

土地估价报告

项目名称：宜兴市赛特新型建筑材料有限公司位于宜兴市高塍镇高
塍村地号为 016-050-019 一宗工业用地国有出让土地使
用权司法鉴定市场价值评估（宜兴市）

受托估价方：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

土地估价报告编号：铭诚评报[2022]（锡）（估）字第 0675 号

提交估价报告日期：二〇二二年十一月二十二日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

宜兴市赛特新型建筑材料有限公司位于宜兴市高塍镇高塍村地号为 016-050-019 一宗工业用地国有出让土地使用权司法鉴定市场价值评估（宜兴市）

二、委托估价方

委托方：宜兴市人民法院

联系人：许乐群

联系电话：0510-87963864

三、估价目的

待估宗地系位于宜兴市高塍镇高塍村的一宗工业用地，国有土地使用证编号为宜国用（2004）字第 000861 号，土地使用权人为宜兴市赛特新型建筑材料有限公司，地号为 016-050-019，用途为工业用地，土地面积为 28287.3m²，土地使用权类型系国有出让土地使用权，使用年限至 2054 年 12 月 16 日止。

依据宜兴市人民法院司法鉴定委托书，本公司受托对该宗地进行评估，为贵院受理的（2022）苏 0282 法司鉴委字第 626 号中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司与江苏赛特钢结构有限公司、宜兴市赛特新型建筑材料有限公司、宜兴市建工建筑安装有限责任公司、江苏旗峰新型建材有限公司、蒋建强金融借款合同纠纷一案，提供公开市场价值参考考。

四、估价期日

二〇二二年九月九日

五、估价日期

二〇二二年九月九日至二〇二二年十一月二十二日

六、地价定义

1. 地价内涵



根据土地估价技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。其中，估价对象的国有出让土地使用权市场价值是指待估宗地地价于估价期日二〇二二年九月九日，满足宗地现状利用条件下，评估设定开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平，用途为工业用地，土地面积为 28287.3m²，土地使用年限设定为待估宗地出让剩余使用年限 32.27 年的国有土地使用权价值。

2. 实际用途及实际开发程度

根据委托方提供的《宜兴市不动产权属证明》、《国有土地使用证》及估价人员现场勘察，在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地登记用途与现状用途一致，为工业用地。

在估价期日二〇二二年九月九日，现状开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发程度。

3. 本次估价设定的开发程度和用途及其理由

本次评估目的是为委托方受理的中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司与江苏赛特钢结构有限公司、宜兴市赛特新型建筑材料有限公司、宜兴市建工建筑安装有限责任公司、江苏旗峰新型建材有限公司、蒋建强金融借款合同纠纷一案提供市场价值参考。本次评估设定待估宗地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平。

土地使用权价值一般按照登记用途进行评估，待估宗地登记用途为工业用地，符合宜兴市规划要求，故本次估价设定用途为工业用地。

4. 土地利用状况

在估价期日二〇二二年九月九日根据委托方提供的《宜兴市不动产权属证明》、《国有土地使用证》复印件及估价人员现场查勘，共有 3 幢有证房屋和 6 幢无证房屋，总建筑面积为 15045.16m²，容积率为 0.53，土地利用状况较优。评估时视现状利用为最佳利用方式。



七、估价结果

待估宗地系位于宜兴市高塍镇高塍村的一宗工业用地，地号为 016-050-019，《国有土地使用证》编号为宜国用(2004)字第 000861 号，土地使用权人为宜兴市赛特新型建筑材料有限公司，土地登记用途为工业用地，土地面积为 28287.3m²，使用权类型系国有出让土地使用权，土地使用年期至 2054 年 12 月 16 日止。

在估价期日二〇二二年九月九日，满足土地现状利用条件下，设定宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”，宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平，用途设定为工业用地，土地面积为 28287.3m²，土地使用权类型系国有出让土地使用权，土地使用年限设定为该宗地出让剩余使用年限 32.27 年的国有土地使用权价值。

估价结果：

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、使用年限及开发程度条件下，于估价期日二〇二二年九月九日的估价结果如下：

单位土地面积价格：人民币 544 元/m²，即每平方米土地价值为人民币伍佰肆拾肆元整；

评估的土地面积：28287.3m²；

评估总地价：1538.83 万元，即人民币壹仟伍佰叁拾捌万捌仟叁佰元整。



待估宗地具体估价结果详见表 2 《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

估价报告编号：铭诚评报[2022]（锡）（估）字第0675号

估价日期：二〇二二年九月九日

估价日期的土地使用权类型：出让

| 估价日期的土地使用者 | 国有土地使用证编号 | 宗地位置 | 宗地号 | 估价日期的用途 | | | 容积率 | | 估价日期的土地实际开发程度 | 估价设定的土地开发程度 | 土地剩余使用年限（年） | 评估面积（m ² ） | 单位土地面积地价（元/m ² ） | 总地价（万元） | 备注 |
|-----------------|--------------------|-----------|-------------|---------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|---------|----|
| | | | | 证载 | 实际 | 设定 | 实际 | 设定 | | | | | | | |
| 宜兴市赛特新型建筑材料有限公司 | 宜国用（2004）字第000861号 | 宜兴市高塍镇高塍村 | 016-050-019 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 0.53 | 0.53 | 宗地外达到“六通”，宗地内达到“五通一平” | 宗地外达到“六通”，宗地内达到“五通一平” | 32.27 | 28287.3 | 544 | 1538.83 | |

