

土地估价结果报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

新疆疆雨林投资有限公司位于新市区喀什东路北二巷 87 号工业土地使用权
市场价值评估

二、委托估价方

名称：乌鲁木齐市中级人民法院

三、受托估价方

受托机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼

资质级别：A 级

法人代表：杨立才

注册号：A201165016

联系电话：0991-2823010

四、估价目的

评定估价对象土地使用权市场价值，为司法鉴定提供价值参考依据。

五、估价基准日

二零一八年十一月十三日

六、估价日期

二零一八年十一月十三日至二零一八年十一月二十日

七、地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场勘察情况，待估宗地位于新市区喀什东
路北二巷 87 号，估价期日的登记用途为工业用地，现状为空地，本次评估设定
为工业用地，宗地外基础设施达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、

通下水、通气、通暖)及宗地内达到“土地平整”。

此次评估目的是为乌鲁木齐市中级人民法院司法裁定该宗工业用地价格提供参考依据,根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18580-2014)和《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》做如下设定:

1. 用途设定:根据《国有土地使用证》,委估宗地登记用途为仓储用地,《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)用途设定为工业用地。

2. 土地使用权价格类型设定:根据《国有土地使用证》宗地为出让国有建设用地,故本次对土地使用权类型设定为出让国有土地使用权。

3. 土地使用权年期设定:根据《国有土地使用证》终止日期为2054年4月22日,至估价基准日2018年11月13日剩余使用权年限为35.44年,本次估价按剩余年限设定土地使用权年期为35.44年。

4. 开发程度设定:估价对象实际开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖),宗地内场地平整,根据本次评估目的,设定宗地开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖),宗地内场地平整。

5. 关于容积率的设定:待估宗地为空地,现状容积率为0,根据《国有土地使用权出让合同》,规划容积率0.96,根据最有效利用原则,此次估价容积率设定为0.96。

综上所述该宗工业用地评估价格定义为:出让国有土地使用权,在规划条件下,设定开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖),宗地内“场地平整”,设定用途为工业用地,设定容积率0.96,剩余使用权年限为35.44年,在估价期日二零一八年十一月十三日国有土地使用权价值。

八、估价结果

遵循估价原则,在认真分析估价有关资料的基础上,运用基准地价系数修正法、成本逼近法两种适宜的方法,对委估的一宗工业用地进行了地价测算,同时

考虑到该委估宗地所处地区的地价水平,评估得到新疆疆雨林投资有限公司使用的一宗土地,在估价期日二零一八年十一月十三日,工业用途剩余使用年期为35.44年,土地开发程度设定为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)和宗地内“场地平整”条件下的工业用途出让土地使用权价格总额为:

土地总面积: 13620.00 平方米

单位地价: 922.22 元/平方米

地价评估总额: 12560636 元

大 写: 人民币壹仟贰佰伍拾陆万零陆佰叁拾陆元整

具体结果详见《土地使用权估价结果一览表》

土地估价结果一览表

估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

估价报告编号：新驰天中土 2018(估)字第 039 号

估价日期：2018 年 11 月 13 日

估价目的：司法裁定

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率		估价日期实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积/m ²	单位面积地价元/m ²	总价/元	备注
					证载(或批准)	实际	设定	规划	实际							
新疆雨村投资有限公司	0309700027	工业用地	乌国用(2010)第0028236号	新市区喀什东路北二巷87号	仓储用地	工业用地	工业用地	0.96	0	0.96	0.96	35.44	13620.00	922.22	1256.0636	工业三级

一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：未设定他项权利，设定剩余 35.44 年出让工业用地的土地使用权价格
2. 基础设施条件：
 - “七通一平”指通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气和场地平整；
3. 规划限制条件：无
4. 影响土地价格的其它限定条件：详见说明事项

二、其他需要说明的事项：评估报告自报告完成之日起半年内有效，评估价格仅作为司法裁定目的使用，具体详见估价报告中“其他特殊说明的事项”。



估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一八年十一月三十日

九、土地估价师签名

土地估价师	证书编号	签名
杨波	2007650017	
郑觅	2006650008	

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一八年十一月二十日

