

土地估价报告

项目名称: 兰州三毛纺织(集团)有限责任公司作价出资转增

国家资本金涉及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 2008091 号

提交估价报告日期: 二 00 八年十月二十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

兰州三毛纺织（集团）有限责任公司作价出资转增国家资本金涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位：兰州三毛纺织（集团）有限责任公司

单位地址：兰州市西固区玉门街 486 号

法人代表：罗钟杰

联系人：赵克义

联系电话：0931-7551613 13309313617

三、估价目的

根据兰州三毛集团公司文件[兰州三毛集发（2008）45 号]和甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会文件[甘国资产权（2008）108 号]，经省政府常务会议同意，兰州三毛纺织（集团）有限责任公司（简称：三毛集团）拟以其使用的国有划拨土地使用权通过评估作价，作为省政府（省政府国资委）出资计入三毛集团的资产，按政府应收的土地出让金额计作国家资本金。三毛集团采取以资（土地）抵债的方式，以其使用国有土地使用权抵偿占用兰州三毛实业股份有限公司的资金，为确定土地资产价值，特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以资抵债中涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价基准日

二〇〇八年十月二十五日

五、估价日期

二〇〇八年十月六日至二〇〇八年十月二十五日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地位于兰州市西固区玉门街 486 号，实际用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨，土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和通气），宗地红线内“六通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和场地平整）。在本次评估中，设定用途为工业用地，设定开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和通气）和宗地红线内场地平整，设定土地使用年期为 50 年。

故本次评估价格是指在上述设定用途、设定开发程度、设定土地使用年期和现状容积率条件下，于评估基准日为二〇〇八年十月二十五日的土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定开发程度及现状容积率条件下、于评估基准日 2008 年 10 月 25 日设定年期的土地使用权价格：

评估土地总面积：37592.39 平方米

单位面积地价：1176.90 元/平方米

总地价：4424.25 万元

大写：肆仟肆佰贰拾肆万贰仟伍佰元整(人民币)

详见《土地估价结果一览表》（表 1）。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签字
陈 晖	98280035	
刘永新	2006620006	
李文新	2002620022	

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 00 八年十月二十五日

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2008091

估价基准日：2008.10.25

土地使用权性质：国有划拨

估价基准日的土地使用者	国有土地使用证书或权属证明号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	现状容积率	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
兰州三毛纺织(集团)有限责任公司	NO: 002	兰州市西固区玉门街486号	工业	工业	0.27	宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”	50	37592.39	1176.90	4424.25
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	37592.39	-	4424.25

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：无他项权利限制。
- 2、基础设施状况：

供水状况：区域内由兰州威立雅水务（集团）有限公司供水，保证率较高；

排水状况：区域内已铺设排水管网，管道普及率较高；

供电状况：区域内由西北电网供电，保证率较高；

通讯状况：区域内各类通讯设施齐备，并且使用不受限制；

道路状况：区域内有西固中路、西固东路、玉门街等；

通气状况：区域内兰州市燃气化工集团公司负责供气；

供暖状况：区域内实行集中连片供暖和企业自供暖两种供暖形式，集中供暖由西固热电厂供应。

- 3、规划限制条件：待估宗地所在区域按现状用途规划不变。

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估结果仅作为兰州三毛纺织（集团）有限责任公司作价出资转增国家资本金时的价格参考依据。

- 2、评估报告自基准日起一年内有效。

三、评估机构：

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇〇八年十月二十五日