

土地及地上建筑物估价咨询报告

第一部分 摘要

一、估价咨询项目名称

安吉栖居酒店管理有限公司位于浙江省安吉县山川乡山川村5宗国有旅游用地出让土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物司法鉴定估价咨询

二、委托估价方

委托方：上海市静安区人民法院

三、估价咨询目的

受上海市静安区人民法院委托，为上海市静安区人民法院受理的（2023）沪0106执恢1号一案所涉安吉栖居酒店管理有限公司位于浙江省安吉县山川乡山川村5宗国有旅游用地出让土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物进行估价咨询，为上海市静安区人民法院司法执行提供价值参考。

四、估价期日

2023年2月16日

五、估价咨询日期

2023年2月13日至2023年3月27日



六、土地价格定义

估价咨询对象为安吉栖居酒店管理有限公司位于浙江省安吉县山川乡山川村5宗国有旅游用地出让土地使用权，根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估咨询的土地价格定义如下：

1、土地用途设定：估价咨询对象土地登记用途为旅游用地，出让用途为旅游用地，本次评估设定宗地用途为旅游用地。

2、开发程度设定：待估宗地的实际开发程度为宗地外“一通”（即通路）、宗地内有建筑物，结合本次评估目的，设定开发程度为宗地外“一通”（即通路）、宗地内场地平整。

3、土地利用条件说明：根据估价咨询对象《国有建设用地使用权出让合同》记载估价咨询对象主要规划指标如下：估价咨询对象1，①建筑总面积504-571.2平方米、②建筑容积率不高于1.7不低于1.5、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象2，①建筑总面积300.3-386.1平方米、②建筑容积率不高于0.9不低于0.7、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象3，①建筑总面积445.5-504.9平方米、②建筑容积率不高于1.7不低于1.5、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象4，①建筑总面积602-662.2平方米、②建筑容积率不高于2.2不低于2.0、③建筑限高不高于10米；估价咨询对象5，①建筑总面积1416-1534平方米、②建筑容积率不高于2.6不低于2.4、③建筑限高不高于10米。本次评估按最有效使用原则，设定估价咨询对象1、估价咨询对象2、估价咨询对象3、估价咨询对象4和估价咨询对象5容积率分别为1.7、0.9、1.7、2.2、2.6。

4、估价咨询期日设定：估价咨询期日设定为《委托司法中介机构函》[沪高法（2023）委房评第253号]出具之日即2023年2月16日。

5、国有建设用地使用权年限设定：估价咨询对象土地使用权使用期限为2016年3月28日至2056年3月27日止，截至估价期日2023年2月16日土地剩余使用年限为33.13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，本报告评估咨询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2023年2月16日的土地使用权市场价格。

七、估价咨询结果

根据《城镇土地估价规程》，估价咨询人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析估价咨询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咨询对象本次土地价格定义条件下评估土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物总价为：

评估土地总面积：1953.00平方米（合2.93亩）

评估土地总价：207.30万元

评估规划许可上限范围内地上建筑物：328.39万元

评估土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物总价：536万元（取整）

评估土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物总价人民币大写：伍佰叁拾陆万元整

具体详见《土地估价咨询结果一览表》、《地上建筑物估价咨询结果一览表》。

安吉栖居酒店管理有限公司位于浙江省安吉县山川乡山川村5宗国有旅游用地出让土地使用权及规划许可上限范围内地上建筑物司法鉴定估价咨询

土地估价咨询结果一览表

估价机构：上海富申房地产估价有限公司
 估价日期：2023年2月16日

估价咨询报告编号：沪富咨报(2023)第0004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(图算)	设定						
安吉栖居酒店管理有限公司	1	安吉县山川乡2014-5地块	浙(2016)安吉县不动产权第0012169号	安吉县山川乡山川村	旅游用地	旅游用地	旅游用地	1.5-1.7	1.2	1.7	红线外“一通”、宗地内有建筑物	红线外“一通”、红线内场地平整	33.13年	336.00	1026.14	34.48
	2	安吉县山川乡2014-4地块	浙(2016)安吉县不动产权第0012170号		旅游用地	旅游用地	旅游用地	0.7-0.9	1.6	0.9				429.00	925.04	39.68
	3	安吉县山川乡2014-6地块	浙(2016)安吉县不动产权第0012171号		旅游用地	旅游用地	旅游用地	1.5-1.7	1.6	1.7				297.00	1021.01	30.32
	4	安吉县山川乡2014-7地块	浙(2016)安吉县不动产权第0012172号		旅游用地	旅游用地	旅游用地	2.0-2.2	1.6	2.2				301.00	1171.24	35.25
	5	安吉县山川乡2014-8地块	浙(2016)安吉县不动产权第0012174号		旅游用地	旅游用地	旅游用地	2.4-2.6	1.6	2.6				590.00	1145.34	67.57
合计												1953.00	--	207.30		

