

房地产估价报告

估价项目名称：新疆新安基房地产开发有限公司位于昌吉市健康东路海棠小镇一期92区1丘47栋、48栋44号、45号沿街商业负一层在建工程市场价值咨询评估报告

估价委托人：昌吉州人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘洪萍（注册号：6520040011）
王萍（注册号：6620030001）

估价报告出具日期：2019年11月6日

估价报告编号：乌金房估（2019）字第CJ-021号

州法院委托书函编号：（2019）昌中法委字第61号

州法院案号：（2019）新23执57号

致 估 价 委 托 人 函

昌吉州人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象：

序号	产权证号	建筑物名称	结构	总层	总高度(米)	建筑年代	建筑面积(平方米)
1	/	地下负一层商业用房 44 号	框架	3 层	13.5	2019	3341.34
2		地下负一层商业用房 45 号	框架	3 层	13.5	2019	2269.02
合计							5610.36

二、估价目的

为委托方办理（2019）新 23 执 57 号案件的需要，对涉及的新疆新安基房地产开发有限公司位于昌吉市健康东路海棠小镇一期 92 区 1 丘 47 栋、48 栋 44 号、45 号沿街商业负一层在建工程提供市场价值参考依据。

三、价值时点

价值时点为 2019 年 11 月 01 日。

四、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准，估价结果是反映估价对象在建工程在价值时点的公开市场价格。该估价结果基于以下假设条件：估价对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制。考虑估价目的情形；未考虑自然灾害等非正常因素对估价对象的影响。

五、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵公司提供的相关资料，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息的基础上，采用公允的估价方法，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：为人民币 10575529.00 元，大写金额：人民币壹仟零伍拾柒万伍仟伍佰贰拾玖元整。详细下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋所有权证编号	证载用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	/	昌吉市 92 区 1 丘 47 栋 44 号负一层	/	商业	3 层	框架	3341.34	1885.00	6298426.00
2		昌吉市 92 区 1 丘 48 栋 45 号负一层	/	商业	3 层	框架	2269.02	1885.00	4277103.00
合计							5610.36		10575529.00

七、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效期为一年（自 2019 年 11 月 6 日至 2020 年 11 月 5 日），若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

特此函复！

乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

法定代表人签字：

印 焕
6501020228238

二〇一九年十一月六日

估价结果报告

受贵法院委托，本公司对新疆新安基房地产开发有限公司位于昌吉市健康东路海棠小镇一期92区1丘47栋、48栋44号、45号沿街商业负一层在建工程进行了价格评估。

一、估价委托人

名称：昌吉州人民法院

二、房地产估价机构

名称：乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路2号1栋8层B3室

统一社会信用代码：91650102682741606G

资质等级：贰级

证书编号：乌房估证2-003号

法定代表人：王焕鹏

三、估价目的

为委托方办理（2019）新23执57号案件的需要，对涉及的新疆新安基房地产开发有限公司位于昌吉市健康东路海棠小镇一期92区1丘47栋、48栋44号、45号沿街商业负一层在建工程提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为新疆新安基房地产开发有限公司位于昌吉市健康东路海棠小镇一期92区1丘47栋、48栋44号、45号商业负一层，总建筑面积为5610.36平方米。（具体信息见后附房产预测成果报告，天信达测字YC[201310]第007号、天信达测字YC[201310]第006号）。

（二）估计对象的基本状况

1、土地实物状况描述与分析

根据资料和现场勘查，本次涉及的评估在建工程为沿街商业负一层。估价对象土地地势平坦，地质条件良好，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通讯、通路、通上水、通下水、通电、通暖、通天然气）。

四至为：东至昌二路，南至健康东路，西至屯河路，北至商业路。

交通状况：估价对象位于昌吉市健康东路，所在区域通 53 路距公交站
点约 500 米。

周边配套：待估宗地区域属昌吉市农业园区周边区域，区域主要以商
业用房、民居等为主。商业繁华度一般，自然环境状况较好。宗地内外基
础设施未完善，生活服务设施条件一般。

2、建筑物实物状况描述与分析

该建筑物为昌吉市健康东路海棠小镇一期 92 区 1 丘 47 栋、48 栋 44
号、45 号沿街三层商业门面及负一层，目前主体已完工，根据现场勘查及
工程监理方、施工方出具的工程建设形象进度说明，目前 44 号、45 号楼
完工率为 90%，目前正常在建中，已经取得预售许可证正常销售中。预计
后续工期不超过半年。委估房产情况见下表：

