

土地估价报告

项目名称：乌鲁木齐沙区仓房沟路新疆天山水泥股份有限公司四宗工业用地建设土地使用权市场价格评估

受托估价单位：北京中天和房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：中天和房地产[2013]估价字第 00002-1 号

提交估价报告日期：二〇一三年九月三日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：乌鲁木齐沙区仓房沟路新疆天山水泥股份有限公司工业用地建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方：新疆天山水泥股份有限公司

联系地址：乌鲁木齐市水泥厂街 242 号

联系人：胡荣

联系电话：0991-7966525

三、估价基准日：二〇一三年六月三十日

四、估价日期：二〇一三年六月三十日至二〇一三年九月三日

五、估价目的：

新疆天山水泥股份有限公司拟企业整体搬迁事宜（根据《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件〈关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知〉[乌政办（2011）104 号]》规定），需将此次涉及的位于乌鲁木齐沙区仓房沟路，以出让方式取得的四宗工业用地建设用地使用权进行评估，作为委估方显化土地资产价值的参考依据。

六、地价定义：

本宗工业用地实际开发程度为：宗地外达到”六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）和宗地内“场地平整”，建筑规划容积率为 <1，无其他规划限制，规划用途及实际用途均为工业用地，使用年期为剩余 35.50 年。

本报告评估的地价为宗地外达到”六通”（即通路、通上水、通

下水、通电、通讯、通暖)和宗地内“场地平整”，建筑规划容积率为 <1 ，无其他规划限制，设定用途为工业用地，出让国有四级工业用地，维持现有利用条件下，在估价基准日2013年6月30日的国有土地剩余35.50年期的市场价格。

七、估价结果:

新疆天山水泥股份有限公司四宗工业用地，在估价基准日2013年6月30日，在评估设定宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地内场地平整的”六通一平”的开发条件下，使用年期为剩余35.50年的国有土地使用权价格为:

序号	宗地号	土地证号	使用权面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价(元)
1	02-022-001-3	乌国用(2006) 第0019476号	194,261.75	400	77704700.00
2	02-022-002-1	乌国用(2006) 第0019473号	491471.82	400	196588728.00
3	02-022-14-14	乌国用(2006) 第0019475号	11,167.68	400	4467072.00
4	02-022-14-15	乌国用(2006) 第0019474号	17.85	400	7140.00
5	合计		696,919.10		278767640.00

地价总额: 278767640.00 元

人民币大写金额: 贰亿柒仟捌佰柒拾陆万柒仟陆佰肆拾元整

备注 1: 根据委托方提供的《兰新铁路第二双线乌鲁木齐段枢纽工程沙依巴克区区域内拆迁货币补偿协议书》，委估宗地范围内因修建铁路已占用两宗地上部分土地，分别是占用了证号为乌国用(2006)第0019473号、面积575909.03平方米宗地上的861.21平方米土地和证号为乌国用(2006)第0019474号，面积2910.50平方米宗地上的2892.65平方米土地，共计占用3753.86平方米，该部分占用

土地已补偿，应在评估面积中扣除。

备注 2：根据委托方提供的《说明》，证号为乌国用(2006)第0019473号、面积575909.03平方米宗地上有83576平方米土地已规划为绿化用地，不在本次评估范围内，应在评估面积中扣除。

八、估价师签名：

土地估价师	资格证书号	签名
刘从明	2004650062	
姜玉勇	2007650005	

九、土地估价机构：北京中天和房地产土地评估有限公司

估价机构负责人签字：

二〇一三年九月三日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：新疆天山水泥股份有限公司

法定代表人：张丽荣

公司性质：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；建材产品进出口业务：经营本企业或本企业成员生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；商品混凝土的生产、销售；石灰岩、砂岩的开采、加工及销售；房屋、设备租赁；财务咨询；技术咨询；货物运输代理；装卸、搬运服务；货运信息，商务信息咨询；钢材、橡胶制品、金属材料、金属制品、水性涂料、电线电缆、机械设备、机电设备、木材、石材、耐火材料、玻璃陶瓷制品、环保设备、五金交电、仪器仪表、电子产品、数码产品、电子元器件、通讯器材的销售。

联系地址：乌鲁木齐市水泥厂街 242 号

联系人：胡荣

联系电话：0991-7966525

二、估价对象

委估四宗地位于乌鲁木齐市沙区仓房沟路，委估宗地属国家所有，用途为工业用地，东临过境公路；南临空地；西临仓房沟路；北临远洋花园小区；处于乌鲁木齐市工业四级地段，评估土地总面积为

696,919.10 平方米，评估基准日由新疆天山水泥股份有限公司使用。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

四宗地相同登记状况

土地使用者：新疆天山水泥股份有限公司

宗地位置：乌鲁木齐沙区仓房沟路

土地权属性质：国有土地

土地用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地级别：四级

出让土地使用权截止日期：2048 年 11 月 17 日

四至：东临过境公路；南临空地；西临仓房沟路；北临远洋花园
小区

取得土地使用证书日期：2006 年 3 月 20 日

四宗地不同登记状况

序号	宗地号	土地证号	图号	使用权面积 (M ²)
1	02-022-001-3	乌国用(2006)第 0019476 号	46.25-46.50 46.25-46.75 46.00-46.50 46.00-46.75 46.00-47.00 45.75-46.75 45.75-47.00 45.75-47.25	194,261.75
2	02-022-002-1	乌国用(2006)第 0019473 号	46.00-46.25 46.00-46.50 46.00-46.75 45.75-46.50 45.75-46.75 45.75-47.00 45.75-47.25 45.50-46.25 45.50-46.50 45.50-46.75 45.50-47.00 45.50-47.25 45.25-46.25 45.25-46.50 45.25-46.75 45.25-47.00	575,909.03 (评估面积 491471.82)

			45.25-47.25 45.00-46.25 45.00-46.50 45.00-46.75 45.00-47.00	
3	02-022-14-14	乌国用(2006)第 0019475号	46.00-46.50 46.25-46.50 46.75-46.50	11,167.68
4	02-022-14-15	乌国用(2006)第 0019474号	46.25-46.25 46.25-46.50	2,910.50(评估 面积17.85)
	合计			696,919.10

2、权利状况:

委估四宗地所有权属国家所有，由新疆天山水泥股份有限公司于2006年以出让方式取得国有土地使用权，委估宗地四至界限清楚，无权利纠纷，该委估宗地及地上建筑物在此之前曾设定过抵押，至估价基准日已解除设定抵押。

3、土地利用状况

委估四宗地上现建有房屋共有178幢，建筑面积102025.29 m²，建筑容积率为<1，宗地上建筑物状况如下：

第一宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第0019476号，使用权面积194261.75平方米，容积率0.133)

