

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一 估价项目名称

新疆天丰种业有限责任公司位于阿瓦提县丰收二场三连农业用地土地使用权价值的评估。

### 二 委托估价方:

委托人: 乌鲁木齐市中级人民法院

### 三 估价目的

受乌鲁木齐市中级人民法院委托,对新疆天丰种业有限责任公司位于阿瓦提县丰收二场三连的农业用地土地价格进行评估,核实其在现状利用条件下的土地使用权价格,为申请人乌鲁木齐野马小额贷款有限责任公司与被申请人因借款合同纠纷一案提供客观、公正、合理的价格依据。

### 四 估价期日

2018年6月20日

### 五 估价日期

2018年6月20日至2018年7月11日

### 六 地价定义

委估宗地为新疆天丰种业有限责任公司以出让方式取得的农业用地,终止日期为2036年06月01日。现状用途为农用地(棉田),宗地达到“田、林、路、渠、桥、涵、闸”等设施初步基本配套,土壤熟化程度基本达到种植棉花的现状条件。

本次土地价格评估结果定义为:

委托评估的宗地在2018年6月20日,未设置他项权利状况下,农用地(棉田),宗地开发程度达到“田、林、路、渠、桥、涵、闸”等设施初步基本配套,土壤熟化程度基本达到种植棉花的现状条件。于估价期日2018年6月20日估价对象(4766.78亩于2036年6月1止)剩余17.92年的土地使用权价格。

### 七 估价结果

宗地面积: 4766.78亩

土地使用权单价: 3697元/亩

土地使用权总价: 17622786元(取整)

大写人民币: 壹仟柒佰陆拾贰万贰仟柒佰捌拾陆元整

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

## 土地估价结果一览表

土地估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司		估价日期：2018年6月20日		土地使用权性质：出让土地使用权	
宗地使用权人	宗地位置	估价日期 地面种植 作物	权属证号	估价日期的 实际土地开 发程度	估价设定的 土地开发程 度
新疆天丰种业 有限责任公司	阿瓦提县丰收 二场三连	棉花	阿县国用2006第 20060609号	林、路、渠配 套	耕种熟地
				剩余土地使 用权年限 (年)	宗地面 积 (亩)
				17.92	4766.78
					土地使用权 单价 (元/亩)
					3697
					总价 (元)
					17622786

**一、上述土地估价结果的限定条件：**

1. 土地权利限制：因本次估价目的，设定为没有抵押查封等其他权利，剩余土地使用权年限17.92年的农业用地土地使用权价格。
2. 基础设施条件：宗地开发程度达到“田、林、路、渠、桥、涵、闸”等设施初步基本配套，土壤熟化程度基本达到种植棉花的现状条件。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

2018年7月11日

八 土地估价师签字:

姓名

证书号

签名

李莉



李莉

陈新军



陈新军

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

陈新军

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

2018年7月11日



评估: 宋辉

15160881061