

四川大西洋集团有限公司拥有的土地使用权补偿价值
占大西洋股份、大西洋焊丝位于自贡市大安区马冲口
街涉及房屋征收事项获得的房地产补偿
价值比例估算项目

咨询报告

川华衡咨评报〔2019〕23号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一九年十二月十三日



目录

一、咨询概要	1
二、不动产概况	2
三、咨询假设	2
四、主要咨询依据	3
五、咨询测算方法	3
六、咨询估算结论	4
七、附件	5

四川大西洋集团有限公司拥有的土地使用权补偿价值 占大西洋股份、大西洋焊丝位于自贡市大安区马冲口 街涉及房屋征收事项获得的房地产补偿 价值比例估算项目 咨询报告

川华衡咨评报〔2019〕23号

一、咨询概要

(一)委托人：四川大西洋集团有限责任公司(以下简称：大西洋集团)、四川大西洋焊接材料股份有限公司(以下简称：大西洋股份)、自贡市大西洋焊丝制品有限公司(以下简称：大西洋焊丝)。

(二)咨询内容：根据《自贡市大安区国有土地上房屋征收决定书》征决字(2019年)第7号的规定，自贡市大安区住房和城乡建设局拟对大西洋股份、大西洋焊丝位于自贡市大安区马冲口街马冲口居委会、构叶坝居委会、藕塘居委会的房屋进行征收。由于自贡市大安区住房和城乡建设局对已办理产权房屋按房地合一价值进行补偿，而大西洋股份、大西洋焊丝房屋所占用的土地使用权为大西洋集团所有。为此，委托人需要单独确定土地使用权补偿价值占房地产补偿价值比例，为委托人分割房地产补偿价值提供参考。

(三)不动产范围：

大西洋股份、大西洋焊丝位于自贡市大安区马冲口厂区已办理《房屋所有权证》的房屋(总建筑面积47,490.53 m²)及分摊大西洋集团土地使用权(总土地面积37,098.70 m²)，详见下表。

公司名称	已办产权房屋建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)
大西洋股份	43,724.98	34,774.63
大西洋焊丝	3,765.55	2,324.07
合计	47,490.53	37,098.70

(四)咨询期日：2019年7月31日。

(五)咨询估算结论：在满足咨询假设前提下，大西洋集团所拥有的土地使用权补偿价值占大西洋股份、大西洋焊丝因房屋征收获得的房地产补偿价值比例分别为20%、11%，根据大西洋股份、大西洋焊丝签订的补偿协议书中确定的有证房地产补偿价值为11,549.04万元，按比例计算大西洋集团获得的土地使用权补偿价值为2,222.67万元。

土地使用权补偿价值汇总表

序号	公司名称	有证房地产补偿价值(万元)	分摊土地面积(m ²)	土地使用权补偿价值占房地产补偿价值比例	土地使用权补偿价值(万元)
1	大西洋股份	10,580.92	34,774.63	20%	2,116.18
2	大西洋焊丝	968.12	2,324.07	11%	106.49
3	合计	11,549.04	37,098.70		2,222.67

二、不动产概况

大西洋股份拥有的位于自贡市大安区马冲口街马冲口居委会、构叶坝居委会、藕塘居委会的已办理产权房屋主要为特焊办公楼、特焊厂房、拉切厂房、焊丝机一车间、焊丝镀铜车间楼、机修库房、地磅房、门卫等共 60 栋,建筑面积 43,724.98 m², 主要为钢混、砖混及砖木结构, 主要于 1998 年建成, 该部分房屋占用的土地为四川大西洋集团有限公司所有, 根据大西洋集团与自贡市大安区国有土地上房屋征收与补偿中心协商确定, 分摊的土地面积为 34,774.63 m²。

大西洋焊丝拥有的位于自贡市大安区马冲口街马冲口居委会、构叶坝居委会、藕塘居委会的已办理产权房屋主要为特焊丝办公楼、联体车间、配电室、锅炉房、门卫等共 7 栋, 建筑面积 3,765.55 m², 主要为钢混、砖混结构, 主要于 1998 年建成, 该部分房屋占用的土地为四川大西洋集团有限公司所有, 根据大西洋集团与自贡市大安区国有土地上房屋征收与补偿中心协商确定, 分摊的土地面积为 2,324.07 m²。

