



## 七、估价结果

评估人员遵循公正、公平、公开的估价原则，在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，对待估宗地采用了市场比较法和成本逼近法两种适宜的方法进行测算，同时结合待估宗地所处区域的平均地价水平，最终确定待估宗地在估价期日2020年6月12日，容积率0.39，工业用地土地使用年限为45.38年，土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”，在未设定他项权利下的出让土地使用权市场价格及地上附着物的评估结果为：

宗地总面积：14266.10 平方米（详见特殊说明事项）

单位面积地价：110 元/平方米

评估总地价：1569271 元

大写金额：壹佰伍拾陆万玖仟贰佰柒拾壹元整

地上附着物评估金额：7042656 元

大写金额：柒佰零肆万贰仟陆佰伍拾陆元整

评估总金额：8611927 元

大写金额：捌佰陆拾壹万壹仟玖佰贰拾柒元整

（币种：人民币）

（土地评估结果详见土地估价结果一览表，地上附着物评估结果详见地上附着物评估结果一览表。）

## 八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

朱 诚

93220209

朱诚

邱鹏飞

98230106



## 九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

陈忠露

二〇二〇年七月十日

## 土地估价结果一览表

估价机构：新疆新土不动产估价有限公司

估价报告编号：（新疆）新土（2020）土估乌苏字第01号

估价目的：司法鉴定

估价日期：2020年6月12日

估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用权证编号	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	剩余土地使用权年限/年	面积/m <sup>2</sup>	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总地价/元	备注
				证载(批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
新疆城轩新材料有限公司	1	新疆城轩新材料有限公司位于乌鲁木齐市新市区办事处工业路1号工业用地	新(2017)乌苏市不动产权第0000382号	工业	工业用地	工业用地	/	0.39	0.39	宗地红线外“五通”和宗地红线内“六通”及“场地平整”	宗地红线外“五通”和宗地红线内“场地平整”	45.38	6003	110	660330	工业一级
	2			工业	工业用地	工业用地	/			8263.10	110	908941				
合计																
													14266.10		1569271	

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：在估价期日，未设定他项权利，容积率为0.39，有偿使用工业用地45.38年的出让土地使用权市场价格；
- 2、基础设施条件：“五通”是指通路、通电、通水、通下水、通讯、通上水、通下水、通下水、供暖
- 3、规划限制条件：无；
- 4、影响土地价格的其它限定条件：详见说明事项。

二、其它需要说明的事项：评估报告自报告提交之日起一年内有效，评估价格仅为委托方依法处置待估宗地出让土地使用权提供客观、公正的价格参考依据。

估价机构：





新疆城轩高新材料有限公司位于乌苏市新市区办事处工业区域轩路1号工业用地司法鉴定涉及的出让土地使用权及地上附着物价格评估（乌苏市）

表 1 地上建筑估价结果一览表

序号	房屋用途	房屋结构	建筑层数	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价
1	办公楼	钢筋混凝土	3	3837.74	1260	4835552
2	培训中心	钢筋混凝土	2	1751.67	1260	2207104
合计				5589.41		7042656

估价机构:





## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

估价委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

联系人：李建忠

联系电话：15894612381

邮编：830011

### 二、估价对象

此次评估估价对象为新疆城轩高新材料有限公司位于乌苏市新市区办事处工业区域轩路1号两宗国有出让工业用地土地使用权及其地上附着物。其中，土地总面积14266.10平方米，地上建筑面积以乌苏市不动产登记中心出具的《乌苏市房屋登记信息查询结果》（被查询人：新疆城轩高新材料有限公司）中的数据为准。

### 三、估价对象概况

#### （一）土地登记状况

根据委托方提供的资料，待估宗地已办理《中华人民共和国不动产权证书》，具体登记状况如下：

#### 宗地一：

不动产权证书号：新（2017）乌苏市不动产权第0000382号

权利人：新疆城轩高新材料有限公司

共有情况：单独所有

坐落：乌苏市新市区办事处工业区域轩路1号

不动产单元号：654202005004GB00016W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：6003 m<sup>2</sup>

