

---

# 土地估价报告



**项 目 名 称 :**浙江东正针织有限公司所有的位于崧厦镇友爱村地块一宗工业用地国有出让建设用地使用权市场价值司法鉴定估价

**受 托 估 价 单 位:**绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司

**土地估价报告编号:**绍方圆评报字(2022)第005号

**提交估价报告日期:**二〇二二年三月二十二日

---

# 土地估价报告

## 第一部分 概述

### 一、估价项目名称

浙江东正针织有限公司所有的位于崧厦镇友爱村地块一宗工业用地国有出让建设用地使用权市场价值司法鉴定估价

### 二、委托估价方

单位名称：绍兴市上虞区人民法院

地 址：绍兴市上虞区百官街道峰山路 397 号

联系人：诸新刚

联系电话：0575-82509115

### 三、估价目的

由于申请执行人潘灵峰与被执行人浙江东正针织有限公司金融借款合同纠纷一案，我公司受绍兴市上虞区人民法院委托，依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号），对浙江东正针织有限公司所有的位于崧厦镇友爱村地块一宗工业用地国有出让建设用地使用权市场价值司法鉴定估价，为绍兴市上虞区人民法院进行司法拍卖（变卖）该资产提供价值依据。

### 四、估价期日

二〇二二年三月十七日

### 五、估价日期

二〇二二年三月十七日至二〇二二年三月二十二日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，本次评估是待估宗地在以下设定的土地使用权价值类型、土地使用权权属性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用权年限条件下于估价期日 2022 年 3 月 17 日的国有建设用地使用权价格。其内涵为：

#### 1、土地使用权价值类型的设定

---

由于本次估价目的是为司法机关司法拍卖(变卖)待估宗地提供价值参考依据,故评估设定待估宗地土地使用权类型为土地剩余使用年限 8.55 年的国有建设用地土地使用权价格,不包括地上建筑物、附着物、地下矿产资源及地下埋藏物的价值。

## 2、土地使用权权利类型的设定

根据委托方提供的上虞市国用(2011)第 01407 号《国有土地使用权证》等相关属证及其他相关资料,估价对象于估价日期为国有出让土地使用权,本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让国有建设用地使用权。又由于本次估价目的是为人民法院司法拍卖(变卖)估价对象,解决当事人司法纠纷提供价值参考,因此尽管估价对象已被查封,但本次估价假设其不存在上述权利限制为前提。

## 3、土地用途的设定

估价对象登记用途为工业用地,实际用途为工业用地,根据本次估价目的,评估设定估价对象土地用途为工业用地。

## 4、土地利用条件的设定

根据委托方提供的上虞市国用(2011)第 01407 号《国有土地使用权证》记载待估宗地使用权面积为 12827.10 平方米,上虞市房权证崧厦镇字第 00238441-00238445 号《房屋所有权证》记载总建筑面积 9676.09 m<sup>2</sup>,根据权证该地块实际容积率为 0.75,故本次估价设定容积率为 0.75。

## 5、土地开发程度的设定

根据委托方提供的资料及现场查勘状况,至估价日期待估宗地实际开发程度为宗地内工业厂房已建成;根据本次估价目的,设定开发程度为宗地红线外“五通”(即通道路、通供电、通供水、通排水、通通讯)和宗地内“场地平整”。

## 6、土地使用权年期的设定

根据委托方提供的上虞市国用(2011)第 01407 号《国有土地使用权证》及估价人员现场查勘采集的相关资料,待估宗地土地终止日期为 2030 年 9 月 30 日,至估价日期,剩余土地使用年限为 8.55 年。

## 7、他项权利状况:

估价对象宗地虽已被查封且进入司法处置程序,但鉴于本次估价目

的，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封；根据实地查勘了解的情况，估价对象宗地目前租赁情况不明，且本项目估价委托书中并未要求考虑可能存在的租赁权对评估价值的影响，故本次估价假设估价对象未设立租赁权和其他用益物权。

◆综上所述，本次估价的地价定义为：估价对象宗地在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 3 月 17 日，设定开发程度为宗地内外“五通”（即通道路、通供电、通供水、通排水、通通讯）及宗地内场地平整，设定用途为工业用地，设定土地剩余使用年期为 8.55 年，设定他项权利状况为无他项权利限制的出让国有建设用地土地使用权市场价值。