三、咨询假设

(一)继续使用假设

在采用房屋重置成本净值时, 假设不动产在原地按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)交易假设

假定不动产能顺利完成房屋征收并获得自贡市大安区住房和城乡建设局对不动产的补偿。

(三)公开市场假设

公开市场假设, 是假定在市场上交易的资产, 或拟在市场上交易的资产, 交易双方彼此地位平等, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(四)外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化; 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化; 有关利率、汇率、赋税基准

及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于咨询结果所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，咨询人员假定其为可信并进行了必要的验证，但咨询人员对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

四、主要咨询依据

(一)遵循的法律法规

1、主席令十二届第八号《中华人民共和国公司法》(2013修正)；

2、主席令十届第二十八号《中华人民共和国土地管理法》(2004修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012修正)、国务院令(1990)第55号《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》、GB/T21010-2017《土地利用现状分类》；

3、主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007修订)、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；

4、主席令九届第十五号《中华人民共和国合同法》；

(二)遵循的取价依据

5、大西洋股份、大西洋焊丝与自贡市大安区住房和城乡建设局签订的补偿协议；

6、咨询机构和咨询人员收集、查询、整理的其他与咨询有关的价格资料和费用数据。

五、咨询测算方法

本次咨询采用3种思路测算土地使用权补偿价值占房地产补偿价值比例如下：

(一)按补偿空地的土地使用权补偿单价计算土地使用权补偿价值占房地产补偿价值的比例确定

根据委托人提供的补偿协议，按大西洋集团获得的土地使用权补偿单价乘以大西洋股份、大西洋焊丝占用的土地使用权面积与大西洋股份、大西洋焊丝取得的房地产补偿价值的比例确定。即：

土地使用权补偿价值占房地产补偿价值的比例=土地使用权补偿单价×占用土地面积÷房地产补偿价值

(二)按分摊土地使用权账面值与补偿房地产账面值的比例确定

根据大西洋集团提供的分摊土地使用权账面值和大西洋股份、大西洋焊丝

房屋账面价值来确定土地使用权补偿价值占房地产补偿价值的比例确定。即：

土地使用权补偿价值占房地产补偿价值的比例=分摊土地使用权账面值÷
(分摊土地使用权账面值+房屋账面值)

(三)按补偿空地的土地补偿单价计算土地使用权补偿价值与该土地使用权补偿价值加上房屋重置成本净值之和的比例确定

根据委托人提供的补偿协议，按大西洋集团获得的土地使用权补偿单价乘以大西洋股份、大西洋焊丝占用的土地使用权面积确定土地使用权补偿价值，房屋成本法净值采用重置成本乘以成新率计算确定，按土地使用权补偿价值与该土地使用权补偿价值加上房屋成本法净值之和的比例确定。即：

土地使用权补偿价值占房地产补偿价值的比例=土地使用权补偿单价×占用土地面积÷（土地使用权补偿单价×占用土地面积+房屋成本法净值）

上述3种测算土地使用权补偿价值占房地产补偿价值比例的思路是从不同角度反映的价值比例，本次咨询按3种思路测算比例的算述平均值作为最终比例。

六、咨询估算结论

在满足咨询假设前提下，大西洋集团所拥有的土地使用权补偿价值占大西洋股份、大西洋焊丝因房屋征收获得的房地产补偿价值比例分别为 20%、11%，根据大西洋股份、大西洋焊丝签订的补偿协议书中确定的有证房地产补偿价值为 11,549.04 万元，按比例计算大西洋集团获得的土地使用权补偿价值为 2,222.67 万元。

土地使用权补偿价值汇总表

序号	公司名称	有证房地产补偿价值(万元)	分摊土地面积(㎡)	土地使用权补偿价值占房地产补偿价值比例	土地使用权补偿价值(万元)
1	大西洋股份	10,580.92	34,774.63	20%	2,116.18
2	大西洋焊丝	968.12	2,324.07	11%	106.49
3	合计	11,549.04	37,098.70		2,222.67

七、附件

- 1、委托人营业执照
- 2、咨询机构备案文件
- 3、咨询机构营业执照副本

(本页无正文)

咨询机构：四川天健华衡资产评估有限公司



二〇一九年十二月十三日