

土地估价报告

项目名称：兰州黄河企业股份有限公司拟转让所涉及的位于兰州市
七里河区郑家庄一宗工业用地土地使用权价格评估

受托估价单位：甘肃天马不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：甘天（2017）（估）字第035号

提交估价报告日期：二〇一七年九月十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：

兰州黄河企业股份有限公司拟转让所涉及的位于兰州市七里河区郑家庄一宗工业用地土地使用权价格评估

二、委托估价方：

委托估价方：兰州黄河企业股份有限公司

地址：兰州市七里河区郑家庄 108 号

联系人：齐金忠

联系电话：13099260333

三、估价目的：

兰州黄河企业股份有限公司因转让需要，须评估委估宗地的土地使用权价值，特委托甘肃天马不动产评估咨询有限公司对该宗地进行土地使用权价格评估。

四、估价期日：

二〇一七年八月三十一日

五、估价日期：

二〇一七年八月三十一日至二〇一七年九月十八日

六、地价定义：

估价对象位于兰州市七里河区郑家庄 108 号，根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及估价人员现场勘查，确定在估价期日时的地价定义如下：

1、土地权利状况

至估价期日，估价对象作为出让土地，其所有权属于国家，使用权属于兰州黄河企业股份有限公司，未设置他项权利。此次估价按实际权利状况设定估价对象权利状况，即出让用地、无他项权利限制。

2、土地用途设定

根据兰州黄河企业股份有限公司用地情况说明，土地登记用途为工业用地，现状实际用工业用地，根据登记用途及《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)，本次评估设定估价对象的用途为工业用地。

3、土地使用年期设定

根据兰州黄河企业股份有限公司用地情况说明，估价对象国有出让建设用地使用权终止日期为2028年6月22日，至估价期日，估价对象剩余使用年期为10.8年，根据合法性原则，本次评估按实际剩余使用年期10.8年设定估价对象使用年期。

4、土地开发程度设定

估价对象现状开发程度为宗地红线外“七通”（通水、排水、通电、通讯、通路、供暖、供气），宗地红线内“场地平整”，故本次评估设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“七通”（通水、排水、通电、通讯、通路、供暖、供气）和宗地红线内“场地平整”。

综上所述：本次估价对象的地价定义为：在估价期日2017年8月31日，作为出让工业用地、无他项权利的状态下、宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”等条件下的10.8年期国有建设用地使用权价格。

七、估价结果：

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，采用适宜的方法进行测算土地使用权价格，待估宗地在满足地价定义条件下的土地使用权价格估价结果：

单位地价：398.66 元/m²

评估面积：51893.4m²

地价总额：20687823 元

大写(人民币)：贰仟零陆拾捌万柒仟捌佰贰拾叁元整

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

土地估价结果一览表

估价机构：甘肃天马不动产评估咨询有限公司

估价报告编号：甘天估字（2017）（估）字第035号

估价期日：2017.08.31

估价目的：土地使用权

估价期日的土地使用权性质：出让用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率		估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				记载	实际	设定	规划	实际							
兰州黄河企业股份有限公司		兰州黄河企业股份有限公司的一宗工业用地	-	工业用地	工业用地	工业用地	--	--	宗地红线外“七通”，红线内“场通”，地平整”	宗地红线外“七通”，红线内“场通”，地平整”	10.8年	51893.4	398.66	2068.7823	
<p>总价大写：（人民币）贰仟零陆拾捌万柒仟捌佰贰拾叁元整</p>															

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：待估宗地不存在抵押、租赁等其他权利限制；
 - 2、基础设施条件：宗地红线外“七通”（即通水、排水、通电、通讯、供暖、天然气），宗地内“场地平整”；
 - 3、规划限制条件：无；
 - 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、本报告结果仅作为兰州黄河企业股份有限公司核定土地使用权价值提供参考依据；
 - 2、待估宗地土地面积及权利状况以土地行政主管部门核发的相关权属证明为依据；
 - 3、本报告估价结果在不改变规划条件及评估设定条件的情况下，于估价报告提交日起有效期为一年；
 - 4、其他需要说明事项请详细阅读本报告中的“其他需要特殊说明事项”。



八、土地估价师签名：

姓名	资格证书号	签名
刘晓君	2004620003	刘晓君
高浩洋	93270009	高浩洋

九、土地估价机构（盖章有效）

估价机构法定代表人签字：杨传

