

土地估价报告选编

TUDI GUJIA BAOGAO XUANBIAN

中国土地估价师协会 编



地质出版社

土地估价报告选编

TUDI GUJIA BAOGAO XUANBIAN

ISBN 7-116-04194-X



9 787116 041943 >

ISBN 7-116-04194-X

F·181 定价:38.00元

土地估价报告选编

中国土地估价师协会 编

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价报告选编/中国土地估价师协会编. —北京: 地质出版社, 2004. 9
ISBN 7-116-04194-X

I. 土… II. 中… III. 土地评价-案例-汇编-中国
IV. F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 088558 号

责任编辑: 何 蔓

责任校对: 丁海云

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

电 话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82824580 (编辑室)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京市朝阳区小红门印刷厂

开 本: 787mm×1092mm^{1/16}

印 张: 18.375

字 数: 500 千字

印 数: 1—5000 册

版 次: 2004 年 9 月北京第一版·第一次印刷

定 价: 38.00 元

ISBN 7-116-04194-X/F·181

(凡购买地质出版社的图书, 如有缺页、倒页、脱页者, 本社出版处负责调换)

《土地估价报告选编》

编 委 会

主 编：鹿心社 刘文甲

副 主 编：洪亚敏 向洪宜 束克欣

执行主编：王 文 万丽辉 张 洁

编委会成员：（以姓氏笔画为序）

万丽辉	王 文	关文荣	刘文甲	向洪宜
朱道林	束克欣	张 洁	杨丽平	李珍兰
吴海洋	武桂兰	胡存智	洪亚敏	秦海荣
高 忻	钱海滨	鹿心社	黄 清	董丽萍

编写人员：（以姓氏笔画为序）

丁颖红	王克强	王俊国	凤玉莲	甘志伍
刘廷泽	肖 阳	李华忠	李剑波	陈明扬
陈 燕	杨国诚	杨琪婕	张其宝	张 槟
张 娜	段海涛	费振英	贾明宝	徐修远
聂燕军	黄文欢	黄克龙	湛慧银	

前 言

正值中国土地估价师协会第三次代表大会召开之际，凝结着全国土地估价师智慧与经验的《土地估价报告选编》由中国土地估价师协会编辑出版了！

中国土地估价业经过十几年的发展，从业队伍迅速壮大，估价人员素质不断提高，理论研究渐趋成熟，估价技术与方法日臻完善。但与国外同行相比还有相当大的差距，且随着土地估价业务的拓展，估价对象类型与估价目的更加多样，估价师们迫切需要在相互学习与交流中进一步提升专业水准。

土地估价报告作为记录估价工作过程及成果的载体，能直接反映出估价人员的素质、水平、观点和创新之处，及时征集、整理并出版报告选编，有助于业内同行之间相互学习、交流、切磋与借鉴，有利于行业整体水平的提高。

本书在编辑过程中，得到全国土地估价师和估价机构的积极支持，在很短的时间内便收到数量众多的报告。很多报告功底深厚，颇具特色，引发思索，启迪心智，有很好的借鉴价值，使参编者阅后受益匪浅。但由于篇幅所限，我们不得不忍痛割爱，经反复权衡后，从中选择了在估价对象类型、估价目的、估价方法和表述方式等方面更具特色的9份报告汇集成册。

本书涉及范围广泛，从估价对象看，有商业、综合、科研、居住、工业和农业用地等；从估价目的看，有土地使用权出让、转让、抵押、核定土地资产、企业改制中涉及土地资产评估等；从估价方法看，有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等，多方位展现了土地估价行业的现状与成果，希望能给业内同仁以借鉴和启迪。同时，书中所收录的报告难免有不足之处和有待商榷的问题，编者的简短点评也并非定论。编辑出版此书，旨在引起业内人士对一些问题的深入思考和探究，以促进土地估价行业的全面发展。

本书可用于土地估价师和土地估价人员的相互学习和继续教育，也可作为从事相关研究和教学工作人员的参考书。

在本书编辑出版过程中，得到了全国各土地估价机构的积极配合，得到了国土资源部各级领导的支持，在此一并表示衷心的感谢！

中国土地估价师协会

2004年6月

目 录

公司权益转让所及土地使用权价值评估

——中地不动产评估有限公司 (1)

酒店改制所及土地使用权价值评估

——江苏苏地房地产咨询评估有限责任公司 (35)

企业改制所及土地使用权价值评估

——江西地源评估咨询有限责任公司 (75)

商用房地产开发所及土地使用权出让价格评估

——北京首佳房地产评估有限公司 (107)

