土 地 估 价 报 告

项 目 名 称：长兴县交通建设投资公司位于浙江省长兴县雉城镇长兴经济开发区 C 区经三路东侧地块的 1407698.28 平方米国有土地使用权抵押价值评估

受托估价单位：北京仁达房地产评估有限公司

土地估价报告编号：仁达土估字【2008】第 1009 号

提交估价报告日期：二〇〇八年六月二十三日

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘　要

一、估价项目名称

长兴县交通建设投资公司位于浙江省长兴县雉城镇长兴经济开发区 C 区经三路东侧地块的 1407698.28 平方米国有土地使用权抵押价值评估

二、委托估价方

委托单位：长兴县交通建设投资公司

单位地址：浙江省长兴县雉城镇北京路交通大楼内

法人代表：张仁竹

联 系 人：张兴易

联系电话：0572-6220949

三、受托估价方

受托估价机构：北京仁达房地产评估有限公司

机构地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B2-304 室

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A200711014

法定代表人：闫旭东

联 系 人：裘汉平

联系电话：0571-85856386

010-88312168

传　　真：0571-85828089

010-88393824

邮政编码：100044

四、估价目的

长兴县交通建设投资公司拟向社会发行债券，北京仁达房地产评估有

限公司接受长兴县交通建设投资公司委托，对长兴县交通建设投资公司所拥有的土地使用权进行评估，为委托方方对本次发行债券的本金及利息作为担保,确定土地使用权抵押价值提供参考。

五、估价基准日

2008 年 6 月 18 日

六、估价日期

2008 年 6 月 18 日至 2008 年 6 月 23 日

七、地价定义

根据本次估价的目的和待估宗地的特点，我们对本次估价中的土地使用权价格定义如下:

1、估价基准日：2008 年 6 月 18 日;

2、土地用途：待估宗地登记用途城镇混合住宅用地，根据委托方提供相关资料，该宗地已进行了规划利用，规划利用方向主要为商业、住宅，估价设定用途为商业、住宅用地;

3、土地开发程度：待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地红线内部分“通电、通路、通上水、通下水、通信”，本次估价设定土地开发程度与实际相同;

4、土地取得方式：出让;

5、土地使用权终止日期：商业为 2046 年 11 月 18 日；住宅为 2076 年 11 月 18 日

6、土地剩余使用年限：至估价基准日土地剩余使用年限商业为 38.43 年；住宅为 68.45 年;

7、容积率：1.5;

8、价格类型：公开市场条件下的国有出让土地使用权市场价值。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，在估价基准

日 2008 年 6 月 18 日，设定土地用途为商业住宅、土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水）及宗地红线内部分通电、通路、通上水、通下水、通信，土地剩余使用年限为商业为 38.43 年；住宅为 68.45 年；容积率为 1.5，满足以上条件的国有出让土地使用权市场价值。

八、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于土地使用权评估的有关规定，评估得到待估宗地土地使用权于估价基准日 2008 年 6 月 18 日，在价值定义设定条件下、假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值:

土地使用权总面积：1407698.28平方米

单位面积土地地面价值：995元/平方米

土地价值总额：140065.98万元

大写金额：壹拾肆亿零陆拾伍万玖仟捌佰元整

（货币种类：人民币）

根据委托方提供的资料，待估宗地于估价基准日无存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记。

待估宗地的具体情况及详细估价结果见估价结果一览表。

土地估价结果一览表

估价机构：北京仁达房地产评估有限公司　　土地估价报告编号：仁达土估字【2008】第1009号　　估价基准日：2008年6月18日　　估价基准日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	待估宗地登记用途	估价基准日的规划用途	估价实际用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(㎡)	熟地价	
												单位面积地价（元/㎡）	总地价（万元）
长兴县交通建设投资公司	浙江省长兴县雉城镇长兴经济开发区C区经三路东侧地块的1407698.28平方米国有土地使用权	《国有土地使用证》【长土国用（2006）第1-4785号】	长兴经济开发区C区经三路东侧	城镇混合住宅	商业、住宅	商业、住宅	1.5	宗地红线外“通路、通电、通信、通上水、通下水”及宗地红线内“部分通电、通信、通上水、通下水、	宗地红线外“通路、通电、通信、通上水、通下水”及宗地红线内“部分通电、通信、通上水、通下水	商业为38.43年；住宅为68.45年；	1407698.28	995	140065.98

