

备案号：1504918CB0285

查询码：7229CFEE



土地估价报告

项目名称：鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司位于巴彥托海镇北小区内住宅用地出让土地使用权司法鉴定市场价值评估

受托估价单位：内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

土地估价报告编号：内蒙古灵信[2018]（估）字第0287号

提交估价报告日期：2018年12月12日

估价报告备案日期：2018年12月15日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司位于巴彦托海镇北小区内住宅用地出让土地使用权司法鉴定市场价值评估

二、委托估价单位

委托方：呼伦贝尔市中级人民法院司法鉴定技术室

三、估价目的

待估宗地位于巴彦托海镇北小区内，使用权人为鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司。委托方因司法鉴定需要，拟核定待估宗地在估价期日的现状利用市场价值，现书面委托内蒙古灵信房地产评估有限责任公司对待估宗地土地出让使用权进行评估，本次估价为委托方司法鉴定需要，核定估价对象在估价期日的现状利用下的市场价值提供客观、公正、合理的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一八年十一月十六日（以现场勘查日期作为估价期日）。

五、估价日期

二〇一八年十一月十六日至二〇一八年十二月十二日

六、地价定义

1、用途设定：估价对象土地登记用途为住宅用地，现状为空地，根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会发布的《土地利用现状分类》（GB T21010—2017）的规定，此次估价设定用途为住宅用地。

2、开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖），宗地红线内土地平整。据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）和宗地红线内土地平整。

3、土地使用权年限设定：估价对象估价期日时为国有出让土地使用权，依据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”，登记日期为2012年08月30日，出让年期为70年，至估价期日土地使用权剩余使用年限为出让年限减去已使用年限为63.7年，故：设定估价对象土地使用权年限为63.7年。

4、土地利用和规划条件说明：估价对象估价期日时为待出让国有建设用地，现状为空地，依据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”，登载土地面积45709.64平方米，规划容积率为1.8，此次估价依据规划容积率设定容积率为1.8。

5、土地使用权价格权利设定：估价对象估价期日时为国有出让土地使用权，故：此次设定估价对象土地使用权价格是出让土地使用权现状利用下的市场价值。

地价内涵是指在估价期日2018年11月16日，现状利用条件下，在上述设定用途、开发程度、土地使用年限条件下的出让土地使用权现状利用市场价值。详见表1：

表1 地价定义设定条件一览表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	土地登记用途	评估设定用途	估价期日的实际开发程度	评估设定开发程度	评估设定土地使用年限	设定容积率	土地使用权价格权利设定	是否存在他项权利
地块一	鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司住宅用地	巴彦托海镇北小区内	住宅用地	住宅用地	宗地红线外“六通”，宗地红线内土地平整	宗地红线外“六通”，宗地红线内土地平整	63.7年	1.8	出让土地使用权现状利用市场价值	无

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：

评估土地面积：45709.64 平方米

单位面积地价：989 元/平方米（取整）

评估土地总价：45,206,834.00 元（取整）

大写人民币：肆仟伍佰贰拾万零陆仟捌佰叁拾肆元整

估价结果详见土地估价结果一览表（表2）。

八、土地估价师签字

估价师姓名

估价师证书号

签字

许伟

2009150010



黄艳秋

2000150063



九、土地估价机构：内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

估价机构法定代表人签字：



表 2 土地估价结果一览表

估价机构: 内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

估价报告编号: 内蒙古灵信[2018] (估) 字第 0287 号

估价日期: 2018 年 11 月 16 日

估价目的: 为委托方司法鉴定需要, 核定估价对象在估价期日的现状利用下的市场价值提供客观、公正、合理的价格参考依据。

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	国有建设用地使用权出让合同号	估价期日的登记用途		容积率		估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积土地使用权价格(元/平方米)	总地价(万元)	备注
				证载	设定	规划	设定							
鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司	地块一	鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司住宅用地	电子监管号: 1507242012B00254	住宅用地	住宅用地	1.8	1.8	宗地红线外“六通”, 宗地红线内土地平整	宗地红线外“六通”, 宗地红线内土地平整	63.7	45709.64	989	4520.6834	六通指: 通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖

一、上述土地估价结果的限定条件(见下表)

- 1、土地权利限制: 不存在抵押他项权利限制
- 3、规划限制条件: 依据现状规划条件不变

2、基础设施条件: 见待估宗地基础设施条件表

4、影响土地价格的其他限定条件: 无

待估宗地基础设施及其他条件表

表 2-1

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
地块一	鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司住宅用地	土地平整	临次干道	宗地红线外由市政供电, 供电保证率 98% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线外由市政管网供水, 供水保证率 98% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线外排水为雨污合流, 排水保障率 98% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线外供暖主要为市政供暖, 供暖保证率在 95% 以上; 宗地红线内未入网	宗地红线内外均未入网	宗地红线外通讯与市政通讯网相联, 市话普及率较高, 通讯线路畅通; 宗地红线内未入网	无	有	无

二、其他需要说明的事项

- 1、估价对象土地面积及权利状况及权利状况以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号: 1507242012B00254”为依据。
- 2、本评估报告仅作为委托方核定待估宗地土地使用权市场价值的参考依据。
- 3、其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。



