

土地估价报告

第一部分 摘要

一 估价项目名称

和田市人民法院司法处置涉及的和田美居房地产开发有限公司位于和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路幸福花园A段后侧一宗商住用地出让土地使用权价格评估（和田市肖尔巴格乡库木巴格村）

二 委托估价方

名称：和田市人民法院

三 估价目的

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014、和田市国土资源局出具的土地登记卡、和田市人民法院出具的《评估委托书》，新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）对和田美居房地产开发有限公司位于和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路幸福花园A段后侧一宗商住用地土地使用权价格评估，为和田市人民法院确定确定财产处置参考提供依据。

四 估价期日

二〇二〇年十一月十八日

五 估价日期

二〇二〇年十一月十八日至二〇二〇年十一月二十日

六 地价定义

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘了解，权利人和田美居房地产开发有限公司于2011年7月28日以出让方式取得包括估价对象在内的土地使用权，面积为85691.21 m²，用途为综合用地，土地等级为二级，宗地编号为0803187，坐落为和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路幸福花园A段后侧，土地权利证书号：国用201200012212，根据《评估委托书》本次仅评估其中的29937.71平方米，根据委托方提供的和田市自然资源局出具的《关于用地相关事宜的回函》可知：容积率不高于1.5，建筑密度不高于30%，绿化率不低于35%，剩余土地已完成开发建设，若委托方提供的资料与实际不符，评估报告应作相应调整。

遵循国家有关法律、法规和规范要求，依据委托方提供的有关资料，结合估价师实地查勘掌握的情况及调查收集的有关资料，现就本次估价对象有关事项作如下设定（详见待估宗地地价定义一览表）

待估宗地地价定义一览表

宗地编号	坐落	土地 使用 权性 质	设定用途	设定容 积 率	设定商服用 地、住宅用地 比	土地面积 (m ²)	设定土地开发程度	设定土 地使用 年限 (年)

0803187	和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路幸福花园A段后侧	出让	商服用地	≤ 1.5	2:8	5987.54	“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内“场地平整”	商服用地 30.31年
			城镇住宅用地	≤ 1.5		23950.17		住宅用地 60.31年
小计						29937.71		

1. 土地用途

根据国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)、和田市国土资源局出具的土地登记卡、《估价委托书》，估价对象规划用途为综合用地，根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，本次评估设定用途为商服用地、城镇住宅用地。

2. 土地使用权类型及土地使用权年期

估价对象为和田美居房地产开发有限公司于2011年7月28日由出让方式取得的国有建设用地使用权，本次评估是为委托方司法处置估价对象提供价值参考，故本次评估设定估价对象的使用权类型为出让，无抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权存在。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让的转让暂行条例》(国务院第55号令)，商服用地的法定最高使用年限为40年、住宅用地的法定最高使用年限为70年，至估价期日，商服用地剩余使用年限为30.31年，城镇住宅用地剩余使用年限为60.31年，本次评估考虑土地使用的连续性、合法性，故本次评估设定待估宗地剩余使用年限为商服用地30.31年，城镇住宅用地60.31年。

3. 土地开发程度

估价期日时估价对象的实际开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气)，宗地红线内场地平整)，此次评估中设定的土地开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内“场地平整”。

4. 关于容积率的设定：根据和田市自然资源局出具的关于用地相关事宜的回函：委估宗地容积率不高于1.5，故本次容积率设定为1.5；

综上所述，估价对象于估价期日2020年11月18日，于规划利用条件下，设定用途为商服用地、城镇住宅用地，土地出让年期设定为商服用地30.31年、住宅用地60.31年，设定容积率为1.5，目前实际开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内“场地平整”状况，无他项权利和其他优先受偿权设定条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

七 估价结果

1. 估价结果: 估价人员遵循估价原则, 在认真分析估价有关资料的基础上, 运用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象进行了地价测算, 确定估价对象在地价定义设定条件下, 于估价期日评估的结果为:

宗地面积: 29937.71 平方米(本次评估商服用地土地面积 5987.54 平方米, 城镇住宅土地面积 23950.17 平方米)

土地总面积: 29937.71 平方米

评估总地价: 18118302 元

大写金额: 壹仟捌佰壹拾壹万捌仟叁佰零贰元整

其中:

商服用地土地面积: 5987.54 平方米

土地使用权单价: 746 元/平方米

土地使用权总价: 4466705 元

大 写 人 民 币: 肆佰肆拾陆万陆仟柒佰零伍元整

城镇住宅用地土地面积: 23950.17 平方米

土地使用权单价: 570 元/平方米

土地使用权总价: 13651597 元

大 写 人 民 币: 壹仟叁佰陆拾伍万壹仟伍佰玖拾柒元整

2. 提示:

根据委托估价方提供资料估价人员现场勘查情况, 待估宗地整宗地已办理土地使用权证, 证号为国用 201200012212, 面积为 85691.21 m², 宗地编号为 0803187, 用途为综合用地, 根据《评估委托书》要求, 本次仅评估其中的 29937.71 平方米, 用途设定为商服用途、城镇住宅用地, 其余土地已完成开发建设, 本次评估未考虑该宗地未分宗对待估宗地市场价格的影响, 在此提醒买受人特别关注。。

八 土地估价师签字

估价师姓名	土地估价师资格证书号	签 字
颜洁林	2019650005	颜洁林
陈应林	2006650002	陈应林

九 土地估价机构

估价机构法定代表人签字:



新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

二〇二〇年十一月二十日



土地估价结果一览表

估价机构: 新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

估价报告编号: 新疆德旺(2020)(估)字第058号

估价日期: 二〇二〇年十一月十八日

估价日期土地使用权性质: 出让土地

估价目的: 为出让方通过集体决策确定出让底价提供参考依据。

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	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	估价设定土地开发程度	土地使用权年期/年	土地面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	土地总价(元)	备注
					规划	实际	设定	实际							
和田美居房地产开发有限公司	/	0803187	/	和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路	/	/	≤ 1.5	/	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内	30.31	5987.54	746	4466705	商业二级
					/	/	≤ 1.5	/	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内	宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通天然气)及宗地红线内	60.31	23950.17	570	13651597	住宅二级
合计												29937.71	18118302		

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 土地权利限制: 出让用地, 为委托估价方确定财产处置参考价格依据。至估价期日止, 待估宗地不存在抵押权、存租权, 地役权等其他权利, 也无法确定其他优先受偿价款设定。
 - 基础设施条件: 为宗地外围“七通”(即通路、通电、通水、通下水、通暖、通气)及宗地内“场地平整”。
 - 规划限制: 估价对象位于和田市肖尔巴格乡库木巴格村二环路幸福花园A段后侧, 土地用途为商住用地, 容积率为1.5, 建筑密度≤30%, 绿地率≥35%。
- 二、影响土地价格的其它限定条件: 详见特殊说明事项
- 此次评估宗地外开发程度按宗地外圈实际开发程度设定, 宗地内开发程度的设定则根据资产衔接原则, 为确保资产不重、不漏, 评估时仅设定为场地平整。
 - 本次评估土地用途、容积率依据和田市自然资源局出具的《关于用地相关事宜的回函》确定, 土地用途为商住用地, 容积率为1.5, 商业用地使用年限为30.31年, 城镇住宅用地使用年限为60.31年。
 - 和田市自然资源局出具的《关于用地相关事宜的回函》, 估价对象建设用地面积(红线)为29937.71平方米(本次评估商服用地土地面积3987.54平方米, 城镇住宅土地面积23950.17平方米), 本次评估以此面积为准, 最终面积以和田市人民法院确认为准。

