土 地 估 价 结 果 报 告

项目名称: 韶关市粤北工业开发区南郊七公里 0427119 号宗地土地使用权价值评估

受托估价单位: 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

土地估价报告编号: 深国众联评字第 2008-L-11008 号

土地估价技术报告编号: 深国众联评技字第 2008-L-11008 号

提交估价报告日期: 二〇〇八年十月三十一日

关键词: 粤北工业开发区
股权转让
深圳市天健国众联
二〇〇八年度

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

深圳公司地址: 深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 8 号

电　　话: (0755)25132325　　传　真: 25132275

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

土 地 估 价 报 告

第一部分　摘 要

一、估价项目名称

韶关市粤北工业开发区南郊七公里0427119号宗地土地使用权价值评估

二、委托估价方

韶关市兴盛投资置业有限公司

三、估价目的

评估目的为委托估价方拟股权转让而提供土地使用权价值参考依据。

四、估价基准日

二〇〇八年九月三十日

五、估价日期

二〇〇八年十月二十三日至二〇〇八年十月三十一日

六、地价定义

委托估价对象为粤北工业开发区南郊七公里商住用地，宗地面积为60,444 ㎡，土地使用权类型为出让，土地规划用途为商住用地，实际土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整，商业用地土地使用权终止日期至2047年10月8日,住宅用地土地使用权终止日期至2077年10月8日，至估价时点,商业用地土地剩余使用年限为39年,住宅用地土地剩余使用年限为69年，估价对象尚未办理规划报建手续。

本次评估以估价对象规划用途作为最有效利用方式，土地实际开发程

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

度作为估价设定土地开发程度，土地使用权剩余使用年限设定为估价对象的实际土地剩余使用年限，设定容积率为《韶关市区国有土地基准地价更新情况说明》住宅用地基准地价平均容积率 2.5,土地开发程度为五通一平，土地使用权性质为出让。

根据《城镇土地估价规程》的技术要求和本项目的用地性质、评估目的及条件，本次评估地价定义为：委托的位于粤北工业开发区南郊七公里宗地，在估价基准日 2008 年 10 月 23 日，在设定土地开发程度、土地用途及实际剩余土地使用年限条件下的出让土地使用权价值。

七、估价结果

粤北工业开发区南郊七公里一宗商住用地，宗地面积 60,444 ㎡，在符合土地使用权价值定义及估价假设和限制条件下,在估价基准日 2008 年 10 月 23 日的出让土地使用权价值为:

总地价：**￥72,532,800 元;**

大写人民币：**人民币柒仟贰佰伍拾叁万贰仟捌佰元整;**

地面单价：**￥1,200 元/㎡;**

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

土 地 估 价 结 果 一 览 表

评估机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司　　报告编号：深国众联评字 2008-L-11008 号

估价基准日：2008 年 9 月 30 日　　土地使用权类型：出让

估价基准日的土地使用者	宗地编号	宗地位置	登记用途	设定用途	估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权剩余年限（年）	容积率	土地面积（㎡）	地面单价(元/㎡)	总地价（元）
韶关市兴盛投资置业有限公司	0427119	粤北工业开发区南郊七公里	商住用地	商住用地	五通一平	五通一平	商业用地 39 年，住宅用地 69 年	≤2.4	60.444	1,200	72,532,800

一、土地估价结果的限制条件：

1. 土地权利限制：法定规定限制条件及设定土地使用年限；

3. 基础设施条件：土地开发程度为红线外“五通一平”：即通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整；

4. 规划限制条件：该宗地尚未办理规划报建手续，本次评估参考委托方与韶关国土部门提供的《韶南大道韶长加油站西侧地块控制性详细规划说明书》及结合周边同类地块的开发程度，设定规划建筑容积率≤2.4，计入容积率总建筑面积不超过 145,065.6 平方米，其中幼儿园约为 1,500 平方米，办公约为 725 平方米，公共厕所约 144 平方米，商业用房面积约为 28,119 平方米，住宅建筑面积约为 112,477 平方米，建筑覆盖率≤30%；

5. 影响土地价格的其他限定条件：委估宗地保持法定用途最为有利。

二、其他需要说明的事项：

1. 报告中有关法律性文件及证明材料由委托估价方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任；

2. 土地的开发程度及其周边环境由委托估价方带领我方估价人员进行现场勘查；

3. 测算中设定的该宗地的规划指标参考委托方与韶关国土部门提供的《韶南大道韶长加油站西侧地块控制性详细规划说明书》及结合周边同类地块的开发程度，因其只是初步的规划意见，尚未通过审核，我方仅做参考，若实际规划有调整而引起的评估值的重大变化，我方不承担责任。