内蒙古灵信房地产评估有限责任公司

2018 年 12 月 12 日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价人

委托方：呼伦贝尔市中级人民法院司法鉴定技术室

地 址：呼伦贝尔市海拉尔区规划一街 3 号

联 系 人：巴根

联系电话：0470-8669101

委托单位与待估宗地的关系：委估宗地司法鉴定委托方

二、估价对象

此次估价对象共壹宗地，为鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司使用的土地，位于巴彦托海镇北小区内，依据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”土地登记日期为 2012 年 08 月 30 日，出让年期 70 年，土地面积为 45709.64 平方米，登记用途为住宅用地，规划容积率为 1.8，土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，估价期日为 2018 年 11 月 16 日，剩余使用年限为 63.7 年，评估设定土地用途为住宅用地，设定使用年限为 63.7 年，设定容积率为 1.8。

三、估价对象概况

1、土地登记状况：

(1)土地来源及权属沿革：鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司于 2012 年 08 月 30 日以出让方式取得该宗地土地使用权。

(2)土地位置：巴彦托海镇北小区内

(3)土地使用权人：鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司

(4)土地登记时间：2012 年 08 月 30 日

(5)电子监管号：1507242012B00254

(6)宗地编号：1507241000080807000

(7)地籍图号：5446.00-481.00

(8)土地权属性质：国有

(9) 面积: 45709.64 平方米

(10) 土地用途: 住宅用地

(11) 土地所在级别: 巴彦托海镇基准地价住宅二级

(12) 土地使用权性质: 出让

(13) 出让年期: 70 年

(13) 四至: 东至金领佳苑; 西至道路; 南至空地; 北至金领佳苑。

2、土地权利状况

(1) 估价对象的土地所有权状况: 在估价期日, 估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 估价对象的土地使用权状况: 根据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号: 1507242012B00254”, 登记待估宗地的土地使用者为鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司, 土地使用权类型为出让。

(3) 土地他项权利状况: 在估价期日, 估价对象不存在抵押权, 不存在租赁权、地役权等他项权利。

(4) 相邻关系权利: 相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时, 确保双方正常生产经营及利用。

3、土地利用状况

估价对象估价期日时为国有出让土地使用权, 宗地现状为空地。

根据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号: 1507242012B00254”, 登记用途为住宅用地, 规划容积率为 1.8, 土地利用符合其自身的利用条件、法律法规政策及规划限制, 同时符合市场要求。

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素, 主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素, 通过对土地供给和需求两方面的不同作用, 影响城市地价的总体水平。

1、城市资源状况

鄂温克族自治县成立于1958年，是全国三个少数民族自治旗之一。位于内蒙古自治区东部，大兴安岭西侧，呼伦贝尔大草原东南部。东与牙克石市接壤，南同扎兰屯市、兴安盟的科右前旗交界，西和新巴尔虎左旗为邻，北邻海拉尔区、陈巴尔虎旗。自治旗地处大兴安岭山地西北坡，处于大兴安岭山地向呼伦贝尔平原的过渡地段，地势由东南向西北倾斜，平均海拔高度800—1000米。属中温带大陆性季风气候，冬季漫长寒冷，夏季温和短促，降水较集中。年平均气温在-2.4至-2.2℃之间，年平均降水量为350毫米左右。全年无霜期平均在100—120天左右。

全旗辖4镇1乡5个苏木，共44个嘎查、20个社区，首府所在地为巴彦托海镇。辖区以鄂温克族为主体，共有25个民族，总人口14.4万。其中：少数民族人口为58843人，占总人口的40.8%。鄂温克族11193人，占总人口的7.8%；蒙古族27809人，占总人口的19.3%；达斡尔族14239人，占总人口的9.9%。

鄂温克旗主要植被为草原和森林。土地总面积19111平方公里，其中：草原面积11900平方公里，占全旗总面积的62.2%；林地面积6462平方公里，占土地面积的33.8%，有全国最大的樟子松母树林基地，闻名世界的沙地樟子松林带。流域长度20公里以上的河流有31条，较大的河流有伊敏河、辉河、锡尼河，各种湖泊600多个。地下资源以煤为主，保有储量在300亿吨以上。还有铁、石灰岩、大理石、锌、铝、铍等矿产资源。

2、不动产制度和不动产市场状况

鄂温克族自治县依据《国土资源部住房城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号），为切实贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求，进一步加强住房及用地供应分类管理，合理优化住房及用地供应规模、结构，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展的文件精神

要求。鄂温克族自治旗科学编制住房特别是保障性住房用地供应计划。依据土地利用总体规划和年度计划、住房建设规划和计划及棚户区改造规划，结合本地区已供土地开发利用情况和闲置土地处置情况，住房现状调查、需求预测以及在建、在售住房规模等，立足当地经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，加快编制本地区的住房建设规划及年度实施计划，对住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等作出统筹安排，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例。

优化住房及用地供应结构，各类棚户区改造纳入住房建设规划及年度实施计划，切实加强实物分类管理。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，该地区也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网，都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

鄂温克族自治旗根据国务院《关于加强土地资产管理》、《关于加强土地调控有关问题》的通知和国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等文件要求，对于商服、住宅、工业用地，均采用招、拍、挂形式供地，严格规范土地出让制度，在招标、拍卖、挂牌和协议出让底价过程中依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。依据《全国工业用地出让最低价标准》，工业用地严格执行工业最低限价制度。