## 七、估价结果：

面积：12827.10 平方米

土地单价：916 元/平方米

土地总价：¥11749624 元

大 写：壹仟壹佰柒拾肆万玖仟陆佰贰拾肆元整

币 种：人民币

地块具体情况详见《土地估价结果一览表》。

## 八、土地估价师签名

姓 名	资格证书号	签 章
夏炎峰	2019330028	
王英晶	2007460008	

## 九、土地估价机构

本评估项目由绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司完成。

法定代表人：

绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月二十二日

## 土地估价结果一览表

估价机构：绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：绍方圆评报字（2022）第 005 号

估价日期：二〇二二年三月十七日

土地使用权性质：国有土地

估价期日的土地 使用权人	地号	土地 使用证号	宗地位置	估价期日 实际用途	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 面积(m <sup>2</sup> )			土地 剩余 使用 年限 (年)	单位 面积 价格 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
									使用权面 积	其 中	独用面积			
浙江东正 针织有限 公司	32-42-241	上虞市国用 (2011)第 01407号	崧厦镇友 爱村	工业 用地	工业 用地	设定为 0.75	厂房已 建成	宗地红线 外“五 通”，宗 地红线内 场地平整	使用权面 积 12827.10	其 中	独用面积 12827.10	8.55	916	11749624
合计	---	---	---	---	---	---	---	---	12827.10			---	---	11749624

### 一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：详见土地估价报告

2、基础设施条件：

地面平整状况：平整

周围道路状况：良好

供水状况：良好

供电状况：良好

通讯状况：良好

排污状况：良好

3、规划限制条件：无

4、影响土地价格的其他限定条件：详见土地估价报告

### 二、其他需要说明的事项：详见土地估价报告

估价机构：（加盖公章）

二〇二二年三月二十二日

---

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

单位名称：绍兴市上虞区人民法院

地 址：绍兴市上虞区百官街道峰山路 397 号

联 系 人：诸新刚

联系电话：0575-82509115

### 二、受托估价方

单位名称：绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司

单位地址：浙江省绍兴市越城区阳明北路 80 号 A 楼 1 楼 1-1（07 室-012 室）

资信等级：一级

有效期限：二〇二一年五月一日至二〇二二年四月三十日

资信编号：2021-025

资格证书获得时间：2021 年 4 月 30 日

评估机构备案编号：2020330082

法定代表人：王英晶

联系人：王英晶 联系电话：0575-88062837

### 三、估价对象

估价对象为浙江东正针织有限公司所有的位于崧厦镇友爱村地块的一宗用途为工业的土地使用权，土地使用权面积为 12827.10 平方米，其中独用面积 12827.10 平方米。本次评估结果未包含今后各项基础设施接入宗地内的费用及地上建筑物的价值。

### 四、估价对象状况

#### 1、房地产基本状况

##### （1）建筑物登记状况

根据委托方提供的上虞市房权证崧厦镇字第 00238441-002384

---

45号《房屋所有权证》载明：房屋所有权人：浙江东正针织有限公司。房屋坐落：崧厦镇友爱村；规划用途：工业；总层数：1层；建筑面积：614.70平方米；总层数：3层；建筑面积：1980.36平方米；总层数：2层；建筑面积：6922.36平方米；总层数：1层；建筑面积：20.80平方米；总层数：1层；建筑面积：91.43平方米；总层数：1层；建筑面积：46.44平方米。

## （2）土地登记状况

根据委托方提供的上虞市国用（2011）第01407号《国有土地使用权证》载明：土地使用权人：浙江东正针织有限公司。使用权面积为12827.10平方米，其中独用面积12827.10平方米；地类（用途）：工业用地；座落：崧厦镇友爱村；地号：32-42-241；使用权类型：出让；终止日期：2030年9月30日。

