土 地 估 价 报 告

项目名称：太原双塔刚玉（集团）有限公司国有土地使用权现时价格评估（太原市）

受托估价单位：山西中勤地产评估咨询服务有限公司

土地估价报告编号：晋中勤[2006]（估）字第 030 号

提交估价报告日期：二〇〇六年九月二十一日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

太原双塔刚玉（集团）有限公司国有土地使用权现时价格评估

（太原市）

二、委托估价方

太原双塔刚玉（集团）有限公司

三、估价目的

太原双塔刚玉（集团）有限公司所属位于太原市亲贤西街10号的两宗地，总面积34472.95 m^2，为住宅用地，宗地01面积27020.56m^2，宗地02面积7452.39 m^2 。

太原双塔刚玉（集团）有限公司委托山西中勤地产评估咨询服务有限公司对两宗出让用地进行评估，目的是为委托估价方确定土地使用权现时价格提供参考依据。

四、估价基准日

二OO六年九月十八日

五、估价日期

二OO六年九月十八日至九月二十一日

六、地价定义

根据委托方提供资料及估价人员实地查勘，结合此次估价目的，综合分析当地土地市场实际状况和宗地实际情况，委估宗地登记用途、设定用途、实际开发程度、设定开发程度详见表-1。评估设定估价对象在评估基准日不存在抵押权等他项权利。本次评估地价是指估价对象在设定的开发程度与用途、现状利用条件下，估价基准日2006年9月18日45.69年期的住宅土地使用权价格。

地价定义一览表

表-1

编号	土地使用者	宗地名称	登记用途	设定用途	实际开发程度		设定开发程度	
01	太原双塔刚玉（集团）有限公司	1号住宅用地	住宅	住宅	红线外：七通 红线内：七通一平	外：通路、供电、供水、排水、供气、通讯、供暖 内：通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、供气、场地平整	红线外：七通 红线内：七通一平	外：通路、供电、供水、排水、供气、通讯、供暖 内：通路、供电、供水、排水、供暖、通讯、供气、场地平整
02		2号住宅用地						

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，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2006年9月18日，土地使用年限为45.69年的住宅土地使用权价格见表-2。

土地估价结果表

表-2

宗地编号	土地面积（m^2）	土地单价（元/m^2）	土地总价（万元）
01	27020.56	5669	15317.96
02	7452.39	5669	4224.76
合计	34472.95		19542.72

大写：壹亿玖仟伍佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见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
郭中卿	98040001	
王雯娟	2002140076	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

山西中勤地产评估咨询服务有限公司

二 00 六年九月二十一日

附

土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：山西中勤地产评估咨询服务有限公司　　估价报告编号：晋中勤[2006]（估）字第030号　　估价期日：2006年9月18日　　估价期日的土地使用权性质：出让

宗地编号	估价期日的土地使用者	土地使用证号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	面积(m^2)	单位面积地价(元/m^2)	总地价(万元)
01	太原双塔刚玉（集团）有限公司	并政地国用（2006）第00196号	亲贤西街10号	住宅	住宅	3.0	宗地外七通 宗地内七通一平	宗地外七通 宗地内七通一平	45.69	27020.56	5669	15317.96
02	太原双塔刚玉（集团）有限公司	并政地国用（2006）第00195号	亲贤西街10号	住宅	住宅	3.0	宗地外七通 宗地内七通一平	宗地外七通 宗地内七通一平	45.69	7452.39	5669	4224.76
合计										34472.95		19542.72

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住宅45.69年期土地使用权

2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件附表

3、规划限制条件：依据太原市规划局《关于太原市双塔刚玉（集团）有限公司亲贤西街10号地块规划意见的函》（并规函字[2003]第184号）

4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、土地使用者太原双塔（刚玉）集团有限公司于2006年8月办理了出让土地使用权登记，领取了证号为并政地国用（2006）第00195号及并政地国用（2006）第00196号《国有土地使用证》。

2、估价对象土地面积及权利状况以太原市土地行政主管部门2006年8月核发的《国有土地使用证》为依据。

3、待估宗地的建筑容积率参照太原市规划局出具的《关于太原市双塔刚玉（集团）有限公司亲贤西街10号地块规划意见的函》（并规函字[2003]第184号）规定的规划容积率设定。

