

浙江华智控股股份有限公司拟转让

重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业土地使用权评估项目

资产评估说明

众华评报字[2012]第 47 号

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一二年七月十七日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产清查核实情况说明	4
第四部分	资产清查核实情况总体说明	5
第五部分	资产评估技术说明	7
第六部分	评估结论及分析	27

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容省略。

第三部分 资产清查核实情况说明

按照国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》和国家其他有关资产评估法规的要求，以及规定的法定程序，评估机构在进入评估工作现场前要求产权持有者对纳入评估范围的资产进行清查核实，并根据清查结果进行相应调整处理。本公司评估人员在现场工作期间进行相应核实。

一、评估对象与评估范围

纳入本次评估范围的资产为浙江华智控股股份有限公司拥有的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号、使用权面积为 29,488.2 平方米的工业用地使用权。

二、资产的分布情况及特点

1、资产的分布情况

委估资产位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号，属同兴工业园范围。

2、资产的特点

本次委估对象位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号，其对应的权证（107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号）记载的宗地总面积为 61,629.3 m²，本次评估面积为其中的 29,488.2 m²（具体范围见红线图），待评估范围土地临同兴园区一路，宗地内部分场地平整，宗地形状总体较规则，局部异形，目前待建设利用。

第四部分 资产清查核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次评估的清查核实工作贯穿于整个评估工作过程，评估人员于2012年6月26日进行了现场勘察。评估机构依据制订的资产清查方案，根据资产的特性，进行检查核实。在清查核实的过程中，评估人员主要关注两方面的情况：一是产权持有者产权的真实性并实施了必要的查验程序，二是提供资料的真实性、准确性、完整性，并作了一般验证。

评估人员深入现场对委估资产进行查勘，了解土地的资产的实物情况，将实物与申报资产相核对。

二、影响资产核实的事项及处理方法

1、纳入本次评估范围的土地使用权尚未办理产权分割，评估人员根据现有产权证附图和委托方提供的待评估土地的红线图了解其范围。

2、根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第267号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》等规划资料亦未约定容积率。

3、委托方现全称为浙江华智控股股份有限公司，产权证记载的评估对象土地权利人为委托方迁址更名前的名称，即重庆华智控股股份有限公司。

三、核实结论

1、纳入本次评估范围的土地使用权尚未办理权证分割，其具体范围和使用权面积根据委托方提供的产权证和宗地红线图进行确定。

2、根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第267号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为61,629.3 m²，房屋建筑面积为8,141.53 m²，据此计算目前大地块的实际容积率为0.13；委估土地现状为空地。因此，根据现有资料并结合地块现状分析认为，评估对象土地的容

积率最高可达 1.2。

3、委托方现全称为浙江华智控股股份有限公司，产权证记载的评估对象土地权利人为委托方迁址更名前的名称，即重庆华智控股股份有限公司。根据委托方提供的公司迁址的变更登记的工商资料可确认本次评估委托方和证载权利人为同一单位。

第五部分 资产评估技术说明

一、评估范围和评估对象的说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的资产为浙江华智控股股份有限公司拥有的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号、使用权面积为29,488.2平方米的工业用地使用权。

（二）评估对象状况

纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号107房地证2012字第01961号、01964号证载土地使用权面积（61,629.3 m²）的一部分，其具体范围和使用权面积根据委托方提供的依据产权证附图分割的宗地红线图进行确定。

1、土地登记状况

产权证号：107房地证2012字第01961号、01964号。

权利人：证载为重庆华智控股股份有限公司。

坐落：重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号。

土地用途：工业用地。

土地使用权面积：纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号107房地证2012字第01961号、01964号证载土地使用权面积（61,629.3 m²）的一部分，本次评估面积29,488.2 m²。

四至：见宗地红线图。

土地级别：产权证未记载土地级别，根据重庆市土地级别册查询为工业用地9级。

登记机关：重庆市国土房管局。

登记时间：2012年3月19日。

2、土地权益状况

土地所有权：委估宗地的所有权为国家所有，行政区划属于重庆市北碚区。

土地使用权：证载为权利人为重庆华智控股股份有限公司（迁址后名称为浙江华智控股股份有限公司）。

使用权终止日期：2054年7月26日

剩余使用年限：截至估价基准日土地剩余使用年限约为42.11年

他项权利状况：据委托方提供的产权证等资料显示，截止评估基准日，委估宗地无抵押、担保等他项权利记录。

3、土地利用状况

规划利用条件及现状利用状况：根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第 267 号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为 1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为 61,629.3 m²，房屋建筑面积为 8,141.53 m²，据此计算目前大地块的实际容积率为 0.13；委估土地现状为空地，待建设利用。根据《重庆市国有土地使用权出让合同》并结合地块现状分析认为，评估对象土地的容积率最高可大 1.2，本次评估据此设定容积率为 1.2。

土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“部分场地平整”。

（三）影响地价的因素说明

1、一般因素

（1）城市资源状况

重庆直辖市位于长江上游，地处我国中西结合部，地跨东经 105° 17'-110° 11'、北纬 28° 10' - 32° 13'之间。东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西。重庆市简称“渝”，是中国西部唯一的直辖市。重庆地处长江经济带的“龙尾”，三峡库区腹地，是进出中国大西南的水上门户，是我国西南地区的工商业重镇和长江上游最大的中心城市。

重庆市下辖 15 个区、4 个县级市、21 个县(自治县)，幅员面积 8.24 万平方公里。2011 年，重庆市总人口 3303.45 万，其中农业人口 2196.45 万，非农人口 1107.00 万，城镇化率为 53.0%。属亚热带季风性湿润气候，日照总时数 1000 - 1200 小时，常年降雨量 1000 - 1400 毫米，年平均气温 18℃。