同时该旗搞活土地二级市场，对土地转让、出租、抵押市场进行严格监管，使土地二级市场规范化。

3、产业政策

2018 年鄂温克族自治旗将切实抓好项目和投资。发挥好投资在补短板、调结构、转方式中的重要作用，以项目建设牵引结构调整，形成抓项目扩投

资促转型的良好发展局面。

全面加强项目谋划。根据国家现有的产业政策和投资方向，加大对上级政策的研究和落实力度，做好“十三五”规划中期评估和规划调整工作，围绕呼伦贝尔市“两区三地一家园”的目标定位，超前谋划和储备一批具有我旗特色、符合产业调整方向、补齐经济发展短板等方面的项目。2018年计划安排项目50个，总投资91.5亿元，年度计划投资42.3亿元，其中，旗级项目41个，市级重点项目9个。加大与上级部门对接工作力度，谋划一批重点民生项目，向自治旗成立60周年献礼。

切实强化项目管理。以提高立项成功率、开工率、投产率为重点，进一步做深、做实、做细项目建设各个环节工作。抓紧抓实项目前期工作，细化任务措施，层层压实责任，对规划、用地、环评、立项等前期必要环节实现集中高效办理，扎实推动项目落地。全面加快工程建设进度，牢固树立时间意识和效率意识，倒排时间和进度，高效迅速协调解决工程建设中遇到的困难和问题，确保在建项目早日投产达效，努力把项目建成优质工程、精品工程。

加大资金筹措力度。深入推进政府与社会资本合作模式（PPP），抓好投资环境的营造和管理，强化项目整合包装，激发民间投资活力，充分调动市场主体投资积极性，确保五泉山景区、旗文体活动中心、瑟宾绿地改扩建、马文化产业园等PPP项目取得突破性进展。切实加强项目储备，牢固树立全员争跑项目意识，加强与自治区、呼伦贝尔市各行业主管部门对接协调，牢牢把握上级投资方向，争取一批重大民生和产业发展项目纳入上级规划，解决项目融资瓶颈问题。

4、城市规划和发展目标

2018年鄂温克族自治旗将加快促进城乡协调发展。努力推动城乡要素合理配置和基本公共服务均等化，构建首府镇、重点镇、美丽牧区相互呼应、充满活力的城乡发展格局。

实施乡村振兴战略。坚持牧区优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，加快资金、技术、人才等要素流向基层牧区，进一步缩小城乡差距。大力加强牧区公共基础设施建设，新建供水基本井 234 眼，解决偏远牧区和林场电力、通讯、网络、广播电视覆盖率问题。加快推进牧区公路建设，协调推进省道 S202 线伊敏—红花尔基段项目建设，继续实施巴彦嵯岗苏木—五泉山景区道路项目建设，推动小孤山—三道桥—桑都尔林场、东苏木—六万八一维纳河道路项目建设。开展牧区生态环境综合整治行动，实施一批垃圾转运站、污水处理厂、集中式饮用水源地项目建设，积极推进厕所革命，着力改善牧区人居环境。有序推进草牧场确权工作，抓好牧区集体产权制度改革，落实完善牧区草牧场承包“三权分置”制度。加强牧区思想道德建设，加强科学技术服务推广，引导牧民转变思想观念和生产经营方式，做好新型职业牧民培育工作。

推进新型城镇化建设。积极融入呼伦贝尔中心城区一体化建设进程，全面提升巴彦托海镇城镇公共服务功能，实施维纳河路、一七三二街等 10 条道路新建改建工程，实施伊敏路、索伦大街街面美化亮化工程和重点路口、重点区域绿化工程，实施瑟宾绿地、海兰察公园改扩建工程，实施管网、公厕、公交站亭等市政建设项目，提高城镇市政公共服务水平。继续实施棚户区改造工程，完成棚户区改造 3000 套。推动大雁镇、伊敏河镇工业型城镇转型发展，以“三供一业”分离移交工作为契机，进一步完善公共服务基础设施。推动红花尔基镇特色旅游小镇发展，实施道路建设工程 4 个，继续推动红花尔基通用机场项目建设前期工作。严格城市综合执法，继续开展以“三清”为重点的城市环境集中整治工作，进一步营造干净整洁、规范有序的城镇环境。实施老旧小区、既有建筑节能等改造工程，不断提高住宅小区物业规范化管理水平。

5、城市社会经济发展状况

2017 年，全旗地区生产总值完成 118 亿元，按可比价格计算，同比增长

5%。一般公共预算收入完成 6.47 亿元，一般公共预算支出完成 20.8 亿元。全旗限额以上固定资产投资完成 40 亿元，实施重点项目 41 个，年度完成投资 35.88 亿元。城镇常住居民人均可支配收入完成 29148 元，同比增长 8.1%；牧区常住居民人均可支配收入完成 20581 元，同比增长 8.5%。社会消费品零售总额完成 18.9 亿元，同比增长 8%。

（二）区域因素

区域因素指待估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华程度及区域在城镇中的位置、公交条件、公用设施和基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制以及自然条件等。

