

# 土地估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市米东区人民法院拟执行乌鲁木齐市米东区古牧地镇大破城村工业用地土地使用权价格评估（乌鲁木齐市）

受托估价单位：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

土地估价报告编号：新疆宏昌(2016)（估）字第 00178 号

提交估价报告日期：二〇一六年九月八日

## 土地估价报告

### 第一部分：摘要

一、估价项目名称：乌鲁木齐市米东区人民法院拟执行乌鲁木齐市米东区古牧地镇大破城村工业用地土地使用权价格评估（乌鲁木齐市）

二、委托估价方：乌鲁木齐市米东区人民法院

三、估价目的：受乌鲁木齐市米东区人民法院的委托，对位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇大破城村的工业用地进行评估，为委托方拟执行季亚林与马冰峰合同纠纷一案提供价值参考依据。

四、估价期日：二〇一六年八月十八日

五、估价日期：二〇一六年八月十八日至二〇一六年九月八日

六、地价定义：

根据委估宗地利用现状、此次估价目的和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），结合委托方提供的资料及估价人员现场查勘状况，确定本次估价地价定义如下：

（一）估价期日设定：根据评估委托书的签发日期确定估价期日为二〇一六年八月十八日。

（二）价值类型设定：根据估价目的，本次估价的价值类型设定为公开市场价值。

（三）用途设定：估价对象登记用途为工业用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）的有关规定，此次估价设定用途为工业用地。

（四）土地权利状况：估价对象登记使用权类型为出让国有土地使用权，设定权利类型为出让国有土地使用权。

（五）土地使用权年期设定：估价对象权利终止日期为2056年7月11日，土地使用权剩余年期为39.9年。

（六）开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”

(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通热力、通燃气),宗地红线内“五通一平”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整)。考虑到此次委托评估范围只评估土地使用权价值,宗地内的基础设施开发费用不计算在土地使用权价值中,因此设定开发程度为宗地红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通热力、通燃气)及宗地红线内场地平整。

(七)关于容积率的设定:估价对象为工业用地,宗地实际容积率 $\leq$  1.0,本次估价设定容积率为 1.0。

本估价报告的土地使用权价格是指上述设定用途、设定土地使用权价格类型、设定土地使用权年期、设定开发程度、设定容积率条件下于估价期日二〇一六年八月十八日的出让国有土地使用权公开市场价格。

#### 七、估价结果:

土地使用权面积: 8496.00 平方米

土地使用权价值总额: 人民币 2,532,503.00 元

大写金额: 人民币贰佰伍拾叁万贰仟伍佰零叁元整

土地使用权单价: 人民币 298.08 元/平方米

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:

肖涤

2000650014

李翠萍

2002650037

#### 九、土地估价机构



## 土地估价结果一览表

估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任公司 估价报告编号：新疆宏昌(2016)(估)字第00178号 估价目的：执行财产 估价日期：二〇一六年八月十八日  
 估价日期：新疆宏昌(2016)(估)字第00178号 估价目的：执行财产 估价日期：二〇一六年八月十八日

估价日期 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		估价日期 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 积地地 价 (m <sup>2</sup> /元)	总地地(万 元)	备注
				记载	实际	设定	规划	实际							
新疆兴旺 机械加工 有限公司	101-0- 92/1	/	米国用(2008) 第9115号	工业 用地	工业 用地	工业 用地	1.0	<1.0	1.0	宗地红线 外“七通”, 宗地红线 内“五通” 及场地平 整	39.9	8496.00	2,532,503.0	七级	

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- (一) 土地权利限制：无。
- (二) 基础设施条件：宗地红线外为“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通热力、通燃气)，宗地红线内场地平整。
- (三) 规划限制条件：工业用地。
- (四) 影响土地价格的其他限定条件：无。

### 二、其他需要说明的事项

- (一) 估价的前提条件和假设条件
  1. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。
  2. 本次评估的是估价对象按照现状用途得到有效利用，土地开发程度设定为宗地红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通热力、通燃气)，宗地红线内场地平整，在估价期日二〇一六年八月十八日的公开市场价值。
  3. 假设被评估单位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，根据公开市场原则确定委估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，估价结果一般会失效。
- (二) 估价结果和估价报告的使用
  1. 本报告估价结果仅为委托方执行季亚林与马冰峰合同纠纷一案提供价值参考依据，不作其他目的使用。
  2. 本报告估价结果仅限于为本报告设定的估价目的服务，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

بىر ئىشلىس ھوقۇقدار 土地使用权人	新疆兴旺机械加工有限公司		
حايلاسقا ئورنى 座 落	米泉市古牧地镇大破城村		
بىر نومۇرى 地 号	101-0-92/1	ھىرە نومۇرى 图 号	
بىر بىر ئىشلىس ئورنى 地类(用途)	工业用地	ئىرىسكىن ناھا 取得价格	
بىر ئىشلىس ھوقۇقى بىر 使用权类型	出让	ئاخىرلىس ۋاقتى 终止日期	2056年07月11日
ئىشلىس ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用权面积	8496.00 M <sup>2</sup>	بوسقا ئىشلىسكىن كۆلەم 独 用 面 积	8496.00 M <sup>2</sup>
		ئەڭ ھىجلىغان كۆلەم 分 摊 面 积	M <sup>2</sup>

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»  
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا  
خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي - زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى»  
قاتارلىق قانۇن - نىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارنىڭ قانۇنىي  
ھوقۇق - مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ  
گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقى تەكشۈرۈپ  
سىنىقورۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىپ تار قىلىپ بەلگە ..

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)

米泉市 人民政府 (章)

كون ئاي يىل

2008 年 11 月 07 日