

土地估价结果一览表

估价机构：广东城业土地房地产评估有限公司
估价报告编号：广东城业评字第 TT2021120068 号
估价日期：2021 年 11 月 01 日

估价期日的土地使用者	规划文件	产权证号	宗地名称	估价期日的用途		容积率		估价期日实际土地开发程度	估价期日设定土地开发程度	设定剩余土地使用年限	宗地用地面积(m²)	计容建筑面积(m²)	地面地价(元/m²)	楼面地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
				规划	设定	规划	设定									
——	《台山市大江镇江新铜线开发区 19 号之一地块规划条件》(台自然资条件[2021]123 号)	——	大江镇江新铜线开发区 19 号之一	商业用地(B1)	商业用地(B1)	≤2.0	2.0	红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地内土地平整	红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地内土地平整	商业 40 年	5443.26	10886.52	1118	559	608.56	

国有出让土地使用权市场价值大写：人民币陆佰零捌万伍仟陆佰元整

该地块位于台山市乡镇商服用地Ⅱ级范围内，大江镇商服用地基准地面地价为 850 元/平方米。

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：国有出让土地使用权，估价期日无他项权利登记。他项权包括：抵押权、租赁权、地役权、担保权、地上地下权；
- 2、基础设施条件：设定估价对象的土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、通下水、通讯)及宗地内土地平整；
- 3、规划限制条件：根据委托方提供的资料《台山市大江镇江新铜线开发区 19 号之一地块规划条件》(台自然资条件[2021]123 号，设定待估宗地用途为商业用地(B1)，容积率为 2.0，其他符合当地相关部门的规划要求，若与实际情况有差异，估价结果需重新评估；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：a.估价对象可以在公开市场上自由销售；b.估价对象保持规划用途最为有利。

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、本次估价报告中一些预测数据并未考虑未来不可预测、不可抗力或偶然事件因素的影响；
- 4、在土地市场无明显变化的情况下，评估报告自报告出具之日起壹年内有效；
- 5、本估价结果为因土地挂牌出让需要，对位于大江镇江新铜线开发区 19 号之一地块进行评估，为政府通过集体决策确定土地出让底价提供价格参考依据。用于其它目的，本报告及估价结果无效；
- 6、本报告中计算以人民币为本位币。



估价机构：广东城业土地房地产评估有限公司
二〇二一年十一月十五日