

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一 估价项目名称

新疆疆雨林投资有限公司位于新市区喀什东路北二巷 87 号的一宗工业用地的土地使用权价格评估

### 二 委托估价方:

乌鲁木齐市中级人民法院

联系人:陆洋

联系电话:13639911731

### 三 估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供价值参考依据

### 四 估价基准日

二零一五年十二月二日

### 五 估价日期

二零一五年十二月二日至二零一五年十二月十七日

### 六 地价定义

估价对象位于新市区喀什东路北二巷 87 号,根据《土地权属查询登记表》记载,估价对象土地用途为仓储用地,土地性质为国有建设用地,结合本次估价目的,确定估价对象在估价期日时的地价定义如下:

1、土地用途设定:依据《土地权属查询登记表》记载,估价对象用途为仓储用地,根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007),此次评估设定估价对象土地用途为工业用地。

2、国有土地使用权出让年期设定:此次评估设定土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为 2054 年 4 月 22 日,此次评估设定估价对象土地使用年期为 38.39 年。

3、容积率设定:估价对象为工业用地。乌鲁木齐工业用地平均容积率 $\leq 1.0$ ,故此次评估估价对象设定容积率 $\leq 1.0$ 。

4、土地开发程度设定:估价对象实际开发程度为宗地外“七通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖)及宗地内“七通一平”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖,场地平整),此次评估开发程度按宗地外实际开发程度设定为“七通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖),宗地内开发程度仅设定为“场地平整”。

#### 5、国有出让建设用地使用权价格类型设定

依据估价目的,为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供价值参考依据,此次评估国有建设用地使用权类型设定为出让。

综上所述,本次评估地价定义为:

估价对象在公开市场条件下,在 2015 年 12 月 2 日,于现状利用条件下,土地用途设定为工业用地,容积率设定为 1.0,土地使用权出让年限设定为 38.39 年,未设定他项权利,目前实际开发程度为宗地外“七通”(即通路、

通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖)及宗地内场地平整条件下、设定开发程度与实际开发程度相同的土地使用权价格。

七 估价结果

评估人员遵循公正、公平、公开的估价原则,按照评估工作程序,在认真分析现有资料的基础上,采用基准地价系数修正法、市场比较法,确定估价对象在地价定义设定条件下,于估价基准日评估的结果为:

宗地总面积:13620 平方米

单位面积地价:812 元/平方米

总地价:1105.9440 万元

大写金额:人民币壹仟壹佰零伍万玖仟肆佰肆拾元整

八 土地估价师签章:

姓名 土地估价师资格证书号

李 洪

(证书编号 2004650002) 李洪  
注册号: 2004650002

柯发军

(证书编号 2004650047) 柯发军  
注册号: 2004650047

九 土地估价机构

估价机构负责人签章:

李洪

新疆标正地产评估测绘有限公司  
二零一五年十二月十七日