1、区域概况

委估宗地位于巴彦托海镇北小区内，巴彦托海镇是中共鄂温克族自治旗委员会、旗人民政府所在地。全镇总面积达 543.43 平方公里，巴彦托海镇行政区划辖有第一~第八 8 个居委会；巴彦托海、雅尔斯、马蹄坑、团结 4 个嘎查。鄂温克族自治旗巴彦托海镇是一个多民族聚居的草原城镇，在这里居住着鄂温克、达斡尔、蒙古、汉、满等 14 个民族。

巴彦托海镇位于鄂温克族自治旗北部，与海拉尔区相邻，主要作为行政办公、商业及居住用地。

2、交通条件

（1）区域对外交通

区域交通条件比较便利，有海伊公路穿过，距海拉尔东山机场 25 公里左右。

（2）区域内部交通

区域内部主要道路有伊敏路、一七三二街、辉河路、红花尔基街等主要街道。

3、基础设施条件

估价对象所处区域基础设施配套设施较好，各项配套设施如下：

道路：区域内有主干道通过（伊敏路），道路畅通；

供电：区域内由市政供电，供电保证率 98% 以上；

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高，通讯线路畅通；

供水：区域内由市政管网供水，供水保证率 98% 以上；

排水：区域排水主要为雨污合流，排水畅通，排水保障率 98% 以上；

供暖：区域内供暖主要为市政供暖，供暖保证率在 95% 以上；

供气：区域内无供气管网。

4、环境条件

（1）人文环境

鄂温克族自治旗是鄂温克、蒙古、达斡尔等多民族聚居区，在长期的生产生活中，形成了多元文化特点，被命名为“全区民间歌舞艺术之乡”、“全国文物工作先进县”等称号，人文环境较好。

（2）自然环境

区域地处呼伦贝尔大草原，草原植被良好，草原风情浓郁，环境优美，无大气、水及噪音污染，自然环境较好。

5、规划限制

区域内城镇总体规划比较科学，各类用地规模、数量、位置都有详尽的界定，城镇各类建设用地的供应必须严格执行规划。区域内没有特殊交通管制限制。

6、商服繁华程度

待估宗地所在区域距巴彦托海镇中心商业区较远，商业形式主要以沿街零散商业网点为主。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。

个别因素主要包括位置、面积、用途、临街状况、形状、地质、地形、

地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

位置：位于巴彦托海镇北小区内。

用途：登记用途为住宅用地，现状为空地，设定用途为住宅用地。

土地面积：45709.64 平方米。

使用年限：出让土地使用权剩余年限 63.7 年。

容积率：依据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”，待估宗地规划容积率为 1.8，此次估价依据规划容积率设定容积率为 1.8。

土地利用状况：利用现状为空地。

规划限制：规划为住宅用地。

临街状况：待估宗地临次干道。

宗地形状：形状不规则，对土地利用无影响。

地质条件：地基承载力较强，适合中高层建筑。

地形条件：地形平坦。

地势条件：无坡度。

基础设施条件：估价对象估价期日时现状开发程度为宗地红线外“六通”、宗地红线内土地平整，具体情况如下；

道路：宗地临次干道，道路畅通度较好；

供电：宗地红线外由市政供电，供电保证率 98% 以上；宗地红线内未入网。

通讯：宗地红线外通讯与市政通讯网相联，市话普及率较高，通讯线路畅通；宗地红线内未入网。

供水：宗地红线外由市政管网供水，供水保证率 98% 以上；宗地红线内未入网。

排水：宗地红线内外排水为雨污合流，排水畅通，排水保障率 98% 以上；宗地红线内未入网。

供暖：宗地红线外供暖主要为市政供暖，供暖保证率在 95%以上；宗地红线内未入网。

供气：宗地红线内外均未入网。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 5、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105 号）
- 6、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）
- 7、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42 号）
- 8、《国土资源部关于贯彻实施〈中华人民共和国物权法〉的通知》（国土资发[2007]112 号）
- 9、《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发[2015] 12 号）
- 10、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日）
- 11、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）

12、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
(法释〔2004〕16号)

13、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办〔2007〕5号)

14、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)

15、最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)

16、《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)

17、《鄂温克族自治旗人民政府关于公布实施巴彦托海镇、大雁镇、伊敏河镇、伊敏苏木土地定级与基准地价更新结果的通告》

18、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、条例、文件、通知

(二) 有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014

3、《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017

5、《鄂温克族自治旗巴彦托海镇区(包括呼伦贝尔中心城新区)土地定级与基准地价更新技术报告》

(三) 其他资料

1、待估宗地《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”复印件

2、评估人员现场踏勘、调查、搜集的相关资料

3、《内蒙古自治区呼伦贝尔市中级人民法院委托书》([2018]内07委评17号)、《说明》

二、土地估价

(一) 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，故在估价时应遵循以下原则：

1、估价期日原则

估价对象的估价结果是在估价期日的客观合理价格。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价格水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托估价方的具体情况，合理确定估价期日。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、

个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6、预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

8、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，

就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

9、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。估价时，可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格，进而评估整个不动产的价格；也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格，采用剩余法估算土地价格。因此，贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。

总之，本次是在公开市场条件下进行的土地价格评估，在评估过程中，按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，方法科学，结果准确，严格保守评估秘密。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、采用方法的理由

（1）基准地价系数修正法：待估宗地位于巴彦托海镇基准地价住宅二级范围内，且有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，评估人员通过对当地土地市场地价走势分析，合理测算出规范的地价指数，采用指数修正的方

