备案号：4208117BA0012
查询码：FEECC738

土地估价报告

项　目　名　称：黄石市国土资源交易中心委托的位于西塞山区黄思湾街办工人村的1宗国有批发零售用地建设用地使用权改制出让价格评估
受托估价单位：黄石嘉晟房地产评估事务所
土地估价报告编号：黄嘉土估字2017第012号
提交估价报告日期：2017年6月5日
估价报告备案日期：2017年6月5日

位于西塞山区黄思湾街办工人村的1宗国有批发零售用地建设用地使用权改制出让价格评估结果报告

土地估价结果一览表

估价机构：黄石嘉晟房地产评估事务所　估价报告编号：黄嘉土估字[2017]第[illegible]2号　估价期日：2017年5月19日　估价期日的土地使用权性质：国有出让

宗地编号	使用权人	土地权属	宗地位置	宗地等级	证载用途	估价设定的用途	估价期日的土地开发程度	估价设定的土地开发程度	评估土地面积（m²）	设定土地使用权年限（年）	单位面积地价（元/m²）	总地价（元）	备注
01	湖北振华化学股份有限公司	《国有土地使用证》（黄石国用[2012]第002[illegible]2号）	西塞山区黄思湾街办工人村	Ⅳ级	批发零售用地	批发零售用地	宗地红线外“六通”及宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”及宗地红线内“场地平整”	56.30	40	3758.36	211596	
										26.48	3380.64	190330	
合计		——	——	——	——	——	——	——	56.30	——	——	——	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无
2. 基础设施条件：估价期日设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及宗地红线内“场地平整”。
3. 土地规划限制条件：无
4. 价格的其它限定条件：

本估价报告结果是在估价期日，满足地价定义及估价的假设和限制条件下的价格。若估价对象的土地利用方式、估价期日、权属性质、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估结果应做相应调整。

二、其他需要说明的事项

1. 本次估价中建设用地使用权面积和用途的确定是依据《国有土地使用证》（黄石国用[2012]第002[illegible]2号）记载为准。若与实际不符，本估价结果作相应调整。
2. 本评估报告仅为委托方在本次评估目的下提供价格参考依据，不得用于其它目的，否则一旦造成损失，估价单位不承担任何责任。
3. 本报告评估的建设用地使用权价格构成中，不含宗地内各类基础设施及地上建筑物、附着物等。
4. 估价结果是委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。
5. 本次估价土地使用年限的设定批发零售用地为40年（即为法定最高出让年限）[illegible]26.48年（土地剩余使用年期），若与实际不符，本估价结果作相应调整。
6. 本次估价报告和估价结果的有效期为壹年，从报告提交之日起计算，且未盖章无效。

估价机构（盖章）
2017年6月5日

黄石嘉晟房地产评估事务所　地址：西塞山区颐阳苑7-2[illegible]号　TEL：0714-62[illegible]

土地估价报告

项目名称：湖北振华化学股份有限公司所属的位于西塞山区黄思湾街办工人村 196.50 平方米城镇住宅用地国有建设用地使用权出让地价评估

受托估价单位：武汉洪房房地产土地估价有限公司

土地估价报告编号：洪房（土估）字（2017）第HSG4060466号

提交估价报告日期：二〇一七年六月十六日

估价报告备案日期：

土地估价结果一览表

估价机构：[illegible]武汉[illegible]地产土[illegible]估价有限公司　估价报告编号：洪房（土估）字（201[illegible]）第HSG4060466号　估价期日：2017年5月25日　土地估价报告类型：[illegible]

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地证编号	估价期日的用途			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	剩余土地使用权年限/年	面积/㎡	单位面积地价/元/㎡	总地价/万元	备注
				证载（审批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
[illegible]	1	西塞[illegible]区[illegible]湾街[illegible]王人[illegible]	黄[illegible]国[illegible]（20[illegible]12）第0[illegible]90[illegible]	城[illegible]住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	[illegible]	[illegible]	2[illegible]0	红线内、外[illegible]“六通”及红线范围内场地平整	红线外“六通”及红线范围内场地平整	7[illegible]	196.50	2025	39.7[illegible]	

（[illegible]）上述土地估价结果[illegible]条件[illegible]

1、[illegible]地权利限制条件：[illegible]

地[illegible]（宗地）为城镇住[illegible]用地，土地[illegible]权类型为改制出让、拟出让，设[illegible]土地剩[illegible]使[illegible]年限为70[illegible]。

3、基础设施[illegible]

供[illegible]状况：与[illegible]供电[illegible]相连，供电有保障；　供水状况：与市政供水网相连，供水有保障；

排[illegible]状况：与[illegible]政排水[illegible]相连，排水有保障；　通讯状况：与市政通讯网相连，通讯有保障；

[illegible]状况：与市政供气[illegible]相连，供气有保障；　场地状况：场地已平整。

[illegible]估价对[illegible]磐石大道[illegible]

[illegible]

[illegible]本次评估从委托方[illegible]提供的资料真实、完整、[illegible]效和估价对象安全、完整使用为前提。

[illegible]证》记载，估价对象土地使用权面积1[illegible]6.50平方[illegible]；本次评估宗地土地使用权面积为196.50平方米，并以此为估价前提。

[illegible]证》记载，估价对象地类（用途）为城镇住宅用地[illegible]土地使用[illegible]类型为出让（记事：该宗地土地使用权类型为改制出让）。根据[illegible]

[illegible]结合估价目的，确定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为改制出让，拟转出让。[illegible]土地使用[illegible]日期：城镇住宅用地终止日期[illegible]2075

[illegible]日，住宅[illegible]剩余使用年限[illegible]56.[illegible]年，本次估价目的为改制出让，拟[illegible]出让，根据[illegible]市国土资源管理[illegible]要[illegible]改制出让补交地价款[illegible]

[illegible]限，故设[illegible]待估宗地剩余[illegible]年期为住宅用地70年，本次估价以此为前提进行相关值测算。

[illegible]收取与土地使用权收回[illegible]估价行规定[illegible]文件的相关规定，对委托方应缴纳的土地使用权出让金数额进行了[illegible]

[illegible]市出让金征收[illegible]部门核定情况为准。

估价机构：