

土地估价报告

项目名称：安徽丰乐农化有限责任公司位于肥西县三河镇北街 139322.7 平方米工业用地国有土地使用权市场价格评估

受托估价单位：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

土地估价报告编号：安徽正诚[2015]（估）字第0106号

提交估价报告日期：二〇一五年七月二十二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

安徽丰乐农化有限责任公司位于肥西县三河镇北街 139322.7 平方米工业用地国有土地使用权市场价格评估。

二、委托估价方

委托单位：肥西县土地收购储备中心

地 址：肥西县人民西路

联系电话：15855519963

三、估价目的

肥西县土地收购储备中心因拟收储国有土地使用权的需要，安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司受肥西县土地收购储备中心的委托对位于肥西县三河镇北街的**二宗** 139322.7 平方米工业用地拟收储土地使用权价格进行评估，为委托方办理该宗土地收储工作提供价格依据。

四、估价基准日

二〇一五年七月十七日

五、估价日期

二〇一五年七月十七日至二〇一五年七月二十二日。

六、地价定义

考虑到本次估价目的是国有建设用地拟收储国有土地使用权的需要。根据估价依据和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，并结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

1、估价基准日：本次评估根据委托方的委托估价基准日为二〇一五年七月十七日；

2、土地使用权价格类型设定：依据《国有土地使用证》(肥西国用(2002)第 02743 号、02744 号)，土地使用权类型为出让，故本次设定土地使用权

类型为出让土地使用权；

3、土地使用权年限设定：根据《国有土地使用证》（肥西国用（2002）第 02743 号、02744 号），估价对象为工业用地，法定最高出让年限为工业 50 年，至估价基准日剩余使用年限均为 35.69 年。故本次评估土地使用年限按照剩余使用年限设定；

4、土地用途的设定：依据《国有土地使用证》（肥西国用（2002）第 02743 号、02744 号），该宗地规划用途为工业用地，依据合法原则，故本次评估设定用途为工业用地；

5、土地开发程度设定：估价对象为工业用地，实际开发程度为“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），绿宗地红线内场地平整，故本次土地开发程度为工业“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），宗地红线内场地平整；

6、容积率设定：依据《国有土地使用证》（肥西国用（2002）第 02743 号、02744 号），用地性质：工业用地，本次待估宗地容积率参照周围工业用地容积率设定为 1.0；

7、土地他项权利状况：至估价基准日，待估宗地无抵押权、租赁权、担保权、地役权、地上地下他项权利存在，相邻土地的开发使用对待估宗地的开发使用无限制。

本次评估价格是指在满足表 1-1 设定的土地开发程度和土地用途条件下、评估基准日为 2015 年 7 月 17 日、土地使用年限为工业 35.69 年、容积率为 1.0 的国有土地使用权价格。

表 1-1 估价对象土地用途和开发程度设定表

宗地名称	宗地位置	估价期日实际用途	估价期日设定用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	备注
安徽丰乐农化有限责任公司工业用地	肥西县三河镇北街	工业用地	工业用地	1.0	宗地红线外“五通”	宗地红线外“五通” 红线内场地平整	
合肥丰乐科技有限责任公司工业用地	肥西县三河镇北街	工业用地	工业用地	1.0	宗地红线外“五通”	宗地红线外“五通” 红线内场地平整	

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》的技术要求，经评估得到估价对象在估价设定的土地用途及开发程度条件下，于评估基准日 2015 年 7 月 17 日，使用年限为工业用地 35.69 年、容积率为 1.0 的国有土地使用权评估价格如下：

宗地一、（安徽丰乐农化有限责任公司）：

土地评估面积：116066.7 平方米

单位面积地价：204 元/平方米

土地总地价：2367.76 万元

大写：人民币贰仟叁佰陆拾柒万柒仟陆佰元整。

宗地二、（合肥丰乐科技有限责任公司）：

土地评估面积：23256 平方米

单位面积地价：204 元/平方米

土地总地价：474.42 万元

大写：人民币肆佰柒拾肆万肆仟贰佰元整。

具体估价结果详见附表 1 《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

姓名	土地估价师资格证书号	签名
章金莲	2010340018	
李 亚	2009340041	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