## 2、土地权利状况

待估宗地土地所有权属国家所有；使用权根据委托方提供的上虞市国用（2011）第01407号《国有土地使用权证》载明为：浙江东正针织有限公司。因委托方除提供上虞市国用（2011）第01407号《国有土地使用权证》、上虞市房权证崧厦镇字第00238441-00238445号《房屋所有权证》外未提供其他相关权属证明资料，故至估价期日待估宗地设为无他项权利约束。

## 3、土地利用状况

土地利用现状：根据委托方提供的有关资料并结合估价人员现场查勘获取的相关资料，待估宗地内部房屋已建成，实际开发程度宗地外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整。

# 五、地价影响因素分析

## （一）一般因素

### 1、地理位置

上虞区，隶属浙江省绍兴市。位于浙江省东部、绍兴市东北部，

---

钱塘江南岸。东邻宁波市余姚市，南交嵊州市，西靠柯桥区、越城区，北濒钱塘江，与海宁市、海盐县相望，面积 1403 平方千米。地形南高北低，南部低山丘陵与北部水网平原面积参半，呈现出“五山一水四分田”格局。

## 2、行政区划

截至 2021 年 2 月 21 日，上虞区辖 7 个街道（百官街道、曹娥街道、东关街道、道墟街道、梁湖街道、小越街道、崧厦街道），10 个乡镇（长塘镇、上浦镇、汤浦镇、章镇镇、下管镇、丰惠镇、永和镇、驿亭镇、谢塘镇、盖北镇），3 个乡（岭南乡、陈溪乡、丁宅乡）

## 3、自然环境

### (1) 地形地貌

上虞区地形南高北低，南部低山丘陵与北部水网平原面积参半，俗称“五山一水四分田”。南部低山丘陵分属两支，东南系四明山余脉，较为高峻，覆卮山海拔 861.3 米，是全区最高点；西南属会稽山余脉，略为平缓，最高点罗村山海拔 390.7 米。北部水网平原属宁绍平原范畴，地势低平，平均海拔 5 米左右。最北端是滨海高亢平原，平均海拔 10 米左右。

### (2) 气候、水文

上虞地处北亚热带南缘，属东亚季风气候，季风显著，气候温和，四季分明，湿润多雨。又因地形复杂，光、温、水地域差异明显，灾害性天气较多，总趋势是洪涝多于干旱。年平均气温 16.4℃，无霜期 251 天左右，一般年降雨量 1400 毫米上下。

浙江省第四大河曹娥江自南而北纵贯全境，主要支流有小舜江、下管溪、隐潭溪。主要人工河有萧曹运河、虞甬运河、四十里河、十八里河、百沥河及海涂中心河等。平均年入境水量约 27.95 亿立方米，是全区水资源总量的 3.33 倍。主要湖泊有小越湖、破冈湖、白马湖、铲还湖、皂李湖、西溪湖、谢憩湖、康家湖、贺家池（部分水面属柯



---

桥区)等。

### (3) 交通

上虞区自古就有九县通衢之称,目前境内国道、高速、铁路、运河一应俱全,特别是嘉绍跨江通道、杭甬高速铁路建成通车后,将大大拉近与周边大城市的时空距离,与上海、杭州、宁波加速形成“同城效应”;此外,已经建成通航的杭甬运河和规划建设的杭州湾南岸唯一出海口——新上虞港,将进一步凸显上虞的区位优势。

### 4、社会经济发展状况

2020年上虞区实现地区生产总值1043.82亿元,按可比价计算增长4.6%,增幅比绍兴平均高1.3个百分点,居六县(市、区)首位。按户籍人口计算,人均生产总值134082元,增长4.8%,按年平均汇率(6.8976)计算,人均生产总值达19439美元。从三大产业看:第一产业实现增加值52.14亿元,增长2.2%;第二产业实现增加值514.58亿元,增长3.3%;第三产业实现增加值477.10亿元,增长6.7%。三次产业占地区生产总值的比重由上年的5.1:51.6:43.3演变为5.0:49.3:45.7,对GDP的贡献率分别为2.3%、38.7%和59.0%。