4. 本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响；

5. 本次评估报告中未考虑未来政策及市场变化风险和短期强制处分等因素对土地使用权价值的不利影响，亦未扣除处置时可能发生的相关税费；

6. 委估宗地的面积根据委托方提供的资料由土地使用权出让合同书上记载的面积为准；

7. 本报告中计算以人民币为本位币；

8. 估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务。

估价机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇〇八年十月三十一日

（本页无正文）

八、土地估价师签字

姓名:　　资格证号:　　签名:

姓名:　　资格证号:　　签名:

九、土地估价机构

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法 定 代 表 人:

二 OO 八年十月三十一日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方

韶关市兴盛投资置业有限公司

二、估价对象

估价对象为粤北工业开发区南郊七公里一宗商住用地（地号：0427119），用地面积 60,444 ㎡，估价期日的土地使用权人为韶关市兴盛投资置业有限公司，土地使用权类型为出让。

三、估价对象概况

1.土地登记状况:

（1）土地位置：粤北工业开发区南郊七公里;

（2）土地权属性质：出让;

（3）地号：0427119;

（4）土地用途：商住用地;

（5）四至：东临韶南大道，南临百旺大桥匝道，西临滨江路，北临空地;

（6）土地面积：60,444 ㎡;

2.土地权利状况:

（1）土地所有者：国家;

（2）土地使用者：韶关市兴盛投资置业有限公司;

（3）土地使用证编号：韶府国用（2008）第 040300035 号;

（4）他项权利状况：未见记载;

(5)使用年限:商业用地土地使用权终止日期至 2047 年 10 月 8 日，至估价时点商业用地土地剩余使用年限为 39 年；住宅用地土地使用权终止日

期至2077年10月8日，至估价时点住宅用地土地剩余使用年限为69年。

3. 土地利用状况:

经评估人员现场勘查，至估价基准日，估价对象粤北工业开发区南郊七公里宗地已达宗地外市政“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整，目前该宗地已绿化。

至评估基准日，估价对象未办理规划报建手续，《韶关市区国有土地基准地价更新情况说明》住宅用地基准地价平均容积率2.5，开发程度为五通一平。

四、影响地价的因素说明

1、一般因素分析:

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

（1）城市资源状况

韶关市地处广东北部，东邻江西，北界湖南，西接广西，南部分别与本省惠阳地区、肇庆地区、广州市相连，介于东经113°27′-113°43′和北纬24°53′之间，辖乐昌市、南雄市、仁化、曲江、始兴、乳源、翁源、新丰8个（市）县和北江、浈江、武江3个市辖市，总共有142个乡镇，1282个管理区。面积18594平方公里，约占全省面积的10.5%，耕地面积13.43万公顷。韶关是多民族聚居地区，大部分是汉族，还有瑶、壮、回、满、蒙、京、苗、白、侗、土家等31个少数民族，主要分布在乳源瑶族自治县。1995年总人口293.62万人，其中非农业人口100.8万人，汉族人口289.52万人，少数民族人口4.1万人，人口密度为每平方公里158人。

（2）城市社会经济发展状况

近几年来，韶关经济发展加快，增长速度高于全国平均水平。2007年生产总值482.5亿元，增长14.9%，增幅超过全省平均水平。三次产业结

构由2006年的15.8∶46.2∶38调整为15.4∶47.3∶37.3。人均生产总值超过2000美元，工业增加值、固定资产投资、年末金融机构各项贷款余额均突破200亿元，多项重要经济指标上新台阶，经济运行呈现改革开放以来最好发展态势。

韶关是广东的重工业城市，工业基础雄厚。近几年，韶关工业紧紧围绕“建设粤北经济强市”的目标，因地制宜，突出特色，依托资源优势，积极培育以冶金、电力、烟草为主的支柱产业。目前基本形成了初具特色的以采掘、有色金属冶炼、钢铁工业、铸锻件、建筑材料等资源型行业组成的重点产业，以机械制造、轻工、石油化工、电力等行业为主的加工工业，以电子信息技术、机电一体化、新材料等行业为主体的高新技术产业三大类工业门类综合类工业城市。