产业基地土地使用权出让中的课税价值评估

——长沙永信房地产评估咨询服务有限公司 (145)

居住用地使用权抵押价值评估

——成都大成不动产评估有限责任公司 (173)

居住用地使用权出让价格评估

——上海房地产估价师事务所有限公司 (217)

国有农用土地使用权抵押价值评估

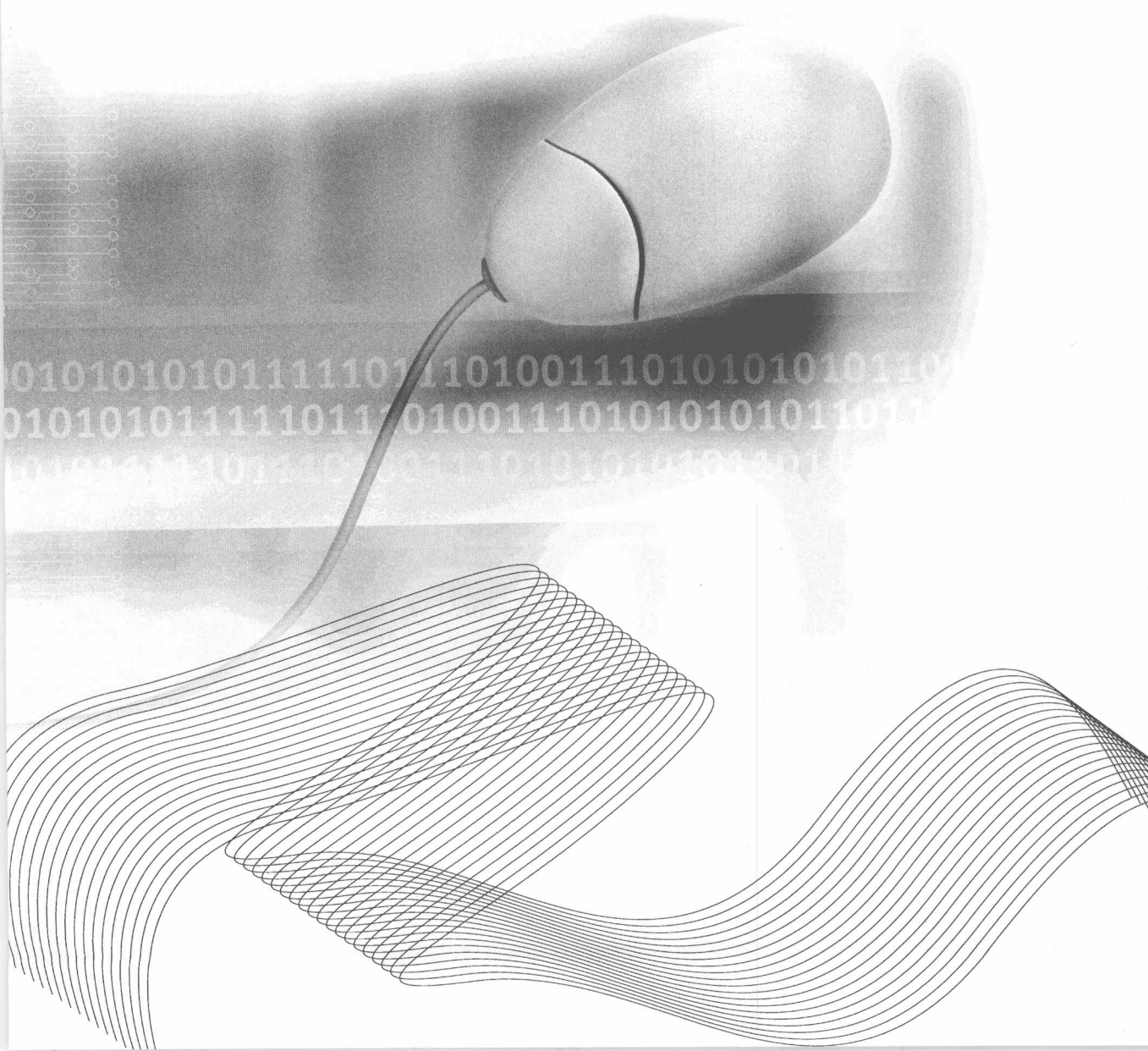
——江苏金宁达不动产评估咨询有限公司 (241)

国有农用土地使用权市场价值评估

——哈尔滨北斗地价评估事务有限公司 (271)