(机构盖章)

二〇一五年七月二十二日

附表1 土地估价结果一览表

估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司 报告编号：安徽正诚[2015]（技）字第0106号 估价基准日：2015年7月17日 土地使用权性质：出让

宗地名称	宗地位置	估价期日规划用途	估价设定的用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
安徽丰乐农化有限责任公司工业用地	肥西县三河镇北街	工业	工业	1.0	红线外“五通”	红线内“五通”及场地平整	35.69	116066.7 (208.98亩)	204(折合13.61万元/亩)	2367.76	
合肥丰乐科技有限责任公司工业用地	肥西县三河镇北街	工业	工业	1.0	红线外“五通”	红线内“五通”及场地平整	35.69	23256 (208.98亩)	204(折合13.61万元/亩)	474.42	
合计	-	-	-	-	-	-	-	139322.7 (208.98亩)	-	2842.18	

一、上述土地估价结果的限定条件（见下表）

表1-1 设定估价对象基础设施及其他条件表

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	通讯条件	供气状况	供暖状况	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
安徽丰乐农化有限责任公司位于肥西县三河镇北街综合地块	场地平整	临合铜公路	接市政供电网	接市政供水网	接市政排水网	接市政电信网	无	无	无	无	无

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积、用途以委托方提供的《国有土地使用证》注明的为准。
- 2、本报告结果仅作为委托方办理上述土地收储提供价格参考依据。

估价机构：（加盖公章）
2015年7月22日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：肥西县土地收购储备中心

地 址：肥西县人民西路

联系电话：15855519963

二、估价对象

1.1 待估宗地的历史沿革：根据《国有土地使用证》肥西国用（2002）第 02743 号，土地使用权人为安徽丰乐科技有限责任公司，土地规划用途为工业用地，面积为 23256 平方米；根据《国有土地使用证》肥西国用（2002）第 02744 号，土地使用权人为安徽丰乐农化有限责任公司，土地规划用途为工业用地，面积为 116066.7 平方米，至估价基准日尚未换证，故土地使用权总面积为 139322.7 平方米；于 2001 年 3 月以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。本次评估仅涉及土地部分，不包含其他部分。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

1.1 待估宗地的历史沿革：根据《国有土地使用证》肥西国用（2002）第 02743 号，土地使用权人为安徽丰乐科技有限责任公司，土地规划用途为工业用地，面积为 23256 平方米；根据《国有土地使用证》肥西国用（2002）第 02744 号，土地使用权人为安徽丰乐农化有限责任公司，土地规划用途为工业用地，面积为 116066.7 平方米，至估价基准日尚未换证，故土地使用权总面积为 139322.7 平方米；于 2001 年 3 月以出让方式取得待估宗地国有土地使用权，地号分别为 743、744 号，图号：02；土地终止日期：2051 年 3 月 25 日，至估价基准日剩余使用年限为 35.69 年。