韶关农业优势明显，气候资源优越，人均耕地面积在全省排第一。由于近几年加强了农业农村基础设施的建设，农业生产持续增长，形成了蔬菜、优质稻、优质畜禽、优质鱼、特色水果、竹类、烟叶等七大农业主导产业。特色农业也取得较大发展，有曲江马坝油粘米，大塘火山粉葛，始兴江口枇杷，城南辣椒，翁源三华李、仙鹤九仙桃、兰花，武江龙归淮山，南雄黄烟、白果、板鸭，浈江坝厂粉葛，乐昌北乡马蹄、九峰桃李、张溪芋头，乳源龙南三角鲂、乳城巴西果，新丰黄磜佛手瓜、小正镇小白菜，仁化红山白毛茶等20个特色农业项目。农业示范园区建设有新发展。全市新通过无公害农产品基地认定4.1万亩，无公害农产品认证7个，绿色食品认证4个。全市累计通过无公害认定基地10万亩，生猪3.5万头／年，鸡蛋326吨／年，无公害农产品认证57个；绿色食品认定基地13.7万亩，新增5万亩，绿色食品认证43个；有机食品认定基地2443亩，有机食品认证2个；获得广东省名牌产品称号6个，新增3个。乳源建成“巴西果国家级农业标准化示范区”。翁源成为全国最大的国兰生产基地。

交通运输、邮电通讯、饮食、信息、房地产、中介服务等服务行业呈快速发展势头。来韶关游客人数连年高速增长，2007 全市接待游客 853.75 万人次，增长 39.6%，实现旅游总收入 40.64 亿元，增长 59.6%。被评为“最具旅游活力的城市”、“中国旅游竞争力百强城市”和“首届广东最受欢迎自驾游目的地”。经济实力不断增强。2007 年末金融机构各项本外币存款余额达 580 亿元；来源于我市的财政总收入 88.1 亿元；全市财政一般预算收入 30 亿元；国税收入 55.7 亿元；地税收入 25.4 亿元。

新兴制造业产品出口持续快速增长，机电、高科技产品出口 3.08 亿美元，占出口总量的 58%。自有品牌产品出口 1.7 亿美元，占出口总量的三成多。玩具出口 3290 万美元。东莞石龙（始兴）、东莞东坑（乐昌）、中山三角（浈江）3 个获省认定的产业转移工业园开发面积达 2445 亩，投入资金 1.03 亿元；已入园项目 17 个，投资额 13.38 亿元。积极对接广州、融入珠三角，借助各种平台，大力推介韶关市的汽配、冶金等产业，争取引导珠三角的项目转移到韶关市。韶关已成为国内外客商的热点投资地区。

（3）房地产制度和房地产市场状况

近年来，韶关市政府和房地产主管部门以规范房地产市场为目标，贯彻宏观调控政策，推进了住宅与房地产业有序发展。为加强国土资源市场管理，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地资源使用制度，根据国家有关法律、法规，将制定《韶关市国有土地使用权招标拍卖挂牌及网上交易管理规定》，这对规范韶关市土地交易市场，指导招拍挂及网上交易工作具有重要的指导意义。在建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》颁布后，结合韶关实际，韶关市政府组织制订了“十一五”住房建设规划草案，并上报公布。与此同时，针对韶关市商品房销售管理比较混乱，预售管理不够规范等问题，加强与市金融管理机构和有关部门的协调联动，纠正和及时制止了多个部门发放商品房预售许可证和

无证销售行为。规范了商品房预售、预售款管理、项目抵押的做法，有效维护了消费者的合法权益。韶关市政府及房地产相关部门按照建设部和省建设厅的工作部署，全面完成了市区房地产交易与权属登记一体化改革工作，改变了市区房地产交易、登记、发证多头收件、标准不统一、程序不规范、群众办事不方便的局面，为加强房地产市场监管、市区房地产交易登记提供了安全保障和优质的服务，使韶关市房地产业投资理性，房源充足，房价基本平稳，稍有上升，户型结构基本合理，市场供求两旺，有效拉动了经济增长。

