土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：葫芦岛有色金属集团有限公司拟以4宗土地偿还债务地价评估

受托估价单位：辽宁国地资产评估有限公司

土地估价报告编号：辽国地估字[2006]007-2号

提交估价报告日期：二〇〇六年一月十四日

目　　录

第一部分　摘 要 1
一、估价项目名称 1
二、委托估价方 1
三、受托估价方 1
四、估价目的 1
五、估价基准日 2
六、估价日期 2
七、地价定义 2
八、估价结果 3
九、土地估价师签字 3
十、土地估价机构 3
土地估价结果一览表 4
第二部分　估价对象界定 6
一、委托估价方 6
二、估价对象 6
三、估价对象概况 6
1、土地登记状况 6
2、土地权利状况 6
3、土地利用现状 7
四、影响地价的因素说明 7
1、一般因素 7
2、区域因素 9
3、个别因素 9
第三部分　土地估价结果及其使用 12
一、估价依据 12
二、土地估价 13
㈠估价原则 13
㈡估价方法 14
1、估价方法的选择 14
2、估价结果 15
三、估价结果和估价报告的使用 17
第四部分　附 件 19

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘 要

一、估价项目名称

葫芦岛有色金属集团有限公司拟以4宗地价偿还债务地价评估

二、委托估价方

委托单位：葫芦岛有色金属集团有限公司
单位地址：龙港区锌厂路24号
法定代表人：高良宾
联 系 人：张俊廷
联系电话：0429-2024870
邮政编码：125003

三、受托估价方

受托估价机构：辽宁国地资产评估有限公司
机构地址：沈阳市皇姑区昆山东路28号国大酒店12层
法定代表人：陈良
执业范围：全国范围
注 册 号：A200521001
联 系 人：刘晓辉
联系电话：024-62230702/03/04/05/01
邮政编码：110032

四、估价目的

根据辽宁省人民政府办公厅转发省政府金融办《关于推进上市公司股权分置改革工作意见的通知》(辽政办发[2005]93号),葫芦岛有色金属集团有限公司为配合葫芦岛锌业股份公司股权分置改革上

市工作顺利进行，拟以 4 宗土地偿还葫芦岛锌业股份公司债务。按照原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》、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》（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，特委托辽宁国地资产评估有限公司对所涉及的土地资产进行价格评估，为此次股权分置处置土地资产提供参考依据。

五、估价基准日

二〇〇六年一月十日

六、估价日期

二〇〇六年一月十日至二〇〇六年一月十四日

七、地价定义

根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象位置及估价基准日时的登记用途、利用现状、使用权面积、实际开发程度、使用权类型等详见表 1-1。

地价定义：在设定用途、开发程度及土地使用年限条件下，于估价基准日二〇〇六年一月十日的土地使用权价格。（详见表 1-1）。

表 1-1　　估价对象实际状况及地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	位置	登记用途	土地使用权类型	土地利用现状	土地面积（m^2）	估价期日的实际开发程度	设定使用年限/年	估价设定的用途	估价设定的开发程度
01	ISP 鼓风炉	葫芦岛市龙港区马仗房	工业用地	划拨	工业	606951.1	宗地外五通，宗地内六通一平	50	工业用地	宗地外五通，宗地内场地平整
02	辅助单位	龙港区马仗房	工业用地	划拨	工业	104635.45	宗地外五通，宗地内六通一平	50	工业用地	宗地外五通，宗地内场地平整
03	热电厂	老厂区北侧	工业	划拨	工业	177778.3	宗地外五通，宗地内六通一平	50	工业用地	宗地外五通，宗地内场地平整
04	三冶	锦葫铁路北侧锌厂厂区西侧	工业	划拨	工业	271707.5	宗地外五通，宗地内六通一平	50	工业用地	宗地外五通，宗地内场地平整

注：五通指，通路、通电、通讯、通上水、通排水。

八、估价结果

宗地总数：4宗

评估土地总面积：1161072.35平方米

评估土地总地价：49750.61万元

大写：肆亿玖仟柒佰伍拾万零陆仟壹佰元整(货币种类:人民币)