1.2 宗地位置：肥西县三河镇北街。

1.3 宗地用途：土地证中登记的用途为工业用地。

1.4 宗地四至：东至：空地，南至：空地，西至：合铜公路，北至：空地。

1.5 宗地面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》（肥西国用（2002）

第 02743 号、02744 号)得知:证载宗地面积分别为 116066.7 平方米、23256 平方米,故本次评估总面积为 139322.7 平方米。

1.6 土地级别:四级工业用地。

1.7 宗地权属状况及权属变更:权属性质现状为国有出让土地,土地使用者分别为合肥丰乐农化有限责任公司、合肥丰乐科技有限责任公司。

1.8 地号:743、744,图号:02,国有土地使用证号:肥西国用(2002)第 02743 号、02744 号。

1.9 填发日期:2002 年 1 月 30 日。

2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有,估价对象于估价基准日的权属性质为国有出让土地,根据《国有土地使用证》肥西国用(2002)第 02743 号,土地使用权人为安徽丰乐科技有限责任公司,土地规划用途为工业用地,面积为 23256 平方米;根据《国有土地使用证》肥西国用(2002)第 02744 号,土地使用权人为安徽丰乐农化有限责任公司,土地规划用途为工业用地,面积为 116066.7 平方米,至估价基准日尚未换证。据委托方提供得资料,安徽丰乐科技有限责任公司为安徽丰乐农化有限责任公司下属全资子公司,终止日期为 2051 年 3 月 25 日,至估价基准日剩余使用年限为 35.69 年。根据委托方提供的资料,估价对象于估价基准日,无抵押等他项权利存在。

3、土地利用状况

估价对象位于肥西县三河镇北街,为安徽丰乐农化有限责任公司已建土地,场地平整,本次评估设定估价对象内部平整且无建筑物,根据委托方提供的《国有土地使用证》(肥西国用(2002)第 02743 号、02744 号),估价对象规划用地性质为工业。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

1、地理位置

肥西县位于安徽省中部,合肥市西南部,东 $116^{\circ} 40' 52''$ - $117^{\circ} 21' 39''$ 、北纬 $31^{\circ} 30' 22''$ - $32^{\circ} 00' 21''$ 。东连合肥市郊区,隔巢湖与巢湖市相望;西与六安市接壤;南沿丰乐河与舒城县、肥西县为邻;北抵寿县、长丰县。县境西宽东窄,南北长55千米,东西宽64千米,总面积1961平方公里,至2007年,总人口91万人。肥西素有“淮军故里、改革首县、花木之乡、巢湖明珠”之美誉,地跨江淮流域之间,临淝水之南,滨巢湖西岸,为全国百强县之一,中部十强县,是安徽省经济强县之一。

2、自然环境

(1) 地势、地貌

肥西县广为第四系土壤堆积物覆盖,仅在中西部部分有较多基岩出露,面积约300平方公里。全境大部分为中新生代陆相地层。县境西北高,东南低。中北部属江淮丘陵,江淮分水岭自西向东北横穿而过,中西部有一系列低山,低山绵延25千米,大潜山海拔289米,为全县最高点。地形起伏多变,岗冲相间,落差较大。东南为巢湖盆地,湖河沿岸有狭长的冲积平原。

(2) 气候、水文

亚热带季风气候,年平均气温15.7摄氏度,平均降水量1000毫升,平均湿度70%。

3、行政区划

2013年,全县辖9个镇、4个乡:上派镇、三河镇、桃花镇、花岗镇、高刘镇(合经区托管)、官亭镇、山南镇(金牛乡与洪桥乡并入)、丰乐镇、紫蓬镇、高店乡、铭传乡、柿树岗乡、严店乡。有1个开发区、2个合作园区。县境西宽东窄,南北长55千米,东西宽64千米,总面积1961平方千米。总人口87.57万人,全县耕地面积为90万亩。全县共有14个乡镇、2个管委会,共辖村295个,居委会29个,社区10个,总计334个基层自治组织。

4、社会经济状况

2008-2011年，综合实力连续4年位居全省科学发展先进县一类县前两名，2009-2011年，连续3年成为全省唯一的全国百强县，并位居第89位。

2009年肥西县域全年实现地区生产总值214.6亿元，已超2008年全国百强县后十位平均水平（200.67亿元），比上年同期增长21.8%，其绝对量和增幅均居全省之首。2012年，肥西县实现地区生产总值416.7亿元、增长13.8%；财政收入45.1亿元、增长12.7%，其中地方财政收入24.3亿元、增长13%；规上工业总产值895.4亿元，规上工业增加值204.5亿元、增长19.1%；全社会固定资产投资366.5亿元、增长26.3%，其中工业投资208.7亿元、增长47.6%；社会消费品零售总额53.1亿元、增长18.8%；农民人均纯收入9787元、增长15.6%。