建筑物名称	产权证号	建筑物 类型	层数	层高 (M)	面积 (M ²)	结构	建筑 年代	耐用 年限	已用 年限
44 号负一层	/	商业	三层	4.5	3341.34	框架	2019	50	/
45 号负一层		商业	三层	4.5	2269.02	框架	2019	50	/
坐落		基础		地面	外墙	内墙	设备	装修	
昌吉市 92 区 1 丘 47 栋 44 号负一层		条型基础		水泥	水泥	水泥	水电	无	
昌吉市 92 区 1 丘 48 栋 45 号负一层		条型基础		水泥	水泥	水泥	水电	无	

3、权益状况描述与分析

估价对象前期手续齐全，已取得《国有土地使用权证》，《建设用地
规划许可证》，《建设工程规划许可证》，《建筑工程施工许可证》，施
工图设计文件审查合格书，商品房预销售许可证，产权人单位为新疆新安
基房地产开发有限公司，开发建设单位为新疆新安基实业有限公司；实际
用途：商业，其他详见上表。

11、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

12、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

13、《商品房预销售许可证》；

14、受托方所掌握有关资料及估价人员实地勘查所获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及实际情况，估价对象为沿街商铺的地下负一层，考虑到估价对象为未完工的在建工程，故本次评估宜采用成本法估价。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用为基础，加上正常的利润和应纳税金，以此估算估价对象的客观合理价格和价值的方法。


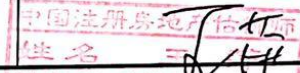
十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵公司提供的相关资料，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息的基础上，采用公允的估价方法，充分考虑和分析了影响估价对象价格的各项因素，经过专业分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：为人民币 10575529.00 元，大写金额：人民币壹仟零伍拾柒万伍仟伍佰贰拾玖元整。详细下表：

序号	房屋所有权人	坐落	房屋所有权证编号	证载用途	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	/	昌吉市 92 区 1 丘 47 栋 44 号负一层	/	/	3 层	框架	3341.34	1885.00	6298426.00
2		昌吉市 92 区 1 丘 48 栋 45 号负一层	/	/	3 层	框架	2269.02	1885.00	4277103.00
合计							5610.36		10575529.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
刘洪萍	6520040011	 刘洪萍	2019年11月6日
王萍	6620030001	 王萍	2019年11月6日

十二、实地查勘期

估价人员实地查勘估价对象的日期为2019年11月1日当日。

十三、估价作业期

2019年11月1日至2019年11月6日。

十四、估价报告应用有效期

估价报告有效期为壹年，即自2019年11月6日至2020年11月5日止。

乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

二〇一九年十一月六日



土地估价报告

项目名称：新疆新安基房地产开发有限公司位于园区核心区 92 号小区商业用地出让土地使用权司法鉴定市场价格评估（新疆维吾尔自治区昌吉市）

受托估价单位：乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：金仕达 2019（估）字第 034 号

提交估价报告日期：二〇一九年十一月六日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、项目名称

新疆新安基房地产开发有限公司位于园区核心区 92 号小区商业用地出让土地使用权司法鉴定市场价格评估。

二、委托估价方

委托方：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州中级人民法院

单位地址：昌吉市乌伊西路

三、估价目的

受新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州中级人民法院的委托，对位于园区核心区 92 号小区商业用地进行评估，为委托方执行案件提供出让土地使用权市场价格提供客观、公正、合理的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一九年十一月一日

五、估价日期

二〇一九年十一月一日至二〇一九年十一月六日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及评估人员的现场勘察，在估价期日为国有出让土地使用权，估价对象证载用途为商业用地，现状利用状况为新疆新安基房地产开发有限公司开发项目用地，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地红线内“场地平整”。

本次所估用地设定地价定义为：

估价对象在估价期期日 2019 年 11 月 1 日，在现状利用条件下，证载用途为商业用地，实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）和宗地红线内场地平整，现状利用状况下土地使用权公开市场价格。

七、估价结果

经评估，委估的园区核心区 92 号小区商业用地，在估价期日 2019 年 11 月 1 日，土地开发程度设定为宗地红线外“七通”和宗地红线内“土地平整”条件下，商业用地剩余使用年期 32.67 年，现状利用状况下出让土地使用权价