4、本评估报告仅作为委托估价确定现时土地使用权价格的参考依据。

山西中勤地产评估咨询服务有限公司

2006年9月21日

待估宗地基础设施条件表

宗地编号	地面平整状况	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
01	场地平整	宗地内部分为硬化路面 宗地外临城市主干道亲贤北街、亲贤西街	宗地内外均为城市电网供电	宗地内外均为城市管网供水	宗地内外均为地下管网排放	宗地内外为均城市集中供热	宗地内外均为城市煤气管道	宗地内外均已铺设通讯电缆
02	场地平整	宗地内部分为硬化路面 宗地外临城市主干道亲贤北街、亲贤西街	宗地内外均为城市电网供电	宗地内外均为城市管网供水	宗地内外均为地下管网排放	宗地内外为均城市集中供热	宗地内外均为城市煤气管道	宗地内外均已铺设通讯电缆

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

太原双塔刚玉（集团）有限公司

二、估价对象

本次估价对象为太原双塔刚玉（集团）有限公司所属位于太原市亲贤西街10号的两宗地，总面积34472.95 m^2，宗地01面积27020.56m^2，宗地02面积7452.39 m^2。《国有土地使用证》（证号为并政地国用（2006）第00195、00196号）登记用途为住宅，本次评估设定用途为住宅用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

（1）宗地01

国有土地使用证号：并政地国用（2006）第00196号

土地使用者：太原双塔刚玉（集团）有限公司

座落：亲贤西街10号

用途：住宅

使用权性质：出让

使用权面积：27020.56平方米

登记时间：2006年8月

使用年限：50年，终止日期2052年5月，至评估基准日剩余使用年限为45.69年。

四至：北临太原双塔刚玉（集团）有限公司、亲贤北街，南临国营卫华仪器厂，东临太原市河道管理处，西临规划路。

地号：10813026

图号：561509

（2）宗地02

国有土地使用证号：并政地国用（2006）第 00195 号

土地使用者：太原双塔刚玉（集团）有限公司

座落：亲贤西街 10 号

用途：住宅

使用权性质：出让

使用权面积：7452.39 平方米

登记时间：2006 年 8 月

使用年限：50 年，终止日期 2052 年 5 月，至评估基准日剩余使用年限为 45.69 年。

四至：北临太原双塔刚玉（集团）有限公司，南临太原双塔刚玉（集团）有限公司生活区，东临太原市河道管理处，西临太原双塔刚玉（集团）有限公司生活区。

地号：10813022

图号：56150941、43

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，太原双塔刚玉（集团）有限公司以出让方式取得待估宗地的国有土地使用权，终止日期为 2052 年 5 月。本次估价基准日为 2006 年 9 月 18 日，至评估基准日剩余土地使用年限为 45.69 年。评估设定估价基准日待估宗地没有设定抵押权、租赁权、地役权等他项权利，宗地产权清楚，来源合法。

3、土地利用状况

至估价基准日，待估宗地上有配电室、机车车间、综合楼、浴室、锅炉房等。据太原市规划局《关于太原市双塔刚玉（集团）有限公司亲贤西街 10 号地块规划意见的函》（并规函字[2003]第 184 号），待估宗地规划建筑容积率不大于 3.0，评估设定建筑容积率为 3.0。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素

（1）城市资源状况

太原市为地处山西省中部，位于东经 111° 30′ 至 113° 09′，北纬 37° 27′ 至 38° 25′ 之间。北接忻州，东南邻晋中、阳泉，西连吕梁。是山西省的政治、经济、文化中心。全市总面积 6988 平方公里，其中建成区面积 177 平方公里。全市常住人口 309 万，其中市辖区人口 233 万，市辖县（市）人口 76 万；非农业人口 204 万，农业人口 105 万。现辖六区三县一市，即迎泽区、晋源区、万柏林区、小店区、尖草坪区、杏花岭区、清徐县、阳曲县、娄烦县、古交市。

太原市东、西、北三面环山，中、南部为河谷平原，地势北高南低。东部山地通称东山，海拔一般在 1000-1500 米之间；西部山地为吕梁山东翼，海拔 1600 米左右；北部系舟山是汾河与滹沱河的分水岭，也是忻定、太原盆地的界山；东西山之间是太原盆地，海拔 800 米左右，地势平坦，灌溉便利，农业生产条件良好。