各宗地估价结果详见表1-2-1《土地估价结果一览表》

九、土地估价师签字

姓　名	土地估价师资格证书号	签　字
陈　良	98060019	_____
刘晓辉	93060053	_____
李　海	93060009	_____

参与评估人员：

陈良、刘晓辉、周畅、李海、张洪伟、林晓蕙、李晓甦、周晓娜、孙莹、宋丽、马丽、陈磊、鲁长海等。

十、土地估价机构

辽宁国地资产评估有限公司

估价机构负责人签字：

（机构公章）

二〇〇六年一月十四日

表 1-2-1

土地估价结果一览表

估价机构：辽宁国地资产评估有限公司　　估价报告编号：辽国地估字[2006]007-2 号　　估价基准日：2006 年 1 月 10 日　　估价基准日的土地使用权性质：国有划拨土地

宗地编号	宗地名称	估价基准日时的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用权年限/年	土地面积（m^2）	单位面积地价(元/m^2)	总地价（万元）	备注
01	ISP 鼓风炉	葫芦岛有色金属集团有限公司	葫芦岛市国用(2006)字第 000005 号	葫芦岛市龙港区马仗房	工业用地	工业用地	0.31	宗地外五通，宗地内六通一平	宗地外五通，宗地内场地平整	50	606951.1	421	25552.64	
02	辅助单位	葫芦岛有色金属集团有限公司	葫芦岛市国用(2006)字第 000004 号	龙港区马仗房	工业用地	工业用地	0.47	宗地外五通，宗地内六通一平	宗地外五通，宗地内场地平整	50	104635.45	421	4405.15	
03	热电厂	葫芦岛有色金属集团有限公司	龙港国用(2006)字第 0005 号	老厂区北侧	工业	工业用地	0.26	宗地外五通，宗地内六通一平	宗地外五通，宗地内场地平整	50	177778.3	421	7484.47	
04	三冶	葫芦岛有色金属集团有限公司	龙港国用(2006)字第 0014 号	锦葫铁路北侧锌厂厂区西侧	工业	工业用地	0.45	宗地外五通，宗地内六通一平	宗地外五通，宗地内场地平整	50	271707.5	453	12308.35	
合计											1161072.35		49750.61	

删除的内容: 龙港

删除的内容: 龙港

一、上述土地估价结果的限定条件

1.土地权利限制：无抵押等他项权利限制。

2.基础设施条件：见表 1-2-1-2《估价对象基础设施条件表》。

3.规划限制条件：依据现状规划条件不变。

4.影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其它需要说明的事项：

1.评估土地权利状况及土地面积以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。

2.本评估结果仅作为葫芦岛有色金属集团有限公司拟以 15 宗土地偿还葫芦岛锌业股权有限公司债务时确定其价格的参考依据。

3.其它需要说明事项详见第三部分第三条。

估价机构：（公章）

2006 年 1 月 14 日

表 1-2-1-2

估价对象基础设施条件表

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	通讯条件
01	ISP 鼓风炉	平整	锦葫路	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证
02	辅助单位	平整	锦葫路	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证
03	热电厂	平整	锦葫路	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证
04	三冶	平整	锦葫路	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证	市政，有充分保证

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：葫芦岛有色金属集团有限公司

单位地址：龙港区锌厂路24号

法定代表人：高良宾

注 册 号：2114001100316

注册资本：人民币壹拾贰亿壹仟叁佰零壹万叁仟玖佰元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：有色金属产品生产深加工，有色金属冶炼，中间产品生产及三废产品（废渣、废料、废汽），冶炼综合利用产品，工业硫酸、锌粉、工业硫酸锌、工业硫酸铜生产销售，碳化硅制品，高纯产品，金属产品的生产销售及废旧物资废旧设备，对外贸易产品的销售；境外期货业务。

成立日期：2002年11月15日

二、估价对象

委托评估对象是指葫芦岛有色金属集团有限公司所使用的,位于辽宁省葫芦岛市龙港区马仗房的4宗国有划拨土地，评估土地总面积为1161072.35平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