（4）产业政策

韶关市制定了一系列政策鼓励引进外地企业来韶创业。进一步落实招商引资优惠政策，加大招商引资力度，加快对接广州、融入珠三角步伐，依托各类园区，承接产业转移。引进资金，实现投资主体多元化；引进技术，加快企业技术升级改造；引进各类建设人才，打造人才优势。通过全方位、多领域的“引进”，带动更多的人就业、创业。围绕建设新兴制造业、农产品生产加工、旅游休闲三大“基地”开展创业，积极投资装备制造业和电子信息业及玩具产业，发展蔬菜、优质稻、优质畜禽、优质鱼、特色水果、竹类、黄烟、蚕桑等农业产业，进入现代物流业、现代信息服务业、现代金融业、中介服务业等。政府着力加速交通、电力等城市基础设施和环境保护设施建设。

（5）城市规划与发展目标

韶关将紧紧围绕建设成粤北经济强市、交通枢纽、区域中心、山水名城、和谐韶关，积极实施“特色经济、科教兴市、区域合作和绿色韶关”四大战略，扎实做好“加快县域经济发展、对接广州融入珠三角和培育产业集群”三篇文章，着力打造“新兴制造业、优质安全农副产品生产加工和旅游休闲”三大基地；做强做大韶钢、韶冶、凡口、韶电、韶能、东阳

光等企业，形成一批具有自主核心技术和品牌，年销售额 50 亿元以上的骨干企业；进一步发展壮大钢铁、有色金属、烟草、电力、玩具、电子、制药、机械等支柱产业，形成若干个年销售额超百亿元的企业集团或产业集群。

2、区域因素分析

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特征，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

（1）区域概况

浈江区位于韶关市区东北部，武江、北江以东，东、南接曲江区，西临武江区、乐昌市，北连仁化县。1976 年设区，1984 年升格为县级。2004 年 5 月，韶关市实行部分行政区划调整，撤销韶关市北江区，将原北江区的行政区域和原曲江县的犁市镇、花坪镇划归浈江区管辖。浈江区现辖 5 镇 7 个办事处，总面积 523 平方公里，人口 35.81 万人。

2007 年，实现地域生产总值 96.8 亿元，同比增长 16.1%，总量位居全市第一，实现区属生产总值 21.5 亿元，同比增长 16.8%；完成地方财政一般预算收入 11782 万元，突破亿元大关，同比增长 38.3%；完成区属全社会固定资产投资 12.5 亿元，同比增长 128％；市区居民人均可支配收入 13545 元，同比增长 12.5%；农村居民人均纯收入 4996 元，同比增长 9.6%。现已建成上万亩规模的无公害蔬菜、甜笋竹、水产养殖 3 大农业基地，省级现代农业科技示范区 1 家，市级农业龙头企业 1 家。2007 年，区属工业总产值 19.8 亿元，同比增长 26.9%；第二产业增加值 8.1 亿元，同比增长 17.7％，其中工业实现增加值 6.2 亿元，同比增长 23.3%，工业对全区经济增长的贡献明显提高。区内的金融、证券、保险、医疗、教育等社会机构齐全，海关、口岸管理、商检等外贸管理服务机构都设在区内，为投资者在出入境登记、查验、管理等方面提供便捷的服务。

（2）交通条件

浈江区作为韶关市辖区之一，区位独特，是韶关的铁路、公路、水路交通枢纽。京广铁路贯穿全境，区内有多个铁路货运站；韶关火车站和汽车客运总站均在区内；京珠高速公路、国道 106 线、国道 323 线、省道 246 线、省道 248 线、韶赣公路组成连接省内外便利的公路交通网络。境内沿浈江、北江建有大型集装箱货运码头，水路航运可直达广州、香港、澳门。

（2）产业聚集状况

浈江区城市型农业初具规模，培育的优质鱼、三元杂交猪、无公害蔬菜等一批“名、优、特、新”农副产品，形成了以水稻、蔬菜、禽畜、塘鱼为主导的城郊型农业产业结构；工业发展势头强劲，中山三角（浈江）产业转移工业园（广东省产业转移工业园）建设工作扎实推进。全区申报专利 83 项，授权 69 项，全区省级民营科技企业、省级高新技术企业分别有 37 家和 14 家，科技对经济的贡献率进一步提高；商贸物流业蓬勃发展，辖区内的日用百货、水果、家俱、汽车等各类专业市场购销两旺；以风度名城、永安南城、三江丹霞旅游商品城为代表的百货零售和旅游产品市场已形成规模；信息咨询、中介服务、物业管理、社区服务等新兴产业竞相发展；旅游服务业发展迅猛，辖区内风景名胜有建于明代宏治年间被誉为韶关标志的风采楼，建于明代嘉定四年(公元 1211 年)的大成殿和北伐时期的南教场——中山公园，皇岗山、帽子峰、莲花山、韶关国家森林公园、中山公园、文化广场、河滨公园、曲江园、大鉴寺、太傅庙等，是游客和市民游览、休闲娱乐的好去处。区内有莱斯大酒店、丽晶酒店、小岛饭店、韶华酒店等星级酒店，世界著名快餐连锁店肯德基、麦当劳落户浈江区，“吃、住、购、娱、乐”旅游服务产业链已初步形成。