式补充完善基准地价相应的修正体系，当进行合理的期日修正后，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 剩余法（假设开发法）：估价对象属于拟建项目用地，开发意图明确，土地潜在开发价值明显，符合剩余法测算的要求，故适宜采用剩余法进行评估。

2、不采用方法的理由

(1) 市场比较法：本次评估中估价师通过对当地土地收购储备中心和地产交易中心等部门公布的土地交易案例的咨询和了解，短期内与待估宗地相类似的成交案例不足。因此不适宜采用市场比较法进行评估。

(2) 成本逼近法：估价对象属于拟建项目用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，不宜采用成本累加方式得出的积算价格来替代住宅用地的价格水平，故此次评估不适宜选用成本逼近法。

(3) 收益还原法：由于待估宗地是住宅用地，所在区域单纯土地的出租案例较少，而土地收益无法从房地产整体租金收益中分离，因此不适宜采用收益还原法评估。

综上所述，本次土地使用权市场价值评估采用基准地价系数修正法及剩余法评估。

(三) 估价结果

1、估价方法应用评价

总的看来，基准地价系数修正法及剩余法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具有了可比性，可以采用简单算术平均、加权算术平均或以某一种方法为主等方法中的一种确定估价结果。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性强，易于掌握。

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

在确定最终结果时，我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平，在对区域地价水平进行分析后，因两种方法测算结果较接近，决定以基准地价系数修正法及剩余法评估结果的简单算术平均数做为最终结果。

2、估价结果

通过上述分析、测算，确定估价对象作为出让，无他项权利限制的住宅用地，宗地红线外“六通”，宗地红线内“场平”的条件下，在2018年11月16日住宅用地使用年限为63.7年的出让土地使用权现状利用下的市场价值为：

评估土地面积：45709.64 平方米

单位面积地价：989 元/平方米（取整）

评估土地总价：45,206,834.00 元（取整）

大写人民币：肆仟伍佰贰拾万零陆仟捌佰叁拾肆元整

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提和假设条件

- 1、土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- 4、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、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。
- 6、委托方提供的资料属实。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2018 年 11 月 16 日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的出让土地使用权市场价值。

2、本次估价为委托方司法鉴定需要，核定估价对象在估价期日的现状利用下的市场价值提供客观、公正、合理的价格参考依据。

3、评估面积及权利状况以委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号：1507242012B00254”为依据。委托方对其真实性负责。

4、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用。

5、本报告应用的有效期限：自提交评估结果之日起一年内有效。

6、任何违规使用本估价报告及估价结果造成的不良后果，责任自负，给受托方造成不良影响的，受托方保留依法追究权利。

（三）需要特殊说明的事项

1、本报告使用的限制条件

（1）本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

（2）本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格作相应的调整。

（3）本报告必须完整使用，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

2、资料来源说明

（1）土地利用状况等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

（3）估价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。

3、估价中的特殊处理:

(1) 关于土地使用年限的设定: 评估土地使用权年限按土地出让年限减去已使用年限的剩余年限设定。

(2) 土地利用和规划条件说明: 依据《国有建设用地使用权出让合同》“电子监管号: 1507242012B00254”，登载土地面积 45709.64 平方米，规划容积率为 1.8，此次估价依据规划容积率设定容积率为 1.8。

(3) 土地还原利率的计算过程: 土地还原利率的计算过程: 根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原率 = 安全利率 + 风险调整值。估价期日时根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利息率 1.50%，结合本项评估估价对象用途、估价目的、当地的社会经济发展、土地市场以及当地基准地价还原率标准，风险调整值确定为 5.50%，即此次评估的土地还原率 $r=7.00\%$ 。

4、其他说明

(1) 委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(2) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

(3) 本报告由估价机构负责解释。

第四部分 附件

- 附件 1 待估宗地《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 附件 2 待估宗地区域位置图
- 附件 3 待估宗地利用现状及比较实例照片
- 附件 4 土地估价师资格证书复印件
- 附件 5 估价机构备案与信用等级证书、备案情况函及营业执照复印件
- 附件 6 《内蒙古自治区呼伦贝尔市中级人民法院委托书》（（2017）内 0402 执 101 号）、《说明》



电子监管号：1507242012B00254

国有建设用地使用权出让合同

此复印件与原件相符
此复印件仅限用于
不动产登记使用
共 19 页

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号： 2012年019号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 鄂温克族自治旗国土资源局；

通讯地址： 巴彦托海镇；

邮政编码： 021100；

电话： 0470-8818041；

传真： 0470-8812324；

开户银行： 中国建设银行股份有限公司鄂温克族自治旗支行；

账号： 15001617636059000467。

受让人： 鄂温克旗雍和居房地产开发有限公司；

通讯地址： 鄂温克旗金领佳苑小区；

邮政编码： 021100；

电话： 0470-8816303；

传真： 0470-8816303；

开户银行： 中国建设银行股份有限公司鄂温克族自治旗支行；

账号： 15001617636052501437。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 1507241000080807000，宗地总面积大写 肆万伍仟柒佰零玖点陆肆 平方米（小写 45709.64）

