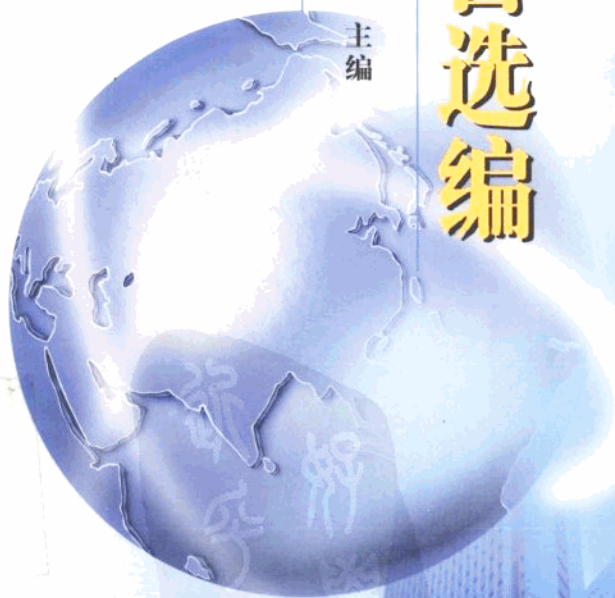


土地

估价报告选编

鹿心社 刘文甲

主编



中国大地出版社

张灿阳	杨朝平	陆伟俊	姜红梅
周旭	周进明	陈兆华	陈平
邱群	邱辉	赵琳	胡江
倪小明	徐泽辉	徐春荣	黄克龙
黄心	湛慧银	隋太明	蒯旭
虞红	熊正瑜		

前 言

我国的土地评估事业是在土地使用制度改革过程中逐步发展起来的,始于20世纪80年代末90年代初,评估人员和机构从无到有,评估技术和方法从不完善到逐步完善,评估项目从当初的主要进行基准地价评估发展到现在基准地价、标定地价和大量的宗地价格评估。评估机构也由当初的以政府事业单位性质的“估价所”为主,发展到目前基本完成“脱钩改制”,成为完全市场化的中介评估机构,其中全国A级机构已达到100多家,B级机构遍布全国各市、县,全国经过资格考试认证的土地估价师总数也达到16000余人,并相应建立了一系列的土地估价管理制度,如土地估价师资格考试及认证制度、土地评估机构市场准入制度、资质评审制度等,目前已基本形成了较完整的土地价格评估行业体系。

随着土地评估行业的不断发展,土地评估技术和方法也需要不断完善和发展。征集、编辑和出版土地估价报告,对提高土地估价报告质量,完善土地价格评估技术和方法具有重要作用。应全国广大土地估价人员和估价

机构的要求,国土资源部土地利用管理司和中国土地估价师协会联合征集、编辑出版了这本《土地估价报告选编》,以飨广大读者。

在此次报告征集过程中,得到了全国广大土地估价机构的积极支持,共征集到各类土地估价报告近 200 份,但由于受到篇幅的限制,这里只选择了一些在报告格式、评估对象类型、评估目的及评估方法等方面比较有特色的报告,并分别请专家进行了简要的点评,以便为广大土地评估机构提供参考和借鉴。需要指出的是,所有报送来的报告均质量较高,也都具有一定的借鉴意义,由于篇幅所限而未能全部收录,敬请大家谅解。

从所选录的报告类型和特点来看,从用地类型上,有商业用地、住宅用地、工业用地、科研用地、交通用地和农业用地等;从评估价格类型上,有评估土地价格的,也有评估土地租金的;从土地权属类型上,有国有土地使用权、集体土地使用权,还有农用土地承包经营权和土地他项权利;从评估目的上,有企业改制中涉及的土地资产评估、债转股过程中涉及的土地资产评估、土地出让价格评估和抵押价格评估等;从评估方法上,有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等,因此所选录的报告涉及面是比较广的,这样有利于