太原市属北温带大陆性气候，四季分明，冬无严寒，夏无酷暑，年平均气温 9.5℃，年平均降雨量 500 毫米，最高为 601.5 毫米.最低为 203.6 毫米，多集中在夏季，约占全年降水量的 60%。全年以东南风居多，最大风力 7-9 级，全年日照时数平均 2808 小时，无霜期年均为 157 天。

山西最大的河流--汾河纵贯全境，其支流有潇河、屯兰河、大川河、柳林河、凌井河、杨兴河等，山麓地带泉水丰富，主要有清徐平泉、晋祠泉和兰村泉等，境内较大湖泊有六处，以晋阳湖最大。

太原自然资源丰富。矿产资源尤为丰富。金属矿产资源主要有铁、锰、铜、铝、铅等，能源矿产及非金属矿产主要有煤、石膏、水泥灰岩、电石灰岩、大理石、白云石等。诸多矿产中以煤、铁、石膏为最，号称“煤铁之乡”。全市含煤面积 1318 平方公里，占全市总面积的 18.9%，探明储量 176.7 亿吨，而且煤种齐全，开采方便。太原铁矿总储量 6.66 亿吨，其中

C 级以上工业储量为 3.16 亿吨；石膏保有储量 9872 万吨，工业储量 3204 万吨，太原石膏矿以质地优良享有盛誉。

太原旅游资源丰富。悠久文明的历史给太原留下了众多的名胜古迹，较为著名的有晋祠风景区、天龙山石窟、永祚寺、上兰村窦大夫寺、文庙、纯阳宫、古清真寺等国家级和省级文物保护旅游景点近 30 处。

（2）社会经济发展状况

太原市工业基础雄厚，是全国能源重化工基地的中心城市。已经形成了以能源、冶金、机械、化工四大大行业为支柱，兼有纺织、轻工、电子、食品、建材、精密仪器等 14 个大行业、门类较齐全的工业体系，拥有一批在人国有较大影响的大中型企业，如全国主焦煤基地西山煤电集团、全国特种钢生产基地太原钢铁公司、担负着京、津、唐等地用电的太原一电厂等 4 个大型电厂、全国重型机械重点生产企业太原重型机器厂、全国化工基地之一的太原化学工业集团公司等。

太原是华北地区重要的交通枢纽之一。太原机场是北京国际机场的备降机场，目前已开通国内航线 46 条，每周有固定航班飞往香港、北京、上海、广州、大连、武汉、郑州、成都、西安、海口、桂林、海拉尔等大中城市。太原铁路运输四通八达，是石太、南北同蒲、京原、太焦、太古兰等 6 条铁路干线的中枢、可直达北京、上海、郑州、天津、成都、济南、石家庄、青岛、包头、西安、宝鸡、武汉等城市。大运公路纵贯全市；太茅、太汾、石太等 8 条公路干线，以太原为中心横贯全省向四周辐射，连接省内外；太原目前已建成高速公路 4 条。

太原邮电通讯设施日趋完善。2004 年，市内电话交换机总容量达到 85 万门，市内电话达到 69.05 万户，移动电话达 30.18 万户，公用电话达 25 万部，无线寻呼台 38 个，用户达 59.56 万户。可同全国各地和世界各地进行电话直拨、电报传递和传真业务，还可同美、英、法、日等 30 多个国家和地区开办新型国际特快专递业务。

太原综合实力日益增强。2004 年，太原市国内生产总值完成 347.46 亿元，同比增长 7.8%。财政总完成 31.13 亿元，同比增长 6.8%。

（3）产业及税收政策

太原市是全国重要的工业基地之一，太原市人民政府为振兴太原经济，近几年对工业结构和产品结构做了进一步的调整，用高新技术改造传统产业，以便促进产业结构优化升级和培育名牌产品。冶金工业以采用先进技术、促进产品质量和规模效益上台阶为主导；机械工业重点发展高新产品和替代进口产品；化工工业向精细化工和后加工产品方向延伸；建材工业着重发展深加工、粉煤灰系列产品；加快了高新技术开发区的建设；进一步把旅游业培育作为新的经济增长点，深入开展了创建中国优秀旅游城市活动。

