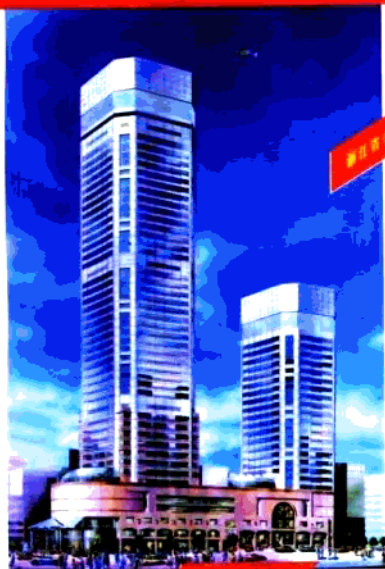


'97

浙江地产评估 实例精选



浙江资产评估协会 编

中国商业出版社

内 容 提 要

本书精选了浙江省部分土地估价机构提交评审的40余篇完整的《土地估价技术报告》，是规范化地产评估过程的参考用书。主要包括房地产开发项目评估，商业、居住、办公、工业用地价格评估等。

本书选列内容注重了系统性、参考实用性和可操作性，是国有土地使用权出让、转让、房地产开发项目评估、地产租赁、抵押以及合资、入股、企业兼并、司法执行、国有资产管理、地产教学等方面工作的重要参考书，也是土地估价师资格考试的参考书。

主 编 金郑沛 陈金龙
副主编 冯洪山 赵水阳

《'97 浙江地产评估实例精选》编委会

主 任：金郑沛

副主任：陈金龙 陈长林 杨炳法 冯洪山

编 委：（按姓氏笔画排列）

王 宇	王继光	帅万生	叶 军
冯洪山	汤委芳	刘雅莉	杨开展
杨炳法	沈玉珍	何沈方	陈长林
陈学军	陈志伟	陈宏雄	陈金龙
吴岳青	邵建峰	张雪峰	周开建
周新盛	郑红胤	林志鹤	金郑沛
金洪良	金夏萍	卓 晓	范德珍
赵水阳	贺伟友	夏文跃	徐荣昌
高 曙	黄孟恒	曹国平	曹康平
曹乾松	章林晓	崔鲁山	程益民
童瑞堂	解建友	葛跃新	

序

发展社会主义市场经济、繁荣房地产市场，需要培育地产中介服务体系，发挥其评估地产、沟通信息、代理交易、策划咨询、法律服务等职能，以维护市场的公平竞争秩序，维护土地所有者和使用者的合法权益，改善市场主体的决策与管理方式。地产评估是地产中介服务体系中的重要组成部分，它既服务于地产交易、租赁、抵押业务，也在企业股份制改组、兼并、联营以及司法执行、收取土地收益、房地产开发项目分析中发挥重要的作用。

地产评估是一项综合性很强的专业工作，它要求评估人员掌握丰富的数据资料，灵活运用技术、经济、管理、社会、法律、金融等多方面的知识，解决面临的一系列复杂的课题，独立地进行创造性的工作。

1992年以来，浙江省地产评估机构从建立开始就立足市场，依托土地管理部门的专业优势，在涉及土地资产的各个领域开展了大量评估业务，受到了社会的广泛认同和好评。

要办好一个评估机构，能够为社会各

供权威、科学、公正、合法、客观的评估结果，首先必须有一支专业知识精、业务经历全的估价师队伍；其次是开展广泛的市场调查，参与各种社会活动，扩大信息收集的渠道，熟悉市场行情，掌握市场动态；再次要开展地产评估理论研究，不断改进评估实务。

《'97 浙江地产评估实例精选》是在 1997 年 8 月《土地估价报告》质量评审的基础上形成的。它作为浙江省第一本正式出版的地产评估实例汇编，在收选内容上注重了实用性和可操作性，入选的土地估价报告是浙江省评估机构几年中辛勤耕耘的硕果，具有较高的专业技术水准。它对于规范土地估价报告的撰写、提高有关人员整体地产评估技术水平，会有很好的帮助作用，特别是在帮助土地估价师处理各种复杂的评估个案方面，会有参考价值。我希望地产评估界同仁能够加强交流与合作，共同推动地产评估业健康地向前发展。