重庆地形南北高，中间低，由南北向长江河谷逐渐降低。地貌由南而北层层下降的中山和低山构成。境内土地资源以丘陵和低、中山为主体，约占 90%，平坝不足 10%，海拔多在 500 米以下，属东南陷褶地带。土地类型多样，分为近 10 个土类，其中紫色土类居多，约占土地总面积的 40%。据 2009 年统计数字，地域内土地资源面积共有

822.69 万公顷，其中耕地面积共 223.76 万公顷，占土地资源总面积的 27.20%；园地面积共 23.93 万公顷，占土地资源总面积的 2.91%；林地面积共 328.81 万公顷，占土地资源总面积的 39.97%；牧草地面积共 23.71 万公顷，占土地资源总面积的 2.88%；其他农业地面积共 91.02 万公顷，占土地资源总面积的 11.06%；建设用地共 60.61 万公顷，占土地资源总面积的 7.37%；未利用地共 70.85 万公顷，占土地资源总面积的 8.61%。

（2）城市社会经济发展状况

2011 年重庆全年实现地区生产总值 10011.13 亿元，同比增长 16.4%，经济增速跃居全国第一。从历史发展进程看，目前远超直辖以来 11.9% 的年均增速和发展态势较好的“十一五”时期 14.9% 年均增速，继续保持在 15% 以上高位区间运行。分季度看，一季度同比增长 16.3%，上半年增长 16.5%，前三季度增长 16.5%。分产业看，第一产业增加值 844.52 亿元，增长 5.1%；第二产业增加值 5542.80 亿元，增长 21.8%，其中工业增加值 4690.46 亿元，增长 22.2%；第三产业增加值 3623.81 亿元，增长 10.8%。

重庆经济进入了一个高速发展期，近 3 年实现了 4 个翻番。2011 年 GDP 超万亿、投资达到 7600 亿、地方财政收入近 3000 亿、规模以上工业总产值达到 1.2 万亿，均比 2008 年翻了一番。其中，以反映地区经济运行综合状况的 GDP 指标翻番周期逐渐缩短，1995 年开始，8 年翻一番；2004 年开始，5 年翻一番；2009 年到 2011 年 3 年翻了一番。2011 年重庆市地方财政收入超过 2900 亿元，居全国第五。城乡居民收入增长 15.5% 和 22.8%，分别提高 4.2 个、5 个百分点。在全市工业总产值超过万亿大关的同时，工业经济效益综合指数达到 251。在经济快速发展的同时，居民消费价格指数上涨 5.3%，比全国水平低 0.1 个百分点。

（3）城市规划与发展目标

重庆市城市规划坚持可持续发展的原则，与全面建设小康社会战略目标和“314”总体部署相衔接，综合考虑宏观环境和发展条件，到 2012 年，地区生产总值迈上万亿元新台阶，“五个重庆”、内陆开放、统筹城乡取得重大进展，民生改善成效显著；到 2015 年，在 2010 年基础上地区生产总值翻一番，农民人均纯收入翻一番以上，城镇居民人均可支配收入增长 75%。西部地区的重要增长极、长江上游地区的经济中心和城乡统筹发展的直辖市基本建成，在西部地区率先实现全面建设小康社会目标，

使重庆成为特色鲜明的国家中心城市和居民幸福感最强的地区之一。

西部增长极逐步形成——地区生产总值年均增速保持 12.5%左右，达到 15000 亿元，人均地区生产总值突破 50000 元。建成西部地区现代产业高地，工业总产值超过 25000 亿元；“三大中心”基本建成——基本建成长江上游地区的金融中心、商贸物流中心和科教文化信息中心，金融业增加值比重超过 10%，社会消费品零售总额突破 6000 亿元，物流成本大幅度降低，科教、文化、信息服务经济社会发展能力明显增强，成为人流、物流、资金流、信息流汇集地，对长江上游地区乃至西部地区的综合服务功能显著提升；“五个重庆”基本建成——“宜居重庆”，生活舒适、环境优美、功能完善、繁荣和谐，成为西部最宜居城市之一。“畅通重庆”，铁路营运里程、高速公路通车里程分别新增近 1000 公里，基本建成长江上游地区综合交通枢纽。“森林重庆”，森林覆盖率达到 45%，城市绿地增量提质，林业综合效益明显。“平安重庆”，社会治安秩序良好，人民安居乐业，投资者安全放心。“健康重庆”，市民健康指标高于全国平均水平，卫生资源指标达到全国平均水平。

（4）商贸发展概况

2011 年重庆全年批发和零售业增加值 747.30 亿元，比上年增长 14.3%，占全市地区生产总值的 7.5%；住宿和餐饮业增加值 166.31 亿元，增长 10.4%。

全年社会消费品零售总额 3487.80 亿元，比上年增长 18.7%，扣除价格因素，实际增长 13.4%。分城乡看，城镇实现社会消费品零售额 3317.10 亿元，增长 18.8%；乡村实现社会消费品零售额 170.70 亿元，增长 16.9%；分行业看，批发和零售业零售额 2894.16 亿元，增长 19.0%；住宿和餐饮业零售额 521.74 亿元，增长 17.2%；其他行业零售额 71.90 亿元，增长 18.7%。

在限额以上批发零售业零售额中，石油及制品类增长 51.9%，通讯器材类增长 48.0%，金银珠宝类增长 46.2%，建筑及装潢材料类增长 41.6%，文化办公类 38.2%，家具类增长 37.4%，服装鞋帽类增长 33.7%，汽车类增长 30.4%，粮油食品类增长 30.1%，家用电器和音像器材类增长 30.0%。

（5）产业政策

2012 年重庆市产业结构调整步伐加快，重庆市以建设国家重要的先进制造业基地及建设西部地区现代服务业高地为重心，加快重庆市产业结构的不断优化升级。

①建设国家重要的先进制造业基地：

加快发展以信息产业为主导的战略性新兴产业，按照“发挥优势、重点突破、开放引进、创新模式、集群发展”的原则，推行产业链垂直整合模式，加快发展以信息产业为主要支柱的战略性新兴产业。实施“2+10”建设方案，即：基本建成国内最大笔记本电脑生产基地；基本建成国内最大离岸数据开发和处理中心；集中打造通信设备、高性能集成电路、节能与新能源汽车、轨道交通装备、环保装备、风电装备及系统、光源设备、新材料、仪器仪表、生物医药 10 大重点产业集群，建成万亿元级国家重要的战略性新兴产业高地。