公司权益转让所及土地使用权价值评估

——中地不动产评估有限公司



土地估价报告

项目名称：××公司拟转让控股公司权益

所涉及的划拨土地使用权价格评估

受托估价单位：中地不动产评估有限公司

土地估价报告编号：（北京）中地（2003）（估）字第××号

提交估价报告日期：二〇〇三年五月十七日

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

××公司拟转让控股公司权益所涉及的划拨土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位（一）（略）

委托单位（二）（略）

三、估价目的

××公司拟转让控股公司——××有限责任公司的权益，按照国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”（国土资发〔1999〕433号）及国土资源部《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）的要求，××公司、××股份有限公司为了解拟转让涉及的划拨土地使用权价格，特委托中地不动产评估有限公司对此次转让所涉及的划拨土地使用权进行价格评估。

四、估价基准日

二〇〇二年十二月三十一日

五、估价日期

二〇〇三年三月三十一日至二〇〇三年五月十七日

六、地价定义

此次估价对象共包括两宗地，土地总面积为 1646794 平方米。其中：划-1 的实际土地用途为工业用地，划-2 的实际用途为铁路、水源用地，两宗地的实际土地开发程度均为宗地外“三通”（通路、通电、通讯），宗地内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及宗地内平整状况）。

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中，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。故划-1、划-2 宗地设定用途为工业，设定土地开发程度为宗地红线外“三通”、宗地内场地平整（详见表 1-1）。

待估 2 宗地的评估地价是指在估价基准日为 2002 年 12 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度与用途、假定按设定用途法定最高年期补办出让的划拨土地使用权价格。

表 1-1 土地估价结果一览表(划拨)

估价机构:中地不动产评估有限公司 估价报告编号:(北京)中地(2003)(技)字第××号 估价基准日:2002年12月31日 估价基准日的土地使用性质:国有划拨														
宗地编号	宗地名称	估价期日土地使用者	土地证号或权属证明	宗地位置	估价期日登记用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	估价设定土地使用年期/年	土地面积 m ²	单位地价 元/m ²	总地价 万元	备注
划-1	厂区用地	××有限责任公司	土地权属证明	××市××镇	工业用地	工业用地	0.0088	宗地红线外“三通”,红线内“五通一平”	宗地红线外“三通”,红线内场地平整	50	1274347	52	6626.6	/
划-2	铁路专用线及水源地	××有限责任公司	土地权属证明	××市××镇	铁路、水源地	工业用地	0.0004	宗地红线外“三通”,红线内“五通一平”	宗地红线外“三通”,红线内场地平整	50	372447	52	1936.72	/
合计											1646794		8563.32	

一、上述土地估价结果的限定条件(见表 1-2)

表 1-2 设定待估宗地基础设施及其他条件表(划拨)

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
划-1	厂区用地	场地平整	临 207 国道	市政供电	无	无	无	无	接市政通讯设施	无	无	无
划-2	铁路专用线及水源地	场地平整	不临路	市政供电	无	无	无	无	接市政通讯设施	无	无	无

二、其他需要说明的事项

- 1. 待估宗地土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《土地权属证明》为依据,最终面积应以《国有土地使用权证》为准。
- 2. 本报告结果仅作为××公司拟转让控股公司××有限公司权益了解所涉及的划拨土地使用权价格使用。

估价机构:(加盖公章)
二〇〇三年五月十七日

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，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2002 年 12 月 31 日的划拨土地使用权价格，具体见表 1-3。

表 1-3 待估宗地最终划拨土地使用权价格结果确定表

宗地编号	宗地名称	划拨土地使用权价格 元/m ²	宗地面积 m ²	宗地总价 万元	备注
划-1	厂区用地	52	1274347	6626.60	最终估价结果保留整数
划-2	铁路专用线及水源地	52	372447	1936.72	最终估价结果保留整数
总计	—	—	1646794	8563.32	—

土地总面积：1646794 平方米

总地价：8563.32 万元

大写：捌仟伍佰陆拾叁万叁仟贰佰元整

(货币种类：人民币)

宗地地价详见土地估价结果一览表（表 1-1）

八、土地估价师签字（略）

九、土地估价机构（略）

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位（一）（略）

委托单位（二）（略）

二、估价对象

估价对象是指××有限责任公司使用的，位于××省××市××镇的两宗国有划拨土地，其中：划-1 土地登记用途为：工业用地，面积 1274347 平方米；划-2 土地登记用途为：铁路、水源地，面积 372447 平方米。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