### 5、农业

2020年上虞区实现农林牧渔业增加值53.33亿元,按可比价计算增长2.4%。实现农林牧渔业总产值84.41亿元,按可比价计算增长2.4%,比绍兴平均高0.1个百分点居首位。其中农业产值51.18亿元,增长7.7%;林业产值4.98亿元,增长4.4%;牧业产值9.19亿元,下降31.7%;渔业产值17.72亿元,增长4.9%;农林牧渔专业及辅助性活动产值1.34亿元,增长11.2%。年内生猪出栏11.79万头、牛出栏1278头、羊出栏2.18万头、禽出栏79.87万只,肉类产量1.14万吨,禽蛋产量0.16万吨,水产品产量4.61万吨,水果产量11.05万吨,茶叶产量2419吨。

### 6、工业和建筑业

---

2020 年实现规模以上工业产值 1697.57 亿元，增长 6.2%，比绍兴平均高 3.9 个百分点居首位，产销率为 92.6%。从轻重工业看，规模以上轻工业实现产值 431.91 亿元，增长 0.6%，规模以上重工业实现产值 1265.67 亿元，增长 8.3%。分行业看，机械装备业实现规模以上产值 329.46 亿元，增长 15.8%；医药化工业实现规模以上产值 626.54 亿元，增长 7.8%；轻工纺织业实现规模以上产值 173.23 亿元，下降 7.1%；照明电器业实现规模以上产值 50.56 亿元，下降 2.0%。规模以上工业增加值 369.39 亿元，增长 6.2%，比绍兴平均高 1.3 个百分点居第二。全年完成工业用电量 50.74 亿千瓦时，增长 2.7%。

## 7、国内贸易和对外经济

省服务业强县（市、区）试点扎实推进，第三产业增加值占 GDP 比重比上年提高 2.4 个百分点。全年社会消费品零售总额 452.41 亿元，增长 3.6%，其中限上社会消费品零售总额 165.49 亿元，增长 2.1%。按销售单位所在地分，城镇社会消费品零售额 260.25 亿元，增长 3.5%，乡村社会消费品零售额 192.17 亿元，增长 3.6%。全年我区批发零售业实现销售额 928.61 亿元，增长 7.4%，其中限额以上单位销售额 453.96 亿元，增长 20.8%；住宿餐饮业实现营业额 42.26 亿元，下降 3.7%，其中限额以上单位营业额 10.45 亿元，增长 4.4%。多措并举促消费，汽车促消费补助政策合计补贴资金 1672.8 万元，拉动消费超 5 亿元。加快发展电子商务，新建村级电商服务站 10 个，社区智能投递终端 50 个，新增（跨境）电商主体 171 家。全年实现网络零售额 85.13 亿元，增长 4.9%。快递业务量和业务收入分别增长 29.9% 和 15.2%

紧抓重大外资项目，瑞昶实业成功实现外资并购，景鸿贸易、竹子药业等外资项目顺利到资。新办外商投资企业 15 家，新批外商增资项目 12 个。实现合同利用外资 2.76 亿美元，实际利用外资 2.28 亿美元，实际利用外资完成率和总量均居全市首位。新批项目总投资

---

4.43 亿美元，其中 1000 万美元以上项目 9 只，到资 1.56 亿美元，占实到外资总量的 68.5%；第三产业项目占新批项目合同外资总额的比重达 53.6%。

#### 8、交通运输、邮电和旅游

全年实施综合交通建设类项目 11 个，完成投资 39.38 亿元，交通建设综合评价指数 103.51，位居全市首位。“四好农村公路”建设持续推进，今年新建和改造提升农村公路 30 公里，新建美丽经济交通走廊 75 公里，完成农村公路亮化 60 公里。“公交优先”扩面提质，新增（更新）公交车辆 134 辆，其中新能源车辆比重达到 100%，新增（更新）清洁能源出租车 54 辆；优化调整公交线路 13 条、开通特色公交线路 1 条，新增公交线路 2 条；新建（改建）公交候车亭 77 个。资金保障有力有效，全年新增融资 31.92 亿元、转贷 45.41 亿元、储备授信 62 亿元。