估价对象编号、宗地名称、土地使用证号、土地使用者、土地座落、地号、图号、用途、土地等级、使用权类型、面积、宗地四至等详见表2-1《土地登记状况一览表》。

2、土地权利状况

土地所有权：国家所有

土地使用权：葫芦岛有色金属集团有限公司以划拨方式取得土地使用权。

他项权利状况：估价基准日时宗地04设定抵押权。

3、土地利用现状

估价对象内建筑物及构筑物状况详见表2-2。

表2-2　　估价对象内建构筑物状况表

宗地编号	宗地名称	建筑总面积(㎡)	主要建筑物	主要建筑物竣工时间	主要建筑物建筑结构	建筑容积率
01	ISP鼓风炉	189865	厂房、办公室等	1962-1994	砖混	0.31
02	辅助单位	48968	厂房、办公室等	1962-1997	砖混	0.47
03	热电厂	46861	厂房、办公室等	1960-1995	砖混	0.26
04	三冶	121415	厂房、办公室等	1960-1992	砖混	0.45

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

⑴地理位置

葫芦岛市位于辽宁省西部沿海，南濒渤海与大连市相望，西界长城与河北省秦皇岛市毗邻；北依松岭山脉与朝阳市接壤；东接小凌河与锦州市为近邻。

平面地理坐标介于东经119°12′47″-121°02′，北纬39°59′-41°12′之间，南北垂直最大跨度约133公里，东西垂直最大跨度约150公里，是我国环渤海经济圈北部城市之一。

⑵气候条件

葫芦岛市依山傍水，气候属于温带大陆性季风气候。日照充足，四季分明。雨热同季，光热条件好，较适于植物生长和人类生产生活。由于地处渤海湾而使得该市海洋资源开发潜力大，海岸线长237公里，占辽宁省海岸线总长的11.3%，仅次于大连，滩涂资源类型齐全，功能多样。

⑶城市概况

葫芦岛市总面积1.04万平方公里，现辖连山区、龙港区、南票区和兴城市、绥中县、建昌县等三区两县。人口268万人。葫芦岛市历史悠久。明代在此驿站，称连山驿。清代称连山辅，俗称连山。1906年清在境内江家屯设抚民厅，后改锦西厅。1931年民国改为锦西县，1932年迁连山，1985年建县级市—锦西市，1989年升格为地级市，1994年更名为葫芦岛市。

⑷城市性质

葫芦岛市座落在文明于世的辽西走廊，自然资源丰富，物产富饶。粮食作物主要有玉米、高粱、小麦、水稻等，经济作物有棉花、花生、大豆、烟草等。盛产水果，白梨已有300年的栽培历史，在国内外享有较高声誉；苹果、李子、大枣、葡萄、桃等水果也闻名关内外。海岸线长237公里，海洋捕捞和养殖业发达，主要品种有各类海鱼、对虾、贝类、螃蟹等。

葫芦岛市矿产资源丰富，工业基础雄厚。主要工业门类有：石油化工、有色金属、机械造船、建材煤炭、食品纺织等，形成了以石油化工、机械造船和有色金属为三大支柱的门类齐全的综合经济体系。矿产品种有：钼、铅、锌、锰、银、煤、石灰石、花岗岩、膨润土、硅石、白云石等30余种。

葫芦岛市的旅游资源得天独厚，有价值的自然景观和人文景观30余处。主要旅游景观有兴城国家级风景名胜旅游区，集“山、海、城、岛”于一地，享有第二北戴河之美誉。京东首关九门口水上长城在万里长城中独一无二，别具一格。大型秦代行宫遗址碣石宫为秦始皇和秦二世巡视渤海湾时的行宫，现已被辟为旅游度假区。独具特色的龙湾海滨浴场，以滩缓、沙细、水清著称，每年都有大批旅客观光游览。

⑸交通状况

葫芦岛市地处关内外交通要道，京哈（102）公路、京哈铁路、京沈高速公路和修建的秦沈电气化铁路贯穿全境。海上运输主要有葫芦岛港和绥中港。葫芦岛港是北方天然良港，经国务院批准对外已经开放，构成了铁路、公路和海运互为补充的适应经济发展的便捷的交通网络。