平方米), 其中出让宗地面积为大写 肆万伍仟柒佰零玖点陆肆 平方米 (小写 45709.64 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 巴彦托海镇北小区内。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

;

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /

为

上界限, 以 / 为下界限, 高差为 /

米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为

其他普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在 2012 年 8 月 30 日前将出让宗地交付给受让人, 出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 六通

;

周围基础设施达到 通水、通电、通路、通讯、通上水、通下水

_____ ;
(二) 现状土地条件 _____ / _____

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；
原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年
期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价
款为人民币大写 叁仟柒佰玖拾叁万玖仟 元（小写
37939000 元），每平方米人民币大写
捌佰叁拾 元（小写 830 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____
壹仟玖佰万 元（小写 19000000 元），定金抵作土地
出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (二) 项的规定
向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起 0 日内，一次性付清国
有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建
设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟玖佰万元（小写 19000000

元), 付款时间: 2012年7月9日之前。 第二期 人民币大写 壹仟捌佰玖拾叁万玖仟元 (小写 18939000元), 付款时间: 2012年8月9日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写 元(小写 元)。本合同项下宗地建设项目

7
的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____ / _____万元(小写_____ / _____万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 住宅 ;

附属建筑物性质 其它商服用地 ;

建筑总面积 82277.35 平方米;

建筑容积率不高于 1.80 不低于 1.80 ;

建筑限高不高于 / 不低于 / ;

建筑密度不高于 35% 不低于 35% ;

绿地率不高于 35% 不低于 35% ;

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (二) 项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的

/ %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 840 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 590 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 70 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 4 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. 公共租赁房 2000 平方米由政府回购； 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2013

年 5 月 1 日之前开工,在 2016 年 4 月 20 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地,但由此影响受让宗地使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地,不得擅自改变。在出让期限内,需要改变本合同约定的土地用途的,双方同意按照本条第(一)项规定办理:

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续,签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同,由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款,办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本

合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，

支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 0 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还原受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延

建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0%的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公

及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款___/___%的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 0 %向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

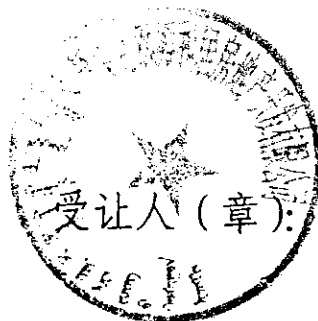
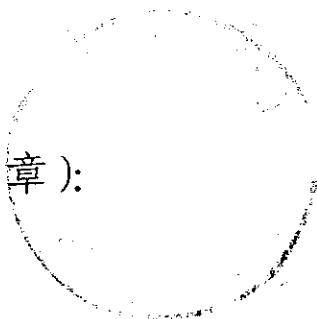
第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份, 出让人壹份, 受让人壹份, 具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字):

Handwritten signature of the transferor's representative in black ink.

法定代表人(委托代理人):

(签字):

Handwritten signature of the transferee's representative in black ink.

