.34 : 53.86，第三产业比重提高 2.82 个百分点。战略性新兴产业增加值达到 153 亿元，增长 11%，占生产总值的比重提升到 8%。非公有制经济增加值占全市生产总值的一半。城镇居民人均可支配收入 23030 元，农民人均纯收入 8067 元，分别增长 10.9% 和 13.4%。新增城镇就业 11.56 万人，农村劳动力转

移就业 25.03 万人。104 个村整体脱贫，减少贫困人口 12 万人。

（二）区域因素分析

影响待估宗地地价的区域因素包括区域位置、交通条件、环境条件、基础设施状况等，由于待估宗地位于兰州新区，影响地价的因素主要来自于兰州新区，故在本次评估中以兰州新区为区域来分析影响地价的因素。

1、区域概况

兰州新区位于兰州北部秦王川盆地，地处兰州、西宁、银川三个省会城市共生带的中间位置，是国家规划建设综合交通枢纽，也是甘肃与国内、国际交流的重要窗口和门户，距兰州市区 38.5 公里，距西宁 198 公里，距银川 420 公里。规划范围 806 平方公里，南北长约 49 公里，东西宽约 23 公里。规划控制范围位于东经 $103^{\circ} 29' 22'' \sim 103^{\circ} 49' 56''$ ，北纬 $36^{\circ} 17' 15'' \sim 36^{\circ} 43' 29''$ 。西界为尹一中高速公路向北沿秦王川盆地西边缘延伸至引大东二干渠；东界为皋兰县西岔川东缘向北延伸至永登县秦川镇东界；北界为引大东二干渠；南界为永登县树屏镇尹家庄一水阜乡涝池公路北缘。规划范围涉及永登、皋兰 2 个县，中川镇、秦川镇、上川镇、树屏镇、西岔镇和水阜乡 6 个乡镇（街道办），73 个行政村，主要民族为汉族，包括回、东乡、藏、土族等民族。目前已对原永登县中川镇、秦川镇整体以及原皋兰县西岔镇的 7 个行政村进行托管。

2、对外交通条件

中川机场和高速公路是兰州新区对外交通的主要依托。中川机场已开辟 30 多条通往国内外的空中航线，使产业基地具备甘肃其他地区无法比拟的航空交通条件。同时对外公路交通十分便捷，基地毗邻机场高速公路、省道 201 线、龙泉至中川县级公路，基地快速干道网与现有公路有机结合，形成了通往兰州、西安、白银、新疆、西宁等地的快速交通系统。

3、区域内基础设施

评估对象所在区域基础设施已达到“五通”，即通电、通路、供水、排水、通讯，具体情况如下：

(1) 供电

区域内现有 110kV 变电站 3 座，3 座 35 公网变电站以及 3 座 35kV 客户专用变电站，报装总容量 566397 千伏安，所辖客户总数为 37526 户。

(2) 通路

区域内连接新区与市区之间的东、西两条通道已建成，兰秦快速通道和中川城际铁路正式开通运营。连接产业园区与片区之间的城市路网框架已基本形成；与此同时，中川至朱家窑铁路项目可行性研究报告通过评审；景泰至中川机场高速公路（景中高速）、白银-新区-永登（G341）等高速公路列入国家重点公路项目。

(3) 通讯

区域内与市政通讯网联接，各类通讯设施均已通达，通讯线路通畅。

(4) 供水

区域内建成投用的石门沟、尖山庙、山字墩水库总库容达到 850 万立方米，年调蓄能力可以达到 4000 万-5000 万立方米，保障了新区开发建设期用水需求。

(5) 排水

区域内已建成市政排水管网。

4、环境条件

(1) 自然环境

评估宗地所在区域大气污染、水污染较小，空气质量较好。

(2) 人文环境

待估宗地所在区域为正在开发建设的兰州新区，区域内各种配套设施正在开发建设中，人文环境一般。

5、规划限制

评估对象所在区域规划与城市整体规划相一致。

(三) 个别因素

1、宗地位置、面积、用途

评估宗地位于兰州新区纬十二支路以南、兰州三毛纺织（集团）有限

责任公司以西、纬十二路以北、西侧临经十四路、兰州三毛纺织（集团）有限责任公司，土地面积为 97328.20 平方米，登记用途为工业用地。

2、工程地质条件

鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。待估宗地所在区域地质条件一般。

3、形状地形

（1）形状：待估宗地形状较规则，便于规划利用。

（2）地形：待估宗地地形平坦，便于规划利用。

4、临路情况

待估宗地三面临路，交通便利。

5、基础设施状况

（1）供电

宗地内由兰州新区供电公司负责供电，供电保证率较高。

（2）通路

待估宗地三面临路，交通便利。

（3）供水

宗地内由兰州新区供水公司负责供水，供水保证率较高。

（4）场地状况

待估宗地内“场地平整”。

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、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

2、《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修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号）；

5、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）；

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，2001 年 2 月 13 日）；

9、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）的通知》（国土资厅发[2013]20 号）。

（二）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

1、2002 年 3 月 30 日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议修正的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

2、兰州新区党工委管委会办公室文件《兰州新区党政办公室关于印发〈兰州新区片区地价〉的通知》（新办发[2014]115 号）。

（三）有关技术标准

1、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

- 2、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3、国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）。

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

- （1）委托方提供的《评估委托书》；
- （2）委托方提供的《营业执照》；
- （3）委托方提供的兰新国用（2014）第 183 号《国有土地使用证》；
- （4）委托方提供的其他资料。