#### 9、财政和金融

收入形势稳中向好，全年实现财政总收入 156.72 亿元，增长 6.2%，一般公共预算收入 93.69 亿元，增长 4.7%，分别居全市第二和第一位。在一般公共预算收入中，税收收入 79.68 亿元，增长 5.3%，其中增值税增长 3.8%，企业所得税增长 11.6%，个人所得税增长 22.7%，契税和耕占税下降 31.9%。税收收入占一般公共预算收入的比重为 85.1%，比全市平均高 3.4 个百分点。支出保障有力有效，全年完成一般公共预算支出 121.05 亿元，增长 15.9%，其中民生领域共支出 92.71 亿元，增长 11.8%，占一般公共预算支出的 76.6%。

### （二）区域因素

#### 1、区域概况

崧厦镇位于上虞区北部，总面积 87.8 平方千米(2017 年)，人口 118550 人(2017 年)，杭甬高速公路穿镇而过，是浙江省中心镇、百强乡镇。全镇现有各类工业企业 2000 余家，其中制伞企业 1134 家，

---

年产各类伞 4 亿把，市场占有率达到 25%，2002 年被中国轻工业联合会命名为“中国伞城”。为加大伞件块状经济发展，崧厦镇成立了伞业工业园区，总规划面积 5000 亩，已开发建设 2500 亩。

## 2、交通条件

影响区域交通条件的因素主要有公交便捷度及道路通达度等。

### (1) 公交便捷度

区域内有 661 路、662 路、665 路等公交车通行，公共交通便捷度较好。

### (2) 道路通达度

所在区域内有百崧路、盛祥路等道路，道路通达度良好，对外交通便利。

## 3、基础设施条件

该区域基础设施达到了“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），具体状况如下：

(1) 道路：百崧路、盛祥路。

(2) 供电：由市政变电所供电，供电保证率较高。

(3) 供水：待估地块供水管网完善，生活用水由上虞市梁湖镇自来水有限公司供应，供水保证率较高。

(4) 排水：该区域排水为雨污分流，污水全部进入市区排水管网，并经污水处理厂处理后排放。

(5) 通讯：由市政通讯网络接入。

## 4、环境条件

所在区域内以工业、住宅为主，环境条件较好。

## 5、产业集聚规模

待估宗地所在区域位于上虞市崧厦镇，周边区域工业集聚度较好。

### (三) 个别因素

---

### 1、宗地位置及土地使用者

待估宗地为浙江东正针织有限公司所有的位于崧厦镇友爱村地块的工业用地，单面临路，出入条件一般。

### 2、土地实际用途及估价设定用途

根据估价人员现场查勘，待估宗地现状用途为已建有厂房的工业用地，估价设定用途为工业用地。

### 3、宗地形状、临街状况、容积率、土地面积

(1) 宗地形状：待估宗地形状呈规则多边形。地势平坦，地基为软土地基。

(2) 临街状况：待估宗地单面临路。

(3) 土地面积：待估宗地土地面积为 12827.10 平方米。

### 4、场地平整状况、地基承载力、地形条件、地质条件

(1) 场地平整状况：宗地内土地平整。

(2) 地基承载力：待估宗地所在区域地基承载力较高

(3) 地形条件：待估宗地地形较平坦，地势较平稳，无明显起伏。

(4) 地质条件：待估宗地所在区域地质条件稳定。

5、四至：东至百崧路，南至盛祥路，西至通济路，北至伞城北路。

### 6、基础设施条件

至估价期日，待估宗地土地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）红线内场地平整。

### 7、规划利用状况

根据委托方提供的相关资料，待估宗地规划利用为工业用地，实际利用为宗地为已建有厂房的工业用地。

---

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）

2、《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 32 号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 32 号）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理实施条例》（国务院令第 653 号）；

7、《中华人民共和国城镇国有建设用地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[90]55 号令）；

8、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；

11、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）；

12、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006] 307 号,2006 年 12 月 23 日)；

13、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令[2007]第 39 号）；

14、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308 号）；

15、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56 号，2009 年 5 月 11 日）；

---

16、国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资发[2009]311号）；

17、国土资源部办公厅《关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土厅发[2012]35号）；

18、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）；

19、《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规[2012]22号）；

20、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）

21、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）

## （二）地方人大、政府及有关部门颁布的法规和政策文件

1、《浙江省确定土地所有权和使用权若干规定》（1997年12月6日，浙土发[1997]95号）；

2、浙江省人民代表大会常务委员会关于修改《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的决定（浙江省人民代表大会常务委员会公告第46号，2009年12月30日）；