注：“五通”指通路、通电、通上水、通下水、通讯；“一平”指场地平整。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：在估价日期二〇二二年九月九日，待估宗地登记有抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宜兴市支行，抵押期限自2015年01月14日至2018年01月13日，至估价基准日尚未注销，此外委托方未提供其他他项权利资料。
2. 宗地外基础设施条件：周围道路状况：较优；排水状况：较优；供水状况：较优；电讯条件：较优；供汽状况：无；供气状况：较优；供电状况：较优。
3. 宗地内基础设施条件：在估价日期二〇二二年九月九日，待估宗地内现状达到“五通一平”的开发水平，本次评估设定宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平。
4. 规划限制条件：满足现状利用条件不变。
5. 影响土地价格的其他限定条件：详见估价报告中特殊事项说明。

二、其他需要说明的事项：

1. 土地估价结果自报告提交日起一年内有效，评估价值仅为委托方受理的中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司与江苏赛特钢结构有限公司、宜兴市赛特新型建筑材料有限公司、宜兴市建工建筑安装有限责任公司、江苏旗峰新型建材有限公司、蒋建强金融借款合同纠纷一案提供市场价值参考。
2. 本次估价没有考虑将来可能的特殊交易对该评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价格的影响。

估价机构：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司（盖章）

二〇二二年十一月二十二日





八、土地估价师签字

1.土地估价师成 勤签字_____，证书号：2010320052

2.土地估价师王 菲签字_____，证书号：2008320009

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二二年十一月二十二日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：宜兴市人民法院

联系人：许乐群

联系电话：0510-87963864

二、估价对象

待估宗地系位于宜兴市高塍镇高塍村的一宗工业用地，国有土地使用证编号为宜国用（2004）字第 000861 号，土地使用权人为宜兴市赛特新型建筑材料有限公司，地号为 016-050-019，用途为工业用地，土地面积为 28287.3m²，土地使用权类型系国有出让土地使用权，使用年限至 2054 年 12 月 16 日止。

在估价期日二〇二二年九月九日，满足宗地现状利用条件下，评估设定开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平，用途为工业用地，土地面积为 28287.3m²，土地使用年限设定为待估宗地出让剩余使用年限 32.27 年的国有土地使用权价值。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

1.1 宗地来源及历史沿革：宜兴市赛特新型建筑材料有限公司以出让方式取得宜兴市高塍镇高塍村面积为 28287.3 平方米的土地国有土地使用权，并领取了宜国用（2004）字第 000861 号《国有土地使用证》。在估价期日二〇二二年九月九日，该宗地已使用 17.73 年，尚剩余使用 32.27 年。

1.2 宗地的位置：宜兴市高塍镇高塍村。

1.3 宗地的用途：土地登记用途为工业用地；现状用途为工业用地；实际评估设定用途为工业用地。

1.4 宗地的现状四至：东至过道、南至道路、西至宜兴市赛特新型建筑材料有限公司、北至宜兴市赛特新型建筑材料有限公司。



1.5 宗地的面积：土地登记面积 28287.3m²，本次评估土地面积为 28287.3m²。

1.6 宗地的土地权属状况及权属变更：宜兴市赛特新型建筑材料有限公司以出让的方式取得待估宗地国有出让土地使用权，并领取了宜国用（2004）字第 000861 号《国有土地使用证》，直至估价期日，待估宗地未发生权属变更事宜。

1.7 国有土地使用证编号：宜国用（2004）字第 000861 号。

1.8 宗地号：016-050-019。

1.9 图号：--。

1.10 证书编号：--。

1.11 登记时间：2004 年 12 月 28 日。

2. 土地权利状况

2.1 土地所有权：在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地的土地所有权为国家所有。

2.2 土地使用权

2.2.1 土地使用权人与土地使用权取得方式：宜兴市赛特新型建筑材料有限公司以出让方式取得待估宗地国有土地使用权。

2.2.2 土地使用权取得时间：2004 年 12 月 17 日。

2.2.3 批准使用年限：50 年，起止日期为 2004 年 12 月 17 日至 2054 年 12 月 16 日。

2.2.4 已使用年限与剩余使用年限：在估价期日二〇二二年九月九日，已使用年限为 17.73 年，剩余使用年限为 32.27 年。

2.2.5 设定土地使用年限：在估价期日二〇二二年九月九日，设定土地使用年限为待估宗地剩余使用年期 32.27 年。

2.2.6 宗地使用的特殊规定

待估宗地须符合宜兴市总体规划建设中约定的规划。

2.3 土地他项权利：在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地登记有抵



押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宜兴市支行，抵押期限为 2015 年 01 月 14 日至 2018 年 01 月 13 日，至估价期日尚未注销，此外委托方未提供其他他项权利资料。

3. 土地利用状况

在估价期日二〇二二年九月九日根据委托方提供的《宜兴市不动产权属证明》、《国有土地使用证》复印件及估价人员现场查勘，共有 3 幢有证房屋和 6 幢无证房屋，总建筑面积为 15045.16m²，容积率为 0.53，土地利用状况较优。评估时视现状利用为最佳利用方式。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、自然条件、综合、农业、工业和建筑业、固定资产、国内贸易、开放经济、交通运输、邮政电信和旅游、财政和金融、科学技术和教育、文化、卫生体育和民族宗教、人口、人民生活和社会保障、环境、安全生产和平安宜兴建设等。

