

土地估价结果报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

新疆鸿邦房地产开发有限公司位于乌鲁木齐县板房沟乡八家户村两宗商住用地土地使用权市场价格评估。

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140号汇源酒店24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

乌鲁木齐市中级人民法院委托新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司，对新疆鸿邦房地产开发有限公司使用的两宗商住用地进行评估，核实其在规划条件下的土地使用权价格，为司法裁定提供客观、公正的土地使用权价格依据。

五、估价基准日

二零一八年七月四日

六、估价日期

二零一八年七月四日至二零一八年十一月二十九日

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，待估两宗地位于乌鲁木齐县

板房沟乡八家户村，估价期日的登记用途为商业、住宅用地，现状为待开发建设用地，本次评估设定为商业、住宅用地，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待估两宗商住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《国有土地使用权出让合同》做如下设定：

1. 用途设定：根据《国有土地使用权出让合同》，委估宗地一宗地编号：2015-WXG-006，用途为商住用地，《国有土地使用权出让合同》项下出让宗地的用途为：其他商服用地面积：3.808271公顷，高档住宅用地面积：7公顷；委估宗地二宗地编号：2015-WXG-005，用途为商住用地，《国有土地使用权出让合同》项下出让宗地的用途为：其他商服用地面积：0.90333240公顷，高档住宅用地面积：2.10777560公顷。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）用途设定为商业用地、住宅用地。

2. 土地使用权价格类型设定：根据《国有土地使用权出让合同》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《国有土地使用权出让合同》的国有建设用地使用权出让年期为：其他商服用地40年；高档住宅用地50年，至估价基准日2018年7月4日其他商服用地剩余使用权年限为36.84年；高档住宅用地剩余使用权年限为46.84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：待估宗地现状土地条件为待开发建设用地，根据《国有土地使用权出让合同》，规划综合容积率 ≤ 0.6 （商业0.3，住宅1.0），根据最有效利用原则，此次估价容积率设定为0.6。

综上所述两宗商住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”，设定用途为商业用地、住宅用地，设定容积率0.6，商业用地设定年限为36.84年，住宅用地设定年限为46.84年，在估价期日二零一八年七月四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，运用基准地价系数法和市场比较法两种适宜的方法，对委估的两宗商住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，评估得到新疆鸿邦房地产开发有限公司使用的两宗土地，在估价期日二零一八年七月四日，商业用地剩余使用年限为36.84年，住宅用地剩余使用年限为46.84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”条件下的商住用途出让土地使用权价格总额为：

宗地一土地面积：108082.71 m²

单位地价：1015 元/m²

地价评估总额：109703951 元

大写：人民币壹亿零玖佰柒拾万零叁仟玖佰伍拾壹元整

宗地二土地面积：30111.08 m²

单位地价：1015 元/m²

地价评估总额：30562746 元

大写：人民币叁仟零伍拾陆万贰仟柒佰肆拾陆元整

土地总面积：138193.79 平方米

地价评估总额：140266697 元

大 写：人民币壹亿肆仟零贰拾陆万陆仟陆佰玖拾柒元整

具体结果详见《土地使用权估价结果一览表》

综上所述两宗商住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”，设定用途为商业用地、住宅用地，设定容积率0.6，商业用地设定年限为36.84年，住宅用地设定年限为46.84年，在估价期日二零一八年七月四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，运用基准地价系数法和市场比较法两种适宜的方法，对委估的两宗商住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，评估得到新疆鸿邦房地产开发有限公司使用的两宗土地，在估价期日二零一八年七月四日，商业用地剩余使用年限为36.84年，住宅用地剩余使用年限为46.84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”条件下的商住用途出让土地使用权价格总额为：

宗地一土地面积：108082.71 m²

单位地价：1015 元/m²

地价评估总额：109703951 元

大写：人民币壹亿零玖佰柒拾万零叁仟玖佰伍拾壹元整

宗地二土地面积：30111.08 m²

单位地价：1015 元/m²

地价评估总额：30562746 元

大写：人民币叁仟零伍拾陆万贰仟柒佰肆拾陆元整

土地总面积：138193.79 平方米

地价评估总额：140266697 元

大 写：人民币壹亿肆仟零贰拾陆万陆仟陆佰玖拾柒元整

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：新疆拓远天合中晟房地产开发有限公司

估价报告编号：新拓天中土 2018 (估) 字第 022 号

估价日期：2018 年 7 月 4 日

估价目的：司法裁定

估价对象的土地使用权性质：出让

估价对象的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地权属证明编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	宗地面积/m ²	宗地面积单价/元/m ²	宗地总价/元	备注
					证载(或批准)	实际	设定	规划	实际							
新疆拓远天合中晟房地产开发有限公司	2015-XX-G-006	商住用地	/	乌鲁木齐县板房沟乡八家户村	商住用地	待开发	商住	0.6	0	0.6	宗地外“七通一平”、宗地内场地平整	商业：36.84；住宅：46.84	108082.71	1015	109703951	
	2015-XX-G-005		/										30111.08	1015	30662746	
合计													138193.79			140266697

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，设定商业用地剩余使用年限为 36.84 年，住宅用地剩余使用年限为 46.84 年，出让前居住用地的土地使用权价格；
2. 基础设施条件：“七通一平”即通路、通电、通讯、通上水、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：宗地未达到“净地”条件，征收安置工作尚未完成，其余详见说明事项

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：新疆拓远天合中晟房地产开发有限公司

评估有限公司

二零一八年七月二十九日

九、土地估价师签名

土地估价师	证书编号	签名
杨波	2007650017	杨波
蔡莉	2006650005	蔡莉

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

（手写字样）

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零一八年十一月二十九日