3、《转发省人民政府关于第三批取消暂停征收部分行政事业性收费项目和降低部分收费标准的通知》（浙土资发[2009]28号）；

4、浙江省、绍兴市等各级政府其他关于土地管理、地价管理的有关法规和政策文件。

## （三）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》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）

---

4、中华人民共和国国家标准《标定地价规程》（TD/T1052-2017，2017年12月25日）

5、中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007，2007年5月21日）

#### （四）其他资料

##### 1、委托方提供的相关资料

(1) 司法评估委托书

(2) 上虞市国用（2011）第01407号《国有土地使用权证》复印件

(3) 上虞市房权证崧厦镇字第00238441-00238445号《房屋所有权证》复印件

##### 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

(1) 估价对象宗地位置图、估价对象现状照片

(2) 受托方掌握的当地地价和其他相关市场信息资料

(3) 估价人员现场查勘、调查所获取的资料等。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

在遵循合法、客观、公正、科学、独立的基础上，土地估价需遵循的基本原则有：

#### 1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

估价对象为工业用地，取得了合法的权属证书，用地的各项指标也获得了规划部门的批准，来源合法、产权清晰，其土地使用权可以依照法律规定及出让合同约定条件，实行转让，出租，抵押。



---

## 2、供需原则

在完全的自由市场竞争中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需大于供，价格就会提高；反之，价格就会降低。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供应主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。在评估过程中，本次估价也充分考虑了土地市场的上述特性。

## 3、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相直协调。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。

估价对象为工业用地，处于工业集中区域，与周围环境协调一致，共同发挥着共振作用。

## 4、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，价格最低者吸引最大需求，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才决定的。地价也同样遵循替代规律，某宗土地的价格，受其它具有相同使用价值的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

本报告在采用市场比较法时对土地价格进行评估时，充分体现了替代原则的运用。估价对象为工业用地，处于工业集中区域，区域内工业用地替代性高，可比性强，相互影响。

---

## 5、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，根据过去近几年3年类似估价对象的地价水平预测目前的土地价格。

## 6、报酬递增、递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

估价对象为能够聚集劳动力的工业用地，其土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一一定的最优组合，遵循报酬递增递减原则。

## 7、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，就要根据待估宗地的实际情况，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。

### （二）估价方法

#### （1）评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法，收益还原法，剩余法，成本逼近法，基准地价系数修

正法等。根据委估宗地的具体情况,用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,选择评估方法。

本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。主要出于以下考虑:一是本评估项目是工业用地,所在区域有近年来的土地出让有比较多的案例可参考,可以通过相应修正得到相对合理的结果,适宜选用市场比较法;二是待估宗地处在绍兴市上虞区基准地价覆盖范围内,且掌握了容积率、建筑密度等规划设计条件,因此宜选用基准地价系数修正法评估其地价。

不选方法的理由:由于估价对象为工业用地,所在区域无类似的市场房地产交易案例,不能合理确定售价及相关成本费用等数据,所以不适合采用剩余法评估;由于估价对象所在区域无类似的房地产出租案例,不能合理确定客观收益及相关税费,所以不适合采用收益还原法评估;由于估价对象所在区域近年来的征地案例、标准较少,因此不适宜采用成本逼近法评估。

## (2) 评估方法介绍

### 市场比较法原理介绍

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其公式为:

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P —— 评估宗地价格

$P_b$  —— 比较实例价格

A —— 评估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B —— 评估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期  
地价指数

C —— 评估宗地使用年期指数/比较实例宗地使用年期指数

D —— 评估宗地某一区域因素条件指数/比较实例宗地同一

## 区域因素条件指数

E —— 评估宗地某一个别因素条件指数/比较实例宗地同一个别因素条件指数

### 公示地价系数修正法——基准地价系数修正法原理介绍

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其基本公式为:

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中: P—待估宗地价格;

$P_{1b}$ —某用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数;

