

土地估价报告

报告书

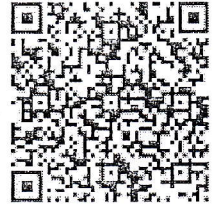
R E P O R T



业勤评估
YEQIN APPRAISAL

备案号：4410516DA0080

查询码：707D282F



土地估价报告

项 目 名 称：乳源东阳光精箔有限公司拟转让资产涉及位于乳源县侯公渡镇二宗工业用地土地使用权市场价值评估。

受托估价单位：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：业评地字[2016]第 0115 号

提交估价报告日期：2016 年 5 月 16 日

估价报告备案日期：2016 年 5 月 24 日



土地估价报告

项目名称：乳源东阳光精箔有限公司拟转让资产涉及位于
乳源县侯公渡镇二宗工业用地土地使用权市场
价值评估。

受托估价单位：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号：业评地字[2016]第 0115 号

提交估价报告日期：二〇一六年五月十六日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

乳源东阳光精箔有限公司拟转让资产涉及位于乳源县侯公渡镇二宗工业用地土地使用权市场价值评估。

二、委托估价方

名称：乳源东阳光精箔有限公司（评估作业期间已更名）

住所：韶关市乳源县龙船湾

三、估价目的

为乳源东阳光精箔有限公司转让位于乳源县侯公渡镇二宗工业用地土地使用权提供市场价值参考依据。

四、估价基准日

2016年4月19日。

2016年4月19日，估价人员对估价对象进行现场勘查及拍照，考虑本次估价目的和估价对象实际情况，后经委托方确认以2016年4月19日作为估价基准日。

五、估价日期

2016年4月19日至2016年5月16日。

六、地价定义

本次估价的价格是指：宗地于估价基准日2016年4月19日，在下列



估价设定条件下的国有出让土地使用权市场价值：

1. 土地使用权性质：国有出让土地使用权；

2. 估价面积及使用年限：

根据委托方提供的《国有土地使用权证》（乳府国用总字第 000029854 号、字（2004）第 0232030002T 号），估价对象所在宗地证载总面积为 64,643m²，评估对象 1 的估价面积为 40,472.6m²，评估对象 2 的估价面积为 24,171m²；土地使用权证载终止日期为 2054 年 5 月 18 日，自估价基准日起剩余使用年限为 38.1 年。

3. 估价基准日：2016 年 4 月 19 日。

4. 实际和设定的开发程度

实际开发程度：至估价基准日，两个估价对象均为在开发建设用地。
宗地已实现红线外“五通”及红线内土地部分已平整、平整土地上已建设道路及“通上水、通下水、通电”，其他部分待平整。

设定开发程度：红线外“五通”及部分红线内土地已平整、已建设道路及“通上水、通下水、通电”。

5. 实际和设定的土地用途：

土地证载用途：办公及附属设施建设用地；

实际用途：工业用地；

估价设定土地用途：工业区配套用办公和宿舍用地。

6. 规划限制条件



于现场勘查日时，估价对象已部分土地建有建筑物。

估价人员本次估价综合考虑估价对象及其周边类似宗地开发利用现状，设定估价对象容积率为 1.0；

其他规划设计、城市设计等符合相关法律法规要求。

7. 价格类型：公开市场价值。

公开市场价格：即在公开市场上最可能实现的价格。公开市场，即在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

本次评估价格是指在设定规划利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度、规划指标等各项评估设定条件，于估价基准日 2016 年 4 月 19 日的正常市场条件下的国有土地使用权公开市场价值。

七、估价结果

估价人员进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评定出估价对象在估价设定用途及开发程度条件下，于估价基准日（2016 年 4 月 19 日）的土地使用权市场价格为：

评估对象 1：

评估土地面积为：40,472.6m²；

地面单价 229 元/m²（取整到个位）；



评估总价为：9,268,200 元（取整到百位）；

大写为：人民币玖佰贰拾陆万捌仟贰佰元整；

评估对象 2：

评估土地面积为：24,171m²；

地面单价：228 元/m²（取整到个位）；

评估总价为：5,511,000 元（取整到百位）；

大写为：人民币伍佰伍拾壹万壹仟元整；

总评估价为：14,779,200 元（取整到百位）

大写为：人民币壹仟肆佰柒拾柒万玖仟贰佰元整

注：土地估价结果详见“土地估价结果一览表”。

八、土地估价师签名

姓 名	土地估价师编号
-----	---------

侯西臣	2000440041
-----	------------



庄冬松	2000440008
-----	------------





广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

九、土地估价机构

资产评估
广州业勤土地房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇一六年五月十六日



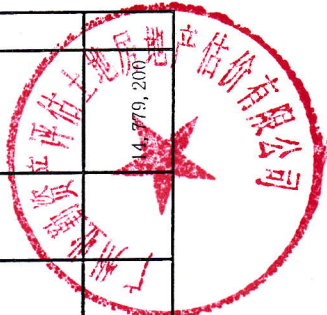


广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价结果一览表

估价机构: 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司 估价基准日: 2016年4月19日 估价报告编号: 业评地字[2016]第0115号 土地使用权性质: 出让土地

序号	土地使用者	宗地编号	土地使 用证号	宗地 位置	规划用途	设定用途	设定容积 率	估价基准日实际 开发程度	估价设定开发程 度	土地使用权 年限/剩余年 限	用地面积 (m^2)	估价面积 (m^2)	楼面地价 (元/ m^2)	单位面积 地价 (元/ m^2)	总地价 (元)	备 注
1	乳源东阳光精 箔有限公司	—	乳府国用总字第 000029854号、字 (2004)第 02320300021号	乳源 县侯 公渡 镇	办公及附属设 施建设	工业区配 套用办公 和宿舍用 地	1	红线外土地开发 程度达“五通”, 红线内大部分已 建成厂房,小部 分土地未平整	红线外土地开发 程度达“五通”, 红线内大部分已 建成厂房,小部 分土地未平整	2054年5月 18日,38.1 年	64,643	40,472.6	229	229	9,268,200	
2	乳源东阳光精 箔有限公司	—	乳府国用总字第 000029854号、字 (2004)第 02320300021号	乳源 县侯 公渡 镇	办公及附属设 施建设	工业区配 套用办公 和宿舍用 地	1	红线外土地开发 程度达“五通”, 红线内1/3已建 成厂房,其他土 地未平整,且有 高压线经过	红线外土地开发 程度达“五通”, 红线内1/3已建 成厂房,其他土 地未平整,且有 高压线经过	2054年5月 18日,38.1 年	64,643	24,171.0	228	228	5,511,000	
	合计															14,779,200



一、上述土地估价结果的限定条件:



广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

- 1、土地权利限制：上述土地估价结果对应的土地权利是办理土地出让手续后，具有转让、出租、抵押权利的国有土地使用权，无他项权利限制。
- 2、基础设施条件：红线外土地开发程度达“五通”，红线内土地平整。（“五通”是指宗地基础设施通达通路、通上水、通下水、通电、通信。）
- 3、规划限制条件：本次估价设定估价对象容积率为1.0。
- 4、影响土地价格因素的其他限制条件：无。

二、其它需要说明的情况

- 1、由于委托方未提供估价对象宗地用地规划、建设规划等用地指标的相关资料，本次估价参照估价对象及其周边类似宗地开发利用状况，并参照“韶关市市区（浈江区、武江区）2014年国有建设用地使用权基准地价更新范围及内涵”，设定估价对象容积率为1.0。
- 2、本估价报告仅为委托方转让土地使用权提供估价价格的参考依据，不作其他用途。
- 3、国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等对估价对象市场价值产生一定影响。
- 4、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。
- 5、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供的资料有误，造成估价结果失真，估价方不承担责任。

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