为不同类型的土地价格评估提供参考。

在内容编排方面,按照评估目的将所有选录的报告分为四类:第一类是企业改制过程中涉及的土地资产价格评估报告;第二类是企业债转股过程中涉及的土地资产价格评估报告;第三类是土地使用权出让价格评估报告;第四类是土地使用权抵押价格评估报告,其中包括集体土地使用权抵押价格评估。在每类报告中,选择了一份报告将《土地估价报告》和《土地估价技术报告》均登出,使读者能参考到土地估价报告的完整格式;其它报告均只登出《土地估价技术报告》,有的还对技术报告中个别内容进行了删节,这类报告主要让读者参考其估价技术和方法。

在报告编辑过程中,我们首先请专家对所有报送来的报告进行审阅,提出各报告的优点、特色和问题等,然后按照一定的原则进行筛选。经过几轮筛选后,对拟收录的报告请专家进行严格的审阅,并写出点评意见,我们同时将点评意见附在每份报告之后,以供读者参考。从点评意见来看,绝大多数报告都是非常优秀的,也比较有特点,有的还采用了一些具有建设性的评估方法,但也可以看出每份报告均存在着或多或少的不足,也有一些报告在地价定义的界定、评估思路和方法的选用、评估参数

的确定等方面存在着值得商榷的地方。我们登出这些报告及其评议意见,旨在给读者提出一些问题,提供一些讨论问题的基础。当然有的评议意见不一定完全正确,希望全国的土地估价师能对有关问题进行更深入的研究,以促进我国土地估价事业的全面发展,这也是编辑、出版本报告集的基本宗旨。

参加本报告集报告审阅、评议、编辑的专家有:吴海洋、朱道林、张显胜、董丽萍、王庆泽、李建蓉、孔维东。在本报告集的收录和编辑出版过程中,得到了全国各土地估价机构的积极支持,得到了国土资源部各级领导的关怀和大力支持,在此一并表示衷心地感谢!由于时间仓促,水平有限,报告集中错漏之处在所难免,敬请各位读者批评指正。

编 者

2001 年 12 月

《土地估价报告选编》编委会

主 编：鹿心社 刘文甲
副 主 编：向洪宜 束克欣
执 行 主 编：朱道林 孔维东 李珍兰

编委会委员：(以姓氏笔画为序)

王庆泽	孔维东	刘文甲	向洪宜
关文荣	朱道林	吴海洋	束克欣
张显胜	李珍兰	李建蓉	武桂兰
胡存智	杨丽平	秦海荣	鹿心社
黄 清	董丽萍		

信息资料员：(以姓氏笔画为序)

王庆泽	王寿廷	王利明	王 炜
王 育	王朝阳	王蜀蓉	王文华
尤孝明	方流海	冯文勇	刘 冰
刘 刚	刘 欣	刘胜利	向多兵
朱道林	齐 程	邬翊光	吴 浩
吴文中	邢 杰	余 斌	汤传彬
李 韬	李剑波	李咏海	张 瑜

目 录

第一部分 企业改制中涉及的土地资产 价格评估报告

1. ××宾馆所占用的土地使用权价格评估
(四川川地)..... (2)
2. ××公司转制土地价格评估(北京国地)..... (64)
3. ××公司股份制改制土地价格评估(江苏金宁达)..... (130)
4. ××公司股份制改制土地价格评估(安徽地源)..... (170)
5. ××公司 A 股上市土地资产评估(江西地源) (197)
6. 深圳××宗地部分土地使用权价格评估
(北京中恒业、深圳同致) (247)

第二部分 企业债转股过程中涉及的土地 资产价格评估报告

7. ××公司债转股所涉及的土地使用权价格评估
(中地)..... (272)
8. ××厂债转股涉及的土地使用权价格评估
(贵阳天辰)..... (327)

第三部分 土地使用权出让价格评估报告

9. ××工程一期2号楼建设用地价格评估
 (北京凯旋达)····· (366)
10. ××地下工程土地价格评估(北京华信) ····· (405)

第四部分 土地使用权抵押价格评估报告

11. ××号宗地集体土地使用权抵押价格评估
 (江苏金宁达) ····· (428)
12. ××厂集体土地使用权抵押价格评估(北京方圆) ····· (481)
13. 重庆××公司土地使用权价格评估(重庆瑞升) ····· (500)
14. 宁夏××地块承包经营使用权抵押价格评估
 (宁夏恒正) ····· (542)