二〇一二年七月二十四日

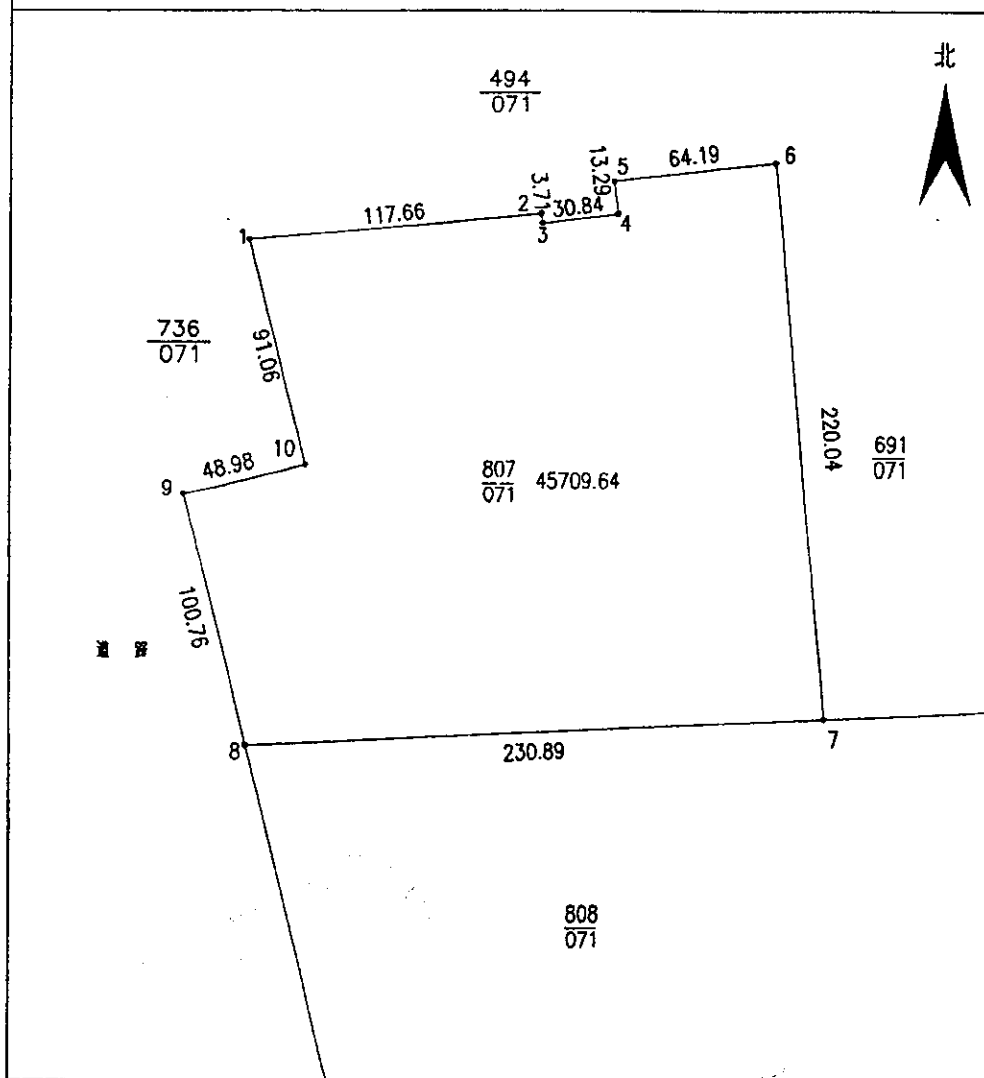
宗地 图

单位: $m.m^2$

宗地编号: 1507241000080807000

权利人: 鄂温克族自治旗人民政府

地籍图号: 5446.00-481.00



绘图日期: 2011年11月11日

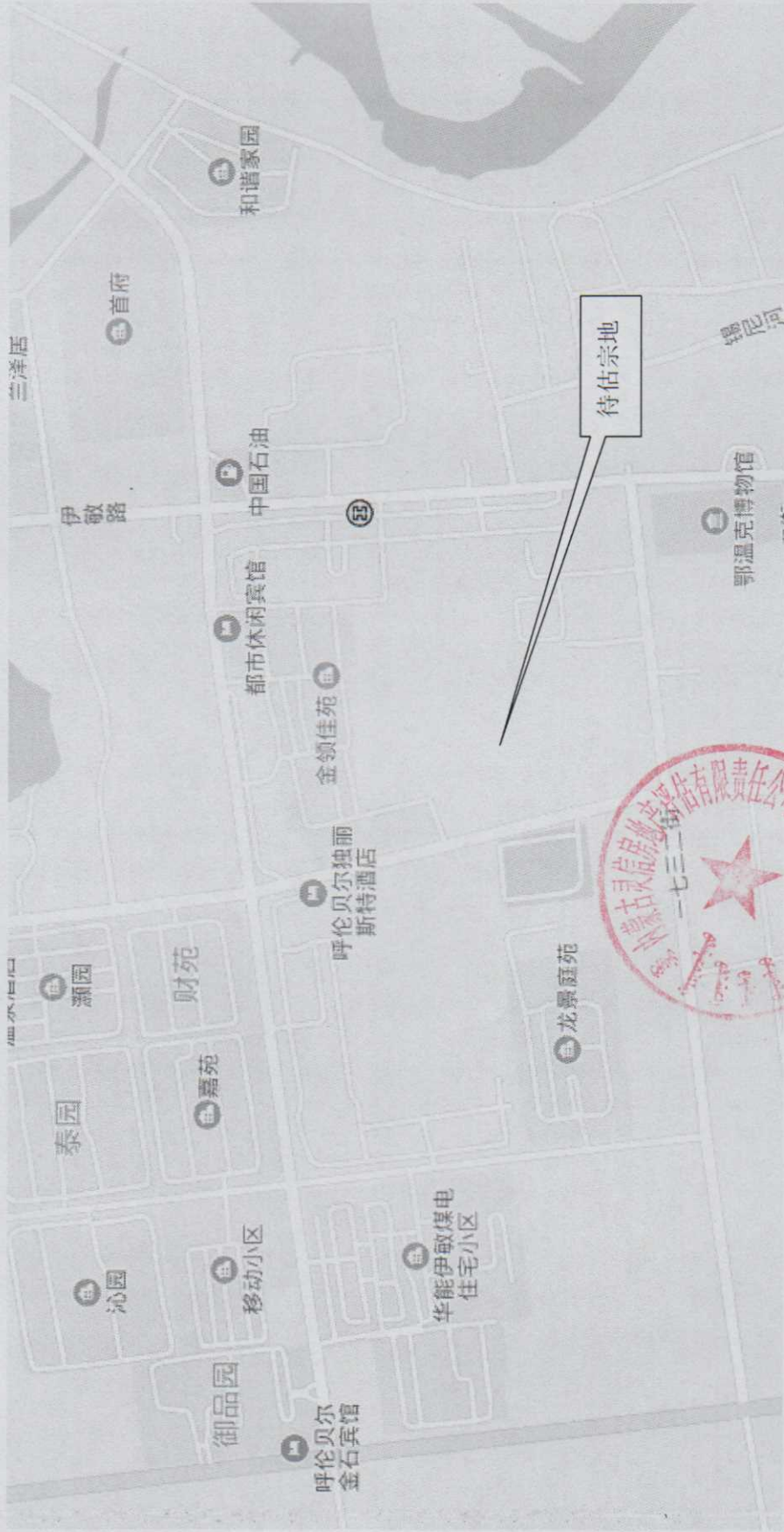
1:3000

绘图员: 陈士友

审核日期: 2011年11月11日

审核员: 赵俊义

待估宗地区域位置图



待估宗地利用现状照片



可比实例现状利用照片



实例 A



实例 B



实例 C

持证人经国家统一考试认证、具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2007150013

姓名: 许伟
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 150404197404136011
ID No.