肥西县2013年规模以上工业增加值234.62亿元，增长13.5%；全社会固定资产投资433.44亿元，增长24.3%；社会消费品零售总额62.26亿元，增长17.3%；GDP476亿元，财政收入50.06亿元。

2014年1—2月份，全县经济保持平衡运行，各项主要经济指标呈现总量高位运行，增速稳中有升态势。全县完成规上工业产值163.3亿元，实现增加值38.6亿元，同比增长21.5%；完成全社会固定资产投资58亿元，同比增长24.9%，其中工业投资26.9亿元，同比增长5.4%；实现财政收入11.1亿元，同比增长18%，其中地方财政收入7.3亿元，同比增长36.8%；累计到位省外资金41.6亿元，同比增长3.3%，实际利用境外资金3972万美元，同比增长20%；实现社会消费品零售总额12.3亿元，同比增长11.3%。

5、土地市场状况

据统计，2015年1-6月份合肥市（包括县市）共出让74宗地块，面积达7367.2936亩，土地出让金达1984397.531万元。其中，合肥市区出让41宗，面积达3171.087亩，土地出让金达1359039万元。从区域宗数来看，高新区、长丰县和肥西县各9宗，庐阳区7宗，肥东县6宗，包河

区、滨湖区和肥西县各 5 宗，经开区 4 宗，瑶海区、新站区、政务区和东部组团各 3 宗，蜀山区 2 宗，巢湖市 1 宗。

同比去年 1-6 月份，今年上半年合肥土地出让宗数多出 26 宗，合肥市区多出 5 宗；出让面积上涨约 3543 亩，涨幅约 92.6%；市区出让面积上涨约 371 亩，涨幅约 13.3%；土地出让金上涨约 119 亿元，涨幅约 151%；市区土地出让金上涨约 71 亿元，涨幅约 111%。2012 年全年，合肥市（包括县市）成交 130 宗共计 4484.500 多亩土地，比较来看，今年上半年，合肥市土地出让规模已经超过去年全年的一半。74 宗成交地块，纯住宅用地共 18 宗，面积达 3390.75 亩，市区纯住宅用地占 10 宗。面积最大的地块为华南城摘得的肥西[2013]6 号，同时合肥华南城公司于 5 月份斥资 10 亿多元摘得肥西 5 宗地块，面积合计 2033.8 亩，成为今年上半年合肥最大的“地主”。

6、城市规划与发展目标

立足“全省创第一，中部进十强，全国争百强，全面建设富裕型小康社会”的目标，勇于创新的肥西人民围绕“工业强县、农业富县、三产活县、开放兴县”的发展思路，坚持加快发展与深化改革相结合、整体推进与重点突破相结合、行政推动与市场运作相结合、发挥内力与借助外力相结合，以招商引资为抓手，大力推进科技、产业、体制、环境四个创新，努力将肥西建成全国重要的汽车产业基地，全国重要的家电产业基地，华东地区重要的优质农产品供应基地，全国重要的现代化航空物流城，中国中部第一苗木花卉城，省会都市圈中交通便捷、环境优美、宜商宜居的现代化“卧城”，长三角地区重要的乡村旅游休闲度假后花园。

（二）区域因素

1、区域概况

估价对象位于肥西县三河镇。三河镇位于肥西县南端。地处合肥市肥西县、合肥市庐江县、六安市舒城县两个地级市三县交界处。丰乐河、杭埠河在此汇合，经新河向东流约 15 公里入巢湖。北距合肥 40 公里，距上派镇 24