一、估价咨询对象限制条件

1、土地权利限制：设定用途为旅游用地，剩余使用年限为33.13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：宗地内有建筑物，地上建筑物装修至2016年3月、一直停工至估价期日；②周围道路状况：宗地由砂石路面、宽近3米简易支路与北侧沥青路面、宽约3米乡村道路相连，再由约1公里乡村道路连接区域主干道霞大线，霞大线为县道、沥青路面、宽约5米；③供电状况：宗地外供电来源于安吉县供电公司，区域配电容量为300—600MVA，供电保证率为95%以上，宗地内未接入；④供水状况：山川乡集镇铺设市政供水，宗地内无市政供水设施，需自备水井供水；⑤排水状况：山川乡集镇铺设市政排水管网，霞大线两旁区域有管径规格为800mm—400mm不等的钢筋砼管和涵管，排水保证率达95%，宗地所在区域为自然排水；⑥通讯状况：山川乡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：根据估价咨询对象《国有建设用地使用权出让合同》记载估价咨询对象主要规划指标如下：估价咨询对象1，①建筑总面积504-571.2平方米、②建筑容积率不高于1.7不低于1.5、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象2，①建筑总面积300.3-386.1平方米、②建筑容积率不高于0.9不低于0.7、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象3，①建筑总面积445.5-504.9平方米、②建筑容积率不高于1.7不低于1.5、③建筑限高不高于8米；估价咨询对象4，①建筑总面积602-662.2平方米、②建筑容积率不高于2.2不低于2.0、③建筑限高不高于10米；估价咨询对象5，①建筑总面积1416-1534平方米、②建筑容积率不高于2.6不低于2.4、③建筑限高不高于10米。

4、影响土地价格的其他限制条件：按估价咨询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、本评估报告的估价咨询结果自报告出具之日起壹年内有效,即有效期为2023年3月27日至2024年3月26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,估价咨询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,造成估价咨询结果失真,受托方不承担责任。
- 5、关于土地使用年限的设定:估价咨询对象土地使用权使用期限为2016年3月28日至2056年3月27日止,截至估价期日2023年2月16日土地剩余使用年限为33.13年。
- 6、估价咨询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、估价咨询对象土地面积以其不动产登记信息记载为准,总面积为1953.00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咨询人员实地调查而得。
- 9、本次估价咨询报告的评估价格仅为上海市静安区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

2023年3月27日

估价咨询对象基础设施条件表

宗地序号	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	安吉县山川乡 2014-5 地块	浙(2016)安吉县不 动产权第 0012169 号	地上有建筑物	宗地由砂石路面、宽近3米简易支路与北侧沥青路面、宽约3米乡村道路相连,再由约1公里乡村道路连接区域主干道霞大线,霞大线为县道、沥青路面、宽约5米	宗地外供电来源于安吉县供电公司,区域配电容量为300-600MVA,供电保证率为95%以上,宗地内未接入。	山川乡集镇铺设市政供水,宗地内无市政供水设施,需自备水井供水。	山川乡集镇铺设市政排水管网,霞大线两旁区域有管径规格为800mm-400mm不等的钢筋砼管和涵管,排水保证率达95%,宗地所在区域为自然排水。	山川乡集镇通讯与市政通讯网相联,网络全覆盖该地区,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	安吉县山川乡 2014-4 地块	浙(2016)安吉县不 动产权第 0012170 号	地上有建筑物					
3	安吉县山川乡 2014-6 地块	浙(2016)安吉县不 动产权第 0012171 号	地上有建筑物					
4	安吉县山川乡 2014-7 地块	浙(2016)安吉县不 动产权第 0012172 号	地上有建筑物					
5	安吉县山川乡 2014-8 地块	浙(2016)安吉县不 动产权第 0012174 号	地上有建筑物					