壮大提升传统优势产业，坚持做强存量和做大增量并重，继续实施“大投资、大项目、大企业、大基地、大支柱”战略，推动传统优势产业高端化发展，推动汽车摩托车、装备制造产业大力发展“整机+配套”；推动天然气石油化工、材料产业构建原材料精深加工产业链，大力发展循环经济，提高资源利用率和附加值，建成内陆地区资源优化配置、竞争优势突出的综合性化工基地、中国铝加工之都和千万吨精品钢材基地；推动轻纺等劳动密集型产业大力实施成品产业链品牌战略。发挥军工基地优势，发展公共安全装备。引导产业和生产要素向园区集聚，加快用新技术、新材料、新工艺、新装备改造提升传统优势产业，引进、培育和保护知名品牌，以“重庆创造”提升传统制造。

优化制造业布局，构建“1+2+4+N”开发区格局。即：“1”，两江新区；“2”，两路寸滩保税港区和西永综合保税区；“4”，4 个国家级开发区，其中九龙坡国家级高新技术开发区向中梁山以西拓展空间，重点发展信息、生物等高新技术产业；南岸国家级经济技术开发区向铜锣山以东拓展空间，重点发展通信设备、装备制造等产业；万州国家级经济技术开发区重点发展化工、装备制造、新能源等产业；长寿国家级经济技术开发区重点发展化工、材料、装备制造等产业。“N”，区县市级特色工业园区。

②建设西部地区现代服务业高地

把大力发展服务业作为产业结构优化升级的战略重点，推进服务业规模化、品牌化、网络化发展，提升服务经济水平和服务业对国民经济的重要支撑作用。

建成内陆地区金融高地，创新发展金融业，强化金融业支柱产业地位和区域辐射服务能力，基本建成江北嘴金融核心区，成为内陆地区特色鲜明的金融高地。壮大银行、证券、保险主体金融业；建设创新型金融机构集聚高地；完善金融要素市场体系；加快建设金融结算中心；继续深化完善金融发展环境，加强信用体系建设，健全融资

监管，加强风险监测与提示，保持良好金融生态。

建设西部地区国际物流中心，完善现代物流体系，构筑国际物流大通道，提升物流枢纽集散能力，加快建设西部地区国际物流中心。结合“内容外货”交通枢纽布局调整，建设主城“三基地四港区”、洛碛化工物流园、西部国际涉农物流加工区等国家级物流枢纽，以及市级、地区级物流枢纽节点。

建设国际知名旅游目的地，加快旅游业转型升级，提升品牌形象，强化整体营销，建成特色鲜明、产品多元、服务最优良的国际知名旅游目的地和西部旅游集散中心，构建山水都市旅游区、长江三峡国际黄金旅游带和渝东南民俗生态旅游带空间格局；全面提升观光旅游，加快发展休闲度假旅游，积极发展红色旅游、历史文化旅游、民俗文化旅游和乡村体验旅游，开发邮轮游艇等专项旅游；壮大旅游龙头企业，建设旅游职业学院，培育旅游人才体系，优化旅游环境。

建设西部地区消费中心，把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，发展新型消费业态，培育消费热点，拓展服务范围，建成西部地区产品丰富、环境优越、服务一流的消费中心。

大力发展高端生产性服务业，建设西部地区会展之都。坚持专业化、规模化、国际化、品牌化，加快发展会展业，建设以重庆国际博览中心为核心的悦来会展城，调整优化国际会展中心、重庆展览中心、重庆农业展览中心等会展平台功能。积极举办国际国内重要展览、会议、重大赛事等活动。围绕重点产业、优势资源、民族文化特色等等大力培育会展品牌。

（6）工业房地产市场背景

2011年1-9月，重庆全市完成规模以上工业总产值8345.3亿元，同比增长28.2%；规模以上工业增加值2450.1亿元，增长22.7%，高于全国平均8.5个百分点，增幅全国第一。预计全年完成规模以上工业总产值11600亿元，同比增长27%以上；规模以上工业增加值3300亿元，增长22%。2011年1-8月，重庆全市规模以上工业经济效益综合指数为199.8，同比提高16.9个百分点，持续保持高位区间运行；实现利润305亿元，同比增长22%；亏损面10.6%，同比降低0.4个百分点；全员劳动生产率15.7万元/人，同比增长21.4%。西南铝、重钢、小康、格力等大型集团利润实现较大增长，企业盈利能力增强为工业经济继续保持较快增长提供了重要支撑。

2011年重庆招拍挂工业用地成交超过1.7万亩，达到了历史最高位，推动了成交

总面积大幅增长。随着东部沿海地区产业向中西部地区转移步伐加快,同时“渝新欧”、“渝深欧”、“渝沪美”等形成的国际贸易大通道改善了重庆工业发展的物流环境,重庆第二产业快速发展,工业用地需求大量增长,特别是两江新区、西永综合保税区成立,吸引了大量工业、物流企业进入,工业及仓储用地成交量增长明显。2011年工业及仓储用地共成交135宗,成交面积17876亩,较2010年增长129.40%,成交金额96.69亿元,较2010年增长298.96%。2011年工业用地成交均价为54.09万元/亩,较2010年增长73.91%,两路寸滩保税港区工业用地价格较高,拉高了整体均价,重庆保税港区开发有限公司取得的5宗土地成交均价超过了130万元/亩,其余区域工业用地相对便宜,约77%左右土地在50万元/亩以下。