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无他项权利

2、基础设施条件：土地开发程度为宗地红线外“通路、通电、通信、通上水、通下水”及宗地红线内部分“通电、通信、通上水、通下水、通路”

3、规划限制条件：容积率为1.5，建筑密度为40%，绿化率为≥30%

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、本次评估待估宗地所涉及的土地使用者、用途、使用权类型、使用权终止日期、土地使用权面积等情况以《国有土地使用证》

【长土国用（2006）第 1-4785 号】证载为准。

2、根据委托方提供的资料，待估宗地于估价基准日无存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记。

3、本报告估价结果是在估价基准日待估宗地土地在规划利用条件下的市场价格，如土地规划利用指标发生变化，估价结果需做相应调整甚至重新评估。

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

5、本报告的估价结果至估价基准日起一年内有效。

估价机构：北京仁达房地产评估有限公司

二〇〇八年六月二十三日

九、土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签　　字
丁杰琍	2004330076	丁杰琍
李卫建	2004330103	李卫建

参与估价人员：裘汉平、毛江

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字（盖章）：

北京仁达房地产评估有限公司

评估报告专用章

二〇〇八年六月二十三日

0003758

第二部分 待估宗地界定

一、委托估价方

委托单位：长兴县交通建设投资公司

单位地址：浙江省长兴县雉城镇北京路交通大楼内

法人代表：张仁竹

联 系 人：张兴易

联系电话：0572-6220949

二、待估宗地

待估宗地为长兴经济开发区 C 区经三路东侧地块国有土地使用权，土地总面积为 1407698.28 平方米，共一宗地，土地使用者均为长兴县交通建设投资公司，土地用途为城镇混合住宅用地。

三、待估宗地描述

待估宗地已取得《国有土地使用证》，证号为长土国用（2006）第 1-4785 号，宗地位置为长兴经济开发区 C 区块经三路东侧地块，证载土地使用者为长兴县交通建设投资公司，土地用途为城镇混合住宅用途（商业、住宅），土地使用权类型为出让（终止日期为商业为 2046 年 11 月 18 日；住宅为 2076 年 11 月 18 日），土地四至为：东至杭宁高速公路，南至河流，西至经三路，北至合溪新港；待估宗地土地使用权总面积为 1407698.28 平方米。

2、土地权利状况

根据上述《国有土地使用证》，土地所有权为国家所有，土地使用权人为长兴县交通建设投资公司，土地使用权取得方式为出让，土地使用权终止日期为商业为 2046 年 11 月 18 日；住宅为 2076 年 11 月 18 日，至估价基准日土地剩余使用年限商业为 38.43 年；住宅为 68.45 年。待估宗地的产权来源合法、产权清楚。

根据委托方提供的资料，待估宗地于估价基准日无存在抵押权、担保

权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记

3、土地利用状况

根据估价人员调查，至评估基准日，宗地内部分通电、通路、通上水、通下水、通信。

该宗地已进行了总体规划，规划利用方向主要为商业、住宅。

二、地价影响因素分析

1、 一般因素

（1）长兴县地理位置

长兴位于浙江省北部，平面地理坐标介于东经 119°33'-120°06'，北纬 30°43'-30°11'。县域东临太湖，与苏州、无锡隔湖相望，雄踞江苏、浙江、安徽三省结合部。全县辖 16 个乡镇，人口 62 万，面积 1430 平方公里，建城于春秋吴越争霸时期，至今已有 2500 多年历史。

