

土地估价报告

项目名称：中国蓝星（集团）总公司拟转让股权所涉及的土
地使用权价格评估（杭州市）

受托估价单位：北京华源土地评估中心有限责任公司

土地估价报告编号：华源[2007]（估）字第139号-浙江省-杭州市

提交估价报告日期：二〇〇七年十一月二十二日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

中国蓝星（集团）总公司拟转让股权所涉及的土地使用权价格评估（杭州市）

二、委托估价方

中国蓝星（集团）总公司

三、估价目的

中国蓝星（集团）总公司拟转让股权。

根据中国蓝星（集团）总公司会议纪要（中蓝总纪〔200757〕号）和《关于杭州水处理技术研究开发中心有限公司国有股权转让事宜的回复》（中国化工发资〔2007〕466号）文件精神。杭州水处理技术研究开发中心有限公司是中国蓝星（集团）总公司收购的水处理公司，为避免中国蓝星（集团）总公司与蓝星清洗股份有限公司在水处理领域的同业竞争问题，中国蓝星（集团）总公司准备将杭州水处理技术研究开发中心有限公司股权全部进行转让。

中国蓝星（集团）总公司需对其下属杭州水处理技术研究开发中心有限公司位于杭州市西湖区文华路50号的土地使用权价格进行评估，为其确定土地使用权价格提供依据。

四、估价基准日

二〇〇七年八月三十一日

五、估价日期

二〇〇七年八月三十一日至十一月二十二日

六、地价定义

本次估价对象共有1宗地。根据估价目的及估价依据，结合委托方提

供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义。

估价对象登记用途为科研设计，设定用途为科教用地；估价对象权属类型为划拨土地，于估价基准日，杭州水处理技术研究开发中心有限公司正在办理土地使用权出让手续，并于2007年11月20日签订《国有土地使用权出让合同书》。本次评估中土地使用年期按设定用途出让最高使用年期50年设定；估价对象的实际开发程度为红线外“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯）、红线内“五通一平”（通电、通路、通上水、通下水、通讯及场地平整），根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯）、红线内“场地平整”。

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日2007年8月31日的正常市场条件下的土地使用权价格。本次评估地价定义详见表1.1《估价对象地价定义一览表》

表1.1 估价对象地价定义一览表

宗地名称	估价期日 土地使用 权类型	估价期日 的登记用 途	估价设 定用途	估价设 定使用 年限(年)	估价期日实际 开发程度	估价设定开发 程度	备注
杭州水处理技术 研究开发中心有 限公司	划拨，正在办 理土地使用权 出让手续	科研 设计	科教 用地	50	红线外“五通” 红线内“五通 一平”	红线外“五 通”红线内场 地平整	红线外“五通”指 通电、通路、通上 水、通下水、通讯

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，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，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

评估宗地数：1宗土地

评估土地面积：24081平方米

单位面积地价：4632元/平方米

评估总地价：11154.32万元

大写：壹亿壹仟壹佰伍拾肆万叁仟贰佰元整

（货币种类：人民币）

估价对象的单位面积地价、总地价等见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：北京华源土地评估中心有限责任公司
 估价日期：2007年8月31日
 估价报告编号：华源[2007]（估）字第139号-浙江省-杭州市
 估价期日的土地使用权性质：划拨，正在办理土地使用权出让手续

估价期日土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定用途	容积率	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定土地年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
国家海洋局杭州水处理技术研究中心	杭州水处理技术研究中心有限公司	杭西国用(2003)字第000319号	西湖区文华路50号	科研设计	科教用地	0.8	红线外“五通”红线内“五通一平”	红线外“五通”红线内场地平整	50	24081	4632	11154.32	红线外“五通”指通电、通路、通上水、通下水、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无抵押等其他权利限制
 - 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表
 - 3、规划限制条件：依据现状规划条件不变
 - 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、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》和《国有土地使用权出让合同书》为依据。
- 2、本评估报告仅作为中国蓝星（集团）总公司拟转让股权确定土地资产的依据。

估价对象设定基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
杭州水处理技术研究中心有限公司	平整	文华路	红线内外市供电系统统一供电	红线内外市政公司统一供水	红线内外雨污合排，排往市政排污管道，排水通畅	红线内外市政通讯

估价机构：（盖章）

2007年11月22日

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
王芳宇	98010029	王芳宇
王金成	2004120047	王金成

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

王芳宇

北京华源土地评估中心有限责任公司

2007年11月22日

