

土地估价报告

项目名称: 巴州诚熙石油物资有限公司位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧一宗工业用地（巴国用 2011 第 13 号）及地上建筑物因确定财产处置参考价涉及的土地使用权价格及地上建筑物价格评估（库尔勒市）

受托估价单位: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 新精宏（土）估字（2023）第 S-004 号

提交估价报告日期: 二零二三年三月二十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

巴州诚熙石油物资有限公司位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧一宗工业用地（巴国用 2011 第 13 号）及地上建筑物因确定财产处置参考价涉及的土地使用权价格及地上建筑物价格评估（库尔勒市）。

二、委托估价方：库尔勒市人民法院

三、估价目的

根据库尔勒市人民法院 2022 年 06 月 14 日出具的《库尔勒市人民法院委托书》（[2022]新 2801 执恢 225 号）记载：“我院在执行深圳市百勤石油技术有限公司与巴州诚熙石油物资有限公司，巴州鸿鼎石油应用化学有限公司买卖合同纠纷一案，经深圳市百勤石油技术有限公司申请，并经本院依法程序选定，委托你机构开展司法鉴定工作。鉴定对象：巴州诚熙石油物资有限公司位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧一宗工业用地（巴国用 2011 第 13 号）及地上建筑物。”故本次评估估价目的为库尔勒市人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

二零二二年六月二十二日

五、估价日期

二零二二年六月二十二日至二零二三年三月二十日

六、地价定义

估价对象位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧，为国有建设用地，根据库尔勒市人民法院委托书、库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设工程规划许可证的通知》、《建设工程规划许可证》、库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设用地规划许可证的通知》、《建设用地规划许可证》、新疆巴音郭楞蒙古自治州国土资源局文件《关于对库尔勒经济技术开发区 K-11 号宗地等 28 宗拟挂牌出让建设用地的批复》、《国有建设用地使用权出让合同》、《巴州诚熙石油物资有限公司年产 3 万吨石油助燃剂用地勘测定界图》、《土地登记卡》，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、估价期日的设定：本次评估估价期日设定为现场勘查之日，即 2022 年 6 月 22 日。

2、土地用途设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划用地性质为工业用地，故本次评估土地用途设定为工业用地。

3、国有土地使用权出让年期设定：本次评估土地用途设定为工业用地，根据《土地登记卡》《国有建设用地使用权出让合同》记载，国有建设用地使用权出让年期为 50 年，土地终止日期为 2060 年 10 月 29 日，截至估价期日，剩余土地使用年限为 38.35 年。故本次评估估价对象土地使用权使用年限设定为 38.35 年。

4、容积率设定: 依据《国有建设用地使用权出让合同》记载规划容积率 1.2-2.0。依据最有效利用原则, 此次评估估价对象容积率设定为 2.0。

5、土地开发程度设定: 估价对象实际开发程度为宗地外“七通”(即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路)及宗地内“场地平整”, 此次评估宗地开发程度按宗地外实际开发程度设定为“七通”(即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路), 宗地内开发程度仅设定为“场地平整”。

6、国有出让建设用地使用权价格类型设定

依据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》, 估价对象以出让方式取得土地使用权, 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, 于估价期日 2022 年 6 月 22 日, 规划利用条件下, 土地用途设定为工业用地, 容积率设定为 2.0, 土地使用权年限设定为 38.35 年, 未设定他项权利, 目前实际开发程度为宗地外“七通”(即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路)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

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上, 采用基准地价系数修正法和成本逼近法, 确定估价对象在本次地价定义设定条件下, 于估价期日的建设用地使用权价格, 地上建筑物采用成本法确定于估价期日市场价值如下:

评估总价值: 21700091.14 元

大写金额: 人民币贰仟壹佰柒拾万零玖拾壹元壹角肆分

其中: 评估土地面积: 12907.14 平方米

单位面积地价: 214 元/平方米

总地价: 2762127.96 元

大写金额: 人民币贰佰柒拾陆万贰仟壹佰贰拾柒元玖角陆分

评估建筑面积: 23327.02 平方米

建筑物总价值: 18937963.18 元

大写金额: 人民币壹仟捌佰玖拾叁万柒仟玖佰陆拾叁元壹角捌分

(详见估价结果一览表)

八、土地估价师签字:

姓 名 土地估价师资格证书号

黄凤琦 201365X025 号

姚 炜 94300047 号

签名

黄凤琦

姚炜

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字: 

新疆精宏房地产评估咨询有限公司

二零二三年三月二十日

土地估价结果一览表

评估机构: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

估价期日: 二零二二年六月二十二日

估价目的: 挂牌出让

估价技术报告编号: 新精宏(土)估字(2023)第 S-004 号

估价期日土地使用权性质: 国有建设用地

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限/年	面积/ m ²	单位面积地价/ 元/m ²	总地价 (元)	备注
					证载 (或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
巴州诚熙石油物资有限公司	—	巴州诚熙石油物资有限公司位于库尔勒经济技术开发区景园路西側, 希伯莱纸业用地南侧一宗工业附属配套设施用地	—	开发区景园路西側, 西伯莱纸业用地南侧	工业附属配套设施	工业附属配套设施	工业用地	1.2 — 2.0	—	2.0	宗地外“七通”和宗地内场地平整	宗地外“七通”和宗地内场地平整	38.35	12907.14	214	2762127.96	工业一级