2、区域因素

各估价对象的区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件等详见表2-3。

3、个别因素

各宗地编号、名称、位置、面积、用途、土地利用现状、临街状况、宗地形状、地质条件、地势、容积率、宗地基础设施条件等详见表2-4。

表 2-1

土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	土地使用证号	土地使用者	土地座落	地号	图号	用途	土地等级	使用权类型	面积(m^2)	宗地四至(具体四至以宗地地籍图为准)	他项权利状况
01	ISP 鼓风炉	龙港国用(2006)字第 000005 号	葫芦岛有色金属集团有限公司	葫芦岛市龙港区马仗房	30100010100	—	工业用地	3	划拨	606951.1	四周为本厂区	无
02	辅助单位	龙港国用(2006)字第 000004 号	葫芦岛有色金属集团有限公司	龙港区马仗房	30100010101	—	工业用地	3	划拨	104635.45	四周为本厂区	无
03	热电厂	龙港国用(2006)字第 0005 号	葫芦岛有色金属集团有限公司	老厂区北侧	1997-01975	11.00-78.00	工业	3	划拨	177778.3	四周为本厂区	无
04	三冶	龙港国用(2006)字第 0014 号	葫芦岛有色金属集团有限公司	锦葫铁路北侧锌厂厂区西侧	5-(1)-1-(1)	11.25-77.00	工业	2	划拨	271707.5	四周为本厂区	抵押权

表 2-3

估价对象区域因素表

宗地编号	宗地名称	区域概况	交通条件	基础设施条件	环境条件
01	ISP 鼓风炉	所在区域距葫芦岛市中心、葫芦岛市火车站、葫芦岛市客运站约 10 公里，距龙港区中心约 1 公里，距葫芦岛港约 5 公里，区域内有商场、医院、中小学校、农贸市场及厂区等生活设施场所，基本生活设施较健全。	道路有锦葫路、锦葫北路等，途径该区域的公交车有 3 路、11 路等线路，有铁路专用线，交通运输便捷。	一般，配套程度达“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通排水）。各项配套设施均有充分保证。	区域内有粉尘污染，环境质量较差。
02	辅助单位				
03	热电厂				
04	三冶				

表2-4

估价对象个别因素表

宗地编号	宗地名称	位置	面积	登记用途	土地利用现状	临街情况	宗地形状	地质条件	地势	容积率	宗地基础设施条件
01	ISP鼓风炉	葫芦岛市龙港区马仗房	606951.1	工业用地	工业	不临街	不规则	地质条件较好，地基承载力较强	地势平坦	0.31	通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整，各项设施均有保证
02	辅助单位	龙港区马仗房	104635.45	工业用地	工业	不临街	不规则	地质条件较好，地基承载力较强	地势平坦	0.47	通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整，各项设施均有保证
03	热电厂	老厂区北侧	177778.3	工业	工业	不临街	不规则	地质条件较好，地基承载力较强	地势平坦	0.26	通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整，各项设施均有保证
04	三冶	锦葫铁路北侧锌厂厂区西侧	271707.5	工业	工业	不临街	不规则	地质条件较好，地基承载力较强	地势平坦	0.45	通路、供电、通讯、供水、排水、供暖、场地平整，各项设施均有保证

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

㈠ 有关法律、法规、行政规章

1、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日)

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)

3、《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》(1990年国务院令第55号)

4、《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》的通知(原国家土地管理局令〈第8号〉1998年2月17日)

5、《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)

6、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)

7、国土资源部文件《关于印发试行<土地分类>的通知》(国土资发[2001]255号)

㈡ 有关技术标准及地方政府、有关部门颁布的法规、条例、文件、通知

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)

2、《关于印发葫芦岛市城区基准地价标准的通知》(葫政发[2003]17号)

3、中华人民共和国《国有土地使用证》

㈢ 其他资料

1、委托方提供的有关资料

2、评估人员现场勘察、调查、搜集的相关资料

地址：沈阳市皇姑区昆山东路28号国大酒店12层　　邮编：110032　　电话：(024)62230701-0705　　传真：(024)62230703

二、土地估价

㈠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，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。

2、供需原则

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。

3、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。

4、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。

5、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

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、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。

㈡估价方法

1、估价方法的选择

根据估价对象特点及项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择基准地价系数修正法和成本逼近法评估。理由为:

估价对象位于当地基准地价覆盖范围内，且估价对象所在区域有近年来征地案例可供参考，土地取得费及相关税费有据可依，故上述宗地可采用基准地价系数修正法和成本逼近法估价评估。

综上所述，本次评估各宗地分别采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

2、估价结果

⑴地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行了评估，估价结果见表3。两种估价方法估价结果差异不大，经评估人员分认为，取两种方法的算术平均值作为估价对象的价格较为合理。故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