格为：

宗地面积：5296.86 平方米

单位地价：2622.00 元/平方米


总 地 价：13888367 元


人民币大写：壹仟叁佰捌拾捌万捌仟叁佰陆拾柒元整

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	证书编号	签名
-------	------	----

李学军	94300066	
-----	----------	--

朱明珍	2004650083	
-----	------------	--

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字



乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

二〇一九年十一月六日



附表 土地估价结果一览表

估价机构：乌鲁木齐金仕达房地产评估有限公司
 估价目的：司法鉴定

估价报告编号：金仕达 2019 (估) 字第 034 号
 土地使用权性质：国有出让土地

估价日期：2019 年 11 月 1 日

估价期日的土地使用者	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		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				批准用途	实际	设定	实际							
新疆新安基房地产开发有限公司	/	/	昌农村国用(2016)第 20160466 号	商业用地	商业用地	2.0	/	七通一平	七通一平	32.67 年	5296.86	2622.00	1388.8367	二级

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：出让土地使用权。
- 2、基础设施条件：土地开发程度达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气宗地内平整)。
- 3、规划限制条件：无。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。
- 5、估价对象设定土地开发程度达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气宗地内平整)条件下的土地价格

估价对象实际土地开发程度

二、其他需要说明事项：

1、估价的前提和假设条件：

(1) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法规的规定。

(2) 假设委托方提供的资料是真实合法的，评估结论是评估机构依据特定评估目的和上述假设条件下，根据持续经营原则和公开市场原则确定委托资产

的公开市场价值没有考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告评估结果只为委托方执行案件提供出让土地使用权客观、公正、合理的市场价格参考依据。

(2) 本报告有效期自报告提交之日起壹年内有效，期满后地价应作相应调整或重估。

3、对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本所未作研究，故对此而造成的后果我公司不负责任。



评估机构：乌鲁木齐金仕达房地产评估有限公司

二〇一九年十一月六日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州中级人民法院

单位地址：昌吉市乌伊西路

二、估价对象

委估宗地位于园区核心区 92 号小区，该宗地所有权属国家所有，土地使用权人为新疆新安基房地产开发有限公司，宗地证载用地面积为 15190.30 平方米，用途为商业用地，剩余土地使用年期 32.67 年。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

委估宗地位于园区核心区 92 号小区，估价对象为新疆新安基房地产开发有限公司出让取得。土地证号为：昌农科国用（2016）第 20160466 号，证载用地面积为 15190.30 平方米，证载用途为商业用地，出让年期为 40 年，终止日期 2052 年 6 月 30 日。四至：东至用地界线；南至用地界线；西至用地界线；北至用地界线；用地级别为二级用地。

2. 土地权利状况

该宗地所有权属国家所有，土地出让使用权利人为新疆新安基房地产开发有限公司，土地用途为商业用地，出让年期为 40 年，终止日期 2052 年 6 月 30 日。截止估价期日剩余土地使用年期为 32.67 年。

3. 土地利用状况

委估宗地现状是该公司开发的海棠小镇一期沿街门面，宗地面积为 15190.30 平方米，地上总建筑面积为 16088.22 平方米，建筑物建筑年代为 2019 年 9 月，目前尚未成工。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、城市资源状况

昌吉市位于天山北麓、亚欧大陆腹地、准噶尔盆地南缘，地处东经 86° 24'—87° 37'，北纬 43° 06'—45° 20'，东邻乌鲁木齐市、西连呼图壁县，南与巴音郭楞蒙古自治州的和静县相接，北与塔城地区和布克赛尔蒙古自治县、阿勒泰地区福海县相望。全市土地总面积 7971 平方公里，南北长约 260 公里，东西宽约 30 公里，昌吉市地貌类型大体分为山地、平原、沙漠三大部分，整个地

势为南高北低，呈阶梯状，南北高差 4000 多米。南部山地为天山山区，面积占全市土地面积的 40.7%；中部为冲积平原，占全市土地总面积的 32.5%，是全市社会经济发展最为活跃的区域；北部沙漠属古尔班通古特大沙漠一部分，占全市土地总面积的 26.8%。

昌吉市居住着汉、回、维吾尔、哈萨克等 28 个民族，全市人口 40 万人。城区人口近 20 万，集中分布在城市管辖的老城、延安北路、北京南路、城郊等。镇区人口 4.4 万，主要分布在硫磺沟镇、榆树沟镇、三工镇、六工镇等。