在税收方面，太原市政府先后制订、出台了一系列税收优惠政策，对投资能源、交通、煤炭深加工转化和综合利用以及机电、冶金、化工、建材、轻纺、食品、农林牧副等和现有工业企业技术改造项目的外商投资企业，免征地方所得税和城市房产税十年等。促进了国内外投资，为太原招商引资创造了有利条件。

（4）城市基础设施方面

电力建设方面：太原市有第一热电厂、第二热电厂和东山发电厂，总装机容量约 132.5 万千瓦小时，年发电量 106.93 亿千瓦小时；有输电线路 1512 公里，变电站 45 座，主变容量 3904.8 兆瓦，最大负荷 112 千瓦，保证了全市的工业、农业、生活用电。

通讯建设方面：进入 90 年代以来，政府先后投入大量资金用于改变通讯设施，目前市内交换机总容量已达 85 万门，移动电话容量 30 多万门，无线寻呼发展到 59.56 万用户，开通太原至省内 11 个地市 DDN 长途电话 600 条，GSM 数字移动电话系统等，基本形成了地上地下立体交叉、国际国内四通八达、技术先进、手段齐全的电信网络。邮电业发展迅速，1999 年完成邮电业务计费总量 18.05 亿元，比上年增长 45%，其中，邮政业务总

量增长 27.3%。

水利建设方面：市内有水厂 9 个，供水管线总长约 608 公里，全市日均用水量近 50 万立方米。即将竣工的万家寨引黄工程将进一步增强太原市的供水能力。

排水排污方面：市内建有污水处理厂 3 个，日处理污水能力为 19.34 万吨,下水管道总工约 440 公里。

热力建设方面：本市有一电、二电、东山、太钢四座电厂集中供热，到 2004 年底集中供热面积达 2231 万平方米，占全市需供热面积的 55%。

煤气供应方面：全市煤气管线总长约 1160 公里，日生产煤气 81.7 万立方米,煤气用户达到 30.30 万户,用气人数达 119.70 万人。

（5）公用设施

科教文卫方面:目前全市有独立科研机构 109 所,工作人员 1.2 万人。有高等院校 12 所，中等专业学校 47 所，普通中学、职业中学近 300 所。各类艺术表演团体 16 个，群艺文化馆 11 个，博物馆 2 个，公共图书馆 9 个，广播电台 6 座。全市共有卫生机构 1459 个，医疗床位 2 万多张。

对外接待服务方面：近年来，太原市市政建设日新月异，接待服务设施齐全。

2、区域因素

（1）区域概况

待估宗地所处区域位于太原市小店区，自太原市政府做出城市建设“南移西进”的决策后，该区成为“南移西进”的中心。区内主要分布有国家机关、科研院所、商业企业和高档住宅区。随着这一政策的不断拓展及大量资金技术向南城的进一步倾斜和CLD中央生活社区的完善发展,本区将逐渐凸现其地理位置的优越性.

区内有太原市三十五中、二十七中，省邮电学校，山西大学成人教育学校，煤炭总医院、省整形外科医院等医疗卫生设施。该区域基础设施完

善、总体规划合理，符合城市规划发展布局

（2）交通条件

待估宗地位于太原市小店区，所在区域内有亲贤北街、平阳路、长治路等交通要道，813、822、824、21公交站点均在300米范围内，对内、对外交通便利。本项目北临亲贤街,南靠永康街,西为平阳路,东接长治路,便捷的交通为居民生活提供方便.

