

土地估价报告

项目名称：长春经济技术开发区管理委员会及长春经开（集团）

股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园
区七宗土地使用权预期净收益项目评估

受托估价单位：吉林新野房地产土地评估咨询有限责任公司

土地估价报告编号：（吉）新野土（2016）（估）字第004号

土地估价技术报告编号：（吉）新野土（2016）（技）（估）字第004号

提交估价报告日期：二〇一六年二月十八日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

长春经济技术开发区管理委员会及长春经开（集团）股份有限公司拟了解按规划用途取得长春玉米工业园区七宗土地使用权的预期净收益项目评估。

二、委托估价方

委托单位：长春经济技术开发区管理委员会及长春经开（集团）股份有限公司。

三、估价目的

评估按规划用途取得长春市玉米园区潍坊街以东、中山大街以西、成都大街以南、长吉铁路以北七宗面积为 70.1277 万平方米土地的预期净收益，为委托方了解委估七宗土地预期净收益提供价值参考。

四、估价期日

2015 年 12 月 31 日。

五、估价日期

2016 年 1 月 20 日至 2016 年 2 月 18 日

六、地价定义

（一）本次评估的土地预期净收益的价值内涵为出让国有土地使用权价格扣除土地取得总成本。

（二）本报告评估的国有土地使用权价格为满足下列设定条件估价期日的出让使用权价格：

本次估价的 7 宗土地全部为即将征收整理地块，受委托方的委托，评估全部 7 宗土地在征收整理完成后的价格。

1、用途设定：估价对象土地规划用途分别为居住、商务，此次估价分别设定用途为居住、商业用地。

2、开发程度设定：宗地红线外开发程度为“七通”（通路、通电、通讯、通上、下水、供热、通煤气）；本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外开发程度为“七通”及红线内场地平整。

3、土地使用权年限设定

根据此次评估目的以及出让计划,设定待估宗地土地使用年限均为相应用途法定最高年限。

4、估价期日设定

根据委托方要求,估价期日设定为2015年12月31日。

5、宗地利用状态设定

根据委托方提供的产权证明及相关资料,待估七宗用地的控制性详细规划如下:

宗地二:建筑控制高度小于55米,建筑密度小于30%,容积率小于2.0,绿地率大于30%

宗地四:建筑控制高度小于80米,建筑密度小于30%,容积率小于2.5,绿地率大于30%

宗地九:建筑控制高度小于60米,建筑密度小于30%,容积率小于2.0,绿地率大于30%

宗地十:建筑控制高度小于60米,建筑密度小于30%,容积率小于2.0,绿地率大于30%

宗地十二:建筑控制高度小于80米,建筑密度小于30%,容积率小于2.5,绿地率大于30%

宗地十三:建筑控制高度小于60米,建筑密度小于30%,容积率小于2.0,绿地率大于30%

宗地十四:建筑控制高度小于80米,建筑密度小于30%,容积率小于2.5,绿地率大于30%

其他详细情况见下估价对象地价定义一览表:

估价对象地价定义一览表

序号	宗地名称	宗地面积(平方米)	估价期日规划用途	估价设定土地用途	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价设定土地使用年限(年)	估价设定开发程度	备注
1	地块二	165,807.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通,宗地内场地平整	居住八级
2	地块四	92,209.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通,宗地内场地平整	居住八级
3	地块九	183,485.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通,宗地内场地平整	居住八级
4	地块十	102,318.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通,宗地内场地平整	居住八级
5	地块十二	53,335.00	商务	商业	收储	出让	40	宗地红线外七通,宗地内场地平整	商业八级

6	地块十三	77,073.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通，宗地内场地平整	居住八级
7	地块十四	28,050.00	居住	居住	收储	出让	70	宗地红线外七通，宗地内场地平整	居住八级
	合 计	701,277.00							

(三) 土地取得成本包括征地费用、地上物补偿费用、土地出让金和其他费用。不包括七宗建设用地规划红线外市政基础设施建设费即“七通”费用、绿地的建设费。

七、估价结果

1、委估宗地的市场价格

估价人员在现场查看及市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得出估价对象在估价设定的用途、使用年限、开发程度、规划利用条件下，于估价期日正常的市场条件下的土地使用权价格为：

评估土地宗数：7 宗

评估土地总面积：701,277.00 平方米

评估土地总地价为人民币：165,751.27 万元

人民币大写：壹拾陆亿伍仟柒佰伍拾壹万贰仟柒佰元整。

委估宗地的市场价格评估结果详见《土地估价结果一览表》。

2、委估宗地的预期收益

经测算，委估宗地的取得成本为 95,248.28 万元，本次评估的总地价扣除土地的取得成本后得出土地使用权预期净收益为人民币：70,502.99 万元（保留两位小数）。

人民币大写金额为：柒亿零伍佰零贰万玖仟玖佰元整。

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 名
冯敏	2000220010	冯敏
孙延生	96070060	孙延生

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字



吉林新野房地产土地评估咨询有限公司

二〇一六年三月十八日