序号	产权证号(乌房权证沙区)	结构	用途	建筑面积(M ²)	修建年代
1	字第00460213号	砖混	变电所	56.14	1993年
2	字第00413482号	砖混	厂房	6105.39	1993年
3	字第00413481号	砖混	厂房	3789.14	1993年
4	字第00413301号	砖混	厂房	3191.33	1993年
5	字第00413299号	砖混	厂房	2387.73	1993年
6	字第00460210号	砖混		21.05	1993年
7	字第00460227号	砖混	厕所	582.08	1993年
8	字第00460225号	砖混	食堂	89.05	1993年
9	字第00460224号	砖混	路厂办	453.8	1993年
10	字第00460223号	砖混	车间办	455.8	1993年
11	字第00460222号	砖混	工厂办公室	2416.06	1993年
12	字第00413283号	砖混	厂房	11.2	1993年

13	字第 00460221 号	砖混	调车卷扬机房	21.09	1993 年
14	字第 00460220 号	砖混	信号楼	929.48	1993 年
15	字第 00460219 号	砖混	空压机房	302	1993 年
16	字第 00413296 号	砖混	车间	1245.99	1993 年
17	字第 00413294 号	砖混	厂房	639.4	1993 年
18	字第 00460218 号	砖混	水磨房	61.75	1993 年
19	字第 00460217 号	砖混	化验室	1180.16	1993 年
20	字第 00460216 号	砖混	中控室	1801.41	1993 年
	合计			25740.05	

第二宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第 0019476 号,使用权面积 575909.03 平方米,容积率 0.128)

序号	产权证号(乌房权证沙区)	结构	用途	建筑面积(M ²)	修建年代
1	字第 00460215 号	砖混	污水处理场	230.07	1993 年
2	字第 00413284 号	砖混	高位水池	400	1993 年
3	字第 00413312 号	砖混	厂房	242.5	1993 年
4	字第 00460214 号	砖混	电力室	398.72	1993 年
5	字第 00460209 号	砖混	绿化	42.25	1993 年
6	字第 00460200 号	砖混	绿化	12	1993 年
7	字第 00460196 号	砖混	绿化	29.25	1993 年
8	字第 00460195 号	砖混	水塔	28.26	1993 年
9	字第 00460194 号	砖木	库房	133	1993 年
10	字第 00460193 号	砼	小煤房	14	1993 年
11	字第 00460078 号	砖混	沉淀池	143	1993 年
12	字第 00460077 号	砖混	公厕	66	1993 年
13	字第 00460076 号	砖混	公厕	19.5	1993 年
14	字第 00460197 号	砖混	绿化	36	1993 年
15	字第 00460198 号	砖混	绿化	42.25	1993 年
16	字第 00460199 号	砖混	绿化	184	1993 年
17	字第 00413313 号	砖混	厂房	894.47	1993 年
18	字第 00460212 号	框架	水泥磨房	2158.34	1993 年
19	字第 00413316 号	钢混	调配站	150.8	1993 年
20	字第 00413315 号	框架	厂房	587.54	1993 年
21	字第 00413314 号	框架	厂房	1707.41	1993 年
22	字第 00460211 号	框架	电收尘厂房	375.25	1993 年
23	字第 00413311 号	框架	厂房	1235	1993 年
24	字第 00413310 号	砖混	厂房	89.05	1993 年
25	字第 00413308 号	框架	厂房	2638.27	1993 年
26	字第 00413307 号	砖混	厂房	1326.3	1993 年
27	字第 00460075 号	钢混	厂房	1056.7	1993 年
28	字第 00413297 号	钢混	厂房	422.87	1993 年
29	字第 00413298 号	框架	厂房	1280.41	1993 年

30	字第 00413300 号	砖混	厂房	806.83	1993 年
31	字第 00413302 号	框架	厂房	516.17	1993 年
32	字第 00460208 号	框架	粉煤灰库	78.54	1993 年
33	字第 00413303 号	框架	厂房	530.2	1993 年
34	字第 00413304 号	框架	厂房	254.5	1993 年
35	字第 00413305 号	框架	厂房	1932.21	1993 年
36	字第 00413306 号	框架	厂房	2508.52	1993 年
37	字第 00460041 号	排架	熟料贮存	369	1994 年
38	字第 00460040 号	砖混	厕所	28	1982 年
39	字第 00460039 号	砖混	东门警卫	24.5	1982 年
40	字第 00460038 号	砖混	散灰	237.04	1982 年
41	字第 00460037 号	砖混	散装办	239.66	1982 年
42	字第 00460036 号	砖混	锅炉房	44.2	1982 年
43	字第 00460035 号	钢砼	2 号散灰库	402.16	1982 年
44	字第 00460034 号	框架	3 号袋	940.5	1982 年
45	字第 00460033 号	砖混	3 号散	239.03	1982 年
46	字第 00460032 号	框架	3 号包	648.75	1987 年
47	字第 00460031 号	框架	1 号装车库	100.68	1964 年
48	字第 00460030 号	砖混	2 号包	811.74	1964 年
49	字第 00460207 号	钢混	散装水泥	301.62	1964 年
50	字第 00460206 号	钢混	烟囱	18.84	1982 年
51	字第 00460205 号	钢混	烟囱	64	1958 年
52	字第 00460204 号	钢混	电仪室	335.35	1982 年
53	字第 00460203 号	钢混	窑框架	1534.4	1982 年
54	字第 00460202 号	钢混	增湿	144.5	1982 年
55	字第 00460201 号	钢混	电收尘	493.39	1979 年
56	字第 00460029 号	钢混	生料库系统	604.26	1982 年
57	字第 00460028 号	框架	生料库系统	1185.6	1982 年
58	字第 00460027 号	砖混	新联合储库	2627.45	1982 年
59	字第 00460026 号	砖混	生料系统	804.04	1958 年
60	字第 00460025 号	砖混	1-2 号窑尾	1451.04	1958 年
61	字第 00460024 号	砖混	3 号窑中值班	23.17	1982 年
62	字第 00460023 号	砖混	3 号窑微机	27	1987 年
63	字第 00460022 号	砖混	3 号窑头	710.95	1982 年
64	字第 00460021 号	砖混	3 号煤磨系统	863.94	1982 年
65	字第 00460020 号	砖混	3 号热风炉	141.94	1982 年
66	字第 00460019 号	砖混	1-2 号窑头	473.33	1958 年
67	字第 00460018 号	砖混	煤粉绞刀	1559.25	1958 年
68	字第 00460017 号	砖混	煤磨系统	151.68	1958 年
69	字第 00460016 号	砖混	维修办公室	614.8	1986 年
70	字第 00460015 号	钢混	联合储库	3676.88	1958 年
71	字第 00460014 号	砖混	破碎机房	66.5	1958 年
72	字第 00460013 号	砖混	烘干机房	332.83	1958 年