第一部分

企业改制中涉及的

土地资产价格

评估报告

1

土地估价报告

项目名称:××宾馆所占用的土地使用权价格评估

受托估价单位:四川川地地产评估事务有限公司

估价人员:隋太明 王寿廷 刘 冰 倪小明 王蜀蓉

委托估价单位:×××公司

估价日期:二〇〇〇年十一月十五日至二〇〇〇年十二月二十日

土地估价报告编号:川地评[2000]099号

第一部分 摘 要

一、项目名称

××宾馆所占用的土地使用权价格评估

二、委托估价方(略)

三、估价期日

二〇〇〇年十月三十一日

四、估价结果

我们本着公平、公正、公开的原则,在分析现有资料的基础上,采用市场比较法和收益还原法分别对估价对象进行了评估。经过细致地测算,评估出估价对象在 2000 年 10 月 31 日的土地使用权价格如下:

币种:人民币

单位面积地价:502 元/ m^2

土地面积:32224.6 m^2

总价:16176749 元

大写:壹仟陆佰壹拾柒万陆仟柒佰肆拾玖元整

详见《土地估价结果一览表》(表 1)。

表 1 土地估价结果一览表

估价机构:四川川地地产评估事务所有限公司

估价技术报告编号:川地技评[2000]099号

估价期日:2000年10月31日

估价期日的土地使用权性质:划拨

估价期日的土地使用者	土地证书编号	土地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	容积率	土地使用年期(年)	土地登记面积(m ²)	评估面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	地价总额(元)	备注
×××公司	九国用[2000]字第030号	×××县漳扎镇漳扎村	旅游服务	商业	宗地红线外“五通”红线内“五通一平”	宗地红线外“五通”红线内“场平”	0.33	设定40年	39701.9 m ² ,其中经营性土地32224.6 m ²	32224.6	502	16176749	漳扎镇均质区域
合计									32224.6	32224.6	502	16176749	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制:划拨土地使用权,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,土地使用者只能按照登记的用途使用土地,不可进行转让、出租、抵押和其它经济活动,否则必须到当地土地管理部门办理相关手续。

2. 估价对象基础设施条件:在估价期日,估价对象红线外为“五通”,红线内设定为“场平”,红线外基础设施条件为:

地面平整状况:— 供电状况:通 周围道路状况:通 电讯条件:通
供水状况:通 排水条件:通 供热状况:无 供气状况:无

3. 规划限制条件:旅游服务业

4. 影响土地价格的其他限定条件:改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发状况等,或国家政策调整、宏观经济发生大变化、城市规划等都将影响土地结果。

二、其他需要说明的事项:本估价结果为委托估价方资产重组时提供土地使用权价格参考,为政府对土地使用权的处置提供依据;本报告及估价结果不能用于转让、抵押、出租和其他经济活动。

三、本报告有效期为壹年,即2000年10月31日至2001年10月30日有效。

四、估价单位:四川川地地产评估事务所有限公司

五、土地估价师签名

姓 名 估价师资格证书号 签 名

隋太明	94220120
王寿廷	93220112
刘 冰	96220065
倪小明	94220048
王蜀蓉	930285

六、土地估价机构

四川川地地产评估事务所有限公司

二〇〇〇年十二月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方(略)

二、受托估价方

受托机构:四川川地地产评估事务所有限公司

机构地址:四川省成都市暑袜北一街 93 号 418 室

资质级别:国家 A 级

机构资质证书号:2000A088

法定代表人:隋太明

联系人:刘 冰 王蜀蓉

联系电话:(028)6620709

三、估价目的

根据《四川省经贸委关于同意成立×××股份有限公司筹委会的批复》文件精神,以及《设立×××股份有限公司资产重组方案》,为了对×××风景区的开发、保护有一个统一的规划,拟由八

家单位共同设立×××股份有限公司来承担×××风景区的良性开发任务。

本报告评估目的是根据文件精神,对设立×××股份有限公司资产重组涉及的×××公司位于阿坝州的××宾馆所占用的商业用地进行评估,显化土地资产量,为政府有关部门对该宗土地使用权的处置提供依据。