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

### (三) 估价结果

鉴于两种方法的评估值差异较大,估价师结合本次估价目的,采用市场比较法和基准地价系数修正法评估的结果相差较大,根据待估宗地的实际情况,结合估价人员的经验,考虑到基准地价系数修正法估价结果不能够完全反映待估宗地所在区域目前的市场状况,最终造成基准地价系数修正法的测算结果偏离实际市场价格。市场比较法客观的反映出估价对象所在区域房地产销售价格,完全反映出待估宗地所在区域的市场状况。决定采用加权平均法确定土地使用权市场价值为:

面积: 12827.10 平方米

土地单价: 916 元/平方米

土地总价: ¥11749624 元

大 写: 壹仟壹佰柒拾肆万玖仟陆佰贰拾肆元整

---

币种：人民币

地块具体情况详见《土地估价结果一览表》。

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### （一）估价的前提条件和假设条件：

（1）委托估价方提供的估价对象有关资料真实、完整、合法有效。

（2）在估价期日的当地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；在本报告使用有效期内，当地相关房地产市场状况及估价对象状况均保持估价期日状态。

（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及政策。

（4）本报告和估价结果依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等前述法律、法规、行政规章及地方相关政策、规定等规范性文件而产生相应的法律效力。

（5）背离事实假设。尽管估价对象已被查封，但由于本次估价目的是为人民法院司法处置估价对象，解决当事人司法纠纷提供价值参考，故本次估价假设其不存在上述权利限制。

（6）评估设定的土地开发程度为宗地红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整。

（7）待估宗地用途的设定。估价对象登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，根据本次估价目的，评估设定估价对象土地用途为工业用地。

（8）土地剩余使用年限的确定。依据委托方提供的上虞市国用（2011）第 01407 号《国有土地使用权证》记载待估宗地使用权面积为 12827.10 平方米，土地使用权终止日期为 2030 年 9 月 30 日，由

---

此确定待估宗地于估价期日土地剩余使用年期为 8.55 年。

(9) 本次评估的市场价格是满足全部设定条件下,于估价期日 2022 年 3 月 17 日,在正常土地市场条件下的国有建设用地使用权的市场价格。待估宗地与其它生产要素相结合,能满足设定使用年限内经营管理的正常进行,保证企业的持续发展。

(二) 估价结果和估价报告的使用:

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据。本次估价所依据的均是有效的法律、法规和相关文件,估价报告和估价结果依照所依据的法律、法规和相关文件的有关规定而发生法律效力。

2、本报告和估价结果使用的方向和限制条件。本次估价旨在量化土地资产价值,为国有土地司法执行提供参考依据,当用于其它目的,则本报告的估价结果无效。

3、本估价报告的有效期限为自报告提交之日起一年,即自 2022 年 3 月 22 日起至 2023 年 3 月 21 日止。

4、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有,估价报告内容不对第三方负任何责任,未经受托方同意不得公开、复制。没有受托方的书面同意,拥有报告或其复印件并不意味着其有权进行任何其它目的用途。

5、本估价报告须完整使用,对因仅使用本报告中部分内容所导致的损失,受托方不承担任何责任。本评估报告以及所采用的技术参数由绍兴方圆房地产土地资产评估有限公司负责解释。

(三) 其他需要特殊说明的事项:

1、本报告所依据的国有土地使用权证等资料由委托方提供,地产市场交易资料及其它相关资料为受托方收集。

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价格,当建筑面积、土地面积、估价期日、规划建设条件、土地开发程度、土地处置方式等影响地价的因素发生变化时,该估价结果应

---

作相应调整。

3、其他需要特殊说明的问题：

本报告勘估人员与委托方间，除委托估价关系外，无其它任何足以影响估价的关系。

4、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1) 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价把当事人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

(2) 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。



---

## 第四部分 附件

- 1、《（2022）虞法估委字第 35 号》绍兴市上虞区人民法院司法评估委托书
- 2、上虞市国用（2011）第 01407 号《国有土地使用权证》复印件
- 3、上虞市房权证崧厦镇字第 00238441-00238445 号《房屋所有权证》复印件
- 4、评估对象现状照片
- 5、评估对象位置示意图
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、估价机构资信等级复印件
- 9、签字土地估价师资格证书复印件