使用期限：国有建设用地使用权2015年10月29日起2065年10月28日止

四至：北临新疆城轩高新材料有限公司用地、南临黄河路、西临新疆



城轩高新材料有限公司用地、东临新疆城轩高新材料有限公司用地。

### 宗地二：

不动产权证证号：新〔2017〕乌苏市不动产权第0000383号

权利人：新疆城轩高新材料有限公司

共有情况：单独所有

坐落：乌苏市新市区办事处工业区域轩路1号

不动产单元号：654202005004GB00015W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：8263.1 m<sup>2</sup>

使用期限：国有建设用地使用权2015年10月29日起2065年10月28日止

四至：北临新疆城轩高新材料有限公司用地、南临黄河路、西临新疆城轩高新材料有限公司用地、东临新疆城轩高新材料有限公司用地。

土地级别：工业级外

### （二）土地权利状况

待估宗地土地使用权类型为出让，根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证》〔新〔2017〕乌苏市不动产权第0000382、0000383号〕记载得知：待估宗地出让终止日期为2065年10月28日，截至估价期日待估宗地剩余出让使用年期45.38年。

待估宗地在估价期日所有权归国家所有，目前估价对象四至清晰，无权属纠纷。

经估价人员与委托方沟通确认，待估宗地目前存在的他项权利仅供委托人在处置该部分土地资产时对他项权利的优先受偿权作参考，本次估价不考虑他项权利对待估宗地出让土地使用权市场价格的影响。故本次估价中待估宗地未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

### （三）土地利用状况

1、根据委托方提供的资料和评估人员现场勘察以及向委托方咨询，待估宗地现状利用条件如下：



宗地内建有一栋地上三层钢筋混凝土结构综合办公楼、一栋地上二层钢筋房混凝土结构培训中心，尚处于在建状态，建筑主体已基本完工。此次评估地上建筑面积以乌苏市不动产登记中心出具的《乌苏市房屋登记信息查询结果》(被查询人：新疆城轩高新材料有限公司)为准，确定综合办公楼建筑面积 3837.74 平方米、培训中心建筑面积 1751.67 平方米。总建筑面积 5589.41 平方米，待估宗地证载用地面积共计 14266.10 平方米，据此推算待估宗地现状容积率为 0.39。宗地内部上水、下水、电、讯运行正常，并独立铺设供热管网。

#### 四、地价影响因素分析

##### (一) 一般因素

##### 1、地理位置

乌苏市位于新疆维吾尔自治区西北部，地处新疆北部腹地、准噶尔盆地西南缘，介于东经  $82^{\circ}58'$ — $85^{\circ}16'$ 、北纬  $43^{\circ}29'$ — $45^{\circ}27'$ 。东与克拉玛依市、奎屯市、沙湾县毗连，南与尼勒克县相望，西与精河县为邻，北与托里县接壤。乌苏居伊犁、塔城、阿勒泰三区之要津，是通往霍尔果斯、巴克图、阿拉山口口岸的重要门户，与国家石化基地独山子、新型商贸城奎屯市形成北疆“金三角”。

##### 2、行政区划

乌苏市全市总面积 2.07 万平方公里，下辖 10 镇、7 乡、3 个牧场、185 个村队和 1 个林场，5 个街道办事处、16 个社区。

##### 3、气候

乌苏地处北温带干旱地区，属典型大陆性气候。其特征为：冬夏长，春秋短，四季分明，年内温差变幅大，光照充足；降雨稀少，蒸发强烈，相对湿度小。夏季有干热风，冬季常有寒流入侵。由于南北地形高差超过 4000 米，因而境内气候又形成明显垂直分布的不同小气候区。气候从南到北大致分为山地气候、山麓气候、平原气候和荒漠气候 4 个气候区。全年可能日照时数 4444 小时，实际日照时数 2600—2800 小时。极端最低气温为  $-37.5^{\circ}\text{C}$ ，极端最高气温为  $42.2^{\circ}\text{C}$ ，气温年较差为  $42.8^{\circ}\text{C}$ 。降水主要受大西洋和北冰洋冷湿气流的控制。当冷湿气流从西部或西北部翻越准噶尔西部界山以后，在精河一带和车排子—克拉玛依一线，形成荒漠性较强的少