建筑物估价结果一览表

项目名称	建筑面积 (m ²)	地下室面积	层数	建筑结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
办公楼	11498.08	其中地下面积 1774.25	地下一层、地上七层	框架结构	812	9336440.96
实验楼			地下一层、地上三层	框架结构		
警卫室	39.70	/	地上一层	砖混结构	722	28663.40
宿舍楼	11789.235	其中地下面积 1314.15	地下一层、地上七层	框架结构	812	9572858.82
食堂			地上二层	框架结构		
合计	23327.02					18937963.18

一、上述土地估价结果的限定条件:

1 土地权利限制: 在估价期日, 未设定他项权利, 工业用地土地使用年限设定为 38.35 年条件下的土地使用权价格;

2 基础设施条件: “七通”(即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路)及宗地内场地平整。

宗地名称	道路状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	场地平整状况
巴州诚熙石油物资有限公司位于库尔勒经济技术开发区景园路西側, 希伯莱纸业用地南侧一宗工业附属配套设施用地	估价对象临万艺南路	较好, 保证率 95%-90%	较好, 保证率 95%-90%	较好, 保证率 95%-90%	较好, 保证率 95%-90%	有有线及无线通讯网, 相关设施较齐全, 服务功能较到位。	宗地内场地平整

3 规划限制条件: 工业附属配套设施, 规划容积率 1.2-2.0, 本次评估设定 2.0。

4 影响土地价格的其它限定条件: 按报告中限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项: 评估报告自提交之日起有效期为一年, 该评估结果仅为库尔勒市人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据, 具体详见估价报告中“需要特殊说明的事项”。

估价机构: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

二零二三年三月二十日

第二部分 估价对象的界定

一、委托估价方：库尔勒市人民法院

地址：库尔勒市团结北路 70 号

联系人：梁达

联系电话：17309969606 0996-2030025

二、估价对象

估价对象位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧，宗地面积 12907.14 平方米，规划容积率为 1.2-2.2，此次评估设定容积率 2.0，土地规划用途为工业用地，本次评估为库尔勒市人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

根据估价委托人提供的《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》，宗地用地情况如下：

宗地编号：K-76；

土地权利证书号：巴国用 2011 第 13 号；

宗地坐落：开发区景园路西侧、西伯莱纸业用地南侧；

宗地面积：12907.14 平方米；

用地性质：工业用地（工业附属配套设施）；

宗地四至：东临万艺南路，南临巴州铁塔分公司，西临瑞琪生物科技，北临巴州新希望供应链有限公司。位于库尔勒市工业一级基准地价覆盖范围内。

2、土地权利状况

土地所有权：估价对象的土地所有权属国家所有，为国有建设用地。

土地使用权：巴州诚熙石油物资有限公司

他项权利状况：截止估价期日，估价对象四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定他项权利。

土地权利证书号：巴国用 2011 第 13 号，土地用途设定为工业用地，土地使用权年限设定为 38.35 年。依据《国有建设用地使用权出让合同》记载规划容积率 1.2-2.0。依据最有效利用原则，此次评估估价对象容积率设定为 2.0。

3、土地利用状况

根据委托方提供的库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设工程规划许可证的通知》、《建设工程规划许可证》、《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象规划用地性质为工业用地（工业附属配套设施），规划设计控制指标为：建筑密度 20%-30%，绿地率不低于 30%，建筑最高 50 米。截止估价期日现场查勘情况，估价对象地上共建有 5 栋建筑物，规划总建筑面积 23327.02 平方米，本次评估土地使用权面积 12907.14 平方米，建筑容积率为 1.81。根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让

合同》记载，约定的房屋竣工时间为 2011 年 10 月 28 日，故本次评估设定建筑物建成时间为 2011 年，砖混结构，至价值时点已使用 11 年，合同第五章第二十六条约定“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，由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施”。截至本次估价基准日，剩余土地使用年限为 38.35 年，则土地使用权到期时建筑物可使用年限共计 49.35 年。

经估价人员现场复核，已完工建筑面积与规划建筑面积基本一致，故本次评估参照现有规划确定的建筑面积进行评估。截至本次估价期日，地上建筑物尚未完工，仅完成土建施工封顶建设，安装配套及基础配套设施建设尚未施工。

地上建筑物一览表

项目名称(用途)	建筑面积(m ²)	地下室面积	层数	建筑结构	层高(米)
办公楼	11498.08	其中地下面积 1774.25	地下一层、地上七层	框架结构	平均层高 3.5 米
实验楼			地下一层、地上三层	框架结构	
警卫室	39.70	/	地上一层	砖混结构	
宿舍楼	11789.235	其中地下面积 1314.15	地下一层、地上七层	框架结构	
食堂			地上二层	框架结构	
合计	23327.02				

四、地价影响因素分析

影响地价的一般因素主要指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。

1、一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括（1）城市资源状况，（2）房地产制度和房地产市场状况，（3）产业政策，（4）城市规划与发展目标，（5）城市社会经济发展状况

（1）城市资源状况

库尔勒经济技术开发区所依托的库尔勒市，是新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州的州府城市，位于欧亚大陆和新疆腹心地带，塔里木盆地东北边缘，东和博湖县相接，南临塔克拉玛干沙漠，西与轮台县毗邻，北倚天山支脉。地跨东经 85° 12′ ~ 86° 27′、北纬 41° 11′ ~ 42° 14′ 之间，市域总面积 7116.89 平方公里。库尔勒市距新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐公路里程约 500 公里，据南疆喀什市约 1000 公里。库尔勒市是南疆交通枢纽，通往南疆的门户城市。