公里，南距庐江县城 32 公里，西距舒城县城 30 公里。地理坐标：东经 117° 14' ~117° 16'，北纬 31° 30' ~31° 32'。总面积 2.9 平方公里，城区面积 1.5 平方公里。辖 4 个居民委员会，2 个行政村（杨婆、下拐），1985 年总人口 15796 人，其中非农业人口 11611 人。

2、商业繁华度

估价对象所在区域内，目前商业服务配套设施一般，商业繁华程度一般。

3、交通条件

对外交通条件：估价对象所在区域市政道路等级一般，通过区域内的合安路等市政主干道与市内外道路相连，对外交通较便利。

公共交通条件：估价对象所在区域无公交线路，公共交通一般。

4、基础设施条件

估价对象所在区域基础设施工业达“五通”标准，即通上水、通下水、通电、通电讯、通道路、通气，且保障率较高。

5、公用服务设施

估价对象所在区域内公用服务设施基本齐全，配套设施一般。

6、环境条件

估价对象所在区域为肥西县三河镇，区域无大污染源，环境条件较优。

7、区域因素分析

综上所述：待估宗地位于肥西县三河镇，区域位置一般；通过区域内的合安路等市政主干道与市内外道路相连，对外交通较便利；区域的基础设施与公用服务设施配套一般，估价人员经过综合考虑分析认为：待估宗地附近区域对待估宗地地价水平影响不大。

（三）个别因素

影响地价的个别因素是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异的地价差异的重要因素：

1、宗地土地开发状况

本次评估设定待估宗地红线内土地开发程度为 工业为“五通”标准，具备了通路、通电、通上水、通下水、通电讯。

2、宗地临路条件

估价对象临近合铜公路，一面临路，路况较好。

3、宗地面积、形状

估价对象形状较为规则，本次收储土地面积 139322.7 平方米（301.50 亩）。

4、基础设施保证度

估价对象供水、排水、供电等基础设施保证保证度较高。

5、个别因素分析

综上所述，待估宗地用途符合规划，取得合法手续，属于合法性开发建设。另外土地利用率高，形状规则，待估宗地地势平坦，地基承载力较好，宗地附近基础设施较完善，估价人员经过综合考虑分析后认为：待估宗地的个别因素有利于待估宗地地价的提升。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)、国家有关部门颁发的法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 78 号, 2007 年 8 月 30 日);
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号, 1998 年 12 月 27 日);
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
- 6、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号);
- 7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- 8、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》;
- 9、《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令 第 540 号);
- 10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);《中华人民共和国契税暂行条例》(1997 年 7 月 7 日);
- 11、《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行条例》的决定》(中华人民共和国国务院令 第 448 号);
- 12、《关于开征合肥市地方教育附加费的通知》(合政(2002)151 号);
- 13、《中华人民共和国印花税法暂行条例》;
- 14、《中华人民共和国契税暂行条例》;
- 15、地方政府及有关部门颁发的法规、条例、文件、通知。

(二)、有关技术规程和技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

(三) 其他资料

10、委托方提供的有关资料;

11、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

根据本次评估过程中，遵循的主要原则有：

(1) 合法原则

遵循合法原则，是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

本次土地证载用途为工业，实际用途为工业，符合合法原则。

(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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

本次评估使用市场比较法，运用了替代原则。

(3) 需求与供给原则

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。

本次评估目的为是收储该宗地提供市场价值依据，符合需求与供给原则。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（5）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。

（6）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（7）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素

（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。

（9）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。

(10) 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，就要根据估价对象的实际情况，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。

2、估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、剩余法（假设开发法）、收益还原法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。但在进行具体地块的土地估价时，应根据估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，并考虑到当地地产市场的发育程度，合理选择适宜的评估方法。