73	字第 00460012 号	砖混	脉冲泵室	118.54	1984 年
74	字第 00460011 号	砖混	1 号水泥磨	584.68	1982 年
75	字第 00460010 号	砖混	中央配电站	345.45	1958 年
76	字第 00460002 号	砖混	破碎机房	104.22	1958 年
77	字第 00460007 号	砖混	输送皮带	75	1958 年
78	字第 00460008 号	砖混	休息室	175	1958 年
79	字第 00460001 号	砖混	卷扬机室	48.36	1958 年
80	字第 00460009 号	砖混	水泥磨机系统	1735.59	1958 年
81	字第 00350400 号	砖混	烘干机房	738.35	1965 年
82	字第 00350399 号	砖混	烘干机收尘	328.51	1983 年
83	字第 00350398 号	砖混	监测中心	2431.6	1990 年
84	字第 00460048 号	砖混	工房	59.5	1983 年
85	字第 00460043 号	钢砼	化验楼	1324.68	1957 年
86	字第 00460062 号	砖混	冷却水塔	186.73	1978 年
87	字第 00460061 号	砖混	热电	650	1986 年
88	字第 00460060 号	砖混	发电系统	956.66	1977 年
89	字第 00460059 号	钢砼	厕所	28	1982 年
90	字第 00460058 号	砖混	生产水池	64	1958 年
91	字第 00460057 号	砖混	水暖维修	215	1982 年
92	字第 00460056 号	钢混	水泵房	133.58	1958 年
93	字第 00460053 号	砖混	生活水池	241.72	1980 年
94	字第 00460052 号	砖混	浴池	482	1982 年
95	字第 00460051 号	砖混	烧变电	168.13	1982 年
96	字第 00460050 号	砖混	耐火砖房	412.74	1982 年
97	字第 00460049 号	砖混	旧锅炉房	265.37	1957 年
98	字第 00460047 号	砖混	电修	311.31	1979 年
99	字第 00460046 号	砖混	动力办公室	203.06	1979 年
100	字第 00460045 号	砖混	磨机房	53.35	1978 年
101	字第 00460044 号	砖混	物理室	115.97	1978 年
102	字第 00460042 号	框架	水泥化验	3104	1994 年
103	字第 00350397 号	砖混	扩建车库	228.17	1982 年
104	字第 00350396 号	砖混	西门警卫	14.75	1982 年
105	字第 00350395 号	砖混	破碎机房	211.52	1982 年
106	字第 00350394 号	砖混	卷扬机	27	1982 年
107	字第 00350393 号	砖混	厕所	28	1982 年
108	字第 00350392 号	砖混	破碎收尘	16.5	1982 年
109	字第 00350391 号	砖混	环保车库	192	1982 年
110	字第 00350390 号	砖混	开水房	43.35	1982 年
111	字第 00350389 号	砖混	配电室	359.51	1982 年
112	字第 00350388 号	砖混	女工更衣	50.15	1983 年
113	字第 00350376 号	钢混	皮带廊	900	1982 年
114	字第 00350384 号	砖混	原料车库	200	1982 年
115	字第 00350375 号	砖混	破碎值班	74.2	1958 年

116	字第 00350374 号	砖混	一次破碎	143.13	1958 年
117	字第 00350373 号	砖混	二次破碎	109.25	1958 年
118	字第 00350372 号	砖混	厕所	28	1982 年
119	字第 00350371 号	砖混	卷扬机房	72	1982 年
120	字第 00350370 号	砖混	包装机	402.12	1958 年
121	字第 00350369 号	砖混	包装机房	192	1958 年
122	字第 00350368 号	砖混	包装库	602.58	1958 年
123	字第 00350367 号	砖混	车库	120.5	1986 年
124	字第 00350366 号	砖混	配件库	1238	1983 年
125	字第 00350365 号	砖混	扩建仓库	252	1988 年
126	字第 00350364 号	砖混	原料办公室	258.34	1982 年
127	字第 00350363 号	砖混	火车中转站	93.22	1982 年
128	字第 00350362 号	砖混	环保工房	198.85	1982 年
129	字第 00350361 号	砖混	开水房	43.35	1984 年
130	字第 00350360 号	砖混	原料地磅	140	1984 年
131	字第 00460071 号	砖混	空压机站	666.22	1982 年
132	字第 00460070 号	砖混	三电办	65.06	1978 年
133	字第 00460073 号	砖混	机械油库	242.68	1982 年
134	字第 00460072 号	砖混	耐火砖库	364.35	1982 年
135	字第 00460069 号	砖混	电抗室	99.23	1982 年
136	字第 00460074 号	砖混	金属材料库	990	1982 年
137	字第 00460068 号	砖混	办公楼	999.74	1987 年
138	字第 00460067 号	砖混	厕所	45.89	1981 年
139	字第 00460066 号	砖混	五金劳保	858.24	1958 年
140	字第 00460065 号	砖混	开水房	43.35	1982 年
141	字第 00460064 号	砖混	办公及车库	370	1982 年
142	字第 00460063 号	砖混	办公室	1872.24	1981 年
143	字第 00460226 号	砖混	门卫及传达	53.3	1993 年
				73432.09	

第三宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第 0019475 号,使用权面积 11167.68 平方米,容积率 0)

宗地上未建有房屋。

第四宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第 0019474 号,使用权面积 2910.50 平方米,容积率 0)

宗地上未建有房屋。

委估宗地处于乌鲁木齐市城市非规划限制区。

四、影响地价因素说明

1、一般因素

1.1 城市资源状况 乌鲁木齐市是新疆首府，全疆政治、经济、文化、科技中心,是我国特大城市之一，该市地处新疆中部，地理坐标东经 86° 37′ 33″ —88° 58′ 24″ ，北纬 42° 45′ 32″ —44° 38′ ，是亚洲大陆地理中心。土地面积 12000 平方公里，辖七区一县，总人口 233.61 万，居住着维吾尔、汉、哈萨克、回等 48 个民族。

乌鲁木齐市位于天山北坡，地势南高北低，东、南、西三面环山，北部为乌鲁木齐河、头屯河冲积平原，市区坐落在冲积平原上。气候属中温带干旱大陆性气候，年平均气温 8℃，无霜期 176 天，年总日照时数 2310 小时，冬季、夏季长，春季、秋季不明显，气候干燥，年均降雨 336.4mm，年最大蒸发量 2266mm。

乌鲁木齐市资源十分丰富。矿产有煤炭、湖盐、铜、铁、锰等 129 种，尤其是煤炭储量丰富，达 100 亿吨以上，素有“煤田上的城市”之称，周围有准东、塔里木、吐哈、克拉玛依四大油田，又有“油海上的煤船”之称。柴窝堡 - 达坂城谷地有丰富的风能资源，全年可正常发电月达 8 个月之上，风力发电装机容量可达 4200 万千瓦。

1.2 房地产制度与房地产市场 乌鲁木齐市与全国绝大部分城市一样也在积极实行房地产的货币分配方式，取消了福利分房，经过几年的发展，初步形成了房地产货币分配，房地产市场一派繁荣，各种名目的住宅小区层出不穷，繁荣了经济，也极大地解决了城镇居民的住房困难问题。

为合理配置土地资源，保护耕地、规范土地市场、开征了耕地占用税、土地增值税，收取新菜田开发基金，造地费。新修订的《中华人民共和国土地管理法》施行以来，乌鲁木齐市实行土地用途管制，加强对耕地的保护；为适应西部大开发，全面贯彻国家关于西部大开发政策和自治区《招商引资若干政策规定》，为国内外客商到乌鲁木齐市投资建设提供了商机。