库尔勒经济技术开发区位于库尔勒市主城区东南侧，与主城区紧密相连。开发区北至南疆铁路，南至西尼尔水库以南的尉犁“三北”四期防护林（距尉犁县城约 20 公里），西临库尔勒新机场，东至霍拉山脚下。

库尔勒经济技术开发区属于库鲁克塔格山前砾质戈壁平原，属戈壁、沙漠地、盐碱地、湿地等。现状地势北高南低，山势西高东低。开发区内部整

体坡度较平缓，地面坡度为 5‰ - 7‰，地质条件较好，地基承载力 200 - 400 千帕，地下水埋深 20 米。

库尔勒经济技术开发区位于北半球中纬度地带，是典型的暖温带大陆性干旱气候。气候特征为光热资源比较丰富、冷热悬殊、降水稀少、蒸发强烈、空气干燥。年平均气温 11.4℃；最高温度 40℃，最低温度 -28.1℃。年平均降水量 51.5 毫米，最大蒸发量 1200-1450 毫米，年日照总时数 2990 小时；主导风向东北风；无霜期 210 天；冻土深度 63 厘米。

库尔勒经济技术开发区内的地表水体大多为人工建设的水系，包括水库、水渠、防洪渠、景观河和人工湿地，流向多为自北向南，呈网状分布。库塔干渠自北而南穿越本区，接入西尼尔水库后继续向南；白鹭河、杜鹃河为区内主要的景观河道；金河路西侧建设有一条防洪渠；位于西尼尔镇区东侧的西尼尔水库为紧邻规划区的核心水体。

库尔勒经济技术开发区依靠库尔勒市乃至巴州为资源腹地，拥有丰富的能源与农林矿产资源。

巴州能源储量丰富：已探明的石油储量 108 亿吨，天然气蕴藏量 8.4 万亿立方米，分别占全国的 1/7 和 1/4，主要集中在塔里木、焉耆盆地；煤炭储量 10.74 亿吨，集中分布在库尔勒、轮台地区；光、热、风能资源充沛，具备发展太阳能、风能等清洁能源的潜力。

巴州农业发展状况良好，粮食、畜牧业以及特色林果业发展稳定，尤其是特色林果资源十分丰富，是国内重要的水果生产基地。全州农产品加工企业发展迅速，其中香梨、棉花、葡萄、杏、红枣、畜产品的产业链建设较为完善，产业衔接度较高。香梨产量较大，在全疆以及全国都具有明显优势，“库尔勒香梨”已成为享誉海内外的品牌，苹果、红枣、葡萄和杏发展较晚，总产量较低，但发展潜力较大。此外，芦苇、长绒棉、啤酒花、罗布麻、甘草等资源充沛，具备工业开发价值。

巴州拥有丰富的矿产资源。全州已发现 74 种矿产，其中具有矿床规模以上的矿种 58 种。蛭石、红柱石、钾盐、菱镁矿居全国之首，石棉占全国 30%。

开发区现有管理范围内主区面积为 83.53 平方公里，已完成了“七通一平”的基础设施建设，道路、绿化等配套设施建设已初具规模，用地构成以二类工业用地、教育科研用地及住宅用地为主，另有适量的配套设施用地及仓储用地；西尼尔镇区现状用地以住宅用地和工业用地为主；重工业产业园区面积 29.24 平方公里，以工业用地为主。

（2）不动产制度与不动产市场状况

自 1998 年颁布了新的《中华人民共和国土地管理法》以来，对库尔勒市实施了土地用途管制，加强了对耕地的保护，严格控制农用地转为建设用地，进一步规范了土地市场，积极稳妥地在全市进行房地产制度改革。在土地取得方式上，由过去单一的无偿、无期限划拨配置供给改革为有偿、有期限出让与行政划拨相结合取得方式。近年来，随着国有土地供求的规范和

市场化，除了特殊性行业及公共、公用设施等用地外，对经营性用地和房地产开发用地实行了招标、挂牌、拍卖出让，提高了土地市场竞争的透明度，为土地市场的活跃和土地的增值创造了条件。

特别是国家住房制度改革的深入，房改房上市交易以及商业银行为个人提供购房抵押贷款，库尔勒市将逐步取消福利住房，实行住房商品化，把人们引入了住宅商品市场，对住宅市场的供求形成了影响，商品住宅的需求逐渐加大，房地产市场日趋活跃，地价稳中有升。

(3) 产业政策

近年来，金融机构不断推出新的贷款政策，并简化了贷款手续，初步形成了个人储蓄资金、银行贷款、住房基金三位一体的居民融资住房新格局，推动了房地产业的迅猛发展。另外，随着西部大开发方面政策的实施，库尔勒市在加快房地产投资力度的同时，制定了多项优惠政策，营造了良好的投资环境，使外地开发商纷纷开始进入我区的房地产市场，吸引了大批外资，保持了本地房地产投资增长的势头，为房地产投资增长形成了新的力量。

目前，库尔勒市已开征了与土地使用权取得、使用、转让等方面有关的税费：耕地占用税、土地使用税、土地增值税等，通过土地税收政策来调控土地市场，理顺分配关系，保证政府的土地收益。