（2）气候状况

长兴属亚热带季风性气候，受太湖水体调节，气候湿润，四季宜人。年平均气温 15.6℃，年平均降水量 1243.6 毫米，日照充足，无霜期长，自然生态环境极其良好。县域主干河流均发源于西部山区，北部水系有合溪新港、长兴港、泗安塘等 31 条，全长 417.4 公里，南部水系有西苕溪等 5 条，全长 56 公里，境内有 20 条河道航，全长 59 公里，湖泊有盛家漾等 20 个，面积约为 6 平方公里。

（3）地势、地貌状况

长兴地势西高东低，由西北、西南分别向东部倾斜，地形以平原和低山丘陵为主，森林覆盖率达到 46%，拥有山林 96.41 万亩，其中竹林面积 26.79 万亩。长兴三面环山，一臂挡湖（太湖），湖岸线长达 31 公里。

（3）交通状况

长兴交通便利，距湖州 20 公里，上海 180 公里，杭州市中心 90 公里，318 国道、104 国道、杭宁高速公路和正在兴建的申苏浙皖高速公路在境内汇合，省级重点宣杭复线、新长及杭牛三条铁路大动脉横穿东西；航道通航里程 262km，船只可达湖州、杭州、上海、苏州等地。

（4）长兴县房地产市场分析

近年来，长兴县经济快速发展，城市化进程不断加快，房地产发展有序快速。截止目前，长兴县网上直报的房地产开发公司共有 44 家，其中 36 家房地产企业存在投资及销售业务。2008 年 1-2 月房地产投资完成 2.82 亿元，同比增长 43%，占固定资产投产总额的 22.18%。其中新开工面积 15.8 万平米，同比增长 31.9%。1-3 月份，房地产业完成投资 3.77 亿元，同比增长 38.24%，占固定资产投资总额的 13.45%。其中：新开工面积 16.6 万平方米，同比增长 37.56%，房地产业开发建设与投资大幅增长。

（5）社会经济状况

长兴县 2007 年完成地区生产生产总值 193.47 亿元，按可比价格计算比去年增长 15.0%，其中，第一产业增加值 18.0 亿元，增长 4.8%；第二产业增加值108.71 亿元,增长15.4%;第三产业增加值66.76 亿元,增长17.5%;三产业分别拉动 GDP 增长 0.5 个、8.5 个和 6 个百分点。全年完成财政总收入 28 亿元，增长 27.2%，其中地方财政收入 15.36 亿元，增长 27.6%；全社会固定资产投资额完成 103.50 亿元,增长 17.1%,其中工业性投入50.50 亿元，增长 22.4%；自营出口 4.46 亿美元，增长 53.8%；协议利用外资 4 亿美元，实际利用外资 1.6 亿美元，实到县外内资 41.05 亿元，分别增长 14.3%、6.7%和 16.3%；社会消费品零售总额 65.52 亿元,增长 16.5%；城镇居民人均可支配收入 19552 元，增长 12.9%，农民人均纯收入 9538 元，增长 14.2%。

（6）发展规划

“十一五”时期是长兴加速发展的黄金期，也是各种矛盾的凸现期，面临着发展理念全面提升、经济全球化愈加广泛、长三角一体化进程提速、环杭州湾产业带建设日益加快、杭湖宁发展带加速发展已成共识的重要机遇。长兴发展目标为：经济发展与结构优化。经济结构不断优化，主导产业进一步强化，高新产业和现代服务业比重明显上升，形成若干分工协作合理、产业链配套完善的产业集群和一批拥有自主知识产权和知名品牌、国际竞争力强的优势企业，基本建成长三角先进制造业基地、特色农产品生产基地、特色旅游基地和省际物流集散基地。到2010年全县地区生产总值和人均地区生产总值均比“十五”末翻一番，年均增长 15％以上；三次产业比重为6.5:55.7:37.8；全社会固定资产投资累计超800亿元，年均增长20%左右，其中工业技改投入累计达420亿元，年均增长20%以上；实际利用外资累计超10亿美元，年均增长20%左右；社会消费品零售总额年均增长13%以上，自营出口年均增长30%以上；财政总收入年均增长18%以上，地方财政收入年均增长20%以上。各项社会事业全面和谐发展，城乡居民收入和生活水平普遍提高，基本建成开放型的区域科技创新体系、教育文化体系、医疗保健体系和城乡统筹的大社保体系，社会就业充分。至2010年，城镇居民人均可支配收入达到21000元以上，年均增长8％左右；农村居民人均纯收入突破11000元，年均增长10%左右；城镇登记失业率低于4％；人口自然增长率低于3‰，人口综合素质明显提高；基本实现社会保险全覆盖，农村新型合作医疗参保率达到90％以上；中心城市拉开框架50平方公里，建成区面积35平方公里，城市化水平达到56％以上，城市基础设施更为完善，功能更为完备，品位明显提升；非农从业人员比重达到80％以上。

