

东厂

土地估价报告

项目名称：河南思达高科技股份有限公司土地收购项目

土地使用权价格评估

受托估价单位：郑州豫华土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：（郑州）豫华（2012）（估）字第 156 号

提交估价报告日期：二〇一二年六月二十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

河南思达科技股份有限公司土地收购项目土地使用权价格评估

二、委托估价单位

高新城建成区升级改造项目指挥部

三、估价目的

因土地使用权收购的需要,委托方特委托我公司对位于重阳街、瑞达路交叉口西南角的贰宗国有土地使用权价格进行评估,为国有土地使用权收购提供客观、公正的价格参考,使用人若用于与本次评估目的不相符的课税(如缴纳土地增值税、营业税、契税等)和土地使用权出让、转让、抵押、企业改制、合资合作、司法仲裁等其他目的,本报告无效,估价机构不承担任何法律责任。

六、估价基准日

二〇一二年六月一日

七、估价日期

二〇一二年六月一日至二〇一二年六月二十五日

六、地价定义

估价对象位于重阳街、瑞达路交叉口西南角,证载用途为工业,根据《土地利用现状分类》规定,评估设定用途为工业用地;估价对象土地使用权类型为出让,故本次评估土地使用权类型按出让设定;估价对象终止日期为2048年9月21日,至评估基准日,剩余年期为36.3年,本次评估按剩余年期36.3年设定;估价对象的实际开发程度为红线外部“七通”(供电、供水、排水、通讯、通路、通气、通暖),内部“五通一平”(供

电、供水、排水、通讯、通路和土地平整)。根据本次评估目的,评估设定的土地开发程度为红线外部“七通”(供电、供水、排水、通讯、通路、通气、通暖)、内部“土地平整”。评估价格是指在上述设定用途、设定开发程度、使用权类型、设定年期和现状利用条件下,于估价基准日 2012 年 6 月 1 日正常市场条件下的价格。

七、估价结果

宗地一

评估面积: 9694.25 平方米

单位面积地价: 546 元/平方米 (合计 36.4 万元/亩)

评估地价: 529.31 万元

地价大写: 人民币伍佰贰拾玖万叁仟壹佰元整

宗地二

评估面积: 15531.25 平方米

单位面积地价: 546 元/平方米 (合计 36.4 万元/亩)

评估地价: 848.01 万元

地价大写: 人民币捌佰肆拾捌万零壹佰元整

土地总面积: 25225.5 平方米

总地价: 1377.32 万元

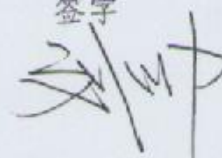
总地价大写: 人民币壹仟叁佰柒拾柒万叁仟贰佰元整

(详见土地估价结果一览表)

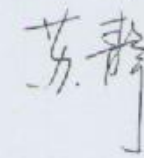
八、土地估价师签字

姓名 土地估价师资质证书号 签字

刘 帅 98160080



苏 静 2002410009



九、土地估价机构

估价机构负责人签字（章）：



郑州高新技术产业开发区科学大道67号（思达高科东厂）部分房产市场价值评估

系厂以内

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：郑州高新技术产业开发区科学大道67号（思达高科东厂）
部分房产市场价值评估

委 托 方：高新城建成区升级改造项目指挥部

估 价 方：河南正达房地产评估测绘咨询有限公司

估 价 人 员： 王桂生 胡元合

估价作业日期：2012年7月16日至2012年9月5日

估价报告编号：豫郑正达评字【2012】093160F号

目 录

一. 致委托方函.....	1
二. 估价师声明.....	2
三. 估价的假设和限制条件.....	4
四. 估价结果报告.....	6
(一) 委托方.....	6
(二) 估价方.....	6
(三) 估价对象.....	6
(四) 估价目的.....	7
(五) 估价时点.....	7
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	8
(九) 市场背景分析.....	9
(十) 估价方法.....	12
(十一) 估价结果.....	12
(十二) 估价人员.....	12
(十三) 估价作业日期.....	13
(十四) 估价报告应用的有效期.....	13
五. 附件清单.....	14

致委托方函

高新城建成区升级改造指挥部:

我公司依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—1999《房地产估价规范》，对贵方委托评估的房地产进行了详细的实地查勘，做出了具体测评，现将估价要项归纳如下，以供参考：

估价对象名称：高新技术产业开发区科学大道67号(思达高科东厂)部分房产。

估价对象概况：估价对象位于重阳街(科学大道)与瑞达路交叉口西南角，此次评估的是1、2号楼部分房产，评估部分建筑面积11350.69平方米。有水、电、通讯等配套设施。

估价目的：为委托方确定估价对象的房地产市场价值提供参考。

估价时点：2012年7月16日。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在估价时点的房产评估总价1569.95万元，大写人民币壹仟伍佰陆拾玖万玖仟伍佰元整(详见下表)。

地址	证载建筑面积(m ²)	评估部分建筑面积(m ²)	房产评估均价(元/m ²)	房产评估价(万元)
科学大道67号1幢1-3层	13655.60	10924.54	1404.55	1524.41
科学大道67号2幢1层	426.75	426.15	834	35.54
合计	14082.35	11350.69	1383.13	1569.95

报告应用有效期：本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具日算起。

价值内涵：公开市场价值，不包含估价对象的设备迁移费，独立附属物、构筑物的价值以及停产停业损失费；不含估价对象所占土地使用权价值。

河南正达房地产评估测绘咨询有限公司



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的委托估价方，除委托评估并收取相关业务费用外，没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。除另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，和其他被遮盖，未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人胡元合、卢笃领，其他估价人员未对本估价报告中估价对象进行实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告需经估价机构负责人、估价人员签名（盖章），估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。
- 8、如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
- 9、本估价报告估评中所依据的有关资料，由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 10、本估价报告所涉及的估价对象范围系由委托方限定，所确定的房地产价格仅供委托方参考，具体用作处置的房地产范围及数额由委托方或相关方决定。
- 11、本估价机构及指派估价人员与委托方无任何利益关系，并对估价结论采取了保密措施。

12、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。

13、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

14、按照委托方的要求此次评估的仅是地上建筑物的价值，不包含土地使用权价值。

15、“证载建筑面积”来源于房屋所有权证，“评估部分建筑面积”来源于委托方提供的统计表以及委托书。

16、本报告中的“房产”与“房地产”所指的内涵相同，即地上建筑物。

中国注册房地产估价师签章：



瑞达路25米绿化带附着物普查表

单位名称	范围	建筑			土地		
		面积m ²	补偿标准	补偿金额	面积m ²	补偿标准	补偿金额
河南思达高科技股份有限公司	瑞达路西25米	940.88			3150.00		
责任人: 翟宝祥	普查人员:	张兵 魏运龙 张坤 张兵					