1.1 城市地理位置

宜兴市位于北纬 31°07′~31°37′，东经 119°31′~120°03′。地处江苏省南端、沪宁杭三角中心，东面太湖水面与苏州太湖水面相连，东南临浙江长兴，西南界安徽广德，西接溧阳，西北毗连金坛，北与武进相傍。溧湖镶嵌其间，三洑(西洑、团洑、东洑)相伴宜城两侧。全市总面积 2038.7 平方千米(其中太湖水面 280.7 平方千米)；市区建成区面积 60 平方千米，城市化率 55.55%。

1.2 自然条件

宜兴市地势南高北低，南部为丘陵山区，北部为平原区；东部为太湖滨湖区，西部为低洼圩区。宜兴市气候温和湿润，雨量充沛，地形上得于我国东南低山丘陵与太湖平原过渡区，境内有山有平原，土壤类型多样而且肥沃，物产丰富，山水风光秀美。优越的自然条件为城市经济的发展提供了良好的基础。

1.3 社会因素

1.3.1 综合



2021 年全年实现地区生产总值（GDP）2082.17 亿元，高质量突破 2000 亿；按可比价格计算，比上年增长 8.8%，按常住人口计算人均生产总值 16.18 万元。其中，第一产业增加值 54.52 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 1086.11 亿元，增长 9.0%；第三产业增加值 941.54 亿元，增长 8.9%。三次产业增加值比例调整为 2.6：52.2：45.2。

全年新增就业岗位 4.5 万个，城镇新增就业人员 1.59 万人，帮助城镇失业人员再就业 8493 人，扶持自主创业 4977 人。全市城镇登记失业率为 2.5%。

全年居民消费价格指数（CPI）为 101.6，比上年回落 1.3 个百分点。其中，服务项目价格指数为 101.6，比上年增长 0.6 个百分点；消费品价格指数为 101.7，比上年回落 2.2 个百分点。

1.3.2 农业

全年粮食总产量 35.51 万吨，比上年增长 9.5%。其中，夏粮总产量 11.56 万吨，比上年增长 36.4%；秋粮总产量 23.94 万吨，与上年持平。油料总产量 4769 吨，比上年增长 1.4%，其中油菜籽总产量 4142 吨，比上年增长 2.7%。茶叶总产量 3826 吨，比上年增长 2.1%；水果总产量 29725 吨，比上年增长 3.9%；干果总产量 2180 吨，比上年下降 2.3%。

全年农作物播种面积 119.42 万亩，比上年增加 10.22 万亩，增长 9.4%。其中，粮食作物播种面积 77.55 万亩，比上年增加 10.41 万亩，增长 15.5%；经济作物播种面积 30.59 万亩，比上年减少 0.03 万亩，下降 0.1%。经济作物中，油料播种面积 2.87 万亩，比上年增加 0.01 万亩，增长 0.3%。

全年猪肉产量 2086 吨，比上年下降 56.7%；禽肉产量 2508 吨，比上年下降 30.8%。猪年末存栏数 6.28 万头，比上年增长 112.9%。肉猪出栏数 2.65 万头，比上年下降 51.8%。全年水产品产量 71430 吨，比上年下降 12.1%。

1.3.3 工业和建筑业

全年完成工业总产值 5468.98 亿元，比上年增长 22.2%。全市 1255 家规模以上工业企业实现产值 4347.83 亿元，比上年增长 25.8%；完成营业收入 4332.39 亿元，比上年增长 26.0%；实现利润总额 171.61 亿元，比上年下降 9.6%；实现增加值 788.58 亿元，可比价增长 11.3%。全市规上工业六大重点行业实现产值 3564.35 亿元，比上年增长 26.8%，占规上工业比重 82.0%。全市工业总产值前 100 强企业完成产值 2993.96 亿元，比上年增长 29.5%。工业总产值



超亿元企业达 527 家，比上年增加 93 家。其中，产值超 10 亿元企业 68 家，比上年增加 9 家；超 100 亿元企业 9 家，比上年增加 4 家。

全年规模以上工业实现综合能耗 488.03 万吨标准煤，比上年下降 2.8%；实现万元产值能耗 0.112 吨标准煤/万元，比上年下降 22.7%。五大高耗能行业（化学原料和化学制品制造业、非金属矿物制品业、电力热力生产和供应业、化学纤维制造业、纺织业）综合能耗为 425.84 万吨标准煤，比上年下降 3.7%，占全市规上工业总能耗的 87.3%。

全年实现建筑业增加值 168.88 亿元，可比价增长 0.8%；实现建筑业总产值 365.19 亿元，比上年增长 9.4%。房屋建筑施工面积 2159.24 万平方米，比上年下降 15.7%。全年共获评“中国建设工程鲁班奖”6 项，“国家优质工程奖”4 项，江苏省“扬子杯”优质工程奖 5 项。

1.3.4 固定资产投资

全年固定资产投资完成 545.40 亿元，比上年增长 10.5%。分产业看，第一产业投资 0.72 亿元；第二产业投资 270.59 亿元，比上年增长 1.0%；第三产业投资 274.09 亿元，比上年增长 22.9%。

全年完成房地产业增加值 155.45 亿元，可比价增长 3.1%；完成房地产开发投资 191.46 亿元，比上年增长 31.8%。房屋施工面积 902.44 万平方米，比上年增长 23.2%；房屋竣工面积 155.92 万平方米，比上年增长 46.7%。全年商品房销售面积 208.36 万平方米，比上年增长 1.2%；商品房销售额 305.82 亿元，比上年增长 20.0%。