据委托方提供得资料，安徽丰乐农化有限责任公司与安徽丰乐科技有限责任公司为全资子公司，其两宗土地为相邻地块，且其用途均为工业用地，故本次评估两块宗地可以采用同一过程进行计算。估价对象属于工业用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，以成本累积方式得出的积算价格难以体现其价格水平，故不适宜采用成本逼近法、收益还原法及剩余法进行评估；由于同一供需圈内工业用地市场真实交易案例较少，故不适宜采用市场比较法进行评估。

估价对象所在区域有较完善的基准地价相关资料，同时由于待估宗地位于基准地价的覆盖范围，可以参照肥西县工业基准地价基准地价系数修正法对评估结果进行验证，因此适宜使用基准地价系数修正法；同时近年来涉及土地征用、拆迁项目比较多，补偿成本和相关税费及土地开发费用都有相关规定和资料可查，资料比较充分，故适宜选用成本逼近法进行评

估。

综上所述，故本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法两种估价方法进行评估。

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

成本逼近法：成本逼近法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所有权收益来确定土地价格的估价方法。

3、地价的确定

(1) 地价确定的方法

安徽丰乐农化有限责任公司工业用地使用基准地价法估价结果为 197 元/平方米，成本逼近法估价结果为 209 元/平方米，由于两者差距较大，故取其加权算数平均数为估价结果。考虑其为工业用地，成本逼近法更能体现市场行情，而基准地价系数修正法则略显得滞后于市场，故成本逼近法为主要评估方法，取 0.6，基准地价系数修正法为辅助评估方法，取 0.4；详见下表：

估价结果确定表

宗地名称	基准地价系数修正法评估结果	成本逼近法评估结果	估价结果	估价结果取值方法说明
合肥丰乐科技有限责任公司工业用地	197	209	204	取两种估价方法结果的加权算术平均数(取整)

(2) 估价结果

根据《城镇土地估价规程》的技术要求，经评估得到估价对象在估价设定的土地用途及开发程度条件下，于评估基准日 2015 年 7 月 17 日，剩余使用年限为 35.69 年、容积率为 1.0 的国有土地使用权评估价格如下：

宗地一(安徽丰乐农化有限责任公司):

土地评估面积: 116066.7 平方米

单位面积地价: 204 元/平方米

土地总地价: 2367.76 万元

大写: 人民币贰仟叁佰陆拾柒万柒仟陆佰元整。

宗地二(合肥丰乐科技有限责任公司):

土地评估面积: 23256 平方米

单位面积地价: 204 元/平方米

土地总地价: 474.42 万元

大写: 人民币肆佰柒拾肆万肆仟贰佰元整。

具体估价结果详见附表 1《土地估价结果一览表》。

三、需要特殊说明的事项

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、本次估价严格按照《中华人民共和国土地管理法》等相关法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定,选取相应的估价方法进行科学的评估;

2、本报告估价对象的评估价格是指在评估设定的土地用途和土地开发程度条件下,于评估基准日 2015 年 7 月 17 日,土地剩余使用年期 35.69 年、容积率为 1.0 的的国有土地使用权价格;

3、报告中有关估价对象的土地面积等宗地要素以国有土地证上注明的为准,土地规划用途为综合;

4、本报告评估结果是估价对象在估价基准日的正常市场价格,仅适用于本次评估特定的估价目的,它依据如下假设:

(1) 估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用,并会产生相应的土地收益。

(2) 在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法

律、法规。

(4) 委托方提供资料属实。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、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。

2、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评估价格，若估价对象的土地利用方式、估价基准日、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，则评估价格应作相应调整。

3、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。

4、本次估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权；

5、本报告的估价结果自提交报告之日起壹年内有效。

(三) 资料来源说明

1、土地规划条件和测绘结果等资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关材料由估价人员市场调查而得。

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，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数选取。

(四) 其它需要特殊说明的事项

1、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、本报告由安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象区域及实景照片
- 3、国有土地使用证复印件
- 4、估价机构营业执照
- 5、估价机构资质证书复印件
- 6、估价人员资格证书复印件