2、不动产制度与不动产市场状况

①不动产制度

昌吉市住房完全商品化，通过市场机制调节住房的生产、分配、交换、消费，决定住房资源的配置、分配和使用。住房投资建设由开发商自主进行。住房分配通过市场交换进行，职工以其收入自由选择购买或租房入住。住房管理与政府和单位分离，由物业公司进行社会化、专业化管理。政府的作用主要体现在调控市场和为低收入者提供基本的住房社会保障方面。

昌吉市实行土地储备制度，政府将收回、收购和统一预征的土地进行储备并实行统一经营和开发，再进行重新规划后通过招拍挂的方式出让，施行土地有偿使用制。按成交价全额缴纳地价款。

②不动产市场状况

2018 年 1-12 月我市房地产开发施工总面积 224.91 万平方米，与去年同期相比下降 17.2%；2018 年全市房地产新建项目共计 9 个，新建面积 72.01 万平方米。2018 年续建项目 24 个，续建面积为 152.9 万平方米。商品房库存总量有所下降，本月二手房市场成交量超过新建商品房签约量。

截止 12 月 31 日，存量商品房成交总面积约 95.1 万平方米（7915 套），与去年同期相比上涨 81.45%。未来交易量呈现持续增长趋势（主要原因是：二手房相对新房占有城市优越地理位置和资源，且价格优势明显。随着改善型人群增加，二手房上市供应持续上升），二手房交易价格较新房价格略低，昌吉市均价 4035 元/平方米。

我市 2018 年 1-12 月商品房累计销售面积为 74.17 万平方米，与去年同期下降 8.3%。其中住宅销售面积 70.71 万平方米（5720 套）、同比下降 6.34%，商业营业用房销售面积 3.46 万平方米、同比下降 35.6%。

我市 12 月全市商品房累计销售面积为 5.2 万平方米，与去年同期上涨 10.4%。其中住宅销售面积 4.6 万平方米（391 套）、同比下降 1.08%，商业营业用房销售面积 0.6 万平方米。

2018 年 1-12 月商品住宅多层的平均价格 6000 元/平方米，较去年同期 5500

元/平方米的平均价格上涨 9%；2018 年 1-12 月商品住宅高层的平均价格 5382 元/平方米，较去年同期 4670 元/平方米的平均价格上涨 15%。

2018 年 1-12 月我市房地产市场存量房成交面积 95.1 万平方米，(7915 套)，与去年同期相比上涨 81.45%。成交金额 38.38 亿元，较去年同期上涨 94%。2018 年 12 月我市房地产市场二手房成交面积 6.5 万平方米，659 套，成交金额 2.5 亿元，较去年同期 9.02%，其中：住宅成交面积 6 万平方米，647 套，成交金额 2.4 亿元。

经分析，以上迹象足见去库存见初步成效。伴随着宏观经济的发展和房地产政策的影响下，昌吉市为房地产业持续发展创造良好环境，促进房地产市场稳定发展，城市土地潜能也得到进一步的发挥。

3、产业政策

昌吉是新兴的小城市，改革开放以来各项事业有了飞速发展，特别是近几年加速扩张城市经济，推动商业化进程，商业生产取得持续、快速发展。一是合理调整商业经济布局，优化资源配置，加速特变科技商业园、托普商业园、州、市商业园的重点建设步伐，快速形成以商业园为支撑的新型商业经济格局。二是加快企业的重组联合，促进优势企业做强做大。三是继续坚持扶优扶强的战略。四是加大技改和新产品开发力度，提高企业创新能力。

加快新区扩容，盘活现有土地，出让、拍卖土地，实行土地有偿使用制。不断提高房地产业发展水平，坚持“限定开发总量，严格绿地标准，提高开发质量”的原则。加强房地产业的适度调控，加快整合步伐，优化资源配置，降低房地产开发成本。