王松林

1998 年 5 月

目 录

浙江××股份有限公司股票公开发行上市土地估价 (浙江省地产评估咨询中心)	1
杭州 QL 集团有限公司股票上市土地估价 (杭州市地产估价事务所)	27
JL 集团公司 ZD 厂清产核资土地资产评估 (宁波市土地评估事务所)	42
HJ 集团公司工业用地补办出让手续出让底价评估 (绍兴市土地资产评估中心)	64
HW 管理站商业楼出让底价评估 (绍兴县土地资产评估中心)	87
XB 厂综合用地土地使用权转让价格评估 (嘉兴市地价评估事务所)	102
DJ 厂破产地产处置地价评估 (新昌县地产评估中心)	115
SX 新村点式商品房用地出让底价评估 (温岭市土地估价事务所)	125
TD 总公司综合用地土地使用权抵押评估 (诸暨市地产评估事务所)	137
DQ 一厂土地使用权抵押评估 (北仑区土地评估事务所)	146
SF 公司土地使用权作价入股地产评估 (浙江省上虞市土地资产评估中心)	161
YM 汽车项目工业用地出让底价评估	

(玉环县地产估价事务所)	173
FH2C 厂转制工业用地土地使用权价格评估	
(嘉善县地价评估事务所)	183
开发区 QX 厂工业用地土地使用权出让底价评估	
(天台县土地价格评估事务所)	194
YS 总厂转制工业用地土地使用权价格评估	
(海宁市地价评估事务所)	205
YZ 公司土地使用权抵押地价评估	
(鄞县地价评估事务所)	217
NJ 公司综合用地土地使用权抵押地价评估	
(衢州市土地估价事务所)	232
SZ 联营厂商住综合用地土地使用权转让价格评估	
(湖州市土地估价事务所)	245
SC 公司工业用地土地使用权抵押价格评估	
(嵊州市土地勘测评估所)	252
WY 镇工业用地土地使用权出让底价评估	
(武义县土地估价事务所)	262
DZ 有限公司破产地产处置地价评估	
(奉化市地价评估中心)	272
TC 厂工业用地土地使用权抵押地价评估	
(宁波市江东区土地勘测评估事务所)	280
LD 厂工业用地土地使用权抵押地价评估	
(象山县地价评估事务所)	289
ZX 总公司改制地产处置工业用地价格评估	
(临安市地产估价所)	297
WC 公司商业用地转让土地使用权价格评估	
(慈溪市地价评估事务所)	306
YZ 公司仓储用地土地使用权出让底价评估	
(宁波经济技术开发区土地评估事务所)	313

NM 村工业用地土地使用权出让底价评估	
(宁波市江北区地价评估事务所)	324
YH 大厦综合用地土地使用权出让底价评估	
(台州市椒江地产估价管理所)	331
JA 公司综合用地土地使用权转让价咨询评估	
(开化县土地估价所)	338
SC 公司企业转制土地资产评估	
(嵊泗县地产评估事务所)	349
LZ 厂及 DJ 地块综合用地出让底价评估	
(宁波兴达土地评估所)	358
JF 住宅用地土地使用权出让底价评估	
(兰溪市土地资产评估事务所)	368
S 厂工业用地土地使用权转让价格评估	
(宁海县土地评估中心)	379
LG 商厦住商综合用地土地使用权出让底价评估	
(苍南县地产估价事务所)	391
XZ 路 1 号地块住宅用地出让底价评估	
(舟山市地价评估事务所)	399

浙江××股份有限公司 股票公开发行上市土地估价

第一部分 总 述

一、估价项目名称

浙江××股份有限公司所委托八宗地土地估价

二、委托估价方

单位名称：浙江××股份有限公司

单位地址：浙江省兰溪市劳动路

法人代表：叶宝山

联系人：徐白露

联系电话：(0579) 8824475

三、受托估价方

估价机构：浙江省地产评估咨询中心

单位地址：杭州市体育场路 545 号

资质级别：A 级

资格证号：970013

法人代表：黄益中

联系人：金洪良

联系电话：(0571) 7051347

四、估价对象

浙江××股份有限公司所委托的 8 宗土地。具体位置等情况见表 1。

五、估价目的

浙江××股份有限公司资产清算、股票上市。

六、估价依据

1. 国家土地管理局《城镇土地估价规程》。
2. 国家土地管理局 [1995] 国土 [籍] 字第 180 号《土地估价报告规范格式》。
3. 《兰溪市城区土地定级估价成果报告》。
4. 浙江省兰溪市统计局《兰溪之最》。
5. 浙江人民出版社《兰溪市志》。
6. 浙江人民出版社《兰溪工业志》。
7. 兰溪市人民政府兰政 [1992] 10 号《关于印发兰溪市国有土地使用权受让若干政策暂行规定的通知》。
8. 浙江××股份有限公司提供的有关资料
 - (1)《国有土地使用证》八本；
 - (2) 租赁协议；
 - (3) 内部开发费用资料；
 - (4) 其他。
9. 评估人员实地调查所获资料。
10. 浙江省地产评估咨询中心所掌握的资料。