2、区域因素

(1)北碚区概况

北碚区东接渝北区,南连接沙坪坝区,西界璧山县,北邻合川市。全区幅员面积755平方公里,城区建成面积16平方公里,辖5个街道,14个镇,65万人,人口密度842人/平方公里。其中非农人口28.49万人。是重庆的风景旅游区和智力型清洁工业基地。

北碚交通发达,是重庆进出川北的咽喉要地。襄渝铁路横穿东西,嘉陵江黄金水道纵贯南北,区间干道连接四面八方。北碚距重庆市中心24公里,距重庆江北国际机场27公里,交通便捷。目前,全区公路通车总里程1124.56公里,其中,高速公路37.82公里,国省道62公里,(县)区道215.51公里,乡道163.57公里,专用道32.23公里,村道613.43公里,全区乡镇通畅率100%,通村通畅率76.5%。通航河流一条,航道里程48.62公里,港口(码头)34个,水路基础设施建设发展较快,全区所有客渡船完成标准化改造,北碚、澄江等码头、渡口已具规模。现有襄渝铁路、隧渝铁路两条铁路线路过境。境内共有9个等级客运站场,85个客运招呼站。

北碚邮电网络遍布各镇、乡,有11.4万门程控电话;移动通讯基站6座,实现了电话程控化和长途传输数字化,可与国外190个国家和地区、国内2000多个市县直通信息。已实施的国家示范项目北碚智能化信息网络已联通国际互联网。全区铺设和安装了天然气管道400多公里及相应配套储气罐站,城区天然气气化率达到90%以上。城市年供水能力达到3000万吨以上。

北碚气候宜人、生态良好、环境优美。区域内缙云山是国家级自然保护区,是长

江上游亚热带阔叶林植物宝库，这道绿色生态屏障，减少了主城区的“热岛效应”。

(2) 评估对象所在蔡家组团（同兴工业园）概况

2010年6月18日，中国第三区——重庆“两江新区”正式挂牌成立，这是距上海“浦东新区”，天津“滨海新区”之后的又一国家副省级新区诞生，标志着中国大开放进程从东到西的战略大转移，重庆成为了全国区域发展大格局中的战略重心和新一轮西部大开发的“新引擎”。作为两江新区“1心4带”产业总体布局中的“高新技术产业带”和“都市综合功能区”的蔡家组团（同兴工业园）随之迎来了新的战略发展机遇。

蔡家组团幅员面积75平方公里，是重庆市规划建设11个城市外围组团之一，位于重庆市主城区“北上战略”的主要拓展区和近期开发建设的重点区域，自然山水得天独厚，一行青山做依，三面碧水环绕，地理优势明显（处于市区经济联动和功能衔接的枢纽位置），生产要素齐备（水、电、气供应充足，通讯已实现全覆盖，路网骨架基本形成），配套设施完善（高档社区聚集、商务设施俱全、休闲娱乐丰富）是一块未被破坏、适宜集中连片大规模开发的风水宝地、兴业宝地，被成为“目前重庆城市开发建设中唯一的、最好的西装料”。组团远期（2050年）规划建设面积48平方公里，人口50万人；近期（2020年）规划建设面积31平方公里，人口30万人。产业定位为“四高”，即“高新技术、高端商务、高品质居住、高档次娱乐”。

同兴工业园区主要区域位于蔡家组团近期规划建设范围内，是重庆市人民政府于2002年12月批准成立并于2005年8月经国家发改委审核通过的首批16个市级特色工业园区之一，是重庆市加工贸易梯度转移重点承接地示范园，也是重庆市十强特色工业园区之一。园区规划面积12.57平方公里，大力培育战略性新兴产业，大力发展循环经济，低碳经济；重点培育光机电仪、电子信息、高端装备制造、新能源、新材料、生物制药等新兴产业以及软件服务，现代物流等生产性服务产业。现已基本建成6平方公里，4.2平方公里土地已供应完毕，初步形成了与地区资源、能源以及环境容量相适应、主导产业特色优势突出的协调发展的新格局。

(3) 评估对象土地微观区域因素

①位置状况：评估对象土地位于重庆北碚蔡家组团（同兴工业园），距重庆北碚城区约20公里，距北碚童家溪镇约2.5公里。

②交通状况：估价对象临同兴园区一路和支路，通过同兴园区一路、国道212线

可达渝武高速。距国道 212 线约 300 米，距渝武高速路口约 7 公里。

③基础设施及产业聚集状况：评估对象周边供水、供电、供气、通讯、道路等基础设施较完善，周边有苯特钢构、重庆鑫灿机械、华润机械、重庆康华瑞明细科技公司、重庆瑞丰仪器设备公司等企业，产业聚集度较高。

④环境状况：估价对象周边自然和人文环境较好。

3、个别因素

位置：委估宗地位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路 8 号

面积：29,488.2 m²

用途：工业用地。

临街、临路状况：临同兴园区一路和支路，处于国道 212 线和同兴园区一路的交汇区域。

宗地形状：总体较规则，局部异形。

地形、地势：宗地内较平坦，高差微小，与周边土地基本平齐。

地质条件：根据委托方提供的资料，未见不良地质构造记录

基础设施条件：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），红线内“部分场地平整”

规划利用条件：规划利用条件及现状利用状况：根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2004）合字（北碚）第 267 号），仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为 1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为 61,629.3 m²，房屋建筑面积为 8,141.53 m²，据此计算目前大地块的实际容积率为 0.13；

利用现状：现状为空地，待建设利用。

二、评估技术说明

（一）地价定义

根据资产状况、权益状况、规划资料并结合评估目的，本次评估设定的地价定义为：委估宗地在评估基准日 2012 年 6 月 26 日，所有权属于国家，权利人为浙江华智控股股份有限公司，土地使用权面积为 29,488.2 m²，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，容积率为 1.2，剩余使用年限为 42.11 年，土地级别为工业用地 9 级，

