

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《城镇土地估价规程》等规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对广东省惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速出口西南侧惠深公路边地块国有土地使用权市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第二中级人民法院受理的（2016）沪02执80号一案，上海市高级人民法院委托本公司对广东省惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速出口西南侧惠深公路边地块国有土地使用权市场价值进行价格评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为广东省惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速出口西南侧惠深公路边地块国有土地使用权。

根据《惠州市国有土地使用权出让合同》[编号：惠市国土资（挂出）字2007第34号]及《国有土地使用权证》[惠府国用（2013）第13021850582号、惠府国用（2013）第13021850583号、惠府国用（2013）第13021850584号、惠府国用（2013）第13021850585号、惠府国用（2013）第13021850586号]，估价对象坐落于惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速路出口西南侧惠深公路边，土地使用权人均为惠州市百富达投资有限公司，权属性质均为国有出让土地，共五幅地块、土地使用权面积合计为167000.8平方米（其中惠府国用（2013）第13021850582号使用权面积19000.0平方米、惠府国用（2013）第13021850583号使用权面积39999.9平方米、惠府国用（2013）第13021850584号使用权面积33000.0平方米、惠府国用（2013）第13021850585号使用权面积36000.7平方米、惠府国用（2013）第13021850586号使用权面积39000.2平方米），土地用途均为其他商服用

地、城镇住宅用地，容积率 ≤ 1.8 ，商业用地剩余土地使用年限 29.69 年（至 2047 年 11 月 16 日止）、住宅用地剩余土地使用年限 59.69 年（至 2077 年 11 月 16 日止）。

截止至价值时点，根据估价师现场查勘，估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（红线外达到通上水、通下水、通电、通讯、通路）、红线内为已开发建设但已停工状态，本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（红线外达到通上水、通下水、通电、通讯、通路）、红线内场地平整。

三、价值时点

2018 年 3 月 7 日。

四、价值类型

本报告提供的价格为估价对象[广东省惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速出口西南侧惠深公路边地块土地使用权，权属性质均为国有出让土地，共五幅地块、土地使用权面积合计为 167000.8 平方米，土地用途均为其他商服用地、城镇住宅用地，容积率 ≤ 1.8 ，商业用地剩余土地使用年限 29.69 年、住宅用地剩余土地使用年限 59.69 年]满足设定条件[宗地红线外“五通”（红线外达到通上水、通下水、通电、通讯、通路）、红线内场地平整]，在本报告全部限制条件下于价值时点[2018 年 3 月 7 日]的国有土地使用权市场价值。

五、估价方法

本报告采用市场比较法、假设开发法进行评估。

六、估价结果

广东省惠州市仲恺高新区陈江惠盐高速出口西南侧惠深公路边地块（土地使用权面积合计为 167000.8 平方米，容积率 ≤ 1.8 ）国有土地使用权于价值时点（2018 年 3 月 7 日），在满足本报告限制条件下的国有土地使用权价格为：

总 价 格：人民币柒亿叁仟贰佰肆拾陆万陆仟元

(RMB732,466,000 元)

单位地价：每平方米人民币肆仟叁佰捌拾陆元
(RMB4,386 元/平方米)

七、特别提示

1、根据《惠州市国有土地使用权出让合同》[编号：惠市国土资（挂出）字 2007 第 34 号]及其附件，估价对象五幅地块用地规划条件为统一规划，本报告提供的估价结果为依据出让合同统一规划条件下五幅地块的土地价格。

2、根据《惠州市国有土地使用权出让合同》[编号：惠市国土资（挂出）字 2007 第 34 号]及其附件《土地使用条件》、《规划设计条件告知书（编号：PB20070068）》（详见附件五）显示，估价对象采用计算指标用地面积计算容积率等有关经济技术指标，计算指标用地面积 187078 平方米，容积率 ≤ 1.8 （总建筑面积 ≤ 336740 平方米、其中商业建筑面积 ≤ 33000 平方米），绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 32\%$ ，建筑限高 55 米，适建性：住宅、商业与配套设施，规划配套设施包括：公共活动场地、垃圾转运站、物业管理用房、再生资源回收点、居住小区级文化活动室、小学、幼儿园、社区健康服务中心、环卫工人休息站、公共厕所，规划配套设施要求如下：

项目名称	建筑规模 (m ² /个)	用地规模 (m ² /个)	数量 (个)
公共活动场地	-	-	-
小学用地面积	-	10000	1
幼儿园面积	-	3500	1
垃圾转运	84		1
环卫工人休息站	20		1
物业管理用房	200		1
再生资源回收点	50		1
居住小区级文化活动室	1500		1
社区健康服务中心	500		1
公共厕所	60		1

3、根据《惠州市国有土地使用权出让合同》[编号：惠市国土资（挂出）字 2007 第 34 号]中第十六、十七、十八条显示，估价对象建设时限为 3 年，《国有土地使用权出让合同》签订之日（2007 年 11 月 16 日）

起 6 月内开工建设，对于因不可抗力或者政府及政府有关部门、司法机关的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发延迟的，应在本合同规定的动工开发期限届满前一个月向甲方（惠州市国土资源局）提出延期开发出面申请，经甲方同意延期开发的，可顺延计算应动工开发日期，逾期可能导致估价对象被认定为闲置土地。截止至价值时点，估价对象未在建设时限内竣工，目前处于停工状况，因此存有需补缴相关费用或甲方依法无偿收回的可能，特此提醒买受人注意。

4、截止至价值时点，根据相关当事人提供的资料，估价对象已办理《建设用地规划许可证》。经估价师现场查勘，估价对象宗地内现处于已停工状态，建有部分联列住宅建筑、部分高层住宅建筑、部分商业裙房及部分地下室。通过向惠州市当地部门了解及确认，估价对象尚未办理《建设工程规划许可证》及《施工许可证》，后续司法处置过程中，上述在建部分存有或需缴纳相关罚款或被拆除的可能性，特此提请买受人注意。

5、截止至价值时点，根据估价师现场查勘，结合相关当事人提供的估价对象进度情况、建筑面积资料，估价对象地块内现地上建有 13 栋建筑物，在建部分现状如下：

栋号	进度情况	建筑面积 (平方米)	备注
13	二层板浇筑完成	932	联列住宅
14	三层板钢筋绑扎	1160.9	联列住宅
15	已封顶	1578.14	联列住宅
16	二层板钢筋绑扎完成、未浇筑	724.14	联列住宅
24	封顶，外立面已完成	1578.14	联列住宅
25	封顶，外立面已完成	567.685	联列住宅
26	封顶，外立面已完成	567.685	联列住宅
27	三层板钢筋绑扎完成、未浇筑	932	联列住宅
44	三层板钢筋绑扎完成、未浇筑	4284.676	其中商业裙房 3517.76 平方米， 高层住宅 766.916 平方米
46	13 层在支模	14370.49	其中商业裙房 7022.41 平方米， 高层住宅 7348.08 平方米
52	封顶，屋面未完工	16681.31	高层住宅
53	一单元建至 13 层，二单元建至 14 层	14315.965	其中商业裙房 6033.39 平方米， 高层住宅 8282.575 平方米
54	一单元建至 11 层，二单元建至 10 层	11046.615	其中商业裙房 5397.79 平方米， 高层住宅 5648.825 平方米
	地下室	27030.26	13、14、15、16、24、25、26、 27、44、46、52、53、54 栋地

			下室基本已完工, 1、3、4、5 栋已完成地下室底板垫层, 2 栋地下室顶板完成钢筋绑扎但未浇筑, 6、7 栋地下室顶板浇筑完成, 47 栋基础砖台模砌筑, 8、9、12、17、21、22、28、29、45、48、58、59 栋打桩完成, 23 栋天然基础未开挖
	合计	95770.006	

经与估价委托人沟通及确认, 本次评估需提供上述在建部分重置价结合成新, 为估价委托人提供价值参考。经测算, 估价对象宗地内在建但未见证建筑 (建筑面积 95770.006 平方米) 于价值时点 (2018 年 3 月 7 日) 的重置价结合成新总价格为: 人民币壹亿肆仟柒佰肆拾玖万元 (RMB147,490,000 元)。上述在建但未见证建筑的建筑面积由相关当事人提供, 如与政府有关部门实测面积不一致, 以政府有关部门实测面积为准。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一八年五月七日

