

许昌县尚集镇工业园区宗地回购收储项目国有
建设用地使用权市场价格咨询评估核查意见书

豫恒核字(2022)第 1002HC 号

河南恒立房地产资产评估有限公司

报告日期：二〇二二年十月十一日

许昌县尚集镇工业园区宗地回购收储项目国有建设用地使用权市场价格咨询评估核查意见书目录

一、项目基本情况	2
二、估价期日	2
三、评估核查依据	2
四、评估核查结论	4
五、评估核查情况说明	4
六、评估核查报告备查文件（附件）	
（一）《土地估价报告》复印件	
（二）《许昌县国用（2008）字第 0005765 号宗地工业用地地价测算表》复印件	
（三）核查土地现场照片	
（四）估价机构营业执照	
（五）估价机构备案函	
（六）土地估价核查明细表	

许昌县尚集镇工业园区宗地回购收储项目国有建设用地使用权市场价格咨询评估核查意见书

豫恒核字（2022）1002HC 号

许昌市建安区财政局：

河南恒立房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，依据《城镇土地估价规程》等技术规范及有关规定，本着独立、客观、公正、实事求是的原则，对许昌县尚集镇工业园区宗地回购收储项目国有建设用地使用权市场价格咨询评估土地估价报告[（河南）国隆（2022）（估）字第 A08014 号]、许昌县国用（2008）字第 0005765 号宗地工业用地地价测算表及相关资料进行了评估核查，现将评估核查情况报告如下：

一、项目基本情况

委托方：许昌市建安区财政局。

产权人：许昌远东传动轴股份有限公司。

该项目涉及评估范围包括：许昌远东传动轴股份有限公司位于许昌县尚集镇工业园区的一宗工业用地国有建设用地使用权。

二、估价期日：2022 年 08 月 15 日

本着核查结论有利于服务本次核查目的的原则，确定以送审报告确定的估价期日 2022 年 08 月 15 日为本次核查报告的估价期日。

三、评估核查依据

（一）行为依据

评估核查委托合同

（二）有关法律、法规及取价依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，中华人民共和国主席

令第 41 号；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第 29 号；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布；2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，2021 年 9 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政〔2008〕52 号）

6、《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2021 年被征地农民社会保障费用最低标准的通知》（豫人社办〔2021〕49 号）

7、《关于贯彻执行〈河南省人民代表大会常务委员会关于河南省耕地占用税适用税额的决定〉的通知》（豫人常〔2019〕29 号）

8、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）

9、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）

10、《许昌市人民政府关于公布许昌市城区基准地价更新调整成果的通知》（许政〔2019〕12 号）

11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014

12、委托方提供的与本次估价相关的其他资料等。

四、评估核查结论

本次核查土地估价报告[(河南)国隆(2022)(估)字第 A08014 号]、许昌县国用(2008)字第 0005765 号宗地工业用地地价测算表,《国有土地使用证》证号为许昌县国用(2008)字第 0005765 号,土地使用者为许昌远东传动轴股份有限公司,座落为许昌县尚集镇工业园区,用途为工业用地,使用权类型为出让,终止日期为 2056 年 11 月 15 日,使用权面积为 31695.88 平方米,收回评估土地面积为 31695.88 平方米,本次申报评估土地单价为 400 元/平方米,总地价为 1267.84 万元,大写:壹仟贰佰陆拾柒万捌仟肆佰元整;核定土地单价为 392 元/平方米,总地价为 1242.48 万元,大写:壹仟贰佰肆拾贰万肆仟捌佰元整。

五、评估核查情况说明

1、本结论是在委托方及其他有关各方提供真实、合法的评估资料的基础上,依据特定的评估目的而得出的核查结论,委托方及其他有关各方应对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2、本公司评估专业人员对委托方提供的材料进行了详细查阅,受核查条件限制,本核查报告仅限于对送达的书面材料的核查,如送交材料与实际现场状况不符,本公司及评估人员不承担由此产生的相应法律责任。

3、本次评估核查是在独立、客观、公正、合法的原则下做出的,评估核查结论由本公司出具,参加评估核查工作的人员与委托方及其他有关各方无任何特殊利害关系,评估核查人员在评估过程中恪守职业道德和规程,并进行了充分努力。

4、根据委托方提供的土地估价报告[(河南)国隆(2022)(估)字第 A08014 号]及许昌县国用(2008)字第 0005765 号宗地工业用地

地价测算表，河南国隆房地产土地资产评估有限公司本次评估采用市场比较法和成本逼近法对地价进行测算，经评估核查人员详细查阅及实地走访、市场调查，存在问题如下：

市场比较法：比较实例 1 天昌国际烟草有限公司位于宏达路以东、规划道路以南 168897 平方米工业用地，西临宏达路，北临规划道路，宏达路为次干路、非支路，测算表中临路状况临支路应为临次干路；比较实例 2 许昌平达园区管理有限公司位于裕盛路以北、宏达路以东 74085 平方米工业用地，南临裕盛路，西临宏达路，宏达路为次干路、非支路，测算表中临路状况临支路应为临次干路；比较实例 3 许昌市林川电气产业有限公司位于许州路以西、周寨路以东 63483 平方米工业用地，东临许州路，西临周寨路，许州路、周寨路为次干路、非支路，测算表中临路状况临支路应为临次干路。

成本逼近法：根据《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政〔2008〕52 号），非农业建设项目占用耕地的，耕地类型为水浇地、灌溉水田、菜地的，耕地开垦费由 14 元/平方米调整为 13 元/平方米，本次核查估价对象所在区域的耕地类型为水浇地，测算表中耕地开垦费 10 元/平方米应为 13 元/平方米。

河南恒立房地产资产评估有限公司

二〇二二年十月十一日

土地估价核查明细表

估价期日：2022年08月15日

估价期日的土地使用权性质：出让

《国有土地使用证》证号	宗地位置	设定用途	设定土地使用权类型	设定土地使用权年限(年)	设定土地开发程度	评估面积(m ²)	申报评估值(万元)	核定价值(万元)	核查增减值(万元)	备注
许昌县国用(2008)字第0005765号	许昌县尚集镇工业园区	工业用地	出让	34.3	五通一平	31695.88	1267.84	1242.48	25.36	(河南)国隆(2022)(估)字第A08014号、许昌县国用(2008)字第0005765号宗地工业用地地价测算表

核查机构：河南恒立房地产资产评估有限公司

2022年10月11日