3、个别因素分析：

（1）估价对象位于粤北工业开发区南郊七公里，土地面积60,444㎡，地块形状为较规则，地势平坦;

（2）估价对象东临韶南大道，南临百旺大桥匝道，西临滨江路，北临空地；现场勘查时，该宗地已绿化，沿滨江路和百旺大桥匝道有宽10多米草坪，内植有桉树等绿化树苗，有零星地块种有地瓜。据陪同的委托方人员介绍，此地块之前已平整，但相关部门要求其在开发之前绿化。估价对象东部有韶关市北江中等职业学校、韶关长乐技术学校、长乐东伟幼儿园、韶关科技馆、韶关电视台少儿艺术中心等公共教育配套设施，有中国建设银行韶关梨园支行、中国移动通信金沙服务厅、韶长加油站、鸿发汽配等生活配套设施，韶南大道沿街新车、二手车、汽配等店铺集中，人流量较大，商业繁华度较好，生活配套设施齐全；滨江路道路状况较好，沿路朝北有江山花园、南枫碧水园等居住小区，基础设施完善；西部为北江，与江对岸芙蓉山及江中沙洲岛相望，其龙洲岛·菲诗艾伦高档住宅区已开发一、二期，周边环境状况较好；南部临城市绿地，西南部为百旺大桥，景观较好；总体而言，待估宗地环境景观较好，交通便利，基础设施完善，生活配套设施较齐全。

（3）该宗地目前规划用途为商住用地，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最高最佳使用原则，确定商住用地为该宗地的最高最佳利用方式;

（4）估价对象至估价基准日已达宗地外市政“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内场地平整;

（5）使用年限：商业用地从2007年10月9日至2047年10月8日止;住宅用地从2007年10月9日至2077年10月8日止。至估价时点，商业用地剩余使用年限39年，住宅用地剩余使用年限69年;

（6）委托方提供的估价对象《国有土地使用证》未记载他项权利情况，

本次评估设定估价对象无他项权利限制;

（7）估价对象地势与周边土地基本一致，地质条件一般;

（8）至评估基准日，估价对象尚未办理规划报建手续,《韶关市区国有土地基准地价更新情况说明》住宅用地基准地价设定的平均容积率 2.5，本次评估对象容积率设定为≤2.4。

第三部分　土地估价结果

一、估价依据

1、国家有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》;

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》;

（3）《中华人民共和国城市规划法》;

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

（5）《城镇土地估价规程》（GB/T18508－2001）;

（6）中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》;

（7）国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》。

2、韶关市有关法规、政策文件

（1）《关于更新韶关市区国有土地基准地价的通知》;

（2）《韶关市宗地地价修正体系》;

3、委托评估方提供的资料

《国有土地使用证》[韶府国用（2008）第040300035号];

委托方营业执照复印件;

《韶南大道韶长加油站西侧地块控制性详细规划说明书》复印件;

4、估价人员平时收集和调查的资料

（1）现场勘查记录、摄影照片;

（2）现时韶关市房地产市场情况资料;

二、土地估价

（一）估价原则

针对委估项目的具体情况，本次土地估价主要遵循以下原则:

1、最有效使用原则

最有效使用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

2、供需原则

供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

3、替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

4、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

5、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果下，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

6、变动原则

变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

7、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，

土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

（二）估价方法:

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，认为本次评估宜采用**基准地价系数修正法**和**假设开发法**来评估确定估价对象价值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地期日价格的方法。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

1、估价方法的选取

采用**基准地价系数修正法**的依据是：估价人员经深入细致地分析评估项目的特点和实际状况，并研究委托方提供的资料及估价人员收集的资料，经实地勘察和市场调研，根据估价对象系以出让方式取得土地，结合本次评估目的，韶关市已建立比较完善的基准地价及其修正体系，委估宗地在基准地价适合范围内。