1.3.5 国内贸易

全年实现社会消费品零售总额 588.62 亿元，比上年增长 14.9%，其中限额以上消费品零售额 229.96 亿元，比上年增长 20.4%。在限额以上消费品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长 37.1%，饮料类增长 22.7%，烟酒类增长 16.1%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 53.0%，化妆品类增长 24.9%，金银珠宝类增长 64.1%，日用品类增长 24.7%，家用电器和音像器材类增长 14.2%，中西药品类下降 0.5%，文化办公用品类增长 157.9%，家具类增长 29.8%，通讯器材类下降 22.6%，建筑及装潢材料类增长 32.8%，石油及制品类增长 26.5%，汽车类增长 2.6%。

1.3.6 开放型经济



全市新增外资项目 51 个，比上年增加 17 个，其中新设项目 42 个，增资项目 9 个。累计增加协议注册外资 8.59 亿美元，比上年增长 88.8%。全年实际使用外资 4.90 亿美元，比上年增长 8.7%。全年新设外资制造业项目 19 个，制造业实际使用外资 3.57 亿美元，占实际使用外资总量的 72.9%。

全市实现对外贸易进出口总额 67.88 亿美元，比上年增长 47.1%。其中出口总额完成 46.20 亿美元，比上年增长 35.4%；进口总额完成 21.68 亿美元，比上年增长 80.3%。

全市完成服务外包离岸执行额 10.5 亿美元，同比减少 21.9%，完成在岸外包执行额 5.8 亿美元，同比增长 59.4%。

全年对外直接投资总额 3995.2 万美元，累计境外投资备案项目 7 只，中方协议投资额 7770.8 万美元。

1.3.7 交通运输、邮政电信和旅游

年末全市公路通车里程 3030 公里，比上年增长 3.5%，内河航道里程 605 公里，与上年持平。全年完成公路客运量 3618 万人次，比上年增长 18.0%；公路客运周转量 51206 万人公里，比上年增长 21.1%。丁蜀通用机场建成试飞，宜兴航空实现零的突破。宜长高速、常宜高速、宁杭高速宜兴东互通建成通车，宜马快速通道（宜兴段）开工建设。360 省道茗岭段、东民北路等道路建成通车，汤省线改扩建、宜官路二期等工程有序推进，市域交通网络更加顺畅，创成全国城乡交通运输一体化示范县地区。大力推进农村公路养护体制改革，成功入选全国农村公路管养体制改革试点县。

全年实现邮政业务总收入 3.39 亿元，比上年增长 0.5%；电信业务总收入 18.92 亿元，比上年增长 6.7%。互联网用户 107.96 万户，比上年增长 7.8%。固定普通电话机用户 25.20 万户，比上年减少 0.74 万户，下降 2.9%。移动电话 164.30 万部，比上年增加 2.10 万部，增长 1.3%。公用电话 0.25 万只，比上年减少 0.22 万只，下降 46.2%。

全年共接待国内游客 2662.05 万人次，比上年增长 30.9%；接待海外游客 1357 人次，比上年下降 90.5%。全市拥有等级旅游景区 10 个，其中国家 4A 级景区 8 家，3A 级景区 2 家。年末全市星级宾馆 7 家，其中五星级宾馆 2 家，四星级宾馆 3 家，三星级宾馆 2 家。全市拥有旅行社 32 家。

1.3.8 财政和金融



全年一般公共预算收入达到 142.39 亿元，比上年增长 11.6%。其中税收收入 119.05 亿元，比上年增长 10.7%。税收收入占一般公共预算收入的比重为 83.6%。一般公共预算支出 188.30 亿元，比上年增长 9.2%。

年末金融机构各项本外币存款余额达 2892.80 亿元，比上年增长 9.9%；各项本外币贷款余额 2199.55 亿元，比上年增长 16.8%。存款中，住户存款余额 1529.55 亿元，比上年增长 9.2%；非金融企业存款余额 1059.29 亿元，比上年增长 13.7%。贷款中，住户贷款余额 567.83 亿元，比上年增长 30.4%；非金融企业及机关团体贷款余额 1623.74 亿元，比上年增长 12.2%。

全年实现保险业务收入 58.90 亿元，比上年增长 8.4%。其中财产险收入 15.09 亿元，比上年增长 3.9%；人寿险收入 43.81 亿元，比上年增长 10.0%。保险赔款支出 18.11 亿元，比上年增长 20.1%。其中，财产保险赔款支出 9.69 亿元，比上年增长 11.3%；人寿保险赔款支出 8.42 亿元，比上年增长 32.2%。

全市新增上市企业 1 家，累计 32 家。

1.3.9 科学技术和教育

年末全市拥有各类专业技术人员 13.80 万人，比上年增加 0.59 万人，增长 4.4%。其中，高级职称 0.90 万人、中级职称 3.49 万人、初级职称 9.41 万人，分别增长 8.1%、7.6%和 3.0%。

全年组织实施市级以上各类科技项目 74 项，其中国家级 6 项、省级 47 项、无锡市级 21 项。全年专利授权总量 10627 件，比上年增长 26.8%，累计专利授权总量达 59977 件。万人发明专利拥有量 27.38 件。高新技术产业产值占规模以上工业产值比重达 40.7%。年内有效高新技术企业达 690 家，组织实施产学研及国际合作项目 174 项。1 家企业获省级科学技术奖一等奖。