1.3 城市经济发展状况 乌鲁木齐市经过近几十年的开发建设，城市的发展已具有一定规模，布局趋于合理，功能更加完善，水、电、路、煤气、集中供热都已实现配套。经国务院新批准的乌鲁木齐市城市总体规划，城市规划区面积 10800 平方公里。建成区面积 166.8 平方公里。改革开放以来，城市建设发展迅速，基础设施建设加快，日臻完善。对外交通方便，是自治区航空、铁路、公路、管道等多种运输功能齐全的枢纽。乌鲁木齐地窝堡国际机场是我国五大门户机场之一，已开通国际、国内航线 51 条；兰新铁路复线，北疆铁路、南疆铁路在乌鲁木齐交汇，成为亚欧第二大陆桥我国的前沿城市，目前已开通国际、国内 14 对直通列车；三条国道、十条省道在市内交汇，与自治区各地和周边国家相通。城市道路纵横配套、交通便捷，已开通 86 条公交线路，市乡道路沥青化，六通八达；电力充足、网络齐全，保证率高；供水体系完善，日供水能力达 62.4 万吨；排水基本实现管道化；通讯实现数字微波和卫星通讯，具有沟通国际、国内的通讯条件；集中供热面积达 60%，常住人口用气普及率达 99.5%，天然气管道供气户达 50%。市区大部分地区基础设施建设已实现六通，

中心区达七通。随着国家西部大开发战略和天山北坡经济带政策的全面实施，乌鲁木齐市将围绕建设现代化国际商贸城目标，建经济强市、创旅游名城，经济建设和各项社会事业稳步发展，总体实力进一步增强。

2、区域影响因素

2.1 区域情况

委估宗地位于沙依巴克区。沙依巴克区是乌鲁木齐市的中城区之一，“沙依巴克”为维吾尔语，意为“戈壁滩上的花园”。全区总面积 103 平方公里，西傍雅玛里克山，东隔河滩公路与天山区为邻，南起乌拉泊与乌鲁木齐县相接，北到新医路与新市区相连。全区总人口 48.2 万，是全市人口最多的城区，居住着汉、维、回、哈萨克、满、蒙古、锡伯、俄罗斯等 38 个民族。辖 10 个街道办事处，114 个社区居委会，两个村委会，驻区单位 5000 余家。全区经济建设迅猛发展，提出了建设现代化国际商贸城中心商贸区的奋斗目标和“商贸富区”的发展战略，实现了区域经济、融合经济的大发展，经济实力显著提升。

2.2 交通条件 宗地外公共交通便利程度一般，有 21 路、3 路、905 路、911 路、923 路公交车到达，距对外交通路口约 1800 米，对外交通条件优。

2.3 环境条件 委估对象所处周边工业分布少，基础设施已完善，距离过境公路近，对外交通优越，周边环境好，产业聚集度低。

2.4 基础设施条件 委估宗地所在区域内基础设施完善，基础设

施保证率高，已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地平整，具备工业用地需要。

2.5 产业集聚度 委估宗地在现有用途下不属于工业聚集区。

2.6 规划限制 委估宗地现处于区域工业区，现有用途符合规划要求。

3、个别因素

委托估价土地位于乌鲁木齐沙区仓房沟路，建筑规划容积率为<1，证载及现状用途为工业用地。该宗地形状较规整，地质条件稳定。东临过境公路；南临空地；西临仓房沟路；北临远洋花园小区，宗地外基础设施状况：供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供暖接集中供暖管网，该宗地处于乌鲁木齐市四级工业用地范围，无规划限制。

第三部分 土地估价结果

一、估价依据

(一) 有关法律依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人大常委会通过)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人大常委会通过)
- 3、《新疆维吾尔自治区关于国家建设征拨用地补偿安置标准的若干规定》[新政发1992(65)号]
- 4、《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》(1999年7月30日自治区第九届人大常委会第十次会议通过)
- 5、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人大常委会第十四次会议通过)
- 6、《物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过、2007年10月1日起实施)
- 7、地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知

(二) 有关技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(2001年11月12日颁布的国家标准)
- 2、中华人民共和国《城镇土地分等定级规程》(2001年11月12日颁布的国家标准)
- 3、乌鲁木齐市人民政府乌政通〔2003〕4号文件《关于使用乌

鲁木齐市城镇土地级别基准地价更新成果的通知》(2003年3月10日)

4、新疆维吾尔自治区发展计划委员会、新疆维吾尔自治区财政厅文件《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》(新计价房(2001)500号)

(三) 其他资料

1、委托方提供的有关资料

(1) 委估宗地的《国有土地使用证》及《房屋产权证》

(2)《兰新铁路第二双线乌鲁木齐段枢纽工程沙依巴克区区域内拆迁货币补偿协议书》(ALX0103002)

(3)《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件<关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知>[乌政办(2011)104号]》

(4) 营业执照

2、估价人员实地勘察、市场调查所获得的与评估对象相关的资料

二、土地估价

1、估价原则

1.1 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式其可能为权利人带来的收益量不同,且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据,所以,地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

1.2 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品所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服务同时存在时，土地的价格也同样遵循替代规律。

1.3 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品价格都取决于供求的均衡点。需求大于供给，价格就会上升，反之，价格就会降低。在一定条件下土地价格也遵循该原则，土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

1.4 预期收益原则

此次土地评估考虑到宗地是在持续经营条件下，有正常的经营收入，扣除客观费用后，有一定的收益，预期收益原则就是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。

1.5 变动原则

土地价格和一般商品的价格一样，它是随着构成价格因素的变化而发生变化的。地价形成因素经常处于相互作用和组合的变动中，所以不同的评估基准日不同的评估目的等评估价格也不相同。土地评估必须分析土地的效用、稀缺性、个别性、有效需求以及这些因素发生变动的状况，把握各因素之间的因果关系及变动规律，以及评估基准日时点上的地价水平预测未来土地收益。

1.6 贡献原则

土地的价格高低在一定条件下是由土地对土地收益的贡献来决

定的，因此土地总收益是由土地及其构成其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定，在土地估价中要遵循贡献原则。

2、估价方法

2.1 土地估价方法

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法、路线价估价法等。

根据估价对象的用地特点和实际状况，我们对于估价对象选用市场法、成本逼近法作为土地使用权估价的基本方法，最终求出评估对象的国有土地使用权单位面积地价，总地价。

2.2 方法选择的依据

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。收益还原法只适用于有收益的土地和建筑物，或房地产的估价。

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发成房地产或待拆迁改造后再开发成房地产的土地估价；（2）仅将土地整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。拥有大量的交易实例资料，是运用市场比较法估价的前提条件。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

待估宗地用途为工业用地，我们掌握有土地取得及开发费用方面的资料，故选用成本法较适宜，故选用该方法。

待估宗地用途为工业用地，由于近几年土地市场的发育，在相近供需圈内有可供利用的交易案例，市场比较法适宜具有可供比较的交易案例工业用地评估，故选用该方法。

1、估价结果

根据以上评估过程得到不同方法的评估结果，通过对当地土地市场和土地价格的分析，考虑到两种方法评估结果虽有不同，但都从不同侧面反映了待估宗地的地价水平。通过对待估宗地实际情况的分析，最终以市场法和成本逼近法得出的土地单位地价求取加权平均数得到单位地价、总地价。