(4) 城市规划与发展目标

1、独立园区阶段（2000-2005 年）

原库尔勒经济技术开发区首期面积为 18 平方公里，开发区的定位是发展外向型经济、高新技术产业为主的独立园区。

2、多园合一阶段（2005-2009 年）

巴州州委于 2005 年提出“库尉一体化”发展战略，并做出《关于进一步理顺库尔勒经济技术开发区管理体制的决定》，对原库尔勒经济技术开发区、库尔勒石化工业园区、尉犁西尼尔工业园区实现统一规划、统一政策、统一产业布局的“一区多园”管理体制。

3、产业新城阶段（2009-至今）

随着“库尉行政一体化”的推进，2008 年年底，巴州党委将西尼尔镇由尉犁县划归库尔勒市管辖，随后纳入开发区统一管理。这样，开发区的管辖范围在原西尼尔工业园区的基础上扩大到整个西尼尔镇行政区域，加上西尼尔水库以南二期用地约 60 平方公里、机场东南的三期用地约 50 平方公里，开发区管理范围达到近 200 平方公里，规模快速扩张。2009 年开始编制的库尔勒市城市总体规划将开发区的职能定位提升为“产业新城”，正式标志着开发区的发展进入产业新城阶段。

(5) 城市社会经济发展状况

1、总体发展目标

至 2020 年，开发区优化提升既有基础，发掘存量资源潜力，开发自主创新产业，力争成为丝绸之路经济带核心区重要支点上的引擎，是全疆乃至全国科技创新驱动的示范区和生态绿色发展的试验区。

至 2030 年，开发区将发展成为全疆领先水平、全国先进水平、产业高端、环境优良、建成城市新区和产业新城。

2、产业发展战略

2.1、顺应机遇、深化发展

把握新疆作为“一带一路”中“一带”的核心区战略地位，有序拓展开发区产业发展空间；

把握国家紧跟国际能源结构的形势，促进开发区形成优胜劣汰格局；

把握库尔勒市南疆城市群和区域经济发展中的核心，推进区域分工合作，实施错位发展，凸显自身优势。

2.2、优化结构、均衡发展

加快三产发展速度，全面完成 18 平方公里区域的“退二进三”，构建开发区综合商贸服务中心；

加快发展现代服务业，达到一二三产的均衡发展。

2.3、区域协作、共赢发展

力促与南疆区域产业区联动发展，共同承接产业转移，加强区域经济往来，与区域构建创新产业体系，实现共赢局面。

2.4、创新机制、高端发展

营造包容集聚的人才环境，加快高新技术产业发展，培育壮大以新能源为代表的战略性新兴产业。

2.5、节能降耗、生态发展

鼓励企业资源综合利用和循环利用，推进节能减排，实施生态发展；

鼓励企业实施节能技术和减排技术的推广应用，加快节能减排技术改造和重点工程建设。

2、区域因素

(1) 区域概况

库尔勒经济技术开发区所依托的库尔勒市，是新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州的州府城市，位于欧亚大陆和新疆腹心地带，塔里木盆地东北边缘，东和博湖县相接，南临塔克拉玛干沙漠，西与轮台县毗邻，北倚天山支脉。地跨东经 $85^{\circ} 12' \sim 86^{\circ} 27'$ 、北纬 $41^{\circ} 11' \sim 42^{\circ} 14'$ 之间，市域总面积 7116.89 平方公里。库尔勒市距新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐市公路里程约 500 公里，据南疆喀什市约 1000 公里。库尔勒市是南疆交通枢纽，通往南疆的门户城市。

(2) 城区基本设施状况

1. 交通条件现状

开发区对外交通条件便利，铁路、公路齐全、航空运输便利，形成了便捷的立体交通服务网络。现有主要交通线路包括 218 国道、南疆铁路及 314 国道；其中 218 国道从开发区贯穿而过，南疆铁路从开发区北部经过，铁路专用线已修至开发区内部，库尔勒新飞机场毗临开发区西侧。

2、公共设施状况

开发区有学校 2 所。普通中小学在校生 1958 人，职工人数 154 人，班级数 69 个；幼儿园在园幼儿 1011 人，职工人数 121 个，班级数 34 个。

开发区有医院有 1 个。医院在职职工 20 人，病床有 50 张，年就诊人数为 12000 人。

3、基础设施状况

3.1、供水现状

库尔勒经济技术开发区供水系统主要是由库尔勒城市供水一期工程供给。该工程已于 2002 年 8 月 31 日正式向市区送水。于 2003 年 9 月 1 日正式投产。现有水源生产、城区配水两座水厂，主要负责向库尔勒市、尉犁县近 40 万人提供安全、可靠、及时的供水服务。整个供水工艺从水源生产到城区配水，全程采用重力流自流工艺。一期供水工程原设计能力为 20 万吨/日，经过水源扩增目前日供水能力 23 万吨。2011 年供水量 5100 万吨，售水量突破 4200 万吨，年日均供水量达 14.1 万吨。

供水水源地位于农二师二十一团团部以东，占地 50km²，现建成 56 眼深井 34 座泵房。用潜水深井泵抽取地面下 80~160m 深层地下水，通过 34km 的井间联络管进行汇集，集中送入水源地管理站，经沉砂、稳压后，重力自流经 33.46km 管径 ID1100 的玻璃钢夹砂管双管输送至塔什店，穿越 7.17km 输水隧洞、2.718km ID1000 输水管道，到开发区北山前配水厂，经消毒、稳压进入城市配水管网，再通过配水管网进入千家万户。