开发程度为宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路),红线内“部分场地平整(基准日现状平整程度)”,无抵押、担保等他项权利限制条件下的土地使用权公开市场价值。(注:根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地(2004)合字(北碚)第267号),仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为1.2,未单独明确评估范围内土地的容积率;《建设用地规划许可证》(渝规地证(2004)碚字第0024号)等规划资料亦未约定容积率;根据产权证记载,本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为61,629.3 m²,房屋建筑面积为8,141.53 m²,据此计算目前大地块的实际容积率为0.13;委估土地现状为空地。根据《重庆市国有土地使用权出让合同》并结合地块现状分析认为,评估对象土地的容积率最高可达1.2,本次评估据此设定容积率为1.2。

(二) 评估方法

根据《资产评估准则》,本次参照《城镇土地估价规程》选择评估方法。土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法,不同的估价方法从不同的角度反映了委估宗地在一定权利状态和一定时间点的价格水平,但各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,从而在估价实务中,需根据估价目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

委估宗地目前没有收益,未来收益难以预测和估算,不宜采用收益还原法估价;委估宗地为待开发工业用地,具有开发潜力,但工业房地产的交易不活跃,开发完成后的房地产价值难以合理预计,故本次不采用剩余法进行评估;委估宗地虽然位于重庆市基准地价的覆盖范围之内,但考虑到基准地价本身主要反映了政府的产业政策导向,其本身并不是首先为土地估价服务的,且重庆市基准地价体系制定的时间过早,虽然在2007年对区县进行了土地级别调整,但重庆市近几年整体经济发展迅速,城市建设和房地产市场等影响地价水平的因素发生了较大的变化,故本次不采用该方法进行评估;委估宗地所在区域没有土地路线价的基础资料,缺少必要的条件,显然不适合利用路线价法进行估价。

委估宗地所在区域土地交易较为活跃,同一供求圈内土地成交案例较多,且类似宗地的交易案例较充足,可以采用市场比较法进行估价。委估宗地所在地区征地文件健全,从近2年的征地公告判断,征地文件也得到了较好的执行,且土地的开发成本、

利润、增值收益等构成项目也可以预计，故可依据成本逼近法进行评估。

综上所述，为使评估结果客观、准确，确定分别选用市场法和成本逼近法进行估算，然后综合分析两种方法的估价结果，作出最终估价结论。

（三）市场法评估测算过程

1、市场比较法基本原理及计算公式

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。根据《城镇土地估价规程》，并结合委估宗地实际状况，本次市场比较法采用如下具体公式：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E \times F \times G$$

式中： V ——待估宗地价格

V_B ——交易实例可比价格

A ——交易情况修正系数

B ——交易期日修正系数

D ——区域因素修正系数

E ——个别因素修正系数

F ——容积率修正系数

G ——年限修正系数

2、市场比较法测算过程

(1) 选取交易实例

经市场调查，估价人员选取了与委估宗地处于同一供求圈、用途相同、近期成交的三个土地交易实例，其基本情况如下表：

项目	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	北碚区蔡家组团 D 分区 D12-1/04 地块	北碚区蔡家组团 C 分区 C02-1/02 号地块	北碚区蔡家组团 B 分区 B11-1/03 地块
规划用途	工业	工业	工业
出让年限	50 年	50 年	50 年
开发土地开发程度	场地平整	场地平整	场地平整
宗地面积 (m ²)	2269	28370	137917
容积率	大于等于 0.7	大于等于 0.7	大于等于 0.7
成交总价 (万元)	104	1155	5379

土地面积单价 (元/m ²)	458	407	390
出让形式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2012-1-20	2011-8-19	2012-4-23

(2)建立价格比较基础

比较实例的成交价格币种、面积内涵等方面与待估宗地一致，因此确定价格比较基础如下：

实例 A：458 元/m²

实例 B：407 元/m²

实例 C：390 元/m²

(3)确定交易情况修正系数

待估宗地按正常市场交易考虑，比较实例均为挂牌方式出让，根据当地市场状况，挂牌方式出让价均接近市场正常交易，因此以估价对象的交易情况指数为 100，计算交易情况修正系数如下：

实例 A：100/100=1

实例 B：100/100=1

实例 C：100/100=1

(4)计算交易期日修正系数

由于交易案例 A、B、C 的交易日期与本次估价时点均相隔长短不等期间，故均需进行期日修正。

估价对象的估价时点和交易实例的成交日期如下表：

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	2012-6-26	2012-1-20	2011-8-19	2012-4-23

根据中国城市地价动态监测网公布的数据，重庆市 2011-2012 年各季度工业用地的地价增长率如下表：

年度	2011 年				2012 年			
季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
增长率	0.54%	0.89%	0.88%	0.35%	-0.17%	未公布	—	—

根据上表编制交易期日修正系数如下：

实例 A 期日修正系数：(1-0.17%)≈1.00

实例 B 期日修正系数：(1+0.35%)×(1-0.17%)≈1.00

实例 C 期日修正系数（成交时间与评估基准日接近）：1.00

(5) 计算区域因素和个别因素修正系数

① 编制交易实例条件说明表

将交易实例与待估宗地进行区域因素、个别因素条件进行比较并编制条件说明，具体如下表：

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	内部交通条件	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷
	外部交通条件	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷	道路体系较完善，交通较便捷
	基础设施完善程度	水、电、讯、路灯基础设施较完善	水、电、讯、路灯基础设施较完善	水、电、讯、路灯基础设施较完善	水、电、讯、路灯基础设施较完善
	产业聚集状况	区域内企业较多，产业聚集度较高	区域内企业较多，产业聚集度较高	区域内企业较多，产业聚集度较高	区域内企业较多，产业聚集度较高
	环境质量	区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好	区域环境较好
个别因素	个别交通条件	临主次干道，临街面较宽，个别交通条件较好	临主干道，临街面宽度适中，个别交通条件一般	临主干道，临街面宽度适中，个别交通条件一般	临主干道，临街面宽度适中，个别交通条件一般
	开发程度	宗地内部分场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	宗地坡度	宗地内部分区域较平坦，部分区域有一定坡度	宗地内总体较平坦	宗地内有一定坡度	宗地内有一定坡度
	宗地面积	宗地面积适中，较便于布局利用	宗地面积偏小，对布局利用有一定影响	宗地面积适中，较便于布局利用	宗地面积适中，较便于布局利用
	宗地形状	总体较规则，局部异形，较利于布局	总体较规则，较利于布局，与评估对象接近	宗地形状不规则，对布局利用有一定影响	宗地形状不规则，对布局利用有一定影响

