

湖南新融达房地产土地资 产评估有限公司

HUNAN XINRONGDA REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO. LTD.

湖南省歌舞剧院有限责任公司

估 价 报 告 书



扫一扫 辨真伪

请认准域名: gjb.hnxrd.com.cn

确认扫描内容与报告一致

中国·长沙

CHANGSHA CHINA



扫描全能王 创建

土地估价报告

项目名称: 湖南省歌舞剧院有限责任公司转让涉及的位于长沙市雨花区人民中路 9 号壹宗娱乐用地国有出让建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位: 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号: (长沙)湘新融达地(2021)(估)字第00099号

提交估价报告日期: 二〇二一年六月二十五日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

湖南省歌舞剧院有限责任公司转让涉及的位于长沙市雨花区人民中路9号壹宗娱乐用地国有出让建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

1、名称：湖南省歌舞剧院有限责任公司，委托估价方与估价对象权利人一致；

2、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

3、住所：长沙市雨花区人民中路274号（原人民路57号）

4、法定代表人：杨霞

5、注册资本：壹仟贰佰万元整

6、成立日期：2012年04月16日

7、营业期限：长期

8、经营范围：综合文艺表演；文化艺术活动推广；影视策划：灯光、音响、道具、服装租赁；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

9、联系人：孟先生

10、联系电话：13487310010

三、估价目的

根据《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）及《土地评估委托书》，湖南省歌舞剧院有限责任公司拟将位于长沙市雨花区人民中路9号的壹宗娱乐用地[《不动产权证书》证号为：湘（2021）长沙市不动产权第0137546号]及地上建筑物和附属物一并转让。受湖南省歌舞剧院有限责任公司委托，本次估价仅为委托估价方转让估价对象并确定其土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

估价人员于二〇二一年五月十二日对估价对象进行了实地查勘，并根据《土地评估委托书》，本次估价设定估价期日为二〇二一年五月十二日，该日期是估价结果对应的日期。

五、估价日期

湖南省歌舞剧院有限责任公司用地国有出让建设用地使用权价格评估

第1页



扫描全能王 创建

二〇二一年五月十二日至二〇二一年六月二十五日。

六、地价定义

此次估价土地价格的估价期日为2021年5月12日。

估价对象位于长沙市雨花区人民中路9号，现状条件下为已开发建设用地，宗地内有三栋建筑物，均未办理产权登记，建筑名称分别为宿舍及招待所、艺术楼、配电间，建筑面积分别为2945.21平方米、5846.54平方米、55.86平方米，建筑结构分别为砖混、框架、砖混，建筑年代分别为1978年、1996年、1978年，宗地内还有一条道路，长80米，宽4.4米，实际土地开发程度为宗地外围“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。根据《不动产权证书》[湘（2021）长沙市不动产权第0137546号]可知，土地登记用途为文化、体育、娱乐用地，登记土地面积为6752.14平方米，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2070年3月12日，至估价期日止，土地剩余使用年限为48.87。根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：202000020]可知，出让宗地面积为6752.14平方米，规划用途为文体娱乐用地，规划建筑容积率不高于2.23，建筑密度、绿地率、建筑限高等发生变化的，不再到市自然资源和规划局办理修改出让条件手续，按相关规定办理即可。

根据地价评估的技术规程及此项目的估价目的、土地的权属性质和用途特点，对地价定义中有关事项作以下设定：

1、土地面积的设定：根据《不动产权证书》[湘（2021）长沙市不动产权第0137546号]可知，估价对象登记土地面积为6752.14平方米，本次估价面积与登记土地面积一致为6752.14平方米。

2、土地用途的设定：根据《不动产权证书》[湘（2021）长沙市不动产权第0137546号]可知，土地登记用途为文化、体育、娱乐用地，登记土地面积为6752.14平方米，根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：202000020]可知，规划用途为文体娱乐用地；根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）及委托估价目的，本次估价设定估价对象土地用途为娱乐用地。

3、土地权利性质的设定：根据《不动产权证书》[湘（2021）长沙市不动产权第0137546号]可知，土地权利性质为出让，根据委托估价目的，本次评估设定估价对象的土地权利性质为出让。

湖南省歌舞剧院有限责任公司用地国有出让建设用地使用权价格评估



4、土地使用年期的设定：根据《不动产权证书》[湘(2021)长沙市不动产权第0137546号]可知，估价对象土地使用权终止日期为2070年3月12日，至估价期日止，土地剩余使用年限为48.87年，根据委托估价目的，本次估价设定估价对象土地使用权为剩余使用年限48.87年。

5、土地容积率的设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：202000020]可知：规划容积率不高于2.23，根据土地最有效利用原则，本次估价择高设定容积率为2.23。

6、土地开发程度的设定：于估价期日2021年5月12日，估价对象实际开发程度为宗地外围“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整，根据委托估价方提供的《土地评估委托书》及估价目的，本次估价设定土地开发程度为估价对象实际土地开发程度宗地外围“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。

7、权利特征设定：根据委托估价方提供的资料及土地估价专业估价师调查所获取资料，估价对象未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利。此次估价设定估价对象为未设立抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利的国有建设用地使用权。

8、价格类型设定：此次估价目的是为委托估价方转让估价对象并确定其土地使用权市场价格提供参考依据，对应价格为无任何他项权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格。

综上所述，此次估价的土地价格是指估价对象在公开市场条件下于估价期日2021年5月12日，在规划利用条件下，满足上述设定的土地利用指标，土地用途、土地使用年限、土地开发程度及无任何他项权利限制的国有出让建设用地使用权市场价格。本次估价地价定义详见下表1：

表1 估价对象地价定义一览表

序号	权证号	设定土地估价面积(m ²)	估价期日土地权利性质	估价设定土地权利性质	估价期日登记用途	估价设定用途	估价设定使用年限(年)	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定容积率	设定建筑密度	备注
1	湘(2021)长沙市不动产权第0137546号	6752.14	出让	出让	文化、体育、娱乐用地	娱乐用地	48.87年	六通一平	六通一平	2.23	/	/

注：“六通一平”指宗地外围“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。

七、估价结果



经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析, 结合对当地市场分析, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 测算出估价对象在估价期日2021年5月12日, 满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权价格估价结果为(具体结果见表2《土地估价结果一览表》):

A、土地市场价格

土地面积: 6752.14平方米

单位地价: 18162元/平方米

总 地 价: 12263.24万元

B、地上建筑物和附属物市场价格

总 价: 789.94 万元

序号	建筑物或附属物名称	结构/规格	建成年月	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	宿舍及招待所	砖混	1978年	2945.21	548	161.40
2	艺术楼	框架	1996年	5846.54	1062	620.90
3	配电间	砖混	1978年	55.86	548	3.06
4	道路	厚25厘米	/	352.00	130	4.58
合计	/	/	/	/	/	789.94

C、土地、地上建筑物和附属物市场价格合计

土地、地上建筑物和附属物合计总价: 13053.18 万元

大 写: 壹亿叁仟零伍拾叁万壹仟捌佰元整

(币种: 人民币)

八、土地估价师签字

姓 名 土地估价师资格证号 签 名

张英林 2011430011

李 红 2008430045

李红

九、土地估价机构 (机构公章)

估价机构法定代表人签字:



湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年六月二十五日