七、价格定义

本次评估土地价格为估价期日，地块现状开发条件下（通水、通讯、通电、通路、排污、土地平整），使用年期为无限年的土地

使用权价格（新影路 4 号地块中出让给浙江××股份有限公司部分以 40 年计）。

八、估价期日

1997 年 4 月 30 日。

九、估价日期

1997 年 5 月 18 日—6 月 10 日。

十、估价结果

估价结果见表 1。

表 1 估价结果一览表

序号	位 置	土地面积 (m ²)	单位地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	备注
1	云山路 13 号	687.7	307	21.11	长期
2	兰江镇下陈赵	387.7	174	6.75	长期
3	城东路	2 605.07	235	62.22	长期
4	中山路 36 号	22.6	3 200	7.23	长期
5	兰江镇新影路 10 号	3 190.3	2 600	806.08	长期
6	新影路 4 号	1 127.43	1 487	167.64	长期
		252.63	2 374	59.97	40 年
7	中山路 48 号	164.3	1 556	25.57	长期
8	劳动西路（物资大楼）	4 040.05	1 177	475.38	长期
合计		12 387.78		1 631.95	

十一、需要特殊说明的事项

1. 本次评估结果仅供浙江××股份有限公司资产清算、股票上市时参考，若用于其他目的，需重新委托评估。

2. 本报告有效期为自 1997 年 4 月 30 日起 6 个月。

3. 本报告评估的资产结果需报请浙江省土地管理局审核确认后方为有效。

4. 本次地价评估面积和用途以委托方提供的国有土地使用证为准，若地块内因房改、私自改变用途、抵押等引起的土地使用权转移或他项权利的存在，地价结果应作相应调整。

5. 本次评估中的中间测算面积数据，在土地证基础上，以估价人员估测为准。

6. 据兰国用[91]字第 0453 号国有土地使用证备注，新影路 4 号地块中 252.63m² 已出让给浙江××股份有限公司，该部分以商业用地法定最高出让年限 40 年测算地价，一并计入该宗地地价中。

十二、土地估价师签名（略）

十三、土地估价机构

浙江省地产评估咨询中心（盖章）

1997 年 6 月 10 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

1. 土地位置状况（表 2）。

表 2 待估宗地位置状况表

序号	位置	用途	四 至	面积 (m ²)	图 号	地 号	备 注
1	云山路 13 号	住宅	东：南段借一新制药厂 墙，北段至滴水弄，自墙外 界；南：东段借一新制药厂 墙，中段借 105 号墙，西段 借王寅生墙；西：至 128 号 公房墙；北：至云山路，自 墙外侧为界	1 419.9， 分 摊 面 积 为 687.7		XX	
2	兰江镇 下陈赵	宿舍 (含仓 库)	东至 5~6 兰江冶炼厂游 泳池，9~10 道路，均自墙 外侧为界；南至 6~7 兰江 冶炼厂配电房，8~9、10~ 1 道路，均自墙外侧为界； 西至 1~2 通道，自墙外侧 为界；北至 2~5 兰江冶炼 厂游泳池，自墙外侧为界	387.7	XX	XX	
3	城东路	仓库	东至民房，枣树子制场自 墙外侧为界；南至滴水弄， 自墙外侧为界；西至道路自 墙外侧为界；北至城郊公路 自墙外侧为界	2 605.07	XX	XX	
4	中山路 36 号	商业	东：借 214 号宗地公房 墙；南：自墙，外侧 231 号 宗地公房；西：自墙，外侧 距中山路人行道边线 1.10m；北：自墙，外侧汪 根妹私房	22.6	XX	XX	

(续)