② 编制交易实例区域和个别因素条件指数表

根据交易实例与估价对象的区域和个别因素差异，编制条件指数如下表：

比较因素		标准分（待估宗地）	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	内部交通条件	10	10	10	10
	外部交通条件	30	30	30	30
	基础设施完善程度	35	35	35	35
	产业聚集状况	15	15	15	15
	环境质量	10	10	10	10
	区域因素小计	100	100	100	100
个别因素	个别交通条件	15	12	12	12
	开发程度	20	22	22	22
	宗地坡度	25	29	22	22
	宗地面积	15	13	15	12
	宗地形状	25	25	22	22
	个别因素小计	100	100	93	90

条件指数编制说明：

1) 标准分（因素权重）的确定：将区域因素和个别因素分解为若干细分因素，考

考虑土地用途后分析判断各细分因素对委估宗地价格影响的重要性程度，并结合估价机构和估价师的实践经验赋予各细分因素相应的权重，区域因素权重合计和个别因素权重合计均为 100%。

2)条件指数的确定：以委估宗地各细分因素的指数为基础(按 100 计算)，对交易实例条件与委估宗地条件的差异进行分析判断后，做适当向上或向下调整即得出交易实例各细分因素的条件指数，各细分因素条件指数的加权平均值即为区域因素条件指数或个别因素条件指数。

③计算区域因素和个别因素修正系数

根据区域因素和个别因素条件指数，编制区域和个别因素修正系数如下表：

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/100	100/93	100/90

(6)计算容积率修正系数

评估对象容积率设定为 1.2，交易实例的容积率仅规定下限为 0.7，未规定上限，仅从规划要求而言，交易实例的容积率可能达到或超过评估对象的容积率，但从工业园区一般工业用地的利用情况看，实际容积率一般为 1 左右，与评估对象容积率接近，对土地利用效益影响的差异很小，故确定容积率修正系数如下表：

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
规划容积率	1.2	大于等于 0.7	大于等于 0.7	大于等于 0.7
容积率条件指数	100	100	100	100
容积率修正系数	-	100/100	100/100	100/100

(7)计算年限修正系数

年限修正系数 K 的确定公式如下：

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^n}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^m}]$$

式中：r——土地还原率(参照重庆基准地价体系取 0.0585)；

n——委估宗地的剩余使用年限

m——交易实例的使用年限

截止评估基准日，委估宗地的剩余使用年限为 42.11 年，交易实例的出让年限均为 50 年，根据以上公式，计算年限修正系数如下：

$$\text{实例 A 年限修正系数：}[1-\frac{1}{(1+0.0585)^{42.11}}]\div[1-\frac{1}{(1+0.0585)^{50}}]\approx 0.9650$$

实例 B 年限修正系数: 0.9650

实例 C 年限修正系数: 0.9650

(8) 计算修正后价格及评估对象价格

根据前文计算, 通过各项修正计算比准价格如下表:

比准价格计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
可比价格单价 (元/m ²)	458	407	390
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
估价期日修正系数	1.00	1.00	1.00
区域因素修正系数	100/100	100/100	100/100
个别因素修正系数	100/100	100/93	100/90
容积率修正系数	100/100	100/100	100/100
土地使用年限修正系数	0.9650	0.9650	0.9650
修正后价格 (元/m ²)	442	422	418

以上三个实例的修正后价格差异不大, 故取三者的简单平均值作为估价对象的市场法评估价格如下:

$$(442+422+418)/3 \approx 427 (\text{元/m}^2)$$

(四) 成本逼近法评估测算过程

1、成本逼近法基本原理及计算公式

成本逼近法的基本原理是以取得和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值。其基本公式如下:

地价 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润) × (1 + 区域和个别因素修正系数) × 土地使用年限修正系数 + 土地增值收益

2、成本逼近法测算过程

(1) 土地取得费及税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用 (即取得同类用地所支付的平均费用)。根据估价对象的区位特点, 参照相关规定及周边土地的征地费用计算土地取得费和税费如下:

① 有关参数说明

A、人均耕地: 根据《重庆市第二次全国农业普查资料汇编——区县三农卷》(2010

年12月第一版), 重庆北碚区人均耕地为0.65亩。

B、耕地比例: 根据评估对象周边的征地公告公布的数据, 农用地比例如下表:

序号	征地公告文号	涉及征地的位置	征收面积 (公顷)	农用地	
				面积(公顷)	比例
1	北碚府征公 〔2010〕10号	重庆北碚区童家溪镇同兴 村新房子社全部集体土地	16.6701	12.1049	73%
2	北碚府征公 〔2010〕10号	重庆北碚区童家溪镇同兴 村胡家堡社全部集体土地	19.9928	17.4663	87%
4	北碚府征公 〔2010〕9号	重庆北碚区蔡家岗镇灯塔 村长伍间社全部集体土地	18.5641	16.9376	91%
平均			—	—	84%