3.2、排水现状

开发区的排水体制应采用分流制，但考虑到开发区降雨稀少，单独修建雨水管网无明显作用，确定开发区排水体制采用不完全分流制，雨水经过路沿石预留孔进入道路两侧绿化带，通过地表下渗进行排放，既可使之作为绿化用水，缓解一定的用水紧张问题，又可涵养地下水源。在道路两旁设置一定数量的雨水口，并适当加大污水管管径，以防止短时暴雨时雨水过大导致的路面积水。

开发区南苑路以北排水管网已形成系统，东面和西面两条南北走向的排水干管收集着整个开发区的污水。

两条管径为 D1800 的生活污水管线沿开发大道敷设，接至库塔干渠东面的 D1000 的排水干管，在石化大道美克化工和塔石化园废水接入排水干管，排水干管沿着石化大道经小康路、泰昌路、新旺路、康盛路，在库塔干渠以南与开发区明渠交汇，管径为 D1000~D1500。

另一条 D600 污水管线沿安晨大道敷设至康盛路口，后沿康盛路敷设 D1000 排水干管，在南苑路路口接入南苑路以北的，开发大道以南的污水；在羚翔路路口接入南苑路以南的，羚翔路以北的污水；排水干管在鑫河路口汇入早期建成的排水明渠，排水明渠在库塔干渠以南与另一条排水干渠汇合后接入现状 D1500 的排水管渠，最终排入西尼尔氧化塘。

在 218 国道敷设有一条 D800，收集博湖苇业的废水，至中水处理厂，污水预处理后汇进康盛路污水干管，最终汇入西尼尔氧化塘。

3.3、供热现状

开发区内的城市供热系统以热电厂为主，工业供热热媒为蒸气，民用供暖热媒为热水。充分发挥热电厂的作用，主要以热电联产为主，调峰锅炉房为辅的供热方式。在保证供暖质量与供暖安全的前提下，确保热电厂最大供热负荷热电联产及调峰锅炉房覆盖不上的区域。

(1) 国电库尔勒热电厂 2015 年 6 月动工开始建设，预计于 2016 年 12 月第一台机投产发电，2017 年 2 月第二台机投产发电。电厂距库尔勒市中心直线距离约 9 公里，紧邻开发区北部。规划电厂机组为 $2 \times 350\text{MW}$ 超临界空冷燃煤发电供热机组，作为开发区北部现状和近、远期新增负荷的主要热源，主要是满足开发区北部和库尔勒新区的供热负荷需求，同时还要满足开发区北部内部分工业企业的用汽需求。

(2) 科达能源热电厂 2015 年 4 月开工建设，计划于 2016 年 12 月第一台机组投产发电，2017 年 2 月第二台机组投产发电。科达能源热电厂位于位于库尔勒经济技术开发区南部范围内，为规划三类工业用地。根据目前开发区规划及现状，本厂址北侧为区内道路、国防公路及西尼尔水库，南侧、东侧为规划其他三类工业用地，西侧为干渠。厂址东侧约 2km 博湖苇股份有限公司。规划电厂主要是负责开发区纺织工业城内近、远期工业企业的采暖负荷和蒸汽负荷还有部分。电厂装机规模为 $2 \times 350\text{MW}$ 超临界空冷燃煤发电供热机组，额定采暖抽汽量为 240t/h ，最大采暖抽汽量为 550t/h 。

3.4、供气现状

库尔勒经济技术开发区天然气气源主要来源于塔里木油气田，天然气通过 192.4 公里直径为 $D630 \times 10$ 的轮一库长输管线送至市区，管线设计压力为 6.27MPa 。根据《库尔勒市城市总体规划》，远期新建一条从轮台至库尔勒的天然气输送管道，输气能力为 15 亿立方米，作为开发区气源。

库尔勒经济技术开发区现状供气气源为位于石化路的城市门站，该门站为塔里木指挥部所有。开发区内较大的现状工业用户为美克公司，该公司用气由城市门站单独接出中压管。目前开发区已建天然气管网主要集中于友谊路以北，为库尔勒市燃气公司投资建设。

3.5、城区绿化状况

库尔勒经济技术开发区现状绿化水平不高，全区现状绿地总面积为 243.25 公顷，绿地率只有 4.75%。其中，公园绿地 57.85 公顷，为开发区北部综合功能片区白鹭河沿岸的滨河景观公园与美克石化工业及西尼尔镇区内的两块绿地；防护绿地 184.17 公顷，为美克石化工业周边道路防护绿地及北部 218 国道两侧、北部综合功能片区干道两侧防护绿带。

估价对象位于开发区景园路西侧、西伯莱纸业用地南侧，附近有新疆中亚华能电气有限责任公司、天业钢构、西域天境、新疆乌苏啤酒（库尔勒）有限公司等，距绕城高速约 2.5 公里，该区域基础设施较完备，为宗地外“七通”（即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路）。

3、个别因素

- (1) 土地位置: 开发区景园路西侧、西伯莱纸业用地南侧;
 - (2) 评估宗地面积: 12907.14 平方米;
 - (3) 土地用途: 工业用地 (工业附属配套设施);
 - (4) 宗地宽度: 约 80 米, 宗地深度: 约 150 米;
 - (5) 临街状况: 估价对象一面临路, 西临万艺南路;
 - (6) 估价对象形状规则, 为长方形, 地势平坦, 地质条件优良;
 - (7) 容积率: 本次评估容积率设定 2.0;
 - (8) 土地设定使用年限: 38.35 年;
 - (9) 基础设施状况: 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即供水、排水、供暖、供气、通电、通讯、通路)及宗地内场地平整
- 供水: 接园区自来水供水管网
排水: 接园区排污管网
供暖: 接园区供热公司管网集中供暖
供气: 接园区燃气公司供气管网
通电: 接市供电公司供电网
通讯: 接市电信公司通讯网
道路: 临万艺南路