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

- （1）估价对象位置情况；
- （2）估价对象现状利用情况；
- （3）宗地内外基础设施调查情况；
- （4）宗地所在区域情况；
- （5）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

二、土地估价

（一）估价原则

1、供需原则

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。

估价对象所在区域，土地供需平衡，土地市场为公开、公平、公正的市场。

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。

估价对象作为工业用地，区域内与估价对象用途一致的类似地块较多，其地价水平较接近。

3、协调原则

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

估价对象作为工业用地，土地利用类型与周边环境相协调。

4、合法原则

估价对象必需品须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价进所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象为国有出让土地，权属来源合法。

5、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，更接近于准确，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。

本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法对估价对

象进行评估。

6、综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上，逐项测算评估，然后将各种方法的测算分析结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

本次评估综合多种影响地价的因素对估价对象价格进行了测算。

7、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。

本次评估结果是待估宗地实际市场价格，符合公平、公正、公开原则。

8、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况、有关行业发展状况，以及存在的风险，在此基础上评估土地的市场价格。

本次评估确定相关参数和结果时均依据估价对象所在区域市场状况确定。

（二）估价方法

1、估价方法

根据"国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）"，评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

为此经评估人员现场查勘，以及对委估宗地的特点，评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法对估价对象进行评估。

2、估价方法选取的依据

待估宗地作为工业用地，最适宜的评估方法有市场法、成本逼近法、基准地价系数修正法。

①待估宗地在兰州新区工业片区地价覆盖范围之内，可以参照基准地价系数修正法对待估宗地地价进行评估，故宜采用基准地价系数修正法测算；

②由于待估宗地可以通过调查相似征地案例容易确定相关的成本费用，并且当地政府及相关部门已经公布了有关征地补偿标准文件，且征地费、土地开发费用以及各种税费等均有文件规定，故宜采用成本逼近法测算。

③由于待估宗地所在区域内土地市场较活跃，与待估宗地相类似的近期已经发生的交易实例较多，相关资料较容易搜集，故宜采用市场比较法评估。

本次评估只选用基准地价系数修正法和成本逼近法测算待估宗地地价。

（三）估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用基准地价系数修正法和成本逼近法对估价对象价格进行了测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格。

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、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。运用成本逼近法计算价格是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格。

通过我们对该区域的调查，并考虑待估宗地在该区域内的具体位置、使用状况等因素，同时对同级别的交易样点的调查比较，我们认为上述两种方法对估价对象均较适宜，并且试算价格差距也不大，符合区域平均地

价水平，均可作为估价对象的估价结果，所以我们以上述两种估价结果的算数平均值作为本次评估最终的价格，详见表 2《最终评估结果表》。

表 2 最终评估结果表

宗地名称	基准地价系数修正法 (元/平方米)	权重	成本逼近法 (元/平方米)	权重	最终单价 (元/平方米)	面积 (平方米)	评估总价值 (元)
甘肃泰华资产管理有限 公司用地	321.32	50%	398.89	50%	360.11	97328.20	35048858
合计	——	——	——	——	——	97328.20	35048858

2、估价结果（币种：人民币）

评估土地总面积：97328.20 平方米

评估土地单价：360.11 元/平方米

评估土地总价：35048858 元

大写：叁仟伍佰零肆万捌仟捌佰伍拾捌元整（人民币）

详见表 1《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、待估宗地产权清晰、完整，无争议、纠纷。
- 2、待估宗地得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益，并且在估价报告有效期内收益率保持不变。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行。
- 4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，在此期间房地产价格保持稳定。
- 5、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。
- 6、除报告中有特别说明之外，我们假设估价对象已经获得全部应该获得的政府各职能部门批文，办理完应该办理的各种手续、将需获得的各种批文和将完善的手续，亦将逐一完成。
- 7、委托方提供的资料属实，包括《国有土地使用证》等相关资料。

8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

9、关于土地使用年期的设定：按宗地剩余使用年期 47.92 年设定。

10、估价期日的设定：根据委托方提供的《评估委托书》，确定估价期日为委托评估日二〇一六年九月一日，亦为估价人员勘查现场日期。

11、估价对象现状利用条件不变。

12、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、甘肃省的有关法律、法规的规定。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据《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》、《中华人民共和国物权法》、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），以及国家、甘肃省国土资源管理部门有关土地使用权出让的政策规定进行，使用本评估结果时，必须严格遵照上述法律法规及文件规定。

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

3、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，若待估宗地的土地利用方式、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，该评估价格应作相应调整；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

4、本次估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两种格式。“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供估价机构存档和行业主管部门检查之用。未经估价单位允许，不得复制，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

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、报告中有关土地面积、规划指标等以委托方提供的兰新国用(2014)

第 183 号《国有土地使用证》记载的为准，评估时以此为依据。

7、本公司对逾期报告书不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

10、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

11、甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司拥有对估价报告和估价结果的解释权。

（三）其它需要说明的事项

1、本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

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。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象下的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的均质状况。若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

第四部分 附件

- 附件一 委托方提供的《评估委托书》复印件
- 附件二 委托方提供的《营业执照》复印件
- 附件三 委托方提供的兰新国用（2014）第 183 号《国有土地使
用证》复印件
- 附件四 待估宗地区域位置图
- 附件五 待估宗地照片复印件
- 附件六 土地估价机构法人营业执照复印件
- 附件七 土地估价机构资质证书复印件
- 附件八 土地估价机构 2016 年度年检合格证明复印件
- 附件九 土地估价师资格证书复印件