序号	宗地号	土地证号	使用权面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (元)
1	02-022-001-3	乌国用(2006)第 0019476 号	194,261.75	400	77704700.00
2	02-022-002-1	乌国用(2006)第 0019473 号	491471.82	400	196588728.00
3	02-022-14-14	乌国用(2006)第 0019475 号	11,167.68	400	4467072.00

4	02-022-14-15	乌国用(2006) 第 0019474 号	17.85	400	7140.00
5	合计		696,919.10		278767640.00

地价总额：278767640.00 元

人民币大写金额：贰亿柒仟捌佰柒拾陆万柒仟陆佰肆拾元整

三、估价结果和估价报告的使用

1. 本项估价的前提条件和假设条件

1.1 本报告设定的土地开发条件是指在估价基准日二〇一三年六月三十日，待估宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖“六通”宗地内达到场地平整“一平”的开发条件，用途为工业用地，使用年期为剩余 35.50 年的市场价值。

1.2 委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

1.3 估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

1.4 任何有关待估宗地国有土地使用权的运作方式程序符合国家、地方的有关部门法律、法规规定。

1.5 在估价基准日房地产市场为公正公开公平的均衡市场。

1.6 委托方提供的有关待估宗地的资料属实。

2. 资料的来源

2.1 委托估价方提供的有关待估宗地土地登记资料。

2.2 土地估价师收集的有关待估宗地区域条件、宗地条件方面的资料。

2.3 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的工业用地交易方面的资料。

3. 有关参数说明

根据评估基准日土地市场、房地产市场状况及近几年我国国债收益率,再考虑一定的风险因素,确定此次的土地还原利率为 8%。

4. 估价结果和估价报告的使用

4.1 本估价报告和估价结果是根据国家有关土地法律、法规和土地估价规程的要求进行的,评估中依据了《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》和地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知等。

4.2 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务,当用于其他目的,本报告及评估结果无效。

4.3 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、估价基准日、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,评估价格应作相应调整。

4.4 本报告的有效期自提交评估报告之日起一年内有效。

4.5 土地估价结果的有效条件和结果对外提供的限制条件要求。

本评估报告未经评估单位书面同意,报告的任何内容不得用于公开的文件、通知和报告中,也不能以任何方式公开发表。

4.6 本报告是北京中天和房地产土地评估有限公司接受新疆天山水泥股份有限公司委托完成的,有关评估报告的事宜由北京中天和房地产土地评估有限公司负责解释。

5. 需要特殊说明的事项

5.1 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。

5.2 本报告的有效期自提交评估报告之日起一年有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

5.3 本报告由估价机构负责解释。

5.4 估价报告书是在估价师专业知识和业务能力范围内进行的，力求准确，本受托机构与委托方无任何利害关系。

第四部分 附件

附件一 委托估价方营业执照复印件

附件二 估价对象的土地使用证复印件

附件三 《兰新铁路第二双线乌鲁木齐段枢纽工程沙依巴克区区域内拆迁货币补偿协议书》（ALX0103002）

附件四 《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件<关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知>[乌政办（2011）104号]》

附件五 土地估价师资格证书复印件

附件六 估价机构资质证书、营业执照复印件

土地估价技术报告

项目名称：乌鲁木齐沙区仓房沟路新疆天山水泥股份有限公司工业用地建设土地使用权市场价格评估

受托估价单位：北京中天和房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：中天和房地产[2013]估价字第 00002 号

提交估价报告日期：二〇一三年九月三日

关键词：新疆天山水泥股份有限公司

工业用地建设土地使用权市场价格

北京中天和房地产土地评估有限公司

二〇一三年

土地估价技术报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：乌鲁木齐沙区仓房沟路新疆天山水泥股份有限公司工业用地建设用土地使用权市场价格评估

二、委托估价方：

委托估价方：新疆天山水泥股份有限公司

法定代表人：张丽荣

公司性质：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；建材产品进出口业务：经营本企业或本企业成员生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；商品混凝土的生产、销售；石灰岩、砂岩的开采、加工及销售；房屋、设备租赁；财务咨询；技术咨询；货物运输代理；装卸、搬运服务；货运信息，商务信息咨询；钢材、橡胶制品、金属材料、金属制品、水性涂料、电线电缆、机械设备、机电设备、木材、石材、耐火材料、玻璃陶瓷制品、环保设备、五金交电、仪器仪表、电子产品、数码产品、电子元器件、通讯器材的销售。

联系地址：乌鲁木齐市水泥厂街 242 号

联系人：胡荣

联系电话：0991-7966525

三、受托估价方：北京中天和房地产土地评估有限公司

联系地址：新疆乌鲁木齐新华北路108号新世纪广场21楼A座

执业范围：可在全国范围内从事土地评估业务

注册时间：2011年7月1日

有效期限：一年

资质证书号：A2011111051

法人代表：黄健

联系电话：0991-8878175

四、估价目的：

新疆天山水泥股份有限公司拟企业整体搬迁事宜（根据《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件<关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知>[乌政办（2011）104号]》规定），需将此次涉及的位于乌鲁木齐沙区仓房沟路，以出让方式取得的四宗工业用地建设土地使用权进行评估，作为委估方显化土地资产价值的参考依据。

五、估价依据

（一）有关法律依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过）
- 3、《新疆维吾尔自治区关于国家建设征拨用地补偿安置标准的若干规定》[新政发1992（65）号]
- 4、《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》（1999年7月30

日自治区第九届人大常委会第十次会议通过)

5、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人大常委会第十四次会议通过)

6、《物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过、2007年10月1日起实施)

7、地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知

(二) 有关技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(2001年11月12日颁布的国家标准)

2、中华人民共和国《城镇土地分等定级规程》(2001年11月12日颁布的国家标准)

3、乌鲁木齐市人民政府乌政通〔2003〕4号文件《关于使用乌鲁木齐市城镇土地级别基准地价更新成果的通知》(2003年3月10日)

4、新疆维吾尔自治区发展计划委员会、新疆维吾尔自治区财政厅文件《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》(新计价房(2001)500号)

(三) 其他资料

1、委托方提供的有关资料

(1) 委估宗地的《国有土地使用证》及《房屋产权证》

(2)《兰新铁路第二双线乌鲁木齐段枢纽工程沙依巴克区区域内拆迁货币补偿协议书》(ALX0103002)

(3) 《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件<关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知>[乌政办(2011)104号]》

(4) 营业执照

2、估价人员实地勘察、市场调查所获得的与评估对象相关的资料

六、估价基准日：二〇一三年六月三十日

七、估价日期：二〇一三年六月三十日至九月三日

八、地价定义：

本宗工业用地实际开发程度为：宗地外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）和宗地内“场地平整”，建筑规划容积率为 <1 ，无其他规划限制，实际用途为工业用地，使用年期为剩余35.50年。