全市共有普通高中 8 所，全年招生 4962 人，在校学生 15160 人；普通初中 35 所，全年招生 10175 人，在校学生 29208 人；小学 61 所，全年招生 12787 人，在校学生 72594 人；幼儿园 106 所，全年入园幼儿 9453 人，在园幼儿 32771 人。中等技术学校 2 所，全年招生 2288 人，在校学生 6644 人；特殊教育学校 1 所，全年招生 28 人，在校学生 196 人。

1.3.10 文化、卫生、体育和民族宗教

年末共有市级艺术表演团体 1 个，文化站（馆）18 个；市级公共图书馆 1 个，藏书 83 万册；电影放映单位 22 个，放映场次 15.9 万次，票房收入 5554.8



万元。市文化中心各场馆到馆总人数约 215.4 万人次，总服务人数 827.47 万人次，共举办各类活动及培训 793 场，接待各类参观团体 975 批次，共计 30856 人次。

全市拥有医疗卫生机构 608 个，实有床位数 7389 张。拥有卫生技术人员 10591 人，其中执业医师 3859 人，执业助理医师 414 人，注册护士 4976 人。宜城防保所完成搬迁投用，市医疗中心土建工程完成。获评“全国健康城市建设样板市”，高分通过国家卫生城市复审，高标准通过“江苏省健康促进县”省级验收。

全市有体育场 5 个、体育馆 18 个、游泳池 51 个。每万人拥有社会体育指导员 43 人。全年举办全国性赛事 4 项、省级比赛 3 项，县（市）级 19 次。成功举办全国动力冲浪板锦标赛、“陶都·体彩杯”全国青少年足球邀请赛、“环科园杯”中国·宜兴内河帆船联赛、CBDF 中国杯国际标准舞（体育舞蹈）巡回赛等四项国家级体育赛事。全年体育彩票销售 5.97 亿元，比上年增长 6.6%。

全市有宗教活动场所 62 处，共有教职人员 132 名。

1.3.11 资源环境

全年全市建设用地供应总量 731.77 公顷，比上年增长 38.9%，其中，工矿仓储用地 249.73 公顷，经营性用地 287.57 公顷，其他用地 194.47 公顷。

全年全社会用电量 118.96 亿千瓦时，比上年增长 11.4%。其中工业用电量 87.18 亿千瓦时，增长 11.0%；城乡居民生活用电 14.42 亿千瓦时，增长 8.0%。

全市 PM_{2.5} 平均浓度降至 28.6 微克/立方米，同比下降 5.9%；空气质量优良天数比率为 85.2%，比上年提高 2.7 个百分点。17 条主要入湖河流水质总磷浓度均达到国家控制性考核指标；31 个国、省考断面水质优Ⅲ率 87.1%，创有监测记录以来历史最好，连续 14 年实现太湖安全度夏。

年内城区新增绿地面积 68.39 公顷，人均公园绿地面积 15.58 平方米，建成区绿化覆盖率达到 43.41%。

全年发生安全生产事故 26 起，死亡 15 人。亿元 GDP 生产安全事故死亡率 0.0028 人/亿元。

1.3.12 工业情况

2021 年 1-12 月，全市完成规模工业产值 4347.8 亿元，同比增长 25.8%，增速高于无锡大市平均 4.8 个百分点，无锡大市排名升至第 2 位，较上月提升



1 位，产值总量三年内连续突破 3000 亿、4000 亿大关，再上新台阶。累计实现规模工业增加值 788.6 亿元，同比增长 11.3%，比无锡大市平均、吴江分别低 1.6 个百分点、2.3 个百分点。实现工业用电量、用气量 87.2 亿千瓦时、5.9 亿立方米，同比分别增长 11.0%、8.3%；实现规模工业综合能源消费量 488 万吨标准煤，同比下降 2.8%，降幅居无锡大市前列，节能降耗成效明显。

2021 年 1-12 月，实现规模工业利税、利润总额 245.1 亿元、171.6 亿元，同比分别下降 2.5%、9.6%，分别较上月持平、下降 2.3 个百分点；实现工业税收收入 108.9 亿元，同比增长 0.6%，增速低于无锡大市平均 6.2 个百分点，增速差距较上月缩小 0.1 个百分点；亏损企业数较上月减少 29 家，但亏损额同比增长 58%，较上月增加了 4 亿元；“两项资金”较上月减少 14.8 亿元，同比增长 18%，其中产成品较上月减少 15.3 亿元，应收账款较上月增加 0.5 亿元。1255 家规模工业企业实现应税销售总额、入库税金（征收期）4282.4 亿元、76.8 亿元，同比分别增长 26.1%、0.5%，较上月分别下降 1.2 个、0.9 个百分点。

2021 年 1-12 月全市在库工业项目 449 只，完成投资 270.6 亿元，同比增长 1.0%，高于无锡大市平均水平 10.9 个百分点，总量和增速均位列无锡大市第 3 位。制造业投资完成 264.2 亿元，同比增长 2.2%；技改投资完成 198.5 亿元，同比增长 35.9%，增速位列无锡大市第 2 位，占工业投资总量的 73.3%；高技术产业完成投资 102.6 亿元，同比增长 30.9%，占全市固定资产比重 18.8%，相比去年增长 2.9 个百分点。

2021 年 1-12 月，前 100 位企业实现产值 3000 亿元，同比增长 29.5%，拉动全市规上产值增长 19.8 个百分点。1255 家规上企业中有 80 家产值实现三位数增长；有 437 家增速高于全市平均，企业数量较上月有所减少。应税销售前 150 位企业实缴税费总额（征收期）占规上工业总量的 57.5%，较上月提升 1.1 个百分点。灵谷化工、江南电缆分别获评工信部重点用能行业能效“领跑者”、“绿色供应链管理企业”荣誉；中环应材的太阳能电池用硅单晶片被工信部评为绿色设计产品。