上表中农用地的占征地面积的比例约为84%, 当地的农用地一般以耕地为主, 考虑部分其他农用地, 耕地比例取75%。

C、每亩土地人数: 根据人均耕地和耕地比例估算: $(1/0.65 \times 75\%) \approx 1.15$ (人)。

D、人均房屋面积: 根据当地一般情况, 人均房屋面积为30 m²左右。

E、其他参数根据文件规定或当地一般情况取值。

②土地取得费及税费计算表

序号	费用项目	文件依据	测算数值 (元/亩)	计算说明
1	土地补偿费	北碚府发 〔2008〕89号	16000	重庆北碚童家溪镇补偿标准16000元/亩
2	劳动力安置补助费	北碚府发 〔2008〕89号	32200	每亩土地人数为1.15人, 安置补助费补助标准为每人28000元。 计算式: 28000×1.15
3	青苗补偿费	北碚府发 〔2008〕89号	1056	青苗补偿费按蔬菜类1760元/亩计算, 耕地比例75%、种植面积比例取80%。 计算式: $1760 \times 75\% \times 80\%$
4	房屋补偿费	北碚府发 〔2008〕89号	10350	平均补偿标准按300元/m ² 计算, 每亩土地人数为1.15人, 人均房屋面积30 m ² 。 计算式: $300 \times 1.15 \times 30$
5	地上构(附)着物补偿费	北碚府发 〔2008〕89号	2400	补偿标准为8000元/亩, 构(附)着物占地比例取30%。 计算式: $8000 \times 30\%$
6	搬迁补助费	北碚府发 〔2008〕89号	460	补助标准为800元/户, 户均人口4人, 每亩土地人数约1.15人, 按搬迁2次计算。 计算式: $800 \times (1.15/4) \times 2$
7	住房安置费	北碚府发 〔2008〕89号	89700	每亩土地人数约为1.15人, 住房安置标准为2300元/m ² , 奖励费300元/m ² , 安置标准为30

				m ² /人。 计算式：(2300+300) × 30 × 1.15
8	征地统筹费	渝府发 [2008]45号	10000	工业用地为1万元/亩
9	耕地开垦费	重府发[99]第 54号令	12500	重庆北碚区耕地开垦费为二类标准20-30元/m ² ， 计算时取中值，耕地比例75%。 计算式：25 × 666.67 × 75%
10	耕地占用税	渝府发 [2008]47号	17500	重庆北碚区标准35元/m ² ，耕地比例75%。 计算式：35 × 666.67 × 75%
11	征（土）地管理费	渝价[2001]346 号	7687	征地1000亩以下不超过4%，1000亩以上不超过3%。故取以上各项之和的4%。
12	其他费用	-	1999	按以上费用之和的1%计算
合计			201852	结果已取整

根据上表确定土地取得费及税费为201,852元/亩，约合303元/m²。

（2）土地开发费

土地开发费主要是指估价对象在已具备生产、生活条件下的基础设施建设及土地整治等费用，包括宗地外开发费和宗地内开发费。估价对象土地开发程度为宗地红线内“部分场地平整”，红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）。根据土地开发费的一般水平并结合估价对象的实际状况，土地开发费取值如下：

项目	通路	通上水	通下	通电	通气	通讯	部分场地平整	合计
红线外	20	10	10	10	10	10	-	70
红线内	-	-	-	-	-	-	20	20
合计	-	-	-	-	-	-	-	90

因此，土地开发费=红线外开发费+红线内开发费=70+20=90（元/m²）

（3）投资利息

土地使用者从取得土地使用权起，达到估价基准日的开发程度，必须经历一个开发周期，期间的土地取得费和土地开发费应计利息。土地取得费及含税费为一次性投入，土地开发费用假设均匀投入，根据宗地规模，假设开发期0.5年，投资利息率按评估基准日的一年期贷款利率6.31%计，则投资利息为：

$$303 \times [(1+6.31\%)^{0.5}-1] + 90 \times [(1+6.31\%)^{0.5/2}-1] \approx 11 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

（4）开发利润

开发利润是指将土地作为一种生产要素，以固定资产投资形式发挥作用，应该获取必要的报酬。利润率应与行业投资回报率相一致，根据同类土地开发的利润水平，利润率取10%，则开发利润为：

$(303+90) \times 10\% \approx 39 \text{ (元/m}^2\text{)}$

(5) 个别因素修正系数

由于成本逼近法估价结果为区域内同类土地平均价格，宗地土地价格由于位置、个别条件不同，还需要对影响待估宗地价格的个别因素进行修正。个别因素修正的主要因素包括个别交通条件、土地面积、宗地形状、地形地势、权益因素等修正。具体个别因素修正详见下表：

个别因素	个别交通条件	土地面积	宗地形状	地势	权益因素	合计
因素说明	临主次干道，较为便利	面积大小适中，便于利用	总体较规则，局部异形	宗地内部分区域较平坦，部分区域有一定坡度	权利“干净”，无他项权利限制	-
修正系数(%)	2	2	-1	-1	1	3

(6) 土地使用年限修正系数

土地使用年限修正系数的计算公式如下：

$$K=1-\frac{1}{(1+r)^n}$$

式中，K－土地使用年限修正系数

r－土地还原利率

n－土地剩余使用年限

参照重庆市基准地价体系，土地还原利率（r）取 0.0585。评估对象土地使用权终止日期为 2054 年 7 月 26 日，截止估价基准日 2012 年 6 月 26 日，土地剩余使用年限 n 为 42.11 年，将 r、n 值代入公式计算得出土地使用年限修正系数为：0.9087。

(7) 土地增值收益

土地增值收益主要由两部分构成，一种是国家将农用地转变为其他建设用地，新用途土地的收益远高于原用途土地，这种增值收益是土地所有者——国家允许改变土地用途带来的，归国家所有；另一种是被征用的土地经投资开发后，变成了真正的城市建设用地，土地的性能和条件发生了较大变化，提高了土地的经济价值，从而使土地收益能力增加，使地租增加。经开发改良后的地租收益与原地租收益的大部分增值额应属于国家。在土地一级市场上，该土地增值收益在数值上等于土地使用权出让金。其计算公式及过程如下：