本报告评估的地价为宗地外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）和宗地内“场地平整”，建筑规划容积率为 <1 ，无其他规划限制，出让国有四级工业用地，维持现有利用条件下，在估价基准日2013年6月30日的国有土地剩余35.50年期的市场价格。

九、需要特殊说明的事项

1. 本项估价的前提条件和假设条件

1.1 本报告设定的土地开发条件是指在估价基准日二〇一三年六月三十日，待估宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）“六通”宗地内达到场地平整“一平”的开发条件，用途为工

业用地，使用年期为剩余 35.50 年的市场价值。

1.2 委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

1.3 估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

1.4 任何有关待估宗地国有土地使用权的运作方式程序符合国家、地方的有关部门法律、法规规定。

1.5 在估价基准日房地产市场为公正公开公平的均衡市场。

1.6 委托方提供的有关待估宗地的资料属实。

2. 资料的来源

2.1 委托估价方提供的有关待估宗地土地登记资料。

2.2 土地估价师收集的有关待估宗地区域条件、宗地条件方面的资料。

2.3 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的工业用地交易方面的资料。

3. 有关参数说明

根据评估基准日土地市场、房地产市场状况及近几年我国国债收益率，再考虑一定的风险因素，确定此次的土地还原利率为 8%。

4. 估价结果和估价报告的使用

4.1 本估价报告和估价结果是根据国家有关土地法律、法规和土地估价规程的要求进行的，评估中依据了《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》和地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知等。

4.2 本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其他目的，本报告及评估结果无效。

4.3 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、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的要素发生变化，评估价格应作相应调整。

4.4 本报告的有效期限自提交评估报告之日起一年内有效。

4.5 土地估价结果的有效条件和结果对外提供的限制条件要求。

本评估报告未经评估单位书面同意报告的任何内容不得用于公开的文件、通知和报告中，也不能以任何方式公开发表。

4.6 本报告是北京中天和房地产土地评估有限公司接受新疆天山水泥股份有限公司委托完成的，有关评估报告的事宜由北京中天和房地产土地评估有限公司负责解释。

5. 需要特殊说明的事项

5.1 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。

5.2 本报告的有效期限自提交评估报告之日起一年有效，若要过期使用，必须进行期日修正或重新评估。

5.3 本报告由估价机构负责解释。

5.4 估价报告书是在估价师专业知识和业务能力范围内进行的，力求准确，本受托机构与委托方无任何利害关系。

十、估价结果：

新疆天山水泥股份有限公司四宗工业用地，在估价基准日 2013 年 6 月 30 日，在评估设定宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地内场地平整的”六通一平”的开发条件下，使用年期为剩余 35.50 年的国有土地使用权价格为：

序号	宗地号	土地证号	使用权面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (元)
1	02-022-001-3	乌国用(2006)第 0019476 号	194,261.75	400	77704700.00
2	02-022-002-1	乌国用(2006)第 0019473 号	575,047.82	400	230019128.00
3	02-100-006-1	乌国用(2006)第 0019477 号	13,207.97	400	5283188.00
4	02-022-14-14	乌国用(2006)第 0019475 号	11,167.68	400	4467072.00
5	02-022-14-15	乌国用(2006)第 0019474 号	17.85	400	7140.00
6	合计		696,919.10		317481228.00

地价总额 317481228.00 元

人民币大写金额：叁亿壹仟柒佰肆拾捌万壹仟贰佰贰拾捌元整

十一、估价师签名：

土地估价师 资格证书号 签名

刘从明 2004650062

姜玉勇 2007650005

十二、土地估价机构：北京中天和房地产土地评估有限公司

估价机构负责人签字：

二〇一三年九月三日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

四宗地相同登记状况

土地使用者：新疆天山水泥股份有限公司

宗地位置：乌鲁木齐沙区仓房沟路

土地权属性质：国有土地

土地用途：工业用地

土地使用权类型：出让

土地级别：四级

出让土地使用权截止日期：2048年11月17日

四至：东临过境公路；南临空地；西临仓房沟路；北临远洋花园
小区

取得土地使用证书日期：2006年3月20日

四宗地不同登记状况

序号	宗地号	土地证号	图号	使用权面积 (M ²)
1	02-022-001-3	乌国用(2006)第 0019476号	46.25-46.50 46.25-46.75 46.00-46.50 46.00-46.75 46.00-47.00 45.75-46.75 45.75-47.00 45.75-47.25	194,261.75
2	02-022-002-1	乌国用(2006)第 0019473号	46.00-46.25 46.00-46.50 46.00-46.75 45.75-46.50 45.75-46.75 45.75-47.00 45.75-47.25 45.50-46.25 45.50-46.50 45.50-46.75 45.50-47.00 45.50-47.25 45.25-46.25 45.25-46.50 45.25-46.75 45.25-47.00	575,909.03 (评估面积 575,047.82)

			45.25-47.25 45.00-46.25 45.00-46.50 45.00-46.75 45.00-47.00	
3	02-100-006-1	乌国用(2006)第 0019477号	46.00-47.25 46.25-47.25	13,207.97
4	02-022-14-14	乌国用(2006)第 0019475号	46.00-46.50 46.25-46.50 46.75-46.50	11,167.68
5	02-022-14-15	乌国用(2006)第 0019474号	46.25-46.25 46.25-46.50	2,910.50(评估 面积17.85)
	合计			696,919.10

2、权利状况:

委估四宗地所有权属国家所有，由新疆天山水泥股份有限公司于2006年3月20日以出让方式取得国有土地使用权，委估宗地四至界限清楚，无权利纠纷，该委估宗地及地上建筑物在此之前曾设定过抵押，至估价基准日已解除设定抵押。

3、土地利用状况

委估四宗地上现建有房屋共有178幢，建筑面积102025.29 m²，建筑容积率为<1，宗地上建筑物状况如下：

第一宗地上建筑物状况（土地使用证号：乌国用（2006）第0019476号，使用权面积194261.75平方米，容积率0.133）

序号	产权证号(乌房权证沙区)	结构	用途	建筑面积(M ²)	修建年代
1	字第00460213号	砖混	变电所	56.14	1993年
2	字第00413482号	砖混	厂房	6105.39	1993年
3	字第00413481号	砖混	厂房	3789.14	1993年
4	字第00413301号	砖混	厂房	3191.33	1993年
5	字第00413299号	砖混	厂房	2387.73	1993年
6	字第00460210号	砖混		21.05	1993年
7	字第00460227号	砖混	厕所	582.08	1993年
8	字第00460225号	砖混	食堂	89.05	1993年

9	字第 00460224 号	砖混	路厂办	453.8	1993 年
10	字第 00460223 号	砖混	车间办	455.8	1993 年
11	字第 00460222 号	砖混	工厂办公室	2416.06	1993 年
12	字第 00413283 号	砖混	厂房	11.2	1993 年
13	字第 00460221 号	砖混	调车卷扬机房	21.09	1993 年
14	字第 00460220 号	砖混	信号楼	929.48	1993 年
15	字第 00460219 号	砖混	空压机房	302	1993 年
16	字第 00413296 号	砖混	车间	1245.99	1993 年
17	字第 00413294 号	砖混	厂房	639.4	1993 年
18	字第 00460218 号	砖混	水磨房	61.75	1993 年
19	字第 00460217 号	砖混	化验室	1180.16	1993 年
20	字第 00460216 号	砖混	中控室	1801.41	1993 年
	合计			25740.05	