（3）基础设施条件

待估宗地01、02所在区域开发程度为“七通一平”，即通上水、通下水、通电、通讯、通气、供热、通路，场地平整。

通上水：区域内为城市自来水管网供水。

通下水：区域内铺设城市地下排水管网。

通　电：区域内为城市电网供电。

通　讯：区域内已铺设通讯电缆。

通　气：煤气管网已通入该区域。

通　路：宗地邻亲贤街，向西 0.5 公里为平阳路。

通　暖：区域内为城市集中供暖。

平整场地：场地平整。

（4）产业积聚

区内亲贤北街、长风街、长治路等主要交通干道在太原南部建成后，该区成为太原市住宅建设的集中地段，区内现有奥林花园、阳光地带、飞云小区、佳地花园及海上绿洲、太航大酒店、钱江大酒店及世贸大楼等高档写字间。产业积聚规模较大，协作条件较好。

（5）环境条件

社会环境：区内分布住宅、学校、企业、机关事业单位，距太原市高新技术开发区2公里。

自然环境：区内无重工业污染，规划布局合理，环境条件较好。

3、个别因素

（1）基础设施

宗地内拟按照3.0容积率建设住宅小区,建成后宗地内基础设施为“七通一平” ，即通上水、通下水、通电、通讯、通气、供热、通路，场地平整。

通上水：由亲贤北街供水管网供给，小区内设蓄水池及加压泵站，供给生活及消防用水，蓄水池容积约500立方米。给水管道采用下分枝状管网供水。

通下水：排水系统分为污水系统和雨水系统。排污水管道设在小区道路下，通向个住宅单元。居民生活污水经过化粪池初步处理后，经小区排污管排向城市管网。

通　电：小区内设2700KVA箱式变电柜2台。

通　讯：由市电信局亲贤北街出线引入,通讯工程由市电信局布线并设分线箱。

通　气：本小区生活燃料为城市煤气，由市煤气公司外管网送至小区内煤气调压站，经管道送至各用户。

通　路：宗地内拟设计小区内道路。。

通　暖：区域内为城市集中供暖。

平整场地：场地平整。

（2）其他个别因素

宗地01形状较规则，宗地02形状规则，地势均基本平坦，规划建筑容积率为3.0，抗震设防烈度为Ⅷ度，地层主要为粉土及粉砂。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

3、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

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

5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

6、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）

7、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）

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）

10、《山西省征收城市基础设施配套费办法》

11、太原市《关于颁发{山西省征收城市基础设施配套费办法}的通知》

12、太原市国土资源局核发的《国有土地使用证》（并政地国用（2006）第00195号、并政地国用（2006）第00196号）

13、太原市规划局《关于太原市双塔刚玉（集团）有限公司亲贤西街10号地块规划意见的函》（并规函字[2003]第184号）

14、《太原刚玉集团亲贤小区开发建设项目建议书》

15、委托估价方提供的有关资料

16、估价人员实地勘察、调查所获取得资料等

二、土地估价

(一)估价原则

1、客观公正原则

此次评估，在充分调查、了解和分析估价对象实际条件的基础上，严格按照国家及省市有关政策法规，并充分考虑到国家、企业的利益，依据科学的评估程序，选用合理、适宜的评估方法，经过测算确定土地价格。

2、需求与供给原则

由于土地具有位置固定性、面积有限性等自然特性，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，尤其在我国城市土地属于国家所有，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，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

3、变动原则

地价受自然、经济、社会及政治许多因素的影响，是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些因素经常处于变动之中。因此，在进行地价评估工作中,应综合分析各因素之间的因果关系及变动规律,把握主导因素,准确合理地估价。

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。即有两个以上相互代替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,某宗地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。主要包括:

(1)地价水平由具有相同替代性质的土地价格所决定。

(2)地价水平是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后决定的价格。

(3)地价可通过比较宗地的条件及使用价格确定。

5、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得更多的收益，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。

6、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

7、预期收益原则

地价受预期收益形成因素的变动所左右,评估时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。

8、合法原则

合法原则是要以估价对象的合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的。

9、综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，因此，在进行地价评估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主要因素，并进行综合分析，才能评估出比较合理并切合实际的价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，

评估结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

1、方法的确定

根据估价对象的具体条件、用地性质以及评估目的，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，本次评估选择假设开发法及收益还原法进行评估。

2、方法选择的依据

（1）估价对象属于拟建项目用地，开发意图明显，土地潜在开发价值明显，符合假设开发法测算的要求，故采用假设开发法进行评估。

（2）估价对象属于拟建项目地，潜在收益明显，故采用收益还原法进行评估。

综上所述，结合评估背景资料及有关要求，经过综合分析，我们决定在本报告中采用假设开发法与收益还原法进行评估。

（三）估价结果

1、地价的确定

本次评估运用上述两种方法求得宗地价格相差不大,且从不同角度反映了估价对象的价值，取两种方法的平均值作为最终结果。

土地单价=（5673.82+5665.04）/2=5669（元/m^2）

2、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，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 2006 年 9 月 18 日，土地使用年限为 45.69 年的住宅土地使用权价格见表-2。

