

第一部分 摘要

一、估价项目名称

巴州金梨开发有限责任公司位于库尔勒沙依东园艺场三宗国有农用地的权益价格评估

二、委托估价方

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

三、估价目的

委托方因巴州金梨开发有限责任公司与杜鸿宾其他合同纠纷一案需要，特委托我公司对巴州金梨开发有限责任公司名下的位于库尔勒沙依东园艺场国有土地权属编号为库国用(2013)第00000173号、00000175号、00000176号的三宗租赁国有农用地进行司法鉴定。经调查了解，巴州金梨开发有限责任公司与地上种植户存在土地权利纠纷，金梨公司因此丧失了土地占有、使用和收益权。根据巴州金梨开发有限责任公司与种植户的承包合同关系为前提，以符合当地类似情况的承包管理费为依据，来确定该公司所拥有的土地权益价格进行评估鉴定。

四、估价基准日

二〇一七年八月十七日

五、估价日期

二〇一七年八月十七日至二〇一七年九月十七日

六、地价定义

1、用途设定：估价对象土地实际用途为香梨园等农用地，证载用途为农用地，本次估价设定用途为农用地。

2、国有农用地租赁使用权年限设定：待估宗地使用权类型为租赁，租赁终止日期为：宗地1~3终止日期均为2028年3月15日，至估价基准日宗地1~3土地剩余使用权年限均为10.57年。

3、开发程度设定：根据估价人员的现场查勘，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内场所地平整，本次估价设定的土地开发程度同实际开发程度均为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内场所地平整。

4. 国有农用地租赁使用权价格类型设定: 本报告评估的是巴州金梨开发有限责任公司以租赁方式取得的国有农用地, 以承包合同关系为前提, 以符合当地类似情况的承包管理费为依据, 在上述设定用途、开发程度、土地使用年限条件下, 于估价基准日 2017 年 8 月 17 日剩余年期 10.57 年, 归属于该公司的土地权益价格。

七、估价结果

评估人员遵循公正、公平、公开的估价原则, 按照评估工作程序, 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, 选择采用合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下于估价基准日 2017 年 8 月 17 日的评估结果为:

宗地 1 土地面积: 477202.39 平方米 (715.8 亩)

平均单位地价: 7.93 元/平方米 (折合 5286.69 元/亩)

总地价: 3784215 元

大写金额: 人民币叁佰柒拾捌万肆仟贰佰壹拾伍元整

(注: 货币种类为人民币)

宗地 2 土地面积: 273201.37 平方米 (409.8 亩)

平均单位地价: 7.93 元/平方米 (折合 5286.69 元/亩)

总地价: 2166487 元

大写金额: 人民币贰佰壹拾陆万陆仟肆佰捌拾柒元整

(注: 货币种类为人民币)

宗地 3 土地面积: 387668.61 平方米 (581.5 亩)

平均单位地价: 7.93 元/平方米 (折合 5286.69 元/亩)

总地价: 3074212 元

大写金额: 人民币叁佰零柒万肆仟贰佰壹拾贰元整

(注: 货币种类为人民币)

八、估价师签字

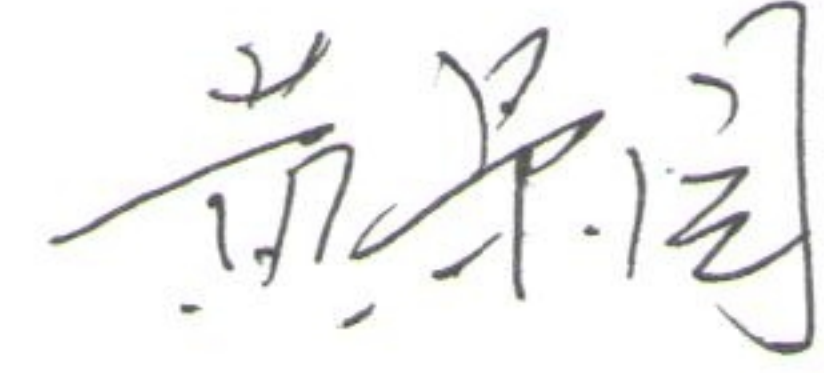
估价师

证书编号

签名

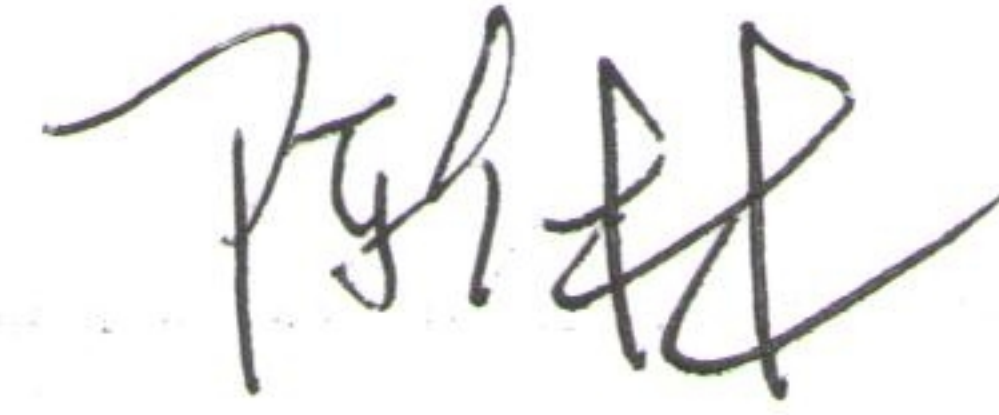
黄景园

2003650140



陈应林

2014650028



九、土地估价机构

估价机构负责人签字

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

二〇一七年九月十七日