为了加快经济发展，昌吉市人民政府制定了《新疆昌吉市关于加强横向经济联合的优惠政策》，对各类税收及土地利用给予了很大的优惠政策，对地产市场产生了较大影响。

为了昌吉的经济的快速发展，在产业的调整下，也影响了地产市场的发展，进而城市土地价格也相应的上涨。

4、城市规划与发展目标

依据昌吉市城市规划，昌吉市城市发展方向：可以概括为东优、西扩、南进、北调。东优：优化东部区域的用地结构，调整城市入口区域的景观形象；西扩：城市远期发展方向为向西；南进：近期内，城市的发展轴沿世纪大道、北京路向城市南部区域推进；北调：现状城市北部区域为城市旧城区，规划期内需要对用地结构进行大规模的调整。

规划构思：四条城市产业发展带。

城市住宅产业发展带：发展服务全市、全州，吸引部分乌鲁木齐客流，针

对不同客户群的不同类别的住宅。

城市教育产业发展带：发展中等教育，职业教育，职业培训，以分校的形式吸收乌市高校和科研机构进入。

城市工业产业发展带：主要发展低污染，节水型的制造业，吸纳乌鲁木齐市的中低端产业扩散以及各地希望进入乌市都市圈的相关企业。

城市物流产业发展带：利用地缘、土地和交通优势，发展以仓储业、运输为主体的物流业，争取成为面向天北经济带和第二欧亚大陆桥的物流基地。

六个城市活力中心：

旧城商业中心：集中了现状建成区的商业服务功能进一步完善。

新城行政中心：位于城市综合功能片区的西部，安排为城市新的行政商业中心，带动城市功能片区向西拓展。

新城文化中心：位于城市两大功能片区的结合部，围绕绿核，安排城市的文化、体育、娱乐中心，服务整个城市。

新城教育中心：位于城市产业功能片区的西部。本着资源共享的原则，设置为科技教育园区服务的公共设施。

新城创业中心：位于城市产业功能片区的东部，工业园区管理中心，产业孵化器。

物流中心：结合三工镇和火车站建设服务物流企业的设施。

路网结构：城市路网以 312 国道市区段、石河子路、吐鲁番路、世纪大道、北京路、中山路“三横三纵”为骨架，结合现状采用不规划的方格网结构，并根据城市功能布局建立两个城市交通环：内环为市区内交通性环路，联系各功能区；外环为公路网，起分流过境车辆入城的作用。

居住用地规划：现状城市居住用地 1038 公顷，占城市总用地 38.85%。城市住宅建设多以低、多层为主。在总体规划中，居住区围绕城市中心布局，形成三个新居住区。

居住区一：位于新城北区，以多层高中档住宅为主。

居住区二：位于城市中部，塔城路以北，312 国道市区段以南，北京路以西，世纪大道以东。

居住区三：位于塔城路以南，吐鲁番路以北，中山路以东，北京路以西。

规划居住用地共 1248.15 公顷。

工业与仓储用地规划：市区内现状有工业用地 544.1 公顷，各类仓储用地 150.9 公顷；至 2020 年，城市市区中规划各类工业用地 372.96 公顷；规划各类仓储用地 61.82 公顷。

5、城市社会经济发展状况

昌吉市 2018 年实现地区生产总值 415.5 亿元，增长 8%；地方公共财政预算收入 42.1 亿元，增长 12.9%；全社会固定资产投资 509 亿元，增长 43%；社会消费品零售总额 113.61 亿元，增长 10%；城镇居民人均可支配收入 29291 元，增长 8%；农村居民人均可支配收入 18491 元，增加 800 元；三次产业结构调整为 9:50:41。

(二)区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的产业集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

委估宗地位于昌吉市 92 号小区，根据昌吉市城区土地定级估价成果资料显示，评估对象所在区域属昌吉市二级地。

该区域距客运站亚中站约 3500 米；距小区级商服中心约 100 米；距昌吉市政府约 2200 米，距昌吉市第四小学约 700 米，距昌吉州人民医院约 2500 米。区域内商服条件一般，道路通达度一般，对外交通便捷程度一般，生活服务设施完善，人口密度程度一般。

