

## 土地估价报告 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称:

新疆浦煜国际物流有限公司以出让方式取得位于昌吉市经济开发区的三宗出让国有土地使用权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: 尤施展, 联系电话: 0991-4687540

### 三、估价目的:

鉴定涉案宗地的土地使用权市场价值, 为委托估价方司法拍卖提供价值参考依据。

### 四、估价期日:

二〇一八年九月五日

### 五、估价日期:

二〇一八年九月五日至二〇一八年十月十五日

### 六、地价定义:

本次估价目的是为委托方司法拍卖提供客观、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(2018)新 01 执 290 号《鉴定委托书》本次评估项目估价期日定为 2018 年 9 月 5 日(即《鉴定委托书》出具之日)本次评估设定估价期日为 2018 年 9 月 5 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: 65230120130098、65230120130093、65230120130086)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: 65230120130098、65230120130093、65230120130086)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: 65230120130098、65230120130093、65230120130086)及《昌吉州国土资源局高新区地籍管理类》记载, 待估宗地出让年期为商业用地 40 年、住宅用地 70 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 35.17 年、住宅用地剩余土地使用年期 65.17 年, 本次评估设定待估商业用地剩余土地使用年期 35.17 年、住宅用地剩余土地使用年期 65.17 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“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)、宗地红线内达到“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、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“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、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:65230120130098、65230120130093、65230120130086)待估宗地规划商业1.7、1.5、住宅1.4,结合估价目的,本次评估设定待估宗商业用地规划容积率1.7、1.5、住宅用地容积率1.4;

7、土地使用权面积:根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:65230120130098、65230120130093、65230120130086)待估宗地一面积10418.40平方米;待估宗地二面积10786.39平方米;待估宗地三面积66681.45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,商业用途,宗地外达到“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)和宗地内“场地平整”,使用年限:40年,用途:商业服务设施用地-B,实际用途:种植树木;四至:东临经三路,南临道路,西临道路,北临希望大道,建筑密度:小于等于35%,建筑层数:多层或高层,建筑高度:小于100米,绿地率:大于等于25%,起止日期:2013年11月9日至2053年11月8日,剩余使用年期35.17年,使用权类型:出让,土地使用权面积10418.40平方米,设定容积率1.7。无他项权利限制,在估价期日2018年9月5日的国有土地使用权市场价格。

宗地二以出让方式取得,商业用途,宗地外达到“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)和宗地内“场地平整”,土地使用权人:新疆浦煜国际物流有限公司,宗地地号:08-002-00179,使用年限:40年,用途:商务金融用地,实际用途:公园;四至:东临人才大厦,南临道路,西临道路,北临希望大道,建筑密度:小于等于35%,建筑层数:多层或高层,建筑高度:小于60米,绿地率:大于等于25%,起止日期:2013年11月9日至2053年11月8日,剩余使用年期35.17年,使用权类型:出让,土地使用权面积10786.39平方米,设定容积率1.5。在估价期日2018年9月5日的国有土地使用权市场价格。

宗地二以出让方式取得,住宅用途,使用年限:70年,用途:二类居住用地,实际用途:种植树木;四至:东临道路,南临创业大道,西临经四路,北临人才大厦,建筑密度:小于等于28%,建筑层数:多层与高层相结合,建筑高度:小于等于24米,绿地率:大于等于40%,起止日期:2013年11月9日至2083年11月8日,剩余使用年期65.17年,使用权类型:

出让, 土地使用权面积 66681.45 平方米, 设定容积率 1.4。在估价期日 2018 年 9 月 5 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: 87886.24 平方米

地价总额: 2554.06 万元

大写(人民币): 贰仟伍佰伍拾肆万零陆佰元整

其中: 宗地一商业服务设施用地-B

用地面积: 10418.40 平方米

单位面积地价: 344.00 元/平方米

地价评估总额: 358.39 万元

大写(人民币): 叁佰伍拾捌万叁仟玖佰元整

其中: 宗地二商务金融用地

用地面积: 10786.39 平方米

单位面积地价: 317.00 元/平方米

地价评估总额: 341.93 万元

大写(人民币): 叁佰肆拾壹万玖仟叁佰元整

其中: 宗地三二类住宅用地-R2

用地面积: 66681.45 平方米

单位面积地价: 278.00 元/平方米

地价评估总额: 1853.74 万元

大写(人民币): 壹仟捌佰伍拾叁万柒仟肆佰元整

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

李永亮

98310108

李刚

2004650023

签名

李永亮



### 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:

李刚

二〇一八年十月十五日