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家有关法律、法规、行政规章及相关规定

- (1)、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国国家主席令第 32 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行)
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国国家主席令第 32 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行)
- (3)、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行)
- (4)、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)
- (5)、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号, 2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)
- (6)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 1 日国务院第 132 次常务会议修订通过, 现予以公布, 自 2021 年 9 月 1 日起实施)
- (7)、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号, 2004 年 10 月 21 日)
- (8)、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31 号,

2006 年 8 月 31 日)

(9)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号,2008 年 1 月 3 日)

(10)、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15 号,2001 年 4 月 30 日)

(11)、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 39 号,2007 年 9 月 28 日)

(12)、国土资源部《关于颁发实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307 号,2006 年 12 月 23 日)

(13)、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308 号,2008 年 12 月 31 日)

(14)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56 号,2009 年 5 月 11 日)

(15)、国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发〔2008〕51 号,2008 年 3 月 11 日)

(16)、国土资源部《关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见》(国土资发〔2011〕63 号,2011 年 5 月 13 日)

(17)、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令第 40 号,2007 年 12 月 30 日)

(18)、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号,2018 年 9 月 1 号)

(19)、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》(中评协〔2019〕14 号,2019 年 7 月)

(20)、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273 号,2018 年 12 月 10 日)

2、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/T18508-2014,2014 年 7 月 24 日发布)

(2)、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014,2014 年 7 月 24 日发布)

(3)、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021,2021 年 3 月 2 日)

(4)、中华人民共和国土地管理行业标准《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021,2021 年 3 月 2 日)

(5)、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017,2017 年 11 月 1 日)

(6)、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》(中估协发〔2005〕34 号,2005 年 12 月 15 日)

(7)、国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技

术规范》的通知(国土资厅发〔2018〕4号, 2018年3月9日)

(8)、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

3、地方政府及有关部分颁布的有关法规、条文、通知

《库尔勒经济技术开发区土地定级与基准地价更新报告》(2016年12月)

4、委托方提供有关资料

(1)、《库尔勒市人民法院委托书》[(2022)新2801执恢225号]

(2)、《土地登记卡》

(3)、《关于核发建设工程规划许可证的通知》

(4)、《建设工程规划许可证》

(5)、《建设用地规划许可证》

(6)、《关于对库尔勒经济技术开发区K-11号宗地等28宗拟挂牌出让建设用地的批复》

(7)、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 65280120100017)

(8)、出让金发票

(9)、《巴州诚熙石油物资有限公司年产3万吨石油助剂用地勘测定界图》

5、受托估价方掌握的有关资料及实地勘察、调查所获取的资料。

二、土地估价

1. 估价原则

此次估价所遵循的原则, 应体现客观、公正、科学、合法的原则。

1. 预期收益原则: 是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

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, 土地投资者在预测该土地将来所能带来的收益或是效用后进行投资的。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。

2. 替代原则: 是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据, 估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

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, 价格最低者吸引最大需求, 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才决定的。土地价格也同样遵循替代规律, 某宗土地的价格, 受其它具有相同使用价值的土地, 即同类型具有替代可能的土地价格所牵制, 主要包括:

- 土地价值由具有相同性质的替代性土地的价格所决定。
- 土地价值是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较

后所决定的价格。

● 土地价值可通过比较土地的条件及使用价值来确定。

3. 最有效利用原则：是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价，判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

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。

4. 需求与供给原则：是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

在完全的市场竞争中，一般商品的价格，取决于供求的均衡点。需大于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品来比具有特殊的人文和自然特征，因此土地市场形成了自己的供求规律，主要表现在土地的价格容易形成垄断，所以土地价格不是有充分竞争的土地市场中形成，而是形成于不完全的竞争市场。

5. 协调原则：土地总是处于一定的自然和社会环境之中，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，这直接关系到估价对象的收益量和价格。

6. 变动原则：是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

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。因素变动原则与预测原则密切相关。在土地估价中，不仅要将来对将来的地价变动作出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，才能准确合理地估价。

7. 多种评估方法相结合的原则：随着土地估价事业的发展，国际上创立了几种通用的估价方法，例如：收益还原法、剩余法、成本法、剩余法等方法，这些方法都有各自的特点和适用范围，不适宜的估价方法可能使用估价结果产生较大的误差，因此评估人员在进行土地评估的过程中，应根据估价对象的实际情况，选择几种与估价对象相适应的评估方法进行综合评定，力求减少误差，得出客观、公正的土地价格。

8. 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。根据影响土地质量优劣的因素种类及其作用程度的大小，重点分析对土地起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地的影响。

9. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土

地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

10. 公开市场原则：公开市场原则是指评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间、需要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上形成或成立的价格，评估结果在公平、公正、公开的的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，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，评估方法科学、评估结果准确，并严格保守评估秘密。

2. 估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称《技术规范》，常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。估价方法的选用应当按照地价评估的《规程》和《技术规范》，根据当地土地市场的情况并结合估价对象的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。

根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号），评估方法有(1)收益还原法(2)市场比较法(3)剩余法(4)成本逼近法(5)公式地价系数修正法，出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括(1)、(2)、(3)之一，以及(4)或(5)，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后，根据估价对象的实际情况，结合此次评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法评估估价对象的价格。