2、交通条件

(1)对外交通：距屯河北路约 50 米，健康东路约 50 米。

(2)公共交通：区域范围内通 53 路公交车线路。

(3)区域路网：东至东外环路，南至健康东路，西至屯河北路、北至宁边东路。

3、基础设施状况

A、供水：由昌吉市自来水厂提供，供水有保障。

B、排水：接市政排水管网，能保证污水处理的需要。

C、供电：供电已并入全疆供电网络，保证了生产、生活用电。

D、通讯：区域内的通讯属昌吉电信公司服务范围，可保证需求。

E、供暖：区域暖气采取集中供应的方式供给，供暖有保证。

F、供气：区域内为市政统一的天然气管网，可满足民用液化气的需要。

4、环境条件

待估宗地所处区域的自然环境条件和人文环境条件一般；学校、医院、商场、农贸市场等配套设施的完善程度一般。

5、商服繁华程度、产业集聚状况

委估宗地商服繁华程度一般，产业聚集度一般，居住集聚。

6、规划限制

待估宗地所在区域规划的土地利用类型为商业开发为主。

(三) 个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。估价对象位置、面积、用途、临街状况、宗地形状、地质条件、基础设施条件等。

(1)位置：位于昌吉市 92 号小区；

(2)土地面积：证载用地面积为 15190.30 平方米，分摊用地面积为 5296.86 平方米；

(3)土地用途：证载用途为商业用地；

(4)宗地形状：呈规则多边形；

(5)宗地临路状况：南临健康东路，西临屯河北路。

(6)地势、地质条件：地势平坦，工程地质条件良好，利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁；

(7)宗地红线外基础设施条件：①可接昌吉市市政统一供电网②可接昌吉市市政统一供水管网③可接昌吉市市政统一排水管网④可接昌吉电信公司通讯网⑤暖气采取集中供应的方式供给⑥宗地红线内场地平整；

根据《城镇土地估价规程》，通行地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用剩余法和收益还原法评估估价对象的价格。

1、剩余法

剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

公式为： $V = A - (B + C)$

式中： V ——待估宗地价格

A ——总开发价值

B ——整个开发项目的开发成本

C ——开发商合理利润

2、收益还原法

收益还原法是用收益法以外的方法求得建筑物的价值，以此乘以建筑物的资本化率，得到归属于建筑物的净收益，然后从土地与地上建筑物合并产生的净收益中扣除此归属于建筑物的净收益，得到属于土地的净收益，再用土地的资本化率进行资本化，即可得到土地价值的方法。

$V_L = (a_0 - V_B \times r_B) / r_L$

式中： V_L ——土地的价值

a_0 ——土地与地上建筑物合并产生的净收益

V_B ——建筑物的价值

r_B ——建筑物的资本化率

r_L ——土地的资本化率

(三)、估价结果

经评估，委估的园区核心区 92 号小区商业用地，在估价期日 2019 年 11 月 1 日，土地开发程度设定为宗地红线外“七通”和宗地红线内“土地平整”条件下，商业用地剩余使用年期 32.67 年，现状利用状况下出让土地使用权价格为：

宗地面积：5296.86 平方米

单位地价：2622.00 元/平方米

总地价：13888367 元

人民币大写：壹仟叁佰捌拾捌万捌仟叁佰陆拾柒元整

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提条件和假设条件

(1) 评估对象按照商业用途得到最有效利用，剩余土地使用权年期 32.67 年，在估价期日 2019 年 11 月 1 日的土地使用权市场价值。

(2) 估价期日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

(4) 土地开发程度设定为宗地外达到“宗地红线外七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）宗地内场地平整。

(5) 假设委托方提供的资料是真实合法的，评估结论是评估机构依据特定评估目的和上述假设条件下，根据持续经营原则和公开市场原则确定委估土地使用权的公开市场价格，没有考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对土地使用权价格的影响，当前述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本结论系评估人员依据国家有关规定出具，具有法律规定效力。

(2) 本报告评估结果只为委托方执行案件提供出让土地使用权市场价格提供客观、公正、合理的价格参考依据。

(3) 本报告自提交之日起有效期为一年，期满后地价应作相应调整或重估。

(4) 本评估报告及评估结果归委托方所有，未经受托方许可报告的全部或部分内容均不得提供给第三者使用。

(5) 对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本所未作研究，故对此而造成的后果我所不负责任。

(6) 本报告所采用资料数据由委托方提供，以及估价人员实地勘察和向有关部门调查取得。若资料发生变化，则应修正评估结果或重新评估。

3、需要特殊说明的事项

(1) 资料来源说明

① 土地利用、土地权属等资料由委托估价方提供，委托估价方对提供资料的真实性负责；

② 土地区位条件、土地市场交易资料、基准地价水平、规划条件、宗地自身条件等资料，由估价人员调查、勘察所得，本公司对所搜集的估价资料的真