

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

新疆金石置业投资集团有限公司位于水西沟镇东湾村一宗商业用途土地使用权价格鉴定评估。

二、委托估价方

委托单位：乌鲁木齐市中级人民法院
住所：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号
联系电话：0991-4883497

三、估价目的

为委托方司法鉴定目的涉及的土地使用权市场价格提供客观、公正的参考依据。

四、估价基准日

根据委托，确定估价日期为 2016 年 2 月 24 日。

五、估价日期

二〇一六年二月二十四日至二〇一六年四月十三日。

六、地价定义

根据委托方提供的乌县国用 2010 第 00000044 号《土地使用权证》，估价对象为国有土地，为新疆金石置业投资集团有限公司以出让方式取得的商业用地，证载面积 44586 平方米，土地终止日期为 2050 年 2 月 5 日，土地剩余使用年期为 33.97 年，根据《土地出让合同》待估宗地建筑容积率不高于 0.3，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 40%，根据估价人员的现场查勘，待估宗地实际开发程度为宗地外“四通”（即通路、通上水、通电、通讯）及宗地内场地平整。

故本次评估的地价定义为：委估宗地在估价基准日二〇一六年二月二十四日，土地用途为商业用地，未设定他项权利，设定容积率 0.3，土地剩余使用年期为 33.97 年，土地开发程度为宗地外“四通”（通路、通上水、通电、通讯）及宗地内场地平整条件下的出让土地使用权价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价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对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

根据《城镇土地估价规程》，估价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对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

宗地面积：44586 平方米

评估面积：44586 平方米

评估单价：1020.61元/平方米

土地使用权总价：45,504,917元

大写：肆仟伍佰伍拾万零肆仟玖佰壹拾柒元整

货币种类：人民币元

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》