评估方法选用的依据：

1、根据《库尔勒经济技术开发区土地定级与基准地价更新报告》（2016年12月），待估宗地位于库尔勒经济技术开发区景园路西侧、希伯莱纸业用地南侧，在库尔勒经济技术开发区一级地价覆盖范围内。估价对象位于库尔勒经济技术开发区土地定级估价覆盖范围内，因此选用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等评估结果，按照替代的原则，就估价对象的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

基本公式： $V = V_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_r \times K_m \times (1 + K_k) \times (1 + K_d)$

式中：V—估价对象的土地价格

V_{1b} —该用途该级别的基准地价

K_i —宗地第 i 个因素条件下的修正系数

K_r —容积率修正系数

K_m —土地（剩余）使用年期修正系数

K_k —开发程度修正系数

K_q —期日修正系数

2、采用成本逼近法的理由：由于估价对象位于库尔勒市经济技术开发区，周边区域近年来有较多的新征土地补偿案例，且当地政府及相关部门公布了有关补偿标准文件，各项开发费用也比较明确，故采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格，由于成本逼近法求取的无限年期区域平均价格，需进行年期和个别因素修正，测算宗地价格。

基本公式： $P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$

式中： P —土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T —税费

R_1 —利息

R_2 —利润

P_E —土地成本价格

R_3 —土地增值

评估方法未选用的依据：

1、未采用市场比较法的理由：估价对象位于库尔勒市经济技术开发区，近几年同级别、同用途、同类型的土地成交案例较少，交易价格参差不齐、可比性较小，因此不适宜采用市场比较法。

2、未采用收益还原法的理由：收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物或房地产的估价，本次评估估价对象为工业用地，且所在区域没有工业用房的出租案例，因此无法采用收益还原法。

3、未采用剩余法的理由：剩余法适用于开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价，本次评估估价对象为工业用地，建成后多为企业自用，因此也不适宜采用剩余法。

故此次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行测算，并最终把两种方法加权平均数结果作为确定最终地价水平的依据。

3. 估价结果

① 估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则，根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了综合测算。选用的两种方法只是从不同侧面反映了估价对象的地价水平，起到相互印证的作用。根据本次评估的目的及估价对象所在区域的地价水平，评估人员决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法测算结果的算术平均数为其单价，见下表：

估价对象单位面积地价结果确定表

单位: 元/平方米

	估价对象单位面积地价(元/平方米)		
估价方法	基准地价修正系数法	成本逼近法	算术平均数
单位面积地价	234.89	193.69	214

② 建筑物价值的确定

建筑物估价结果一览表

项目名称	建筑面积 (m ²)	层数	建筑结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
办公楼	11498.08	地下一层、地上七层	框架结构	812	9336440.96
实验楼		地下一层、地上三层	框架结构		
警卫室	39.70	地上一层	砖混结构	722	28663.40
宿舍楼	11789.235	地下一层、地上七层	框架结构	812	9572858.82
食堂		地上二层	框架结构		
合计	23327.02				18937963.18

③ 估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014), 估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则, 按照地价评估的基本原则和估价程序, 在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上, 采用基准地价系数修正法和成本逼近法, 确定估价对象在本次地价定义设定条件下, 于估价期日的建设用地使用权价格, 地上建筑物采用成本法确定于估价期日市场价值如下:

评估总价值: 21700091.14 元

大写金额: 人民币贰仟壹佰柒拾万零玖拾壹元壹角肆分

其中: 评估土地面积: 12907.14 平方米

单位面积地价: 214 元/平方米

总地价: 2762127.96 元

大写金额: 人民币贰佰柒拾陆万贰仟壹佰贰拾柒元玖角陆分

评估建筑面积: 23327.02 平方米

建筑物总价值: 18937963.18 元

大写金额: 人民币壹仟捌佰玖拾叁万柒仟玖佰陆拾叁元壹角捌分

(详见估价结果一览表)

三、估价结果和估价报告的使用

1、估价的前提和假设条件

(1) 本次估价以委托方提供的有关资料为重要依据, 包括库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设工程规划许可证的通知》、《建设工程规划许可证》、库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设用地规划许可证的通知》、《建设用地规划许可证》、新疆巴音郭楞蒙古自治州国土资源局文件《关于对库尔勒经济技术开发区 K-11 号宗地等 28 宗拟挂牌出让建设用地的批复》、《国有建设用地使用权出让合同》、《巴州诚熙石油物资有限公司年产 3 万吨石油助燃剂用地勘测定界图》、《土地登记卡》以及其他相关用地资料, 并以这些资料的合法性为前提。

(2) 土地使用者合法取得土地使用权, 并支付相应税费。

(3) 估价对象必须按照批准用途进行建设，并且能够得到最有效利用，产生相应的收益。

(4) 估价对象与其它生产要素相结合，土地的持续利用能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证企业的持续发展。

(5) 在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(6) 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。

(7) 假设条件：

① 估价期日的设定：本次评估估价期日设定为现场勘查之日，即 2022 年 6 月 22 日。

② 土地用途设定：根据《土地登记卡》《国有建设用地使用权出让合同》，规划用地性质为工业用地，故本次评估土地用途设定为工业用地。

③ 国有建设用地使用权出让年期设定：本次评估土地用途设定为工业用地，根据《土地登记卡》《国有建设用地使用权出让合同》记载，国有建设用地使用权出让年期为 50 年，土地终止日期为 2060 年 10 月 29 日，截至估价期日，剩余土地使用年限为 38.35 年。故本次评估估价对象土地使用权使用年限设定为 38.35 年。