采用**假设开发法**的依据是:

(1)韶关市房地产业经过较长的发展，已成了一整套比较完善的房地产法规、政策及一个长远的土地供应计划，市场交易公开化，透明化，且该片区待售楼盘市场均价比较透明;

(2)该地块有潜在开发利用价值，规划利用潜力巨大;

(3)该地块未来规划建设条件未知，但可以通过假设，并能够据此确定土地的最佳开发利用方式;

(4)该地块所处区域房地产市场开发的各实际构成成本可预测计算。

2.地价的确定方法

根据本次估价目的，结合估价对象周边市场情况和本身的特点，本次估价采用了基准地价系数修正法、假设开发法两种方法进行测算。通过对此宗地评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较分析，结合评估人员的估价经验以及该区域的土地供需状况，经综合考虑，确定采用基准地价系数修正法评估结果与假设开发法评估结果的加权平均数作为本次估价对象评估结果。

3.估价结果

粤北工业开发区南郊七公里一宗商住用地，宗地面积60,444㎡，在符合土地使用权价值定义及估价假设和限制条件下,在估价基准日2008年10月23日的出让土地使用权价值为:

总地价: **￥72,532,800元**;

大写人民币**柒仟贰佰伍拾叁万贰仟捌佰元**整;

地面单价: **￥1,200元/㎡**;

三、估价结果和估价报告的使用

1.估价的前提条件和假设条件.

本次评估的是宗地的公开市值，即在估价基准日对宗地进行合理销售的最佳价值，假设:

（1）自愿销售的卖主;

（2）有一段合理的洽淡交易时间，可以通盘考虑宗地性质和市场情形

进行议价;

（3）在此期间宗地价值将保持稳定;

（4）该宗地可以在公开市场上自由转让;

（5）不考虑特殊买家额外出价;

（6）这里假定宗地不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束;

（7）至评估基准日，估价对象未办理规划报建手续，《韶关市区国有土地基准地价更新情况说明》住宅用地基准地价设定的平均容积率 2.5，本次评估对象容积率设定为≤2.4，若委托方提供的资料与规划部门最终批准的主要经济技术指标有出入，估价对象价值应根据规划部门批准的主要经济技术指标作相应调整。

2.估价结果和估价报告的使用。

（1）估价报告和估价结果发生效力的法律依据

我们按照中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。本次估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

（2）本报告和估价结果使用的方向和限制条件

评估价格仅为委托估价方拟股权转让而提供土地使用权价值参考依据，并不对其它用途负责。

本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不向委托方提供。

（3）土地估价结果的有效期

本报告在市场无较大波动情况下的应用有效期为自本估价报告完成之

日起一年。

（4）本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，受托估价机构对估价结果拥有解释权。

（5）任何单位和个人未经估价机构出面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；未经我公司许可不得向委托方和审查部门以外的机构和个人提供该报告资料；本公司不负责因违规使用本土地估价报告和估价结果易造成的一切法律责任。

3.需要特殊说明的事项

（1）报告中有关法律性文件及证明材料由委托方提供，本公司不负责因材料不真实而造成的一切法律责任。

（2）土地的开发程度及其周边环境由委托方带领，我方估价人员加以现场确认。

（3）本次评估报告中的一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶尔事件因素的影响。

（4)测算中设定的该宗地的规划指标参考委托方与韶关国土部门提供的《韶南大道韶长加油站西侧地块控制性详细规划说明书》及结合周边同类地块的开发程度，因其只是初步的规划意见，尚未通过审核，我方仅做参考，若实际规划有调整而引起的评估值的重大变化，我方不承担责任。

（5）其它需要说明的问题

A、宗地面积及宗地土地权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》(复印件）记载信息确定。

B、本报告估价结果是建立在土地使用权价值定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象实际条件与本次估价设定条件不一致，则本《土地估价报告》结果需进行调整或重新评估。

C、本报告中计算以人民币为本位币。

第四部分　　附　　件

1、估价对象实景照片

2、估价对象地理位置图

3、《国有土地使用证》（复印件）

4、委托方《企业法人营业执照》复印件

5、估价方《企业法人营业执照》复印件

6、《土地估价机构资格证书》复印件

7、《中国土地估价师资格证书》复印件