

土地估价报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称:

新疆鸿邦房地产开发有限公司以出让方式取得位于乌鲁木齐县板房沟乡八家户村 2015-WXG-005、2015-WXG-006 两宗其他商服、高档住宅用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方:

乌鲁木齐市中级人民法院, 地址: 乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号, 承办人: 王辉, 联系电话: 0991-4687824

三、估价目的:

鉴定涉案宗地的土地使用权市场价值, 为委托估价方司法判案提供价值参考依据。

四、估价期日:

二〇一六年十一月二十四日

五、估价日期:

二〇一六年十一月二十四日至二〇一六年十二月二十六日

六、地价定义:

本次估价目的是为委托方司法判案提供客观、公正的价格参考依据, 根据本次估价依据及《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014), 并结合委托估价方提供的资料及现场勘查情况, 确定本次评估地价定义:

1、估价期日: 根据乌鲁木齐市中级人民法院(2016)新 01 执 520 号《鉴定委托书》本次评估项目估价期日定为 2016 年 11 月 24 日(即《鉴定委托书》出具之日)本次评估设定估价期日为 2016 年 11 月 24 日;

2、使用权类型: 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 2015-003、2015-004-1)记载, 待估宗地使用权类型为出让, 本次评估设定使用权类型为出让;

3、土地用途: 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 2015-003、2015-004-1)记载, 待估宗地用途为其他商服用地、高档住宅用地, 参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)的有关规定, 本次评估设定待估宗地用途为商业用地、住宅用地;

4、剩余土地使用年限: 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 2015-003、2015-004-1)及《成交确认书》记载, 待估宗地出让年期为其他商服用地 40 年、高档住宅用地 50 年, 出让年期以交付土地之日算起, 经计算至估价期日商业用地剩余土地使用年期 38.45 年、住宅用地剩余土地使用年期 48.45 年, 本次评估设定待估商业用地剩余土地使用年期 38.45 年、住宅用地剩余土地使用年期 48.45 年;

5、开发程度: 根据现场勘查待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到

“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）、宗地红线内达到“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）及“场地平整”，根据估价目的，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）和宗地内“一平”（场地平整）；

6、容积率：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2015-003、2015-004-1）待估宗地规划综合容积率 ≤ 0.6 （商业 0.3、住宅 1.0），结合估价目的，本次评估设定待估宗商业用地容积率 0.3、住宅用地容积率 1.0；

7、土地面积：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2015-003、2015-004-1）待估宗地一面积 30111.08 平方米（其中：商业用地面积 9033.324 平方米、住宅用地面积 21077.756 平方米）；待估宗地二面积 108082.71 平方米（其中：商业用地面积 38082.71 平方米、住宅用地面积 70000.00 平方米）；

8、他项权利状况：根据委托估价方提供的相关资料，本次评估设定待估宗地至估价期日无他项权利限制。

综上所述，本次评估的地价定义设定为：

宗地一以出让方式取得，商业、住宅用途，宗地外达到“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）和宗地内“场地平整”，商业用地土地使用权面积为 9033.324 平方米、剩余土地使用年期 38.45 年、容积率 0.3；住宅用地土地使用权面积为 21077.756 平方米、剩余土地使用年期 48.45 年、容积率 1.0，无他项权利限制，在估价期日 2016 年 11 月 24 日的国有土地使用权市场价格。

宗地二以出让方式取得，商业、住宅用途，宗地外达到“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）和宗地内“场地平整”，商业用地土地使用权面积为 38082.71 平方米、剩余土地使用年期 38.45 年、容积率 0.3；住宅用地土地使用权面积 70000.00 平方米、剩余土地使用年期 48.45 年、规划容积率 1.0，无他项权利限制，在估价期日 2016 年 11 月 24 日的国有土地使用权市场价格。

七、估价结果：

根据《城镇土地估价规程》，估价师依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法，得出了估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

宗地总面积：138193.79 平方米

地价总额：7321.77 万元

大写（人民币）：柒仟叁佰贰拾壹万柒仟柒佰元整

其中：宗地一 2015-WXG-005 其他商服、高档住宅用地

用地面积：30111.08 平方米

其中：商业用地分摊评估面积：9033.324 平方米

单位面积地价: 543.00 元/平方米

地价评估总额: 490.51 万元

大写(人民币): 肆佰玖拾万零伍仟壹佰元整

住宅用地分摊评估面积: 21077.756 平方米

单位面积地价: 523.00 元/平方米

地价评估总额: 1102.37 万元

大写(人民币): 壹仟壹佰零贰万叁仟柒佰元整

其中: 宗地二 2015-WXG-006 其他商服、高档住宅用地
用地面积: 108082.81 平方米

其中: 商业用地分摊评估面积: 38082.71 平方米

单位面积地价: 543.00 元/平方米

地价评估总额: 2067.89 万元

大写(人民币): 贰仟零陆拾柒万捌仟玖佰元整

住宅用地分摊评估面积: 70000.00 平方米

单位面积地价: 523.00 元/平方米

地价评估总额: 3661.00 万元

大写(人民币): 叁仟陆佰陆拾壹万元整

具体估价结果详见表 1:《土地估价结果一览表》

八、估价师签名:

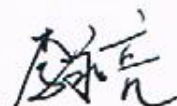
土地估价师

资格证书号

签名

李永亮

98310108



李 刚

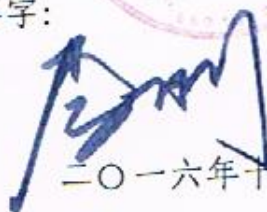
2004650023



九、土地估价机构:

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

估价机构负责人签字:



二〇一六年十二月二十六日