

备案号: 6200115EA0889

查询码: FB6C1AE9



土地估价报告

项 目 名 称: 天水长城控制电器有限责任公司改制重组涉
及位于天水市秦州区南廓路的土地使用权价格评估

受托估价单位: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 甘方估字 2015581 号

提交估价报告日期: 2015 年 11 月 25 日

估价报告备案日期: 2015 年 11 月 24 日



土地估价报告

项目名称: 天水长城控制电器有限责任公司改制重组涉及位

于天水市秦州区南廓路的土地使用权价格评估

受托估价单位: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 甘方估字 2015581 号

提交估价报告日期: 二〇一五年十一月二十五日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称:

天水长城控制电器有限责任公司改制重组涉及位于天水市秦州区南廓路的土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位: 天水长城控制电器有限责任公司

办公地址: 天水市秦州区南廓路 11 号

法人代表: 李彦宏

电 话: 13830806647

三、估价目的

天水长城控制电器有限责任公司拟进行改制重组。按照甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于天水长城控制电器厂天水长城控制电器有限责任公司改制重组优化总体方案的批复》(甘国资改组[2010]350号)、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》和国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》(国土资发[1999]433 号)文件精神,天水长城控制电器有限责任公司特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对所涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价期日

二〇一五年六月三十日

五、估价日期

二〇一五年十月二十六日至二〇一五年十一月二十五日

六、地价定义

本次估价对象为天水长城控制电器有限责任公司用地,共 2 宗土地,



各待估宗地的面积、登记用途、设定用途、实际开发程度、设定开发程度详见表 1《待估宗地地价定义一览表》。

表 1 待估宗地地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	位置	土地面积	估价期日的登记用途	估价设定用途	设定使用年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用性质
1	招待所	天水市秦州区南廓路	6872	其他商服用地	其他商服用地	37.5	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气), 宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气), 宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	出让
2	主厂区	天水市秦州区南廓路 11 号	124062	工业用地	工业用地	47.5	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气), 宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气), 宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	出让

故本次评估价格是指在上述设定的用途、设定土地使用年期和设定开发程度条件下, 于评估期日 2015 年 6 月 30 日的土地使用权价格。

七、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下, 于评估期日 2015 年 6 月 30 日, 剩余土地使用年期条件下的土地使用权价格:

评估土地总面积: 130934 平方米

评估土地总地价: 8717.03 万元

总地价大写: 捌仟柒佰壹拾柒万零叁佰元整(人民币)

估价结果详见表 2《土地估价结果一览表》。



表 2

土地估价结果一览表

估价机构：甘肃方家不动产评估咨询有限公司 报告编号：甘方估字 2015581 号 估价日期：2015.6.30 评估目的：重组改制 估价期日的土地使用权性质：国有出让

宗地编号	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	估价期日登记用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期(年)	面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总地价(万元)
1	天水长城控制电器有限公司	招待所	天国用(2013)第秦020号	天水市秦州区南廓路	其他商服用地	商服用地	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气)，宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气)，宗地红线内“场地平整”。	37.5	6872	3678.43	2527.82
2	天水长城控制电器有限公司	主厂区	天国用(2013)第秦021号	天水市秦州区南廓路11号	工业用地	工业用地	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气)，宗地红线内“六通一平”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖和场地平整)。	宗地红线外“七通”(供水、通路、供电、通讯、排水、供暖、供气)，宗地红线内“场地平整”。	47.5	124062	498.88	6189.21
-	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	130934	-	8717.03

备注：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、基础设施状况：

(1) 通路：区域内有羲皇大道、天北高速公路、河北路、河南路等主干道与支路形成路网；

(2) 供电：区域内由秦州区供电局供给，保证率较高；

(4) 排水：区域内各主干道均已敷设排水管网，排水畅通；

(6) 供暖：区域内由天水长城控制电器有限公司负责供暖，保证率高；

3、规划限制条件：按现状规划条件不变；

4、影响土地价格的其它限定条件：本评估报告仅作为天水长城控制电器有限公司改制重组的价格参考依据。

二、其他需要说明的事项：评估报告自提交报告之日起一年内有效。

(3) 电讯：区域内各类通讯设施齐备，并且使用不受限制；
(5) 供水：区域内由天水市自来水公司供给，保证率较高；
(7) 供气：区域内已铺设供气管线。



甘肃方家不动产评估咨询有限公司

兰州市城关区雁北路 2599 号

三、评估机构

甘肃方家不动产评估咨询有限公司
二〇一五年十一月二十五日





八、土地估价师签字

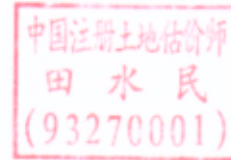
姓 名

土地估价师资格证书号

签 名

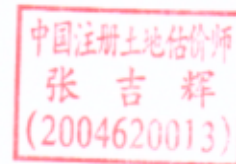
田水民

93270001



张吉辉

2004620013



九、土地估价机构

估价机构负责人签字:



甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇一五年十一月二十五日

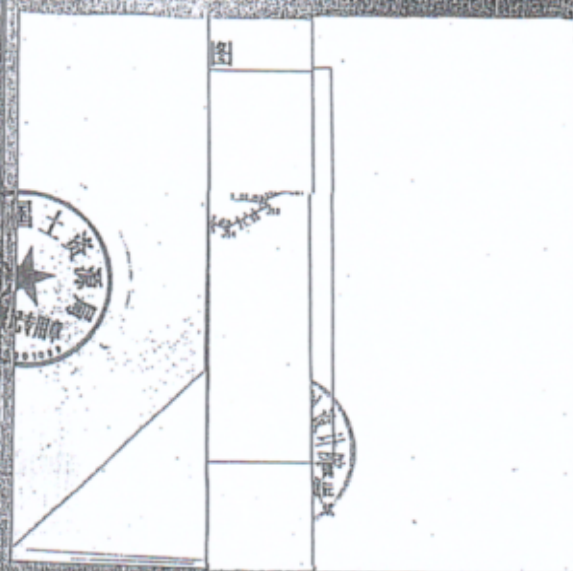


天 国 用 (2013) 第 秦 021 号			
土地使用权人	天水长城控制电器有限责任公司		
座 落	天水市秦州区南廓路 11 号		
地 号		图 号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月29日
使用权面积	124062 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2013 年 11 月 20 日

