

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

江苏 [] 有限公司 2 宗位于灌云县灌西盐场境内总面积 233183 平方米土地使用权司法估价

二、委托估价方

委托方：上海市高级人民法院

三、估价目的

受上海市高级人民法院委托，对上海市第二中级人民法院受理的 (2019)沪 02 执 470 号一案所涉江苏 [] 有限公司 2 宗位于灌云县灌西盐场境内总面积 233183.00 平方米土地使用权进行估价，为上海市第二中级人民法院司法执行提供价值参考。

四、估价期日

二〇一九年六月十七日

五、估价日期

二〇一九年六月十七日至二〇一九年七月三十一日

六、土地价格定义

估价对象为江苏 [] 有限公司 2 宗位于灌云县灌西盐

场境内 2 宗国有出让批发零售用途土地使用权,根据地价评估的技术规程和项目的具体要求,本次评估的土地价格定义如下:

1、土地用途设定:估价对象土地登记用途为批发零售用地,出让用途为批发零售用地,本次评估设定土地用途为批发零售用地。

2、开发程度设定:待估宗地的实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)、宗地内场地不平整,结合本次评估目的,设定开发程度为宗地外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)、宗地内场地不平整。

3、土地利用条件说明:根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》记载估价对象主要规划指标如下:估价对象 1,(1)主体建筑物性质为商业、(2)建筑总面积为 268538 平方米、(3)建筑容积率不高于 3.5、(4)建筑密度不高于 55%、(5)绿地率不低于 10%;估价对象 2,(1)主体建筑物性质为商业、(2)建筑总面积为 197829 平方米(依据灌云县临港产业区 2011-22 号地块出让合同记载许可建筑总面积按土地面积分摊)、(3)建筑容积率不高于 3.5、(4)建筑密度不高于 55%、(5)绿地率不低于 10%。测算过程中采用许可建筑面积折算容积率。

4、估价期日设定:估价期日设定为《委托司法中介机构函》[沪高法(2019)委房评第 1577 号]出具之日即 2019 年 6 月 17 日。

5、国有建设用地使用权年限设定:估价对象土地使用权终止日期为 2051 年 12 月 1 日,截至估价期日 2019 年 6 月 17 日土地剩余使用年限为 32.45 年。

6、价格类型:公开市场条件下的国有土地使用权市场价格。

综上所述,本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、土地使用年限、开发程度、容积率条件下于估价期日 2019 年 6 月 17

日的土地使用权市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员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估价对象本次土地价格定义条件下评估土地使用权价格为：

评估土地总面积：233183.00 平方米（合 349.77 亩）

其中估价对象 1 面积：134269.00 平方米

估价对象 2 面积：98914.00 平方米

评估土地单价：644.58 元/平方米（合 42.70 万元/亩）

评估土地使用权总价 RMB：15031 万元

其中估价对象 1 总价 RMB：8655 万元

估价对象 2 总价 RMB：6376 万元

评估土地总价人民币大写：壹亿伍仟零叁拾壹万元整

具体详见《土地估价结果一览表》。

土地估价结果一览表

估价机构：上海富申房地产估价有限公司
 估价日期：2019年6月17日

估价报告编号：沪富估报(2019)第0278号
 估价期日的土地使用权：出让

估价期日的土地使用者	宗地序号	地块编号	不动产权证书编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日的设定开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	土地总价(万元)
					登记	规划	设定	规划	现状	设定						
江苏 有限公司	1	灌云县临港产业区2011-38号	灌国用(2013)第770号	灌云县灌西盐场境内	批发零售用地	批发零售用地	批发零售用地	不高于3.5	盐田(近海岸域养殖)	按许可建筑面积折算	红线外“五通”、宗地内场地不平整	红线外“五通”、红线内场地不平整	32.45年	134269.00	644.58	8655
	2	灌云县临港产业区2011-22号	灌国用(2013)第1080号		批发零售用地	批发零售用地	批发零售用地	不高于3.5						98914.00	644.58	6376
合计(取整)												233183.00	--	15031		