第二宗地上建筑物状况（土地使用证号：乌国用（2006）第 0019476 号，使用权面积 575909.03 平方米，容积率 0.128）

序号	产权证号（乌房权证沙区）	结构	用途	建筑面积（M ² ）	修建年代
1	字第 00460215 号	砖混	污水处理场	230.07	1993 年
2	字第 00413284 号	砖混	高位水池	400	1993 年
3	字第 00413312 号	砖混	厂房	242.5	1993 年
4	字第 00460214 号	砖混	电力室	398.72	1993 年
5	字第 00460209 号	砖混	绿化	42.25	1993 年
6	字第 00460200 号	砖混	绿化	12	1993 年
7	字第 00460196 号	砖混	绿化	29.25	1993 年
8	字第 00460195 号	砖混	水塔	28.26	1993 年
9	字第 00460194 号	砖木	库房	133	1993 年
10	字第 00460193 号	砼	小煤房	14	1993 年
11	字第 00460078 号	砖混	沉淀池	143	1993 年
12	字第 00460077 号	砖混	公厕	66	1993 年
13	字第 00460076 号	砖混	公厕	19.5	1993 年
14	字第 00460197 号	砖混	绿化	36	1993 年
15	字第 00460198 号	砖混	绿化	42.25	1993 年
16	字第 00460199 号	砖混	绿化	184	1993 年

17	字第 00413313 号	砖混	厂房	894.47	1993 年
18	字第 00460212 号	框架	水泥磨房	2158.34	1993 年
19	字第 00413316 号	钢混	调配站	150.8	1993 年
20	字第 00413315 号	框架	厂房	587.54	1993 年
21	字第 00413314 号	框架	厂房	1707.41	1993 年
22	字第 00460211 号	框架	电收尘厂房	375.25	1993 年
23	字第 00413311 号	框架	厂房	1235	1993 年
24	字第 00413310 号	砖混	厂房	89.05	1993 年
25	字第 00413308 号	框架	厂房	2638.27	1993 年
26	字第 00413307 号	砖混	厂房	1326.3	1993 年
27	字第 00460075 号	钢混	厂房	1056.7	1993 年
28	字第 00413297 号	钢混	厂房	422.87	1993 年
29	字第 00413298 号	框架	厂房	1280.41	1993 年
30	字第 00413300 号	砖混	厂房	806.83	1993 年
31	字第 00413302 号	框架	厂房	516.17	1993 年
32	字第 00460208 号	框架	粉煤灰库	78.54	1993 年
33	字第 00413303 号	框架	厂房	530.2	1993 年
34	字第 00413304 号	框架	厂房	254.5	1993 年
35	字第 00413305 号	框架	厂房	1932.21	1993 年
36	字第 00413306 号	框架	厂房	2508.52	1993 年
37	字第 00460041 号	排架	熟料贮存	369	1994 年
38	字第 00460040 号	砖混	厕所	28	1982 年
39	字第 00460039 号	砖混	东门警卫	24.5	1982 年
40	字第 00460038 号	砖混	散灰	237.04	1982 年
41	字第 00460037 号	砖混	散装办	239.66	1982 年
42	字第 00460036 号	砖混	锅炉房	44.2	1982 年
43	字第 00460035 号	钢砼	2 号散灰库	402.16	1982 年
44	字第 00460034 号	框架	3 号袋	940.5	1982 年
45	字第 00460033 号	砖混	3 号散	239.03	1982 年
46	字第 00460032 号	框架	3 号包	648.75	1987 年
47	字第 00460031 号	框架	1 号装车库	100.68	1964 年
48	字第 00460030 号	砖混	2 号包	811.74	1964 年
49	字第 00460207 号	钢混	散装水泥	301.62	1964 年
50	字第 00460206 号	钢混	烟囱	18.84	1982 年

51	字第 00460205 号	钢混	烟囱	64	1958 年
52	字第 00460204 号	钢混	电仪室	335.35	1982 年
53	字第 00460203 号	钢混	窑框架	1534.4	1982 年
54	字第 00460202 号	钢混	增湿	144.5	1982 年
55	字第 00460201 号	钢混	电收尘	493.39	1979 年
56	字第 00460029 号	钢混	生料库系统	604.26	1982 年
57	字第 00460028 号	框架	生料库系统	1185.6	1982 年
58	字第 00460027 号	砖混	新联合储库	2627.45	1982 年
59	字第 00460026 号	砖混	生料系统	804.04	1958 年
60	字第 00460025 号	砖混	1-2 号窑尾	1451.04	1958 年
61	字第 00460024 号	砖混	3 号窑中值班	23.17	1982 年
62	字第 00460023 号	砖混	3 号窑微机	27	1987 年
63	字第 00460022 号	砖混	3 号窑头	710.95	1982 年
64	字第 00460021 号	砖混	3 号煤磨系统	863.94	1982 年
65	字第 00460020 号	砖混	3 号热风炉	141.94	1982 年
66	字第 00460019 号	砖混	1-2 号窑头	473.33	1958 年
67	字第 00460018 号	砖混	煤粉绞刀	1559.25	1958 年
68	字第 00460017 号	砖混	煤磨系统	151.68	1958 年
69	字第 00460016 号	砖混	维修办公室	614.8	1986 年
70	字第 00460015 号	钢混	联合储库	3676.88	1958 年
71	字第 00460014 号	砖混	破碎机房	66.5	1958 年
72	字第 00460013 号	砖混	烘干机房	332.83	1958 年
73	字第 00460012 号	砖混	脉冲泵室	118.54	1984 年
74	字第 00460011 号	砖混	1 号水泥磨	584.68	1982 年
75	字第 00460010 号	砖混	中央配电站	345.45	1958 年
76	字第 00460002 号	砖混	破碎机房	104.22	1958 年
77	字第 00460007 号	砖混	输送皮带	75	1958 年
78	字第 00460008 号	砖混	休息室	175	1958 年
79	字第 00460001 号	砖混	卷扬机室	48.36	1958 年
80	字第 00460009 号	砖混	水泥磨机系统	1735.59	1958 年
81	字第 00350400 号	砖混	烘干机房	738.35	1965 年
82	字第 00350399 号	砖混	烘干机收尘	328.51	1983 年
83	字第 00350398 号	砖混	监测中心	2431.6	1990 年
84	字第 00460048 号	砖混	工房	59.5	1983 年