雨区,平原地区春、夏多风,夏季高温干旱,裸地平均年蒸发量超过 2000 毫米。

#### 4、水文

乌苏市虽然处于半干旱的大陆性气候带,但由于境内南部海拔高程超过 4000 米,受垂直气候带的影响,相对湿度较大,成为干旱区域的一个“湿岛”。当来自大西洋和北冰洋的湿润气流通过阿拉山口和额敏河谷进入新疆向南运动时,受到天山的阻挡。在湿润气流顺着天山北坡向高处转移的过程中,与“湿岛”的寒湿空气相结合,转化为大气降水,成为乌苏市水的源泉。

依连哈比尔尕山和婆罗科努山在乌苏境内的北坡冰川有 1016.45 平方公里,其中 299.7 平方公里融水绝大部分补给安集海河流出,其余融水直接补给市内各河流、溪沟。其中奎屯河、四棵树河、古尔图河 3 条大河为 12.472 亿立方米,11 条无尾小溪沟为 1.186 亿立方米,安集海河上游乌苏境内的 4 条支流为 0.210 亿立方米。降水主要集中在夏季,河水流量随气温升高而增大。境内地下水分为松散岩类孔隙水、基岩裂隙水、碎屑岩类裂隙孔隙水、冻结层地下水和矿水 5 种基本类型。其中松散岩类孔隙水分布范围最广,是开发利用的重点。

#### 4、矿产资源

乌苏市辖区辽阔,跨重要的西天山成矿区,即国家国土资源大调查的重点区域之一,以其显著的板缘活动带位置,显示出良好的成矿背景和成矿条件,具有较为丰富的矿产资源和较突出的资源开发优势。已发现矿产种类有能源矿产、黑色金属、有色金属、贵金属、冶金辅助原料、建材原料、地热等七类二十五种(煤炭、石油、天然气、铁、铬、铜、铅、镍、金、石灰石、黄铁矿、花岗岩、透闪石玉、石棉、石墨、石膏、滑石、陶粒泥岩、膨润土、陶土、高铝泥页岩、板岩、矿泉水、温泉、热气泉)。最具优势和潜力的矿种有煤、金、石灰岩、陶粒泥页岩和膨润土等。

#### 5、城市社会经济发展状况

2019 年,全年实现地区生产总值(GDP)205.12 亿元,比上年增长 5.4%。其中,第一产业增加值 77.51 亿元,增长 4.5%;第二产业增加值 54.89 亿元,增长 1.5%;第三产业增加值 72.72 亿元,增长 10.8%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 37.8%,第二产业增加值比重为 26.8%,第三产业增加



值比重为 35.4%。人均地区生产总值 66718 元，比上年增长 3.5%。

全年固定资产投资(不含农户)比上年增长 1.2%。在固定资产投资中，第一产业投资比上年下降 90.9%；第二产业投资增长 43.8%；第三产业投资与上年下降 29.7%；民间固定资产投资增长 26.5%；基础设施投资下降 38%。六大高耗能行业投资下降 1.8%。

## 6、城市交通及基础设施建设状况

近年来，和田市城市面貌日新月异，基础设施建设进一步加快，以上下水、电、路、气、热、通讯和城市环境综合整治为重点的城市基础设施建设取得重大进展，城市面貌和环境状况得到迅速改善。

### (1) 基础设施状况

#### ① 交通状况

乌苏市交通和区位优势明显，居伊犁、博州、塔城、阿勒泰、克拉玛依市五区(市)之要津，国道 30 线、217 线、独库公路和欧亚第二大陆桥(铁路)横贯东西、贯通天山南北，奎北铁路、奎-赛高等级公路从境内穿过，境内过境铁路 98 公里，设有 6 个车站；过境公路和市、乡道路及垦区公路 1633.6 公里(其中硬化、沥青路面 918 公里)，全部乡、场、镇开通班车。10 分钟经济圈环绕独山子区、奎屯市、兵团第七师，处于奎-独-乌“金三角”区域的核心位置；2 小时经济圈环绕精河县、克拉玛依市、石河子市、沙湾县、玛纳斯县；4 小时经济圈环绕乌鲁木齐市、昌吉市、塔城市、博乐市、伊宁市。400 公里左右范围辐射霍尔果斯、阿拉山口、巴克图、吉木乃、都拉塔五大国家陆路通商口岸。