2. 区域因素

2.1 高塍镇区域简况

高塍镇位于位于宜兴市北部。东与屺亭街道毗连，南与宣城街道、徐舍镇



交界，西与官林镇接壤，北与和桥镇为邻，西北濒临溇湖。面积 112.67 平方千米（2017 年），人口 6.37 万人（2017 年）。辖高塍 1 个社区和高塍、塍西、胥井、高遥、赋村、志泉、梅家渎、范道、天生圩、六圩、红塔、徐家桥、肖张墅、宋渎 14 个行政村。镇政府驻远东大道。



2.2 位置

待估宗地所在区域位于宜兴市高塍镇高塍村，距宜兴市高塍镇政府约 800m，所在区域以工业用地为主。

2.3 交通条件

2.3.1 道路通达状况

待估宗地所处区域以陆路交通为主，主要道路有赛特大道、塍文路、远东大道等主次干道。赛特大道、塍文路、远东大道为双向二车道，沥青路面，路面质量较优。

综合评价，待估宗地所在区域内道路状况较优。

2.3.2 交通便捷程度

待估宗地所在区域有宜兴 231 路、宜兴 223 路等公交线路经过，公交状况一般。

2.4 基础设施条件



2.4.1 供水

待估宗地所在区域由宜兴市自来水厂供水，主干道两侧主供水管径约800-1000mm，供水保证率达95%以上，供水状况较优。

2.4.2 供电

待估宗地所处区域由宜兴市供电所供电，骨干输电线路35kv，除线路检修外一般不停电，供电保证率达95%以上，供电状况较优。

2.4.3 排水

待估宗地所在区域目前主要采用雨污合流排水体制，主要道路两侧主排水管径1000-1200mm，雨污水直接排入城镇排水管网，遇暴雨地面一般无积水，排水状况较优。

2.4.4 电讯

待估宗地所在区域属宜兴市电信分局市话服务区，电话交换方式为数字程控交换，装机容量较大，目前装机容量基本可满足正常生产、生活需要。电讯状况为较优。

综合评价，基础设施条件为较优。

2.5 环境状况

2.5.1 环境质量

待估宗地所在区域内水、气排放经过沉淀、过滤等环保处理，基本无水体、大气、噪声污染，区域内综合环境较优。

2.5.2 污染物排放及治理状况

待估宗地所在区域内工业企业数量较多，基本上能做到达标排放。污染治理状况较好。评价等级较优。

2.5.3 危险设施状况

待估宗地所在区域无危险设施分布，不受影响。

2.6 自然条件

待估宗地所在区域地貌特征为冲积平原，地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好。

2.7 工业区成熟度



2.7.1 集聚及配套状况

待估宗地所在区域工业企业数量较多，工业集聚状况较高，但区域内企业间生产协作关系一般。

2.7.2 工业未来发展趋势

根据规划，待估宗地所在区域以发展工业用地为主，工业发展趋势看好。评价等级较优。

2.8 行政因素

2.8.1 城市规划

根据规划，待估宗地所在区域现状用途以工业用地为主，规划限制状况较优。

2.8.2 政府特殊政策与产业管制

宜兴市政府对待估宗地所在区域工业发展无特别优惠政策，亦无限制措施。评价等级较优。

2.8.3 交通管制

待估宗地所在区域未实行交通管制。评价等级较优。

2.9 区域其他因素状况

区域其他因素对待估宗地无影响。评价等级一般。

3. 个别因素

3.1 位置

待估宗地位于宜兴市高塍镇高塍村，距宜兴市高塍镇政府约 800m。

3.2 土地用途

待估宗地土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，评估设定为工业用地。

3.3 宗地地形状况

待估宗地地形较平坦。评价等级为较优。

3.4 宗地地基状况



地基条件较优，承载力较大。评价等级为较优。

3.5 宗地形状

宗地形状较规则，对土地利用较有利，评价等级为较优。

3.6 宗地面积

待估宗地土地登记面积为 28287.3m²，对土地利用较有利。评价等级较优。

3.7 土地利用状况

在估价期日二〇二二年九月九日根据委托方提供的《宜兴市不动产权属证明》、《国有土地使用证》复印件及估价人员现场查勘，共有 3 幢有证房屋和 6 幢无证房屋，总建筑面积为 15045.16m²，容积率为 0.53，土地利用状况较优。评估时视现状利用为最佳利用方式。

3.8 临路条件

待估宗地南临滕文路。临路条件较优。

3.9 土地使用限制

待估宗地现状用途为工业用地，与登记用途一致，规划对土地利用强度略有限制，土地使用限制状况较优。

3.10 宗地基础设施状况

在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发程度。本次评估设定的开发程度为宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发程度。

3.11 接近交通设施程度

3.11.1 公路：距高滕汽车站交通距离约 2km；

3.11.2 高速：距锡宜高速入口交通距离约 2.2km。

3.12 环境质量

待估宗地基本上能做到达标排放，污染治理状况较好，宗地内绿化率较高，评价等级为较优。



3.13 距危险设施距离

宗地附近无危险设施分布，评价等级优。

3.14 相邻土地利用状况

待估宗地相邻土地利用以工业用地为主。

3.15 土地权利状况与使用年期

3.15.1 在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地登记有抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宜兴市支行，抵押期限为 2015 年 01 月 14 日至 2018 年 01 月 13 日，至估价期日尚未注销，此外委托方未提供其他他项权利资料。