一、估价对象限制条件

1、土地权利限制：设定用途为批发零售用地，剩余使用年限为32.45年，无他项权利限制的出让国有土地使用权；

2、基础设施条件：①地面平整状况：宗地内场地不平整；②周围道路状况：宗地西北侧约300米为海滨大道，截至估价期日没有连接；③供电状况：宗地外供电来源于灌云县供电有限公司，宗地内未接入；④供水状况：宗地所在区域无市政供水，宗地内不通上水；⑤排水状况：宗地所在区域为自然排水，宗地内自然排水；⑥通讯状况：燕尾港镇集镇通讯与市政通讯网相联，网络全面覆盖该地区，宽带容量较大，为0.5G，通讯条件较为畅通，宗地所

在区域仅有移动电话通讯。

3、规划限制条件：根据估价对象《国有建设用地使用权出让合同》记载估价对象主要规划指标如下：估价对象1，（1）主体建筑物性质为商业、（2）建筑总面积为268538平方米、（3）建筑容积率不高于3.5、（4）建筑密度不高于55%、（5）绿地率不低于10%；估价对象2，（1）主体建筑物性质为商业、（2）建筑总面积为197829平方米（依据灌云县临港产业区2011-22号地块出让合同记载许可建筑总面积按土地面积分摊）、（3）建筑容积率不高于3.5、（4）建筑密度不高于55%、（5）绿地率不低于10%。测算过程中采用许可建筑面积折算容积率。

4、影响土地价格的其他限制条件：按估价报告中限制条件使用。

二、其他需要说明的事项

1、假设地价已付清和已支付各种相关税费，并不受可能影响其价值债权限制和负有法律义务性质开支所约束。

2、本评估报告的估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即有效期为2019年7月22日至2020年7月21日。

3、本报告是在价格定义限定条件下的土地使用权价格，如价格定义限定条件发生变化，估价结果也随之发生变化。

4、委托方对所提供资料的真实性负责，如因有关方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

5、关于土地使用年限的设定：估价对象土地使用权终止日期为2051年12月1日，截至估价期日2019年6月17日土地剩余使用年限为32.45年。

6、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

7、估价对象土地面积以其不动产登记信息记载为准，总面积为233183.00平方米。

8、土地利用状况、土地区位条件、地产市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

9、本次估价报告的评估价格仅为上海市第二中级人民法院司法执行提供价值依据提供价值参考依据，不得用作他项用途，如作他用，需请有评估资质的评估机构重新评估。

估价机构：上海富申房地产估价有限公司

二〇一九年七月三十一日

估价对象基础设施条件表

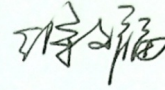
序号	地块编号	不动产权证书编号	地面平整状况	周围道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
1	灌云县临港产业区 2011-38号	灌国用(2013)第770号	场地不平整	宗地西北侧约300米为海滨大道，截至估价期日没有连接。	宗地外供电来源于灌云县供电公司，宗地内未接入。	宗地所在区域无市政供水，宗地内不通上水。	宗地所在区域为自然排水，宗地内自然排水。	燕尾港镇集镇通讯与市政通讯网相联，网络全面覆盖该地区，宽带容量较大，为0.5G，通讯条件较为畅通，宗地所在区域仅有移动电话通讯。
2	灌云县临港产业区 2011-22号	灌国用(2013)第1080号						

八、估价师签字

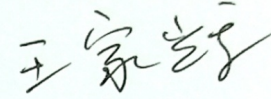
估价师姓名 估价师证书号

徐文福 注册土地估价师 96140047

签字



王家辉 注册土地估价师 2014310079



九、土地估价机构：

估价机构：上海富申房地产估价有限公司

法人代表：



二〇一九年七月三十一日