待估宗地的宗地编号、宗地名称、土地使用者、地理位置、土地用途、国有土地使用

公司权益转让所及土地使用权价值评估

证编号、面积、四至、土地级别、土地权属性质及来源、权属变更、登记时间、地籍图号、宗地号等详见表 2-1。

表 2-1 估价对象土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地使用者	位置	用途	国有土地使用证编号	面积 m ²	四至				土地级别	土地权属来源性质		登记时间	地籍图号	宗地号	备注
							东	南	西	北							
划-1	厂区用地	××有限责任公司	××市××镇	工业用地	土地权属证明	1274347	略	略	略	略	参照××镇二级地	划拨	征地	2003年5月16日	—	—	土地证正在办理
划-2	铁路专用线及水源地	××有限责任公司	××市××镇	铁路、水源地	土地权属证明	372447	未利用地	耕地	未利用地	耕地	参照××镇二级地	划拨	征地	2003年5月16日	—	—	土地证正在办理
合计		—				1646794	—										

(二) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。为原××有限责任公司经××省人民政府×政土[1998]003号、[1998]047号；××市人民政府×政土建字[1998]21号、[1998]31号的用地批准，直接以征地方式征用××市××镇集体土地170.6794公顷(2560.1910亩)取得划拨土地。

2003年5月××市国土资源管理局重新进行勘界测量，确认待估宗地来源合法，产权清楚，并于2003年5月16日出具了土地权属证明。待估宗地的土地使用者，国有土地使用证号、他项权利等土地权利状况详见表 2-2。

表 2-2 估价对象土地权利状况一览表(国有划拨)

宗地编号	宗地名称	土地使用者	登记用途	国有土地使用证编号	发证机关	发证时间	他项权利状况	备注
划-1	厂区用地	××有限责任公司	工业用地	土地权属证明	××市国土资源局	2003年5月16日	无	土地证正在办理
划-2	铁路专用线及水源地	××有限责任公司	铁路、水源地	土地权属证明	××市国土资源局	2003年5月16日	无	土地证正在办理

(三) 土地利用状况

估价对象的土地利用现状详见表 2-3。

表 2-3 估价对象土地利用状况一览表

宗地编号	宗地名称	建构筑物名称	建筑结构	建筑面积 m ²	建筑细部说明、设备和安装状况	建造年代	建筑成新/%	建筑容积率
划-1	厂区用地	现场指挥中心	砖混	11230.2	外墙贴磁，内部简单装修	1997	90	0.0088
划-2	铁路专用线及水源地	值班室	砖混	150	一般	1997	90	0.0004

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1. 地理位置

××市位于××省西北部，平面地理坐标介于东经 112°01′~112°45′，北纬 34°54′~35°16′，是我国中原地区新兴的旅游工业城市。

××市辖济水、北海、双桥、天坛 4 个街道办事处，克井、五龙口、轵城、承留、邵原、坡头、梨林、大峪 8 个镇，亚桥、思礼、王屋、下冶 4 个乡，共 521 个村（居）民委员会，3635 个村（居）民小组。2001 年末全市总人口为 646861 人。其中，非农业人口 182992 人，占 28.3%；农业人口 463869 人，占 71.7%。土地总面积为 1931 平方千米。××市区位于全市的地理中心，土地面积 35.70 平方千米，人口约 18 万人。

2. 自然环境

(1) 地势、地貌。××市地势西高东低，可分为中山区、低山区、丘陵区和平原区。中山区位于市境北部与山西省交界处，海拔 1000 米以上，林木覆盖度达到 62%，该区耕地较少，地块零碎；低山区主要分布在市境西部、西南部，海拔 500 米，林木覆盖率达到 15.1%，该区土壤含钾量高，为烟草适生区；丘陵区位于市境南部和东南部，海拔 300 米，林木覆盖率达到 18.3%，该区沟壑密布，地块破碎；平原区位于市境中东部，海拔为 131 米，土层厚，肥力高，耕作条件好，是市内粮油的主要产区，林木覆盖率为 7.7%。

(2) 气候、水文。××市位于暖温带大陆性季风气候区。由于受地形和季风的影响，光、热、水时空差异明显。其特征是春季温暖多风，夏季炎热多雨，秋季天高气爽，冬季干冷少雪，年平均气温 14.3 度，年降雨量为 640~700 毫米，平均无霜期为 223 天。旅游、农业气候资源丰富。由于受季风的影响，降水变率大。

3. 行政区划

××市辖济水、北海、双桥、天坛 4 个街道办事处，克井、五龙口、轵城、承留、邵原、坡头、梨林、大峪 8 个镇，亚桥、思礼、王屋、下冶 4 个乡，共 521 个村（居）民委员会，3635 个村（居）民小组。土地总面积为 1931 平方千米。