3.15.2 宜兴市赛特新型建筑材料有限公司以出让的方式取得待估宗地国有土地使用权，办理了土地登记手续，并领取了宜国用（2004）字第 000861 号《国有土地使用证》，土地使用年期至 2054 年 12 月 16 日止，在估价期日二〇二二年九月九日，待估宗地出让剩余使用年限 32.27 年。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.3《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

1.4《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 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日施行）

1.5《江苏省土地管理条例》（江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正，2004 年 5 月 1 日施行）

1.6《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（2004 年 10 月 21 日国发[2004]28 号）

1.7《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年 11 月 1 日施行）

1.8《土地登记办法》（2008 年 2 月 1 日实施）

1.9《省政府办公厅转发省计经委等部门关于提高农业重点开发建设资金征收标准有关问题的请示通知》（苏政办发[1995]62 号）

1.10 江苏省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（江苏省人民政府令第 52 号，2009 年 2 月 1 日施行）

1.11《宜兴市人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（宜政发[2013]234



号)

1.12 江苏省政府及江苏省国土资源厅有关文件

1.13 宜兴市政府及宜兴市国土资源局有关文件

1.14 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
(2004年11月15日发布);

1.15《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》
(2009年11月20日发布);

2.技术规程

2.1 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

2.2 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

2.3 《城镇地籍调查规程》(TD1001-1993)

2.4 《土地利用现状分类标准》(GB/T21010-2017)

3.委托方提供的资料

3.1 《宜兴市人民法院司法鉴定委托书》

3.2 《土地登记卡》复印件

3.3 《宜兴市不动产权属证明》复印件

3.4 《国有土地使用证》复印件

4.其它

4.1 受托估价方掌握的有关资料

4.1.1 待估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

4.1.2 待估宗地所在地土地取得费、拆迁安置补偿费、土地开发费及土地开发经营等方面的交易实例及有关文件

4.1.3 《宜兴市区基准地价更新成果(2018年)》和有关图件

4.2 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

4.2.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、基础设施、宗地条件方面的资料

4.2.2 估价人员实地拍摄的有关待估宗地内的土地利用、建筑物状况的照



片以及区域景观照片

二、土地估价

1、估价原则

本次土地估价将遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在以下几个方面：

1.1 合法原则

合法原则是指土地使用权价格评估必须以待估宗地的合法利用为前提。由于我国土地所有制特性，土地流通过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保待估宗地来源合法、利用合法。同时，土地价格还要遵循相关法律法规的规定。

1.2 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和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。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，使价格相互牵制而趋向一致。

1.3 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的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用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，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。此次待估宗地为工业用地，在评估中就应充分考虑工业用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、科学的土地价格。

1.4 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。其成立条件是：(1)供给者与需求者各为同质的商品而



进行竞争；(2)同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。

1.5 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。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、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。

2、估价方法

2.1 土地估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法等。

依据评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关待估宗地所在区域同类用途房地产开发市场的资料，最终确定选择成本逼近法、市场比较法两种方法评估待估宗地国有出让土地使用权价格，其理由：

2.1.1 待估宗地为工业用地，由于工业用地收益难以准确量化，考虑到评估的可操作性，故不宜采用收益还原法评估待估宗地地价。

2.1.2 剩余法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体是指待开发的土地；在建工程；可装修改造或可改用途的旧房。依据待估宗地的特点、具体条件、本次评估不适宜选用此方法进行评估。

2.1.3 考虑到基准地价系数修正法的期日修正系数等相关参数相比来说具有滞后性，受市场供求关系影响较小，本次评估不适宜选用基准地价修正法进行评估。

2.1.4 考虑到待估宗地用途为工业用地，所在区域土地取得费及税费、土地开发费资料齐全，适宜采用成本逼近法评估待估宗地地价。



2.1.5 待估宗地所在区域近年来土地交易实例较多，本次评估可选用市场比较法进行评估。

2.2 土地估价的技术路线

2.2.1 成本逼近法

成本逼近法是以待估宗地所在区域取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。即：

地价 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年限修正系数 × (1 ± 个别因素修正系数)

2.2.2 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

市场比较法基本公式：

待估宗地价格 = 比较实例价格 × A × B × C × D × E

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

3、估价结果

3.1 估价方法及应用评价

采用成本逼近法评估时，土地取得费及税费，土地开发费，贷款利息，土地还原率等估价参数取值依据充足，有相关法律、法规和文件依据，并对评出的平均价格进行个别因素修正和年期修正，其结果准确可靠。市场比较法所采用的比较实例均位于同一供需圈内，交易时间与估价期日较近，用途相似，且实例价格的现势性较强，具有较强的可比性，根据替代原则和市场供给影响需求的动态平衡原理，对待估宗地与比较实例宗地的差异因素进行修正而得到的比准价格，评估结果的可信度亦较高。



3.2 地价确定的方法

采用成本逼近法和市场比较法评估的结果相差不大，两种评估方法依据的基础资料翔实，评估结果客观可靠，故取两者的简单算术平均值作为待估宗地地价，即为 $(529.57 \text{ 元/m}^2 + 557.71 \text{ 元/m}^2) \div 2 = 544 \text{ 元/m}^2$ （结果四舍五入取整）。

