辽宁国地资产评估有限公司
地址：沈阳市皇姑区昆山东路28号国大酒店12层　　邮编：110032　　电话：(024)62230701-0705　　传真：(024)62230703

土 地 估 价 报 告 摘 要

项 目 名 称：锦化化工（集团）有限责任公司资产置换地价评估

受托估价单位：辽宁国地资产评估有限公司

土地估价报告编号：辽国地估字[2006]124号

提交估价报告日期：二〇〇六年十月九日

土 地 估 价 报 告 摘 要

一、估价项目名称

锦化化工（集团）有限责任公司资产置换地价评估

二、委托估价方

委托单位：锦化化工(集团)有限责任公司

单位地址：葫芦岛市连山区化工街1号

法定代表人：陈世杰

联 系 人：马凯

联系电话：0429-2709417

邮政编码：125001

三、受托估价方

受托单位：辽宁国地资产评估有限公司

单位地址：沈阳市皇姑区昆山东路28号国大酒店12层

法定代表人：陈良

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

有效期限：2007年6月30日

注 册 号：A200621001

联 系 人：丛玉香

联系电话：024-62230703

邮政编码：110032

四、估价目的

根据（葫国资[2006]52 号）《关于同意锦化集团部分资产及土地评估立项的批复》，锦化化工(集团)有限责任公司对拟置换所涉及的三宗土地进行价格评估，为确定其土地使用权价格提供参考依据。

五、估价基准日

二〇〇六年六月三十日

六、估价日期

二　　六年九月二十五日至二　　六年十月九日

七、地价定义

根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象位置及估价基准日时的登记用途、利用现状、使用权面积、实际开发程度、使用权类型等详见表 1-1。

地价定义：在设定用途、开发程度及土地使用年限条件下，于估价基准日二　　六年六月三十日的土地使用权价格。（详见表 1-1）。

表 1-1　　估价对象实际状况及地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	位置	登记用途	土地利用现状	土地面积(㎡)	估价期日的实际开发程度	土地使用权类型	设定使用年限/年	估价设定的用途	评估土地面积(㎡)	估价设定的开发程度
01	聚醚厂	连山区化工街1号（聚醚厂2）	工业用地	办公、厂房	75620.15	宗地内外六通，宗地内场地平整	出让	40.90	工业用地	75620.15	宗地外六通，宗地内场地平整
02	污水处理厂	连山区化工街(污水处理厂A)	工业用地	办公、厂房	19905.75	宗地内外六通，宗地内场地平整	出让	40.90	工业用地	19905.75	宗地外六通，宗地内场地平整
03	氯碱分厂	连山区化工街1号(氯碱分厂)	工业用地	办公、厂房	276809.3	宗地内外六通，宗地内场地平整	出让	40.90	工业用地	257443.7	宗地外六通，宗地内场地平整

注：六通：通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖。

八、估价结果

此次估价结果如下:

评估宗地数量: 3宗

评估土地总面积: 352969.6平方米

评估土地总地价: 14824.73万元

大写: 壹亿肆仟捌佰贰拾肆万柒仟叁佰元整(货币种类:人民币)

各宗地估价结果详见表1-2《土地估价结果一览表》

九、土地估价师签字

姓　名	土地估价师资格证书号	签　名
陈　良	98060019	_____
刘晓辉	93060053	_____

十、土地估价机构

辽宁国地资产评估有限公司

估价机构负责人签字:

（机构公章）

二OO六年十月九日

附表

土地估价结果一览表

估价机构：辽宁国地资产评估有限公司　　估价报告编号：辽国地估字[2006]124号　　估价基准日：2006年6月30日　　估价基准日的土地使用权性质：出让土地

宗地编号	宗地名称	估价基准日时的土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用权年限/年	土地面积（m^2）	单位面积地价(元/m^2)	总地价（万元）	备注
01	聚醚厂	葫芦岛锦化氯乙烯有限公司	葫芦岛市国用（2006）第000104号	连山区化工街1号（聚醚厂2）	工业用地	工业用地	0.22	宗地内外六通，宗地内场地平整	宗地外六通，宗地内场地平整	40.90	75620.15	420	3176.05	
02	污水处理厂	葫芦岛锦化氯乙烯有限公司	葫芦岛市国用（2006）第000105号	连山区化工街(污水处理厂A)	工业用地	工业用地	0.10	宗地内外六通，宗地内场地平整	宗地外六通，宗地内场地平整	40.90	19905.75	420	836.04	
03	氯碱分厂	葫芦岛锦化氯乙烯有限公司	葫芦岛市国用（2006）第000107号	连山区化工街1号(氯碱分厂)	工业用地	工业用地	0.14	宗地内外六通，宗地内场地平整	宗地外六通，宗地内场地平整	40.90	257443.7	420	10812.64	证载面积276809.3 m^2
合计											352969.6		14824.73	

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：宗地外六通（通路、通电、通上水、通排水、通讯、通暖），宗地内场地平整。其中：

场地平整状况：平整。

周围道路状况：兴化路、厂区路等。

供电、供水、供暖状况：市政，均有充分保证；排水、通讯状况：市政，畅通。

3.规划限制条件：无。

4.影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其它需要说明的事项：

1. 本报告中土地权利状况及评估土地面积以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据；其中03宗地评估土地面积以委托方提供的《宗地图》为依据。

2.本报告及估价结果仅作为锦化化工(集团)有限责任公司进行资产置换时，确定其所涉及的土地使用权价格的参考依据。

3.其它需要说明事项详见第一部分第十条。

估价机构：（公章）

二00六年十月九日