4. 社会经济状况

2002 年，全市实现国内生产总值 802064 万元，全口径财政收入 80800 万元，地方财政收入 35865 万元，综合经济实力位于全省前列。××市工业基础比较雄厚，全市乡及乡以上工业企业和生产单位 815 个，××市农业基础较好、交通便利、商业繁华、城市基础设施比较完善。××市工业以冶金、机械、轻工、食品等为骨干。

5. 房地产政策与房地产市场状况

近年来，××市随着经济的不断发展，基础设施条件不断完善和土地使用制度改革的不深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，土地出让、转让呈上升趋势。1999 年 1 月 1 日新《土地管理法》实施，对新征用地的补偿费用有了较大提高。房改房上市交易以及住房贷款的改革刺激了地产市场，促进了地价上升。

6. 城市规划与发展目标

××市城市规划与发展目标为新兴的旅游、工业城市，城市中远期规划向东部发展，对地价增减有一定影响。

(二) 区域因素

1. 区域概况

待估宗地划-1、划-2位于××市××镇几个村交界处。距市区约20千米。

2. 交通条件

(1) 公路。区域内道路等级为一级，有公共线路通过；对外交通：××市境内有207国道经过，有正在修建的环城公路，交通条件较好。

(2) 铁路。待估宗地划-1、划-2距××市火车站约20千米，焦枝线经过××市，××市火车站为二等站，为××市的客运、货运交通创造了优越的运输条件。

3. 基础设施条件

(1) 供水。待估宗地划-1、划-2所在区域无市政供水设施，自备深水井。

(2) 排水。待估宗地划-1、划-2所在区域排水为自然排放，没有市政排水系统。

(3) 供电。区域内电源来自110千伏××变电站，供电保证率95%以上。

(4) 通讯。区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高，通讯线路畅通。

4. 环境条件

待估宗地划-1、划-2所在区域为农村，无大气、水等环境污染，环境质量好。

5. 产业集聚规模

待估宗地划-1、划-2所在区域周围主要为农村村落，土地利用类型为农村集体的耕地、荒草地、疏林地、未利用土地等，无工业企业。

(三) 个别因素

1. 企业简介

××有限责任公司于2001年12月26日正式成立。由××公司、××省建设投资公司、××电力公司、××省××市建设投资公司分别按55%、35%、5%、5%比例出资组建。厂址位于××省××市境内，紧靠晋东南和晋南煤炭基地，煤炭资源极为丰富，地处××、××和××三条铁路干线的交汇处，交通运输十分便利。电厂采用地下水，储量丰富。厂区占地多为荒地，非常有利于建设大型火力发电厂。

表 2-4 估价对象个别因素说明表

宗地编号	宗地名称	位置	面积 m ²	登记用途	距区域中心 距离/km	临路 级别	临街 状况	有无交 通管制	宗地 形状	地形 条件	容积率	宗地基础 设施条件	目前规 划限制 状况	备注
划-1	厂区用地	××市 ××镇	1274347	工业 用地	20	县级 公路	不临街	无	较规则	一般	0.0088	宗地红线外 “三通”，红 线内“五 通一平”	无	—
划-2	铁路专用线 及水源地	××市 ××镇	372447	铁路、 水源地	20	县级 公路	不临街	无	较规则	一般	0.0004	宗地红线外 “三通”，红 线内“五 通一平”	无	—

电厂规划装机容量为6×60万千瓦。一期工程安装2×60万千瓦，总投资46.67亿人民币，是国家计委确定的首批超临界国产化依托项目。同时××电厂被列为二十一世纪燃

煤优化设计示范电站。公司总定员 300 人。

2. 宗地状况

待估宗地设定的宗地基础设施条件见附表 1-1, 现状利用见表 2-3。

待估宗地宗地名称、位置、面积、登记用途、距区域中心距离、临路级别、临街状况、有无交通管制、宗地形状、地形条件、容积率等个别条件详见表 2-4。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《城镇土地估价规程》
4. 国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”(国土资发[1999] 433 号)
5. 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)
6. 国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见(试行)》和《土地估价报告备案办法(试行)》的通知”(国土资厅发[2001] 42 号)
7. 国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000 年] 105 号)
8. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知
- (1) ××省实施《土地管理法》办法(1999 年 9 月 24 日××省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)
- (2) 《××市人民政府关于公布××市城区国有土地基准地价的通知》

(二) 有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

(三) 其他资料

1. 委托方提供的有关资料
2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

(一) 估价原则

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,