土地估价结果表

表-2

宗地编号	土地面积（m^2）	土地单价（元/m^2）	土地总价（万元）
01	27020.56	5669	15317.96
02	7452.39	5669	4224.76
合计	34472.95		19542.72

大写：壹亿玖仟伍佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果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）委托估价方合法取得土地使用权，委托估价方提供的《国有土地使用证》为有效凭证。

（2）估价对象作为出让住宅用地，得到有效利用，并产生相应的土地收益。

（3）估价对象评估基准日为二ＯＯ六年九月十八日。

（4）在估价基准日地产市场为公开、公平的均衡市场。

（5）任何有关估价对象的动作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（6）委托估价方提供的土地权属、土地开发、土地利用等资料属实。

（7）估价对象开发程度为宗地外“七通”、宗地内“七通一平”，容积率为 3.0，出让住宅用地使用权、无他项权利限制，剩余使用年期为 45.69 年。

（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的效力的法律依据及其他相关条件

（1）本报告及估价结果依据前述有关法律、法规及相关土地政策而成立。

（2）本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2、本报告和估价结果使用的方向和限制条件

（1）估价报告和估价结果供委托方确定现时土地使用权价格时使用，不得用作抵押、改制、合资、合营、转让等他项经济活动。

（2）本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价基准日、评估目的、土地利用方式、土地开发状况、规划条件等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（3）本报告的估价结果需经山西中勤地产评估咨询服务有限公司盖章及在该公司注册的两名土地估价师签字后方能生效。

（4）本报告的估价结果自估价基准日起半年内有效。

（5）违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任

1）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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任。

2）任何单位和个人未经山西中勤地产评估咨询服务有限公司书面同意，不得以任何形式发表、复制本报告。

3）本机构保留对违规使用本报告相关追究法律责任的权利。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源说明及无法核实的估价事项

（1）土地权属、土地开发、土地利用、规划等资料由委托估价方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料等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、估价规程及估价对象具体状况确定估价原则、方法及参数的选取。

（4）估价对象为委托估价方规划项目用地，据委托估价方提供的相关资料，该宗地未涉及抵押、租赁、预售、司法纠纷等情况。在评估时，评估人员无法核实委托估价方提供得上述资料的真实性，只能采信委托估价方提供的文字资料作为本次评估的依据。

2、估价中的特殊处理

（1）以中长期（20年期）国债的收益率作为安全利率，加1%—2%的风险调整值为参考，结合住宅开发的平均投资收益水平，经市场调查比较综合确定住宅用地的土地还原率、房屋还原利率。在土地使用年期内，假定还原利率保持不变。

（2）在假设开发法中，假设房地产市场相对稳定，用估价基准日区域类似房地产售价，通过市场比较法求算的价格来替代开发价值；而工程造价可用目前的一般造价水平来替代，并且假设工程投资在开发建设期内为连续投入。

（3）根据委托方提供的相关资料表明，估价对象所属项目在规划文件中存在部分与住宅配套的公建用房。但鉴于估价对象《国有土地使用证》登记用途为住宅用地，根据合法性原则，在现实评估中仅按住宅用地设定估价对象用途。因此在假设开发法测算中确定项目的市场客观开发价值时，以区域同类住宅用房的开发价值为参考，通过市场比较法确定本项目的开发价值。

3、关于土地估价结果确定

在确定最终估价结果时，我们根据估价方法的适宜性、可信度、可操作性，并参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、估价师经验等综合决定估价结果。

4、其他说明

（1）委托估价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）本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

（3）若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

第四部分　　附　　件

附件一、委托估价函

附件二、待估宗地《国有土地使用证》复印件

附件三、宗地现状照片

附件四、太原市规划局《关于太原市双塔刚玉（集团）有限公司亲贤西街10号地块规划意见的函》（并规函字[2003]第184号）复印件

附件五、估价机构资质证书复印件

附件六、土地估价师资质证书复印件