⑵估价方法及估价结果

①基准地价系数修正法评估

a、基本原理及计算公式

基准地价系数修正法估价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，就估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及葫芦岛市基准地价修正体系，本次评估运用的计算公式为:

$P = (p_j + k) \times (1 \pm \sum k) \times k_1 \times k_2 \times k_3$

式中:

p— 待估宗地地价

p_j— 待估宗地所在区域的基准地价

k— 宗地开发程度修正值

$\sum k$— 待估宗地所有地价影响因素总修正值

k_1— 期日修正系数

k_2— 年期修正系数

k_3— 容积率修正系数

b、估价结果

单位面积地价：见表3

②成本逼近法评估

a、基本原理及计算公式

成本逼近法是以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格的估价方法。成本逼近法的基本公式如下：

$$V = E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3 =V_E+R_3$$

式中：

V—土地价格

E_a—土地取得费

E_d—土地开发费

T—税费

R_1—利息

R_2—利润

R_3—土地增值收益

V_E—土地成本价

本次评估采用的公式为：

$$V=（V_E + R_3）\times k_1\times（1+ k_2）$$

式中：

k_1 — 年期修正系数

k_2 — 个别因素修正系数

b、估价结果

单位面积地价：见表3

⑶最终估价结果

葫芦岛有色金属集团有限公司委托评估的4宗土地，土地登记用途、设定用途、土地登记使用年限、设定年限、实际及设定开发程度等状况详见《土地估价结果一览表》中相应项目。

评估结果是在上述设定的用途和开发程度条件下，于估价基准日的设定年限的土地使用权价格为：

表3　　各宗地估价结果确定表

宗地编号	基准地价系数修正法估价结果(元/㎡)	成本逼近法估价结果(元/㎡)	土地面积(㎡)	最终单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	取值方法
01	421.4	421.1	606951.1	421	25552.64	算数平均值
02	421.4	421.1	104635.45	421	4405.15	算数平均值
03	421.4	421.1	177778.3	421	7484.47	算数平均值
04	458.0	448.8	271707.5	453	12308.35	算数平均值
合计			1161072.35		49750.61	

此次估价结果如下：

评估宗地总数：4宗

评估土地总面积：1161072.35平方米

评估土地总地价：49750.61万元

大写：肆亿玖仟柒佰伍拾万零陆仟壹佰元整(货币种类:人民币)

三、估价结果和估价报告的使用

㈠ 估价的前提条件和假设条件

1、前提条件

⑴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。

⑵在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

⑶估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

⑷委托方提供资料属实。

2、假设条件

⑴委托方合法有偿取得土地使用权，并缴纳相关税费。

⑵土地用途设定：根据《国有土地使用证》登记用途，对照国土资发[2001]255号文件设定。

⑶土地使用年期设定：按设定用途法定最高使用年期设定。

⑷土地开发程度设定：按宗地外基础设施开发程度和宗地内场地平整状况设定。

⑸估价基准日设定：按委托方要求的地价时点设定。

㈡ 本报告使用限制条件

1、本报告及估价结果仅作为葫芦岛有色金属集团有限公司拟以4宗土地偿还葫芦岛锌业股权有限公司债务时，确定其土地使用权价格的参考依据，用于其它目的，本报告及评估结果无效。

2、本报告中土地权利状况及土地面积以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。

3、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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、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，该评估价格应作相应调整。

4、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。

5、本估价报告有效期一年。即自2006年1月10日起至2007年1月9日止。

㈢ 资料来源说明

1、土地利用状况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资料由估价人员实地调查而得。

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、方法及参数的选取。

㈣ 其它需要说明事项

1、本次评估的宗地04设定抵押权，抵押权状况为葫芦岛有色金属集团有限公司用该宗土地为葫芦岛锌业股份公司作抵押担保，根据本次评估目的，故不考虑抵押权对地价的影响。

2、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。

3、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。

4、本报告由估价机构负责解释。

地址：沈阳市皇姑区昆山东路28号国大酒店12层　　邮编：110032　　电话：(024)62230701-0705　　传真：(024)62230703

第四部分　附　件

附件1：估价对象区域位置图

附件2：估价对象《国有土地使用证》复印件

附件3：估价对象土地利用现状照片

附件4：委托方企业营业执照复印件

附件5：估价机构企业营业执照复印件

附件6：估价机构资质证书复印件

附件7：土地估价师资格证书复印件