#### ② 城市公交建设情况

乌苏市公交公司现开通运行的公交线路有 6 条，近几年乌苏市以建设“生态宜居幸福乌苏”为目标，大力推进生态环境建设，积极响应国家“打赢蓝天保卫战”的号召，先后于 2016 年、2019 年投入 6900 多万元，采购 70 辆纯电动公交车，目前全市公交车全部实现纯电动运营，是全疆首个实现了 100% 新能源公交纯电动车的城市，为乌苏市民创造了美观、舒适、安全、环保的交通环境。

#### ③ 城市供排水

乌苏市现共有三座水厂和一个污水处理厂。





## 2、交通条件

乌苏市新市区街道以沪霍线（G312）为依托，向其北侧建立纵横交错的市政路网，以奎河路为界，以西为生活聚集区，以东为工业区。区域建成的主要道路有奎河路、黄河路、长征路、长江路、迎宾路等，内部交通及对外交通均比较便利。

## 3、基础设施

（1）供电：区域内主要供电网由市政110kv高压电网组成，能够满足区域内的用电需求。

（2）通讯：区域内主要由电信分公司通讯管网提供通讯。容量充裕，通讯线路畅通。广播、电视、移动、电信、联通等无线通讯信号已覆盖本区域。有线电视和宽带网已经覆盖至所有已建成区域。

（3）供排水：区域内供排水由乌苏给排水公司供应，目前供、排水能力能够满足生产生活的需要。

（4）供暖：区域内生活区市政热力公司铺设热力主管网，可满足居民冬季采暖需求，工业区以企业小锅炉自主供热为主。

（5）供气：区域内生活区可接市政供气管道。目前供气保障率高，能够满足正常需求。工业区未接通市政燃气管线。

## 4、环境及自然条件状况

区域800米范围内无污染源，场地平整，地形地质条件良好，可满足一般民用建筑施工要求，没有地质灾害威胁。

## 5、产业聚集度

待估宗地位于乌苏市新市区办事处工业区域城轩路1号，因距生活区较近，受规划限制的影响，已入驻的企业数量不多，产业聚集及关联度一般。

### （三）个别因素

1、坐落：待估宗地位于乌苏市新市区办事处工业区域城轩路1号。

2、证载土地用途：工业。

3、设定土地用途：工业用地。

4、现状容积率：0.39（详见其他需要特殊说明的事项）。

5、设定容积率：0.39。

6、评估宗地面积：14266.10平方米。



7、宗地形状：宗地呈规则四边形。

9、地基承载力：地质承载力较高，能满足一般民用建筑需要。

10、地质条件：区域地质条件良好，地层稳定。

11、开发程度：宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）及“场地平整”。

通路：宗地临园区黄河路，距沪霍线（G312）约2800米，交通便利。

通电：该宗地可接市政供电网，可满足生产、生活需要。

通讯：该宗地接市政通讯网，可直拨国内，国际长途。中国移动、电信、联通及无线广播电视信号网络已覆盖本区域。电信线路紧临宗地。

通上水：该宗地可接市政供水管线，可满足生产、生活需要。

通下水：该宗地可接市政排水管线，排水保障率较高。

通暖：使用权人自建锅炉房，宗地内以小锅炉自供热。



宗地总面积：14266.10 平方米（详见特殊说明事项）

单位面积地价：110 元/平方米

评估总地价：1569271 元

大写金额：壹佰伍拾陆万玖仟贰佰柒拾壹元整

地上附着物评估金额：7042656 元

大写金额：柒佰零肆万贰仟陆佰伍拾陆元整

评估总金额：8611927 元

大写金额：捌佰陆拾壹万壹仟玖佰贰拾柒元整

（币种：人民币）

（土地评估结果详见土地估价结果一览表，地上附着物评估结果详见地上附着物评估结果一览表。）

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### （一）估价的前提和假设条件

##### 1、本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析价格影响因素的基础上，对待估宗地的客观合理价格进行估算的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一待估宗地，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、土地使用者合法取得土地使用权，并支付相应税费。

3、待估宗地的规划用途是其最佳的土地利用方式，并且能够产生预期的土地经济收益。