四、估价日期

二〇〇〇年十一月十五日至二〇〇〇年十二月二十日

五、估价期日

二〇〇〇年十月三十一日

六、估价对象概况

(一)×××县的旅游资源

×××风景区位于四川省西北部岷山山脉南段尕尔纳峰北麓,总面积 1320 km²,其中风景名胜区面积 720 km²,1984 年经国务院批准建为国家级风景名胜区。风景区呈“Y”字型,由树正、日则、则查洼三条沟组成,全长 50 km。景区内呈梯级分布的大小湖泊 114 个,湖泊之间有 17 个瀑布群、11 段激流、5 处钙化滩流为主体的自然景观。风景区物种资源丰富,分布的野生物种有 2567 种,景区内繁殖着独叶草、星叶草等孑遗植物,栖息着大熊猫、金丝猴等珍稀动物。目前开放了树正、诺日朗、剑岩、长海、扎如景区。为保护环境,方便游览,景区内完善了道路、观光亭、步行道、栈桥、标厕、垃圾处理站等基础设施,栈道、公路交织,游客可越溪涧、下危崖、穿越原始森林、寻幽探奇,并开通了绿色观光车。风景区以她的翠海、叠瀑、彩林、雪峰、藏情五绝美妙风光等吸引着海内外游客。

(二) 估价对象状况

1. 土地位置状况

此次估价的对象为×××公司位于阿坝州×××县漳扎镇漳扎村的××宾馆所占用的经营性土地,《国有土地使用证》编号为××国用[2000]字第030号,载明土地使用者为×××公司,未编地籍图号和地号,登记土地用途为旅游服务,使用权类型为划拨,土地使用年期为无限年期,土地使用权面积为39701.9m²,其中经营区面积32224.6m²,评估面积为32224.6m²,宗地四至范围为东:邻新××宾馆;南:邻山脚堡坎、宾馆宿舍;西:邻麟翔源酒楼;北:邻九环路。

根据1995年完成的《×××县基准地价报告》,估价对象位于×××县漳扎镇均质区域,基准地价为270元/m²。

2. 土地权利状况

(1) 土地使用权性质

根据委托估价方提供的估价对象《国有土地使用证》(××国用[2000]字第030号),在本次估价期日,估价对象为行政划拨土地使用权。土地所有权属于国家,土地使用权属于×××公司。

(2) 土地使用年期

划拨土地使用年期无限制。根据《设立×××股份有限公司资产重组方案》,拟以×××公司等八家发起人共同设立×××股份有限公司,股份公司所占用的土地将全部以租赁方式进入股份公司。根据原国家土地管理局令第8号及国务院令第55号的相关规定,商业服务业用地的法定最高出让年限为40年,因此本报告设定估价对象作为商服业用地的使用年限为40年。

(3) 他项权利状况

根据委托估价方提供的资料,在本次估价期日,估价对象未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权和其他他项权利。

3. 地上建(构)筑物状况

在本次估价期日,估价对象地上建筑物状况见表2。

表2 估价对象地上建筑物明细表

所有权人	编号	建(构)筑物名称	《房屋所有权证》编号	建筑面积(m ²)	结构类型	经济耐用年限(年)	总层数(层)	建造年代	成新率(%)	内部装修	外部装修	内部设施设备
××公司	1	宾馆楼	××字第0334号	8052	砖混	40~60	3	1988	85	高档装饰	高档装修	星级宾馆设备齐全、中央空调
	2	综合楼		1665	框架	60~80	3	1988	85	普通装饰	外墙涂料刷白	
	3	配电房		220	砖混	40~60	1	1988	85	涂料刷白	外墙涂料刷白	变压器、配电屏
	4	污水处理站		82.40	砖混	40~60	1	1988	85	涂料刷白	外墙涂料刷白	
	5	供热站		106	砖混	40~60	1	1988	85	涂料刷白	外墙涂料刷白	
	6	锅炉房		68	砖混	40~60	1	1998	100	涂料刷白	外墙涂料刷白	燃油锅炉
	7	洗衣房		240	砖混	40~60	1	1988	85	涂料刷白	外墙涂料刷白	
	8	餐厅厨房		134	砖混	40~60	1	2000	100	涂料刷白	外墙涂料刷白	
合计				10567.40								