3.3 估价结果

待估宗地系位于宜兴市高塍镇高塍村的一宗工业用地，地号为 016-050-019，《国有土地使用证》编号为宜国用（2004）字第 000861 号，土地使用权人为宜兴市赛特新型建筑材料有限公司，土地登记用途为工业用地，土地面积为 28287.3m^2 ，使用权类型系国有出让土地使用权，土地使用年期至 2054 年 12 月 16 日止。

在估价期日二〇二二年九月九日，满足土地现状利用条件下，设定宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”，宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平，用途设定为工业用地，土地面积为 28287.3m^2 ，土地使用权类型系国有出让土地使用权，土地使用年限设定为该宗地出让剩余使用年限 32.27 年的国有土地使用权价值。

估价结果：

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、使用年限及开发程度条件下，于估价期日二〇二二年九月九日的估价结果如下：

单位土地面积价格：人民币 544 元/ m^2 ，即每平方米土地价值为人民币伍佰肆拾肆元整；

评估的土地面积： 28287.3m^2 ；

评估总地价：1538.83 万元，即人民币壹仟伍佰叁拾捌万捌仟叁佰元整。

待估宗地具体估价结果详见表 2《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件

1.1 本次估价是依据《中华人民共和国土地管理法》等国家法律法规的规



定和《城镇土地估价规程》等国家标准，以及委托方提供的《土地登记卡》、《宜兴市不动产权属证明》、《国有土地使用证》等资料进行的评估，委托方对其所提供相关资料的真实性与合法性负责。

1.2 估价师对待估宗地的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价师掌握的资料进行评估。

1.3 待估宗地地质水文情况、土壤环境、水环境状况资料由于委托方未提供，估价人员无法实际确认视为正常情况，由此造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担任何经济责任和法律责任。

1.4 参与本次估价的土地估价师对属于同一供需圈的类似用途的土地市场进行了调查，土地市场正常。

1.5 待估宗地地价内涵是指根据土地估价技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。其中，估价对象的国有出让土地使用权市场价值是指待估宗地于估价期日二〇二二年九月九日，满足土地现状利用条件下，评估设定开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气的“六通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平，用途为工业用地，土地使用年期设定为待估宗地出让剩余使用年限 32.27 年的国有出让土地使用权价值。

1.6 本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件是在上述地价内涵下的土地持续利用为前提。

2. 估价的假设条件

本报告评估结果是二〇二二年九月九日的市场评估价值，仅适用于本评估报告之特定目的，它依据如下假设：

2.1 具有一个公开、比较活跃、发达的土地市场；

2.2 待估宗地能够自由地在市场上进行交易活动；

2.3 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；

2.4 委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

2.5 委托方合法取得该宗地土地使用权，已支付全部土地出让金及相关税费，并以所设定的土地用途持续利用；



2.6 待估宗地的用途根据土地登记用途设定为工业用地，土地使用年期按待估宗地出让剩余使用年限 32.27 年设定，估价期日依据现场勘查日设定。

3. 估价结果及估价报告的使用

3.1 估价报告和估价结果发生效力的法律依据详见本报告第一部分估价依据中的法律、法规和规章、文件。

3.2 本报告和估价结果使用的方向和限制条件

3.2.1 本次土地估价结果仅为委托方受理的中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司与宜兴市赛特钢结构有限公司、宜兴市赛特新型建筑材料有限公司、宜兴市建工建筑安装有限责任公司、江苏旗峰新型建材有限公司、蒋建强金融借款合同纠纷一案提供市场价值参考。

3.2.2 本次评估报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，土地估价技术报告与估价结果仅限本报告所明确的特定目的下使用，土地估价报告仅供委托方审理案件使用，土地估价技术报告仅供估价机构存档和送交土地管理部门审查用。

3.2.3 土地估价结果的有效期自提交报告之日起一年内有效，超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。估价期日后，估价报告有效期内待估宗地的质量（土地开发条件及规划条件等）及价格标准发生变化，并对待估宗地土地价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3.2.4 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

3.2.5 本次评估的土地面积引用的是《国有土地使用证》上的宗地面积，如面积有变化，其价值应随之作相应的调整。

3.2.6 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.2.7 违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。



3.3 采用成本逼近法评估时，土地取得费是依据所在区域同类土地的征地费用按估价日期的有关文件与实际操作情况测算的，开发周期是依据当地的开发商的正常开发周期确定的，开发费用是依据所在区域的基础设施平均水平结合工程造价信息测算确定的，其他参数是依据当地实际情况、有关文件、待估宗地所在区位综合确定的，依据的基础资料翔实。

3.4 采用市场比较法评估时，待估宗地所在区域近年来土地交易实例较多，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价日期近期市场上交易的类似比较实例进行比较，并对类似比较实例成交价格作适当修正，以此估算土地客观合理价格的方法。

4. 需要特殊说明的事项

4.1 在估价日期二〇二二年九月九日，待估宗地登记有抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宜兴市支行，抵押期限自 2015 年 01 月 14 日至 2018 年 01 月 13 日，至估价日期尚未注销，此外委托方未提供其他他项权利资料。

4.2 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

4.3 地价货币单位：人民币（元）。



第四部分 附件

附件一、宜兴市人民法院司法鉴定委托书复印件

附件二、国有土地使用证复印件

附件三、土地登记卡复印件

附件四、宜兴市不动产权属证明复印件

附件五、受托估价机构营业执照副本及备案情况函复印件

附件六、本次评估土地估价师资质证书复印件