2、 区域因素

（1）区域概况

待估宗地位于长兴县雉城镇长兴经济开发区 C 区块经三路东侧，长兴

经济开发区位于长兴县城区东面，分区用地呈长方形。开发区具体范围为东以杭宁高速公路为界，西至环城东路，南到104国道，北以合溪港为界。开发区的西南面为胜华农批市场、金陵商场、华能电厂；西面为人民医院，体育馆、行政中心。开发区规划结构可归结为“一心、一环、一网、两轴、七组团”。“一心”：一个中心，位于中央大道与经三路交汇处；“一环”：全区由一条环路相联系，环路两侧留 8 米的绿带形成绿环；“一网”：六条主要河道及其滨水绿地组成的绿色水网，构成整个开发区的景观网；“两轴”：由东西向中心大道和南北向经三路西段形成曲尺型开发区景观主轴；“七组团”：由水网和路网划分成为的七个相对独立的岛型组团。

（2）交通条件

区域内汇聚着一条国家级航道（长湖申航道）、两条国道（三一八、一零四国道）、两条高速公路（杭宁高速、申苏浙皖高速）、三条铁路（宣杭、新长、长牛铁路）构成的水陆交通网，交通十分便捷。

区内主干道宽 52 米，次干道宽 36 米，均按国家一级城市道路标准建设。

（3）供水、电、汽条件

已建110KV变电所二座（在建220KV变电所一座），日产9万吨水厂一座（设计规模十八万吨）。

开发区内有长兴长风能源有限责任公司和浙江长兴发电有限责任公司，为开发区提供工业用电，用汽、生活后勤、饮食医疗、消防保卫、房屋道路维护、绿化、废灰废渣处理、垃圾清运、工程安装等服务。区内供热系统能提供压力10Kg、温度200° C以上，每小时100T的蒸汽供应能力。

（4）排污条件

长兴污水处理厂日处理能力为3万吨，有污水泵站四座，于2002年正式启动投入正常使用，服务范围包括长兴雉城镇生活污水、开发区企业的

生活、生产废水，二期工程（日处理能力为 3 万吨）2007 底建成试运行。

（5）通讯条件

宽带、有线电视、无线网络等多媒体接入系统的全面到位，为现代化的信息系统提供高端服务平台。

（6）开发区规划目标

现开发区共有入园工业企业 299 家，其中外资企业 136 家。实现工业总产值 132.15 亿元，同比增长 35.54%，其中高新技术产值 62.81 亿元，同比增长 46.38%;自营出口 2.05714 亿美元,同比增长 53.18%;实现税收 8.59 亿元，同比增长 47.85%；合同外资 2.4991 亿美元，同比增长 25.67%；实际利用外资 1.0754 亿美元，同比增长 5.48%；基础设施投入 5.6273 亿元，同比增长 7.6%。

开发区发展规划以循环经济理念、工业生态学原理为指导，以建设资源节约型、环境友好型经济开发区为目标，进行了开发区生态化建设总体设计，分析构建了工业代谢与生态链网图。