① 计算公式

根据渝国土房管发 [2009]255 号规定，土地出让金计算公式如下：

国有土地使用权出让金=楼面价出让金×容积率×年限修正系数

②估价对象土地级别为工业用地 9 级，根据渝府 [2002]79 号文、[2009]203 号文，相应的楼面价出让金标准为 70 元/m²。

③估价对象容积率为 1.2。

④年限修正系数

$$K=[1-\frac{1}{(1+r)^n}]\div[1-\frac{1}{(1+r)^m}]$$

式中：r——土地还原率(参照重庆基准地价体系取 0.0585)

m——委估宗地的剩余使用年限

m—文件规定土地出让金标准对应的年限（50 年）

根据前文，土地剩余使用年限取 42.11 年，代入公式计算得出土地使用年限修正系数为：0.9650。

⑤土地增值收益：70×1.2×0.9650≈81（元/m²）

（8）计算土地价值

单位地价=（土地取得费及税费+土地开发费+利息+利润）×（1+个别因素修正系数）×土地使用年限修正系数+土地增值收益

$$= (303+90+11+39) \times (1+3\%) \times 0.9087 + 81 \approx 496 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

（五）评估价值的确定

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及委估宗地的具体情况，本次土地价格测算采用了市场法和成本逼近法，两种评估方法测算的结果有一定的差异，结合该区域同类用地的地价水平及评估方法的适宜性，经综合分析，估价人员认为：

市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正从而得出评估价格，该方法通常被认为是最能反映目前地价水平的最直接便利的估价方法。本次选用的市场法交易实例与委估宗地属同一供需圈，其交易情况正常，且当地土地交易信息相对较为公开，因此通过比较修正得到的比准价格具有较高的可信度。

成本逼近法测算出的结果适用于未利用土地开发为建设用地或待重新开发利用

的建设用地再次开发利用的土地价值评估，根据待估宗地同一供求圈内取得建设用地的各项土地取得成本及税费、开发费用、投资利息、利润、土地增值收益等求取土地的价格，该方法测算的土地价格构成项目清晰。在土地估价实践中，土地取得费及税费一般可以详尽的文件规定进行测算，土地开发费和开发利润有一般的市场价格水平做参考，而作为成本逼近法重要价格构成项目土地增值收益，虽然可参照文件规定或正常水平进行估算，但在一定程度上需要依靠估价人员的经验来确定，因在确定估价结果时考虑以该方法做一定的参照。

2、地价的确定

根据前文分，我们认为市场法和成本逼近法是通过不同的计算途径评估地价的方法，考虑到本项目的评估目的，以及对区域地价水平和评估方法的适宜性进行分析后，认为市场法所测算结果更能反映委估宗地的现实地价水平，估确定取两种方法测算结果的加权算术平均值作为委估宗地的评估价格如下：

市场法		成本逼近法		评估单价 (元/m ²)	土地面积 (m ²)	评估总价 (万元)	备注
测算价格 (元/m ²)	权重	测算价格 (元/m ²)	权重				
427	60%	496	40%	455	29,488.2	1,341.71	结果已取整

三、评估结果

根据以上评估工作得出估价对象在2012年6月26日的评估结论如下：

资产名称	单位	数量	评估价值	
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)
土地使用权	m ²	29,488.2	455	1,341.71

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

经评定估算，浙江华智控股股份有限公司委估的位于重庆市北碚区童家溪镇同兴园区一路8号的工业用地使用权在评估基准日的市场价值为：¥1,341.71万元(大写：人民币壹仟叁佰肆拾壹万柒仟壹佰元整)，具体如下表：

评估结果表

产权持有单位：浙江华智控股股份有限公司

资产名称	单位	数量	评估价值	
			单价（元/m ² ）	总价（万元）
土地使用权	m ²	29,488.2	455	1,341.71

二、评估结论成立的条件

(一)一般假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，评估人员按准则要求进行一般性调查；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设评估过程中所评估资产的权属为合法的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告依据的由委托方及产权持有者提供的基础资料，评估人员假设其为真实和可信的，仅根据执业规范要求作一般性核查和验证。

3、假设产权持有者负责任地履行所有者的义务，并称职地对有关资产实施有效管理。

4、本评估报告中的估算是在假设所有重要的及潜在的可能影响评估值的因素都已充分揭示的前提下作出的。

(二)特殊假设

1、本次评估结果是根据公开市场原则确定的市场价值，评估结果对应的评估对象价值内涵以评估报告中定义为准。本报告未考虑：

(1)评估对象用于其他用途的可能性；

(2)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结果的影

响；

(3)评估对象交易行为发生的税费支出；

(4)特殊交易方式可能追加或减少交易价格对评估结果的影响。

2、交易双方知情并谨慎对待评估对象之权益。

(三) 特别事项说明

1、纳入本次评估范围的土地使用权为产权证号 107 房地证 2012 字第 01961 号、01964 号证载土地使用权面积 (61,629.3 m²) 的一部分，其具体范围和使用权面积根据委托方提供的依据产权证附图分割的宗地红线图进行确定。

2、根据委托方提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地(2004)合字(北碚)第 267 号)，仅明确了本次评估范围内的土地所在大地块的容积率为 1.2，未单独明确评估范围内土地的容积率；《建设用地规划许可证》(渝规地证(2004)碚字第 0024 号)等规划资料亦未约定容积率；根据产权证记载，本次评估范围内的土地所在大地块土地面积为 61,629.3 m²，房屋建筑面积为 8,141.53 m²，据此计算目前大地块的实际容积率为 0.13；委估土地现状为空地。因此，根据《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地(2004)合字(北碚)第 267 号)并结合地块现状分析认为，评估对象土地的容积率最高可大 1.2，本次评估据此设定容积率为 1.2。

3、评估范围为权证范围内的部分土地使用权，评估过程中委托方未能提供转让该部分土地使用权是否符合规划等相关资料，本次评估假设该转让行为符合相关规定，否则应对评估结论做相应调整。