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 4 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 3 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issuing Authority: Ministry of Land and Resources, PRC



注册情况
Registering Status

(注册有效期满前, 注册过期, 解除注册时何种注册内容)

注册号: 2009150010

注册机构: 内蒙古兴信房地产
评估有限责任公司

注册土地估价师
2007

注册土地估价师
2008年度年检合格

注册土地估价师
2009年度年检合格

注册土地估价师
2010年度年检合格

注册土地估价师
2011年度年检合格

注册土地估价师
2012年度年检合格

注册情况
Registering Status

注册土地估价师
2005年度年检合格

资格证书

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2000150083

姓名: 黄艳秋
Full Name



性别: 女
Sex

身份证号码: 150426197708100083
I.D. No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2008 年 1 月 1 日
Date of issue

有效期至: 2027 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



注册情况
Registering Status
(注册内容为注册号、注册时间、解除注册时间和注册机构章)

注册号: 2003150049
注册机构: 通辽义信房地产
评估有限责任公司

注册情况
Registering Status

注册土地估价师
2015

注册土地估价师
2009 年度年检合格章

注册土地估价师
2010 年度年检合格章

注册土地估价师
2011 年度年检合格章

注册土地估价师
2012 年度年检合格章

注册土地估价师
2013 年度年检合格章

注册土地估价师
2014 年度年检合格章



内蒙古自治区土地估价机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，特发此证。

备案编号：2017150083

信用等级：AAAAA

业务范围： 国有土地使用权评估（收购、抵押、划拨、出让、租赁、作价出资、授权经营）、土地分等定级、集体建设用地使用权评估、征地区片和统一年产量测算、基准地价、标定地价、地价动态监测、耕地评价、农用地分等定级、农用地价值核算、地上附着物和附着物评估、土地使用权利处置方案编制、土地供地方案编制、企业改制土地资产评估、法院执行不动产评估、企业作价入股评估、为不动产课税评估、资产评估。

机构名称：内蒙古立信房地产评估有限责任公司

法定代表人：邵建华
(执行事务合伙人)

统一社会信用代码：91150402736149799T
(工商注册号)

住所：内蒙古自治区赤峰市红山区长青街中段（红山区房产处三楼）

有效期限：2019年4月30日

发证单位：



2018年5月7日

内蒙古自治区国土资源厅

内土估备字(2017)0083号

关于内蒙古信房地产评估有限责任公司备案情况的函

内蒙古信房地产评估有限责任公司:

根据《资产评估法》要求,你单位于2017年12月25日完成土地估价机构备案,主要备案信息如下:

机构名称:内蒙古信房地产评估有限责任公司

备案编号:2017150083

法定代表人(执行事务合伙人):邵建华

评估师:许伟(土地估价师证书尾号:0013),黄艳秋(土地估价师证书尾号:0063),李国军(土地估价师证书尾号:0004),史倩(土地估价师证书尾号:0044),黄永芳(土地估价师证书尾号:0117),任爱华(房地产估价师证书尾号:0010),吴狄(房地产估价师证书尾号:0069),孙蕾(土地估价师证书尾号:0009),韩翠莲(土地估价师证书尾号:0054),杨晓枢(土地估价师证书尾号:0032),胡玉华(矿业权评估师证书尾号:0853),于凤金(矿业权

评估师证书尾号:0116),张福良(矿业权评估师证书尾号:0111),邵建华(房地产估价师证书尾号:0014)。

内蒙古自治区国土资源厅

2018年1月9日





请于每年1月1日至6月30日登录“全国企业信用信息公示系统”申报上一年度年报，逾期未报将被列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营 业 执 照

统一社会信用代码

91150402736149799T

名称 类型 住所 法定代表人 注册资本 成立日期 营业期限 经营范围

名 称
类 型
住 所
法 定 代 表 人
注 册 资 本
成 立 日 期
营 业 期 限
经 营 范 围

内蒙古灵信房地产评估有限责任公司
 有限责任公司(自然人投资或控股)
 内蒙古自治区赤峰市红山区长青街中段(红山区房产处三楼)
 邵建华
 壹仟贰佰万(人民币元)
 2002年06月05日
 自2002年06月05日至 2020年12月31日



打字、复印(凭许可有效期内经营); 资产评估; 房地产估价; 全国范围内从事土地评估业务; 地籍测绘、房产测绘、工程测量核定、地理信息系统工程、地图编制; 地质灾害危险性、探矿权、采矿权评估; 地质灾害治理工程设计; 矿产资源储量测量; 地质灾害治理服务; 土地规划; 地质灾害治理工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2018年05月07日

如需补充相关材料，请及时书面通知委托法院，不得私自向双方当事人索取。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定（试行）》，受托人应当履行以下义务：

1、对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见，应当保守秘密。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

4、鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人：巴根

电话（传真）：0470-8669101

申请人：国都建设（集团）有限公司

代理人：李学奎 联系电话：15911027780

二〇一八年十一月十二日