3、个别因素

（1）宗地位置：长兴经济开发区 C 区经三路东侧地块;

（2）宗地面积：本次评估待估宗地为长兴县经济开发区商业、住宅区块国有土地使用权，土地总面积为 1407698.28 平方米。待估宗地土地面积较大，形状规则，土地可利用程度较高;

（3）宗地容积率：1.5;

（4）宗地形状：形状规则，可利于土地利用;

（5）四至：东至杭宁高速公路，南至河流，西至经三路，北至合溪新港;

（6）基础设施条件：宗地红线外“五通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水）及宗地红线内部分通电、通路、通上水、通下水、通信;

（7）临路状况：临经四路、发展大道，道路状况好;

（8）地质条件：委托估价方未能提供地质勘探资料，估价人员无法对待估宗地地质条件的优劣进行判断，估价中按一般情况考虑;

（9）用地限制：无特殊限制。

第三部分　土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》;

2、《中华人民共和国担保法》;

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

4、《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》;

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《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发[2003]383号);

7、《物权法》;

8、浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法;

9、《湖州市地价管理暂行办法》;

10、浙江省国土资源厅、湖州市国土资源局、长兴县国土资源局制定的有关文件;

11、《长兴县土地利用总体规划》;

12、《长兴县统计年鉴》;

13、《长兴县土地土地资源》;

14、《长兴县基准地价更新研究成果报告》;

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

(三)委托估价方提供的有关资料

1、《国有土地使用证》【长土国用(2006)第1-4785号】复印件;

2、《长兴县国有土地使用权出让合同》【长土让（划)字（2006）第 352 号】复印件;

3、委托方《企业法人营业执照》复印件;

4、《待估宗地土地状况调查表》原件。

(四)估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

（一）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、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。

6、报酬递增递减原则

土地投资中边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。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，其收益却不会相应成比例增加。

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

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地主要为商业、住宅用途，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及长兴县土地市场状况，本次估价主要选用的评估方法有基准地价系数修正法和市场比较法。

考虑到待估宗地位于《长兴县土地级别及基准地价表》覆盖范围内，所以适宜选用基准地价系数修正法，且待估宗地在同一供需圈内存在着较多的类似土地的交易，所以适合采用市场比较法。

（三）估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于土地使用权评估的有关规定，评估得到待估宗地于估价基准日 2008 年 6 月 18 日，在价值定义设定条件下、假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值:

土地使用权总面积：1407698.28平方米

单位面积土地地面价值：995元/平方米

土地价值总额：140065.98万元

大写金额：壹拾肆亿零陆拾伍万玖仟捌佰元整

（货币种类：人民币）

根据委托方提供的资料,待估宗地于估价基准日无存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记。

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、除非另有说明，从估价目的来看，本次所估价土地使用权是不被追

索的，而且资产价值不反映其购回或解除抵押的成本。

2、本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析价格影响因素的基础上，对待估宗地的客观合理价格进行估算的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一待估宗地，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

抵押价值评估，采用公开市场的价值标准，可参照设定抵押权时类似房地产的正常市场价格，委托方和报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

法定优先受偿款是指假定在估价基准日实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

3、待估宗地所有权为国家所有，长兴县交通建设投资公司合法取得待估宗地土地使用权，且所涉及的相关税费均已全额缴纳。

4、在估价基准日，地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、待估宗地在设定用途条件下将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

6、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。

7、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、长兴县交通建设投资公司拟向社会发行债券，北京仁达房地产评估有限公司接受长兴县交通建设投资公司委托，对长兴县交通建设投资公司所拥有的土地使用权进行评估，委托方对本次发行债券的本金及利息作为担保,确定土地使用权抵押价值提供参考。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

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，若待估宗地的土地利用方式、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，该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、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。

5、本报告的估价结果至估价基准日起一年内有效。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本估价机构对估价结果有解释权。

（三）风险提示

待估宗地存在抵押价值未来下跌的风险，提请委托方和报告使用者注意:

1、待估宗地状况和房地产市场状况因时间变化对土地抵押价值可能产

生影响，委托方和报告使用者须密切注意待估宗地自身状况变化情况和所在房地产市场变化情况;

2、有关部门制定的各项土地调控政策、房地产开发企业及关联企业的财务风险、法律风险等，可能导致信贷风险。委托方和报告使用者须关注抵押期间可能产生的信贷风险点;

3、所评估的价值是待估宗地在估价基准日的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去土地估价师知悉的法定优先受偿款，是为确定待估宗地抵押价值而提供的参考依据。委托方和报告使用者对于评估价值的使用应合理;

4、建议委托方和报告使用者定期或者在房地产市场价格变化较快时对待估宗地抵押价值进行再评估;

5、抵押权人将抵押土地转换为现金、实现抵押权时，存在资金损失和不能快速变现的可能性。提请委托方和报告使用者注意待估宗地的变现能力;

变现能力是指假定在估价基准日实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。影响抵押房地产变现的因素主要有:

清偿次序。处分抵押房地产所得金额，扣除优先受偿款后，依下列顺序分配：支付处分抵押房地产的费用、扣除抵押房地产应缴纳的税款、偿还抵押权人债权本息及支付违约金、赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害、剩余金额交还抵押人。房地产抵押的优先受偿款包括：划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承办人的建筑工程价款、已担保债权数额等，但不包含强制执行费用。同一房地产有数个抵押权人的，应当按照设立抵押权的先后顺序清偿。

投资开发程度。土地使用者必须已按出让合同规定的期限和条件开发

和利用土地，其中开发建设投资不少于项目总投资额的25％。

土地使用和规划条件。土地使用权转让时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，受让方必须按出让合同和登记文件中所规定的土地使用和规划条件来使用土地，如土地用途、容积率、建筑控高、建筑密度、绿化率等。

区域土地利用方向。抵押土地的利用方式与区域保持一致，符合城市发展规划。

区域市场状况。抵押土地所处区域市场交易活跃将有利于抵押标的物的变现；若所在区域房地产市场发育不够、交易较少，其变现能力降低。待估宗地所在区域市场交易较活跃，有利于待估宗地的变现。

地上建筑物。根据《物权法》第一百八十二条规定，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押，即地上建筑物、其它附着物的所有权同土地使用权一起转让。

土地的独立使用性或可分割转让性。通常土地分割抵押后的变现能力相对较低，若一宗土地上的建筑物连同占用的土地分割抵押给几个银行，局部分割和整体处理必然互相制约，从而降低抵押物的变现能力。

变现过程中的税费。抵押土地变现过程中发生的税费主要涉及营业税、土地增值税、契税、印花税等税种及交易综合服务费等费用；抵押房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。

土地权利状况。抵押土地变现时，其权利状况若为共有或出租，抵押权人应同时书面通知共有人和承租人；共有人和承租人依法享有优先购买权。以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。即产权明晰和产权单一的土地使用

权较易实现变现。

（四）其他需要说明的事项

1、本次评估待估宗地所涉及的土地使用者、用途、使用权类型、使用权终止日期、土地使用权面积等情况以《国有土地使用证》【长土国用（2006）第1-4785号】证载为准。

2、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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

3、根据委托方提供的资料，待估宗地于估价基准日无存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利登记。

4、本报告估价结果是在估价基准日待估宗地土地在规划利用条件下的市场价格，如土地规划利用指标发生变化，估价结果需做相应调整甚至重新评估。

第四部分　附　件

附件 1　待估宗地区域位置示意图

附件 2　待估宗地现状利用照片

附件 3　《国有土地使用证》【长土国用（2006）第 1-4785 号】复印件

附件 4　《长兴县国有土地使用权出让合同》【长土让（划)字（2006）第 352 号】复印件

附件 5　委托方《企业法人营业执照》复印件

附件 6　估价机构《企业法人营业执照》复印件

附件 7　估价机构资质证书复印件

附件8　土地估价师资质证书复印件