

土地估价报告

项目名称：艾沙·吉力力位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗商业用地土地使用权价格评估

受托估价单位：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

土地估价报告编号：新疆德旺（2021）（估）字第037号

提交估价报告日期：二〇二一年八月十三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一 估价项目名称

艾沙·吉力力位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗商业用地土地使用权价格评估

二 委托估价方

名称：洛浦县人民法院

联系人：王丹

电话：0903-6626026

三 估价目的

根据洛浦县人民法院出具的《评估委托书》、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（2014年12月01），新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）对位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗商业用地土地使用权价格进行评估，其目的是为委托方确定涉案土地使用权市场价格提供价格参考依据。

四 估价期日

二〇二一年八月九日

五 估价日期

二〇二一年八月九日至二〇二一年八月十三日

六 地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，估价对象位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村，艾沙·吉力力所有的国有建设用地，现为空地，无地上建筑物及构筑物。实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通天然气），宗地红线内场地平整。

1. 土地用途

根据国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、和田市自然资源局出具的《关于艾沙·吉力力位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗用地情况说明》，估价对象规划用途为商业用地，本次评估设定用途为商业用地。

2. 土地使用权类型

估价对象在估价期日的土地使用权类型为出让，故评估时土地使用权类型设定为出让。

3. 土地使用权年期

商业用地法定土地使用年期为40年，根据委托方的要求，本次出让年期设定为40年；

4. 土地开发程度

估价期日时估价对象的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、通天然气），宗地红线内场地平整，此次评估中设定的土地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、通天然气）及宗地红线内“场

地平整”。

5 根据和田市自然资源局出具的《关于艾沙·吉力力位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗用地情况说明》容积率 ≤ 1.8 ，根据最有效利用原则，故本次容积率设定为 1.8；

综上所述，估价对象的地价定义为：规划利用条件下，设定用途为商业用地，估价对象设定土地使用年期为 40 年，设定容积率为 1.8，目前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、通天然气）及宗地红线内“场地平整”状况，未设定他项权利，设定开发程度与实际开发程度相同条件下公开市场于估价期日 2021 年 8 月 9 日的土地使用权出让价格。

七 估价结果

估价人员遵循估价原则，在认真分析估价有关资料的基础上，运用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象进行了地价测算，确定估价对象在地价定义设定条件下，于估价期日评估的结果为：

土地面积：8975.96 平方米

土地单价：362 元/平方米

土地评估总价：3249298 元

大 写：人民币叁佰贰拾肆万玖仟贰佰玖拾捌元

说明：根据委托方提供的资料：和田市国土资源局提供的土地登记卡，原 2 宗土地面积共为 10749.97 平方米，和田市自然资源局出具的《关于艾沙·吉力力位于和田市玉龙喀什镇纳格热其村一宗用地情况说明》和宗地图，该宗地根据现行《和田地区城市规划管理技术规定》需按规定退线，重新测绘后剩余面积为 8975.96 平方米，本次评估土地面积为 8975.96 平方米，最终土地面积以勘界图为准。

八 土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签 字
黄景园	2000650012	黄景园
陈应林	2006650002	陈应林

九 土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

张凤
6501030011088

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

二〇二一年八月十三日

土地估价结果一览表

估价机构: 新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

估价报告编号: 新疆德旺(2021)(估)字第037号

估价日期: 二〇二一年八月九日

估价日期土地使用权性质: 国有出让

估价目的: 为委托方确定涉案土地使用权市场价格提供价格参考依据。

估价日期土地使用者	不动产单元号	宗地名称	土地权证书编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率		估价设定土地开发程度	土地使用年期/年	土地面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	土地总价(元)
					证载	实际	设定	规划	实际					
艾沙力力	/	和田市玉龙喀什镇纳格热村	/	和田市玉龙喀什镇纳格热村	/	/	商业用地	1.8	/	1.8	40	8975.96	362	3249298

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, 设定土地使用年期为40年条件下的土地使用权价格;
 2. 基础设施条件: 宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通水、通下水、通天然气)及宗地红线内“场地平整”。
 3. 规划限制条件: 规划用地性质为商业用地, 规划容积率: 容积率 ≤ 1.8 。
 4. 影响土地价格的其它限定条件: 按报告中限定的条件使用。
- 二、其他需要说明的事项: 评估报告自提交之日起有效期为一年, 该评估结果仅为委托方确定涉案土地使用权市场价格提供价格参考依据目的使用, 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格, 若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地处置方式等影响地价的要素发生变化, 该评估价格应作相应调整。具体详见估价报告中“需要特殊说明的事项”。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

二〇二一年八月十三日