序号	位置	用途	四至	面积 (m ²)	图 号	地 号	备 注
5	兰江镇 新影路 10号	商业	东:南段至毛巾厂宿舍, 北段至新影路自墙;南:勘 上人民医院,以该院围墙为 界;西:北段至金钟路自墙, 南段勘上王根荣等民房; 北:东段至大通商厦,西段 至东风饭店均自墙	16 455.47 分摊面积 为 3 100.3	××	××	
6	新影路 4号	办公	东:南段至通道,北段至 章根宝私房,自墙外侧为 界;南:至新影巷,自墙外 侧为界;西:至新影路,自 墙外侧为界;北:东段至劳 文斌私房,自墙外侧为界, 中段借交通局联运站墙,西 段借陈招弟,陈绍兴私房墙	1 380.06		××	原面积为 1 466.7m ² , 有房改房 而扣除
7	中山路 48号	商业	东:自墙,外侧农资公司 宿舍;南:自墙,外侧商业 综合百货公司用房;西:自 墙,外侧 278~1 号宗地公 房;北:自墙,外侧滴水弄, 279 号宗地公房	164.3	××	××	
8	劳动西 路(物资 大楼)	办公、 营业、 仓贮	东:北段至香兰村,自墙; 南段至邮局大楼其墙;南: 至劳动西路,自墙外侧为 界;西:至兰溪剧院,自墙 外侧为界;北:东段至香兰 村,西段至兰溪剧院,自墙	4 040.05	××	××	原面积为 4 254.9m ² , 有房改房 而扣除

2. 土地权利状况 (表 3)。

表 3 待估地块土地权利状况表

序号	土地证号	土地使用权所有者	用 途	使用年限	地 址
1	兰国用[94] 字第 00141 号	兰溪市百货公司	住宅	长期	云山路 13 号
2	兰国用[94] 字第 01004 号	兰溪市百货公司	宿舍(含 仓库)	长期	兰江镇下陈赵
3	兰国用[95] 字第 00094 号	兰溪市百货公司	仓库	长期	城东路
4	兰城镇国用(地籍) 字第 0020 号	兰溪市百货公司	商业	长期	中山路 36 号
5	兰国用[96] 字第 02346 号	兰溪市城东商品市场	商业	长期	新影路 10 号
6	兰国用[91] 字第 0453 号	兰溪市百货公司	办公	长期	新影路 4 号
7	兰城镇国用(地籍) 字第 0030 号	兰溪市百货公司	商业	长期	中山路 48 号
8	兰国用[92] 字第 01005 号	兰溪市物资总公司	办公、商 业、仓储	长期	劳动西路 (物资大楼)

* 其中 252.63m² 在旧城改造中出让给浙江××股份有限公司

3. 建筑物和地上附着物状况 (表 4)。

表 4 待估宗地建筑物和地上附着物状况

序号	用 途	面积 (m ²)	结构	高度 (m)	层 数	建成时间
1	住宅	385.38	砖木	3.50	1	1957
2	仓库	300	混合	7	2	1959
	住宅	235.87	砖木	3.6	1	1959
3	仓库	2 890	框架	18	4	1993
	商住楼	1 485	混合	20.5	6	1995
4	营业房	52.2	砖木	7	2	1949
5	小商品市场	7 440	框架	19	3	1992.12.30
	配电房	45	砖混	7.5	2	1993.2.25
6	营业房	1 620	框架	16	4	1982
	住宅	1 404	砖混	13.2	4	1982
7	仓库	125	框架	13	4	1982
	住宅	555	砖混	13	4	1982
8	营业办公楼	3 140	框架	19.5	6	1992.1
	食堂	702.9	框架	12.5	3	1992.1

二、地价影响因素分析

1. 一般因素 兰溪市位于浙江中西部,钱塘江中游,婺江、衢江、兰江于市区交汇,素有“三江之会、七省通衢”之誉。北至省会杭州市径距 132km。全市土地总面积 1 313.56km²,人口 65 万,辖 25 个镇乡。市政府驻兰江镇。

(1) 气候。三江两岸为河谷平原,海拔 30m 左右。气候适中,四季分明,属季风副热带气候区。年平均气温在 15℃~17℃之间,年平均日照 2 000h,年平均降雨量 1 371.4mm。

(2) 交通。上海至兰溪直达快车,金华至千岛湖铁路横穿市区,途经 4 个镇乡。公路成网,四通八达。其中有国道 32.8km,