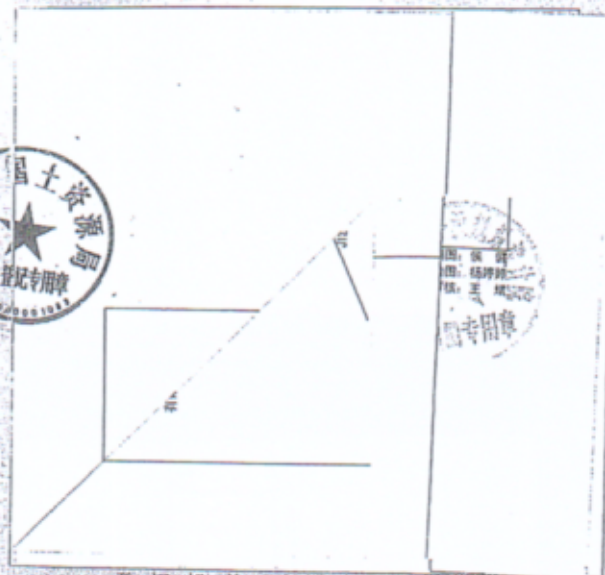




天国用(2013)第 秦020号

土地使用权人	天水长城控制电器有限责任公司		
座 落	天水市秦州区南廓路		
地 号		图 号	
地类(用途)	其他商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2022年12月29日
使用权面积	6872 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机关

证书监照机关





营业执照

注册号 620500000001248

名称 天水长城控制电器有限责任公司
类型 一人有限责任公司
住所 甘肃省天水市秦州区南廓路11号

法定代表人 李彦红

注册资本 柒仟万元整

成立日期 2006年10月31日

营业期限 2010年10月31日至 2020年10月30日

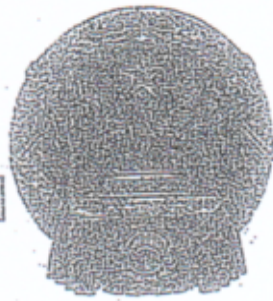
经营范围 高低压配电设备、起重机电气控制及制动装置、母线槽系列、高低压电器元件的开发、制造及销售。*



登记机关

2015年 01月 07日





营业执照

注册号 620102200064355

名称 甘肃方家不动产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 兰州市城关区雁北路2599号(望河丽景小区)
法定代表人 田蔚
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年11月16日
营业期限 2005年11月16日至2025年11月15日
经营范围 土地、房地产、构筑物价格评估及咨询服务;房地产投资效益分析(以上各项凭资质证经营)。***



登记机关

2014年03月11日





营业执照

(副本)

注册号 620102200064355(1-1)

名称	甘肃方家不动产评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	兰州市城关区雁北路2599号(望河丽景小区)
法定代表人	田蔚
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2005年11月16日
营业期限	2005年11月16日至 2025年11月15日
经营范围	土地、房地产、构筑物价格评估及咨询服务; 房地产投资效益分析(以上各项凭资质证经营)。***



登记机关



2014 年 03 月 11 日



中国土地估价师协会

China Real Estate Valuers Association

土地评估中介机构

2014年度年检合格证明

机构名称: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

注册号: A201162001

工商注册号: 620102200064355

执业土地估价师姓名(资格证书号):

王利(93270063), 田水民(93270001), 郑多雨(2004620018), 李维栋
(2002620023), 李金兰(2000620015), 田蔚(2008620002), 陈晖(98280035),
李文新(2002620022), 张吉辉(2004620013),

本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构
注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询

根据土地评估行业
管理和自律的有关规定，
经审定，予以注册。

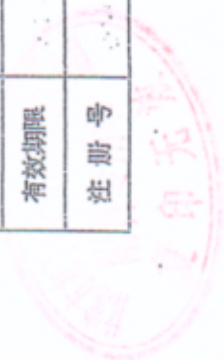
特发此证



日

本证书自颁发之日起有效期为五年，期满前须按规定参加继续教育。

机构名称	
法定代表人	
工商注册号	
机构地址	
联系电话	
邮政编码	
执业范围	
有效期限	
注册号	





土地评估中介机构 注册证书

机构名称:

甘肃万家不动产评估咨询有限公司

法定代表人:

田蔚

工商注册号:

620102300064355

机构地址:

兰州市城关区雁北路2599号(黄河丽景小区)

执业范围:

全国范围内从事土地评估业务

有效期限:

2016年6月30日

注册号:

A201162001

注册单位:



二〇一六年七月一日

本证书需与土地评估中介机构年度年检合格证明同时使用

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



No. 03270001



姓名: 张益民
Full Name: Zhang Yimin

性别: 男
Sex: Male

身份证号码
ID No.

62010219511111157

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 1 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2027 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号
No.

姓名

Full Name



性别

Sex

身份证号码

ID No.

622102197909210817

持证人签名

Signature of the bearer

2014

3

1

日

发证日期

Date of Issue

2034

2

28

日

有效期至

Date of Expiry

发证机关：中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC