

# 土地估价报告

韶关市土地储备中心

2018 年度土地估价报告

韶中一地评字[2018]第 006 号

**项目名称：**韶关市土地储备中心因收储事宜涉及位于韶关市武江区西联车头管理区 46667 平方米（地块一）、199336 平方米（地块二）共计两幅工业用地国有土地使用权市场价值评估

**受托估价单位：**韶关中一房地产与土地估价有限公司

**提交估价报告日期：**二〇一八年一月二十五日

备案号: 4416418GA0006  
查询码: 49FF3144



## 土地估价报告

项目名称: 韶关市土地储备中心因收储事宜涉及位于韶关市武江区西联车头管理区 46667 平方米 (地块一)、199336 平方米 (地块二) 共计两幅工业用地国有土地使用权市场价值评估

受托估价单位: 韶关中一房地产与土地估价有限公司

土地估价报告编号: 韶中一地评字[2018]第 006 号

提交估价报告日期: 2018 年 1 月 25 日

估价报告备案日期: 2018 年 1 月 26 日

## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

韶关市土地储备中心因收储事宜涉及位于韶关市武江区西联车头管理区 46667 平方米（地块一）、199336 平方米（地块二）共计两幅工业用地国有土地使用权市场价值评估。

#### 二、委托估价方

委托估价方：韶关市土地储备中心

地址：韶关市武江区芙蓉新城芙蓉园办公区

电话：0751-8817680

委托估价方：广东韶能集团股份有限公司孟洲坝发电厂

地址：韶关市武江区西联镇车头

电话：0751-8174136

#### 三、估价目的

为韶关市土地储备中心进行收储提供价值参考依据而评估土地使用权市场价值。

#### 四、估价期日

根据《土地估价委托书》要求，确定估价期日为 2017 年 8 月 31 日。

#### 五、估价日期

2017 年 8 月 31 日至 2018 年 1 月 25 日。

## 六、地价定义

根据估价人员调查了解，估价对象已办理了《国有土地使用证》（韶府国用（1997）字第特65号），该证为总证，证载土地面积为339547平方米。本次估价对象的两地块均为总证中的一部分，现韶关市土地储备中心拟对该部分土地进行收储。

根据《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》、《土地估价委托书》及土地估价的技术规程和项目的具体要求，本次评估的价值是指宗地于估价期日2017年8月31日，在下列估价设定条件下的国有土地使用权市场价值。

1、土地使用权类型：估价对象《国有土地使用证》未记载土地使用权类型，根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，土地使用权类型为出让，但未缴齐土地出让金税费。根据委托方的要求，本次估价设定为出让用地进行评估。

2、土地用途：估价对象证载用途为发电厂，实际为发电厂及配套设施用地，本次估价，根据《土地估价委托书》，设定土地用途为工业用地。

3、土地开发程度：土地实际开发程度为宗地红线外市政基础设施“五通”（指：通电、通路、给水、排水、通讯），宗地红线内场地已平整且地上建有建筑物；估价设定土地开发程度为宗地红线外市政基础设施“五通”（指：通电、通路、给水、排水、通讯），宗地红线内场地已平整。

4、土地使用权年限：估价对象已办理《国有土地使用证》（韶府国用（1997）字第特65号），土地使用权终止日期为2047年10月27日，剩余土地使用年限约30年。

5、容积率：委托方未提供估价对象地上建筑物建筑面积，根据估价人员调查了解，估价对象实际容积率 $<1.0$ ，本次估价，根据《土地估价委托书》，设定估价对象容积率为 $1.0$ 。

6、价值类型：市场价值。

### 九、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到估价对象在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，土地使用权于估价期日的市场价值为：

#### 地块一

土地面积：	46667 平方米
单位面积地价：	270.21 元/平方米
总地价：	RMB 12,610,000 元

大写：人民币壹仟贰佰陆拾壹万元整

#### 地块二

土地面积：	199336 平方米
单位面积地价：	291.97 元/平方米
总地价：	RMB 58,200,000 元

大写：人民币伍仟捌佰贰拾万元整

(详见土地估价结果一览表)

## 土地估价结果一览表

估价机构：韶关中一房地产与土地估价有限公司

韶中一地评字[2018]第006号

估价日期：2017年8月31日

估价目的：收储

土地性质：国有出让用地

序号	土地使用者	委托方	权证编号	宗地位置		用途			容积率			实际土地开发程度	设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(元)
						记载	实际	设定	规划	实际	设定						
1	韶关市孟洲坝水利发电厂	韶关市土地储备中心、广东韶能集团股份有限公司孟洲坝发电厂	韶府国用(1997)字第特65号	武江区西联镇车头管理区	地块一	发电厂	发电厂	工业用地	-	<1.0	1.0	五通一平且地上建有建筑物	五通一平	30	46667	270.21	12,610,000
2					地块二	发电厂	发电厂	工业用地	-	<1.0	1.0	五通一平且地上建有建筑物	五通一平	30	199336	291.97	58,200,000
合计														246003		70,810,000	

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：估价对象已办理《国有土地使用证》（韶府国用（1997）字第特65号）。
- 2、设定基础设施条件：通电、通路、供水、通讯、排水等基础设施完善，宗地内场地平整。
- 3、规划限制条件：工业用地。
- 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（参照估价报告中“需要特殊说明的事项”）



估价机构：韶关中一房地产与土地估价有限公司

二〇一八年一月二十五日

### 八、土地估价师签字

估价师姓名      估价师资格证书号      签字      盖章

黄 强                      2013440136 号



张宗良                      2002440041 号



### 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



韶关中一房地产与土地估价有限公司

二〇一八年一月二十五日

