

土地估价报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称

乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司位于乌鲁木齐西山路 173 号大浦沟北路一宗城镇住宅用地土地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

三、估价目的

为委托方办理李梅与乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司债权转让合同纠纷一案中涉及的乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐西山路 173 号大浦沟北路一宗城镇住宅用地土地使用权价值提供价格鉴证。

四、估价期日

二〇一七年十一月八日。

五、估价日期

二〇一七年十一月八日至二〇一九年一月二十四日。

六、地价定义

待估宗地为乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司以出让方式取得的城镇住宅用地，终止日期为 2065 年 3 月 29 日。实际开发程度为宗地外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内“场地平整”。根据土地利用特点及估价目的，本次土地价格评估结果定义为：

待估宗地在估价期日二〇一七年十一月八日，未设定他项权利，住宅用地，设定容积率为 1.0，剩余土地使用年期 47.42 年，土地开发程度设定为宗地外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内“场地平整”在公开市场条件下的土地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），评估人员遵循公正、公平、公开的估价原则，按照评估工作程序，经评估人员的现场勘查及认真分析委托方提供的相关资料，采用市场比较法、剩余法确定估价对象在地价定义设定条件下，于估价期日的评估结果为：

土地面积：20436.42 平方米

土地使用权单价：717 元/平方米

土地使用权总价：14652913 元（取整）

大写人民币：人民币壹仟肆佰陆拾伍万贰仟玖佰壹拾叁元整

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

土地估价师

马光平

杨扬

证书编号

2013650018

2014650024

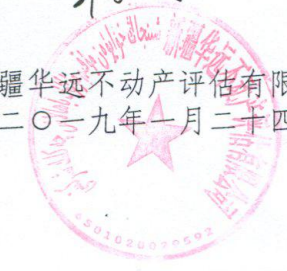
九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

李/李/李

签名
马光平
杨扬

新疆华远不动产评估有限公司
二〇一九年一月二十四日



乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司位于乌鲁木齐西山路173号大浦沟北路一宗城镇住宅用地使用权价格评估结果报告

表1—评估结果一览表

估价日期 的土地使 用权人	宗地编号	宗地名称	土地 使用 证编 号	估价期日的用途			容积率		估价日期 实际土地 开发程度	估价设定 土地开发 程度	剩余土地 使用权限/ 年	面积/m ²	单位面 积地价 /元/m ²	总地价/元	备注
				批准	实际	设定	规划	实际							
乌鲁木齐 亚额房地 产开发有 限公司	650103701 003GR00004	乌鲁木齐市亚额房地产 开发有限公司位于乌鲁 木齐西山路173号大浦沟 北路一宗城镇住宅用地	--	--	住宅	--	--	1.0	七通一平	七通一平	47.42	20436.42	717	14652913	

估价机构: 新疆华远不动产评估有限公司

估价报告编号: (新)华远(2019) (估)字第0102号

估价日期: 二〇一九年十一月八日

估价目的: 司法鉴定

估价期日的土地使用权性质: 国有建设用地

表2—设定待估宗地基础设施及其他条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	影响土地价格的 其他限制条件
场地平整	东临大浦沟北路(混合型干 道)、南临现状道路(支路)	接市政电网	接市自来水公司	接市政排水管网	接市政内集中供 热管网	接市政内天然气 管网	接中国电信通讯网络,中 国联通、中国移动通信 号已全部覆盖此区域	无

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, 有偿使用住宅用地47.42年的土地使用权价格;
2. 基础设施条件: 详见表2;
3. 规划限制条件: 无;
4. 影响土地价格的其他限定条件: 无。

二、其他需要说明的事项:

评估报告自出具之日起一年内有效, 评估价格为委托方办理李梅与乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司债权转让合同纠纷一案中涉及的乌鲁木齐亚额房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐西山路173号大浦沟北路一宗城镇住宅用地使用权价值提供价格鉴证, 具体详见估价报告中“其他特殊说明的事项”。



估价机构: 新疆华远不动产评估有限公司
二〇一九年一月二十四日