④ 容积率设定：依据《国有建设用地使用权证出让合同》记载规划容积率 1.2-2.0。依据最有效利用原则，此次评估估价对象容积率设定为 2.0。

⑤ 土地开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外“七通”（即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路）及宗地内“场地平整”，此次评估宗地开发程度按宗地外实际开发程度设定为“七通”（即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路），宗地内开发程度仅设定为“场地平整”。

⑥ 国有建设用地使用权价格类型的设定：依据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象以出让方式取得土地使用权，此次评估国有建设用地使用权类型设定为出让。

(8) 本次估价报告中的地价内涵是指：估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2022 年 6 月 22 日，规划利用条件下，土地用途设定为工业用地，容积率设定为 2.0，土地使用权年限设定为 38.35 年，未设定他项权利，目前实际开发程度为宗地外“七通”（即供水、排水、通暖、供气、通电、通讯、通路）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。

2、估价结果和估价报告的使用

(1) 本报告及估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，即为库尔勒市人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据，不做其它评估用途使用。

(2) 本报告的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，若这些设定条件发生变化，该评估价格应作相应调整，甚至重估。

(3) 本报告需经受托估价方加盖公章并由土地估价师签字后方为有效，土地估价技术报告仅用于自然资源部门备案和估价机构存档，不提供给委托方。

(4) 本报告自提交之日起有效期为一年。

(5) 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有，解释权归受托估价方所有。

(6) 违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任：

① 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成经济损失及法律后果，受托估价方不承担责任。

② 未经受托估价方书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表或复制本报告，本评估报告对任何第三方不承担责任。

3、需要特殊说明的事项

(1) 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料

① 委托估价方提供的库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设工程规划许可证的通知》、《建设工程规划许可证》、库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设用地规划许可证的通知》、《建设用地规划许可证》、新疆巴音郭楞蒙古自治州国土资源局文件《关于对库尔勒经济技术开发区 K-11 号宗地等 28 宗拟挂牌出让建设用地的批复》、《国有建设用地使用权出让合同》、《巴州诚熙石油物资有限公司年产 3 万吨石油助燃剂用地勘测定界图》、《土地登记卡》。

② 委托估价方提供的有关土地权属、土地开发、土地利用、规划等其他资料委托估价方对其提供资料的真实性负责。

③ 委托估价方提供的关于估价对象上建筑物的相关背景资料，估价人员对估价对象现场勘察仅限于观察和接触到的部分，对被覆盖、未暴露以及难以接触部分因无法实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价人员掌握的资料进行评估。

④ 土地区位条件、区域土地的一般开发水平、地产市场交易资料等由估价人员实地调查而得。

(2) 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

① 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的技术标准，并结合估价对象的具体情况，以此确定估价原则、估价方法以及技术参数的选取。本次估价对象位于库尔勒市经济技术开发区，近几年同级别、同用途、同类型的土地成交案例较少，交易价格参差不齐、可比性较小，因此不适宜采用市场比较法；估价对象为工业用地，且所在区域没有工业用房的出租案例，因此无法采用收益还原法；估价对象周边类似用途房屋建成后多为企业自用，因此也不适宜采用剩余法。故此次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法进行测算。

② 若估价对象的土地权利状况、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，该评估价格应作相应调整，甚至重估。

(3) 估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

① 土地使用权处置需要合理的周期，设定在这个周期内，市场状况、物理状态等是静止不变的。

② 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受政策和需求市场的影响，本次评估把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传因素对地价的影响。

③ 本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(4) 其他需要特殊说明的事项

① 估价对象的土地权属资料、土地利用状况、评估项目涉及的相关资料由库尔勒市人民法院提供；土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由新疆精宏房地产评估咨询有限公司的土地估价师实地调查取得；区域经济发展状况、城市规划资料、基准地价资料、估价中所用相关参数由新疆精宏房地产评估咨询有限公司的土地估价师通过政府相关部门及相关文件规定和公众媒体等多种途径获取。

② 根据委托方提供的库尔勒市城乡规划局文件《关于核发建设工程规划许可证的通知》、《建设工程规划许可证》、《土地登记卡》、《国有建设用地使用权出让合同》，估价对象规划用地性质为工业用地（工业附属配套设施），截止估价期日现场查勘情况，估价对象地上共建有 5 栋建筑物，规划总建筑面积 23327.02 平方米，经估价人员现场复核，已完工建筑面积与规划建筑面积基本一致，故本次评估参照现有规划确定的建筑面积进行评估。截至本次估价期日，地上建筑物尚未完工，仅完成土建施工封顶建设，安装配套及基础配套设施建设尚未施工，本次评估假设估价对象地上建筑物根据现有规划手续，可以正常办理后续施工手续及相关产权登记为前提进行评估，如该假设不成立，则估价结果需要调整。

第四部分 附 件

- 1、现场勘查照片
 - 2、估价对象位置示意图
 - 3、委托书
 - 4、《土地登记卡》
 - 2、《国有建设用地使用权出让合同》
 - 3、《关于核发建设工程规划许可证的通知》
 - 4、《建设工程规划许可证》
 - 5、评估机构营业执照
 - 6、评估机构及评估人员资质
- （以上均为复印件）



现场勘查照片



估价对象宗地位置示意图（卫星影像）



估价对象宗地位置示意图