85	字第 00460043 号	钢砼	化验楼	1324.68	1957 年
86	字第 00460062 号	砖混	冷却水塔	186.73	1978 年
87	字第 00460061 号	砖混	热电	650	1986 年
88	字第 00460060 号	砖混	发电系统	956.66	1977 年
89	字第 00460059 号	钢砼	厕所	28	1982 年
90	字第 00460058 号	砖混	生产水池	64	1958 年
91	字第 00460057 号	砖混	水暖维修	215	1982 年
92	字第 00460056 号	钢混	水泵房	133.58	1958 年
93	字第 00460053 号	砖混	生活水池	241.72	1980 年
94	字第 00460052 号	砖混	浴池	482	1982 年
95	字第 00460051 号	砖混	烧变电	168.13	1982 年
96	字第 00460050 号	砖混	耐火砖房	412.74	1982 年
97	字第 00460049 号	砖混	旧锅炉房	265.37	1957 年
98	字第 00460047 号	砖混	电修	311.31	1979 年
99	字第 00460046 号	砖混	动力办公室	203.06	1979 年
100	字第 00460045 号	砖混	磨机房	53.35	1978 年
101	字第 00460044 号	砖混	物理室	115.97	1978 年
102	字第 00460042 号	框架	水泥化验	3104	1994 年
103	字第 00350397 号	砖混	扩建车库	228.17	1982 年
104	字第 00350396 号	砖混	西门警卫	14.75	1982 年
105	字第 00350395 号	砖混	破碎机房	211.52	1982 年
106	字第 00350394 号	砖混	卷扬机	27	1982 年
107	字第 00350393 号	砖混	厕所	28	1982 年
108	字第 00350392 号	砖混	破碎收尘	16.5	1982 年
109	字第 00350391 号	砖混	环保车库	192	1982 年
110	字第 00350390 号	砖混	开水房	43.35	1982 年
111	字第 00350389 号	砖混	配电室	359.51	1982 年
112	字第 00350388 号	砖混	女工更衣	50.15	1983 年
113	字第 00350376 号	钢混	皮带廊	900	1982 年
114	字第 00350384 号	砖混	原料车库	200	1982 年
115	字第 00350375 号	砖混	破碎值班	74.2	1958 年
116	字第 00350374 号	砖混	一次破碎	143.13	1958 年
117	字第 00350373 号	砖混	二次破碎	109.25	1958 年
118	字第 00350372 号	砖混	厕所	28	1982 年

119	字第 00350371 号	砖混	卷扬机房	72	1982 年
120	字第 00350370 号	砖混	包装机	402.12	1958 年
121	字第 00350369 号	砖混	包装机房	192	1958 年
122	字第 00350368 号	砖混	包装库	602.58	1958 年
123	字第 00350367 号	砖混	车库	120.5	1986 年
124	字第 00350366 号	砖混	配件库	1238	1983 年
125	字第 00350365 号	砖混	扩建仓库	252	1988 年
126	字第 00350364 号	砖混	原料办公室	258.34	1982 年
127	字第 00350363 号	砖混	火车中转站	93.22	1982 年
128	字第 00350362 号	砖混	环保工房	198.85	1982 年
129	字第 00350361 号	砖混	开水房	43.35	1984 年
130	字第 00350360 号	砖混	原料地磅	140	1984 年
131	字第 00460071 号	砖混	空压机站	666.22	1982 年
132	字第 00460070 号	砖混	三电办	65.06	1978 年
133	字第 00460073 号	砖混	机械油库	242.68	1982 年
134	字第 00460072 号	砖混	耐火砖库	364.35	1982 年
135	字第 00460069 号	砖混	电抗室	99.23	1982 年
136	字第 00460074 号	砖混	金属材料库	990	1982 年
137	字第 00460068 号	砖混	办公楼	999.74	1987 年
138	字第 00460067 号	砖混	厕所	45.89	1981 年
139	字第 00460066 号	砖混	五金劳保	858.24	1958 年
140	字第 00460065 号	砖混	开水房	43.35	1982 年
141	字第 00460064 号	砖混	办公及车库	370	1982 年
142	字第 00460063 号	砖混	办公室	1872.24	1981 年
143	字第 00460226 号	砖混	门卫及传达	53.3	1993 年
				73432.09	

第三宗地上建筑物状况（土地使用证号：乌国用（2006）第 0019477 号，使用权面积 13207.97 平方米，容积率 0.216）

序号	产权证号（乌房权证沙依巴克区）	结构	用途	建筑面积（M ² ）	登记时间
1	字第 2010416883 号	砖混	总水池	21	2010
2	字第 2010416572 号	砖混	水泥库	58.88	2010

3	字第 2010416576 号	砖混	原料库	75.36	2010
4	字第 2010416648 号	砖混	车间办公室	85	2010
5	字第 2010416790 号	砖混	配电站房	119	2010
6	字第 2010416644 号	砖混	包装机工房	165	2010
7	字第 2010416654 号	砖混	车间办公室	150	2010
8	字第 2010416581 号	砖混	空压机房	198	2010
9	字第 2010416641 号	砖混	水泵房	250	2010
10	字第 2010416588 号	砖混	水泥磨工房	350	2010
11	字第 2009372923 号	砼	窑头余热锅炉房	124.3	2009
12	字第 2009372935 号	砼	窑尾余热锅炉房	118.3	2009
13	字第 2009372926 号	砼	水塔	143.93	2009
14	字第 2009372930 号	砼	循环水泵房	130.72	2009
15	字第 2009372932 号	砼	车间、配电室	863.66	2009
	合计			2853.15	

第四宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第 0019475 号,使用权面积 11167.68 平方米,容积率 0)

宗地上未建有房屋。

第四宗地上建筑物状况(土地使用证号:乌国用(2006)第 0019474 号,使用权面积 2910.50 平方米,容积率 0)

宗地上未建有房屋。

委估宗地处于乌鲁木齐市城市非规划限制区。

二、影响地价因素说明

1、一般因素

1.1 城市资源状况 乌鲁木齐市是新疆首府,全疆政治、经济、文化、科技中心,是我国特大城市之一,该市地处新疆中部,地理坐标东经 86° 37' 33" —88° 58' 24" , 北纬 42° 45' 32" —44° 38' , 是亚洲大陆地理中心。土地面积 12000 平方公里,辖七区一县,总人

口 233.61 万，居住着维吾尔、汉、哈萨克、回等 48 个民族。

乌鲁木齐市位于天山北坡，地势南高北低，东、南、西三面环山，北部为乌鲁木齐河、头屯河冲积平原，市区坐落在冲积平原上。气候属中温带干旱大陆性气候，年平均气温 8℃，无霜期 176 天，年总日照时数 2310 小时，冬季、夏季长，春季、秋季不明显，气候干燥，年均降雨 336.4mm，年最大蒸发量 2266mm。

乌鲁木齐市资源十分丰富。矿产有煤炭、湖盐、铜、铁、锰等 129 种，尤其是煤炭储量丰富，达 100 亿吨以上，素有“煤田上的城市”之称，周围有准东、塔里木、吐哈、克拉玛依四大油田，又有“油海上的煤船”之称。柴窝堡 - 达坂城谷地有丰富的风能资源，全年可正常发电月达 8 个月之上，风力发电装机容量可达 4200 万千瓦。

1.2 房地产制度与房地产市场 乌鲁木齐市与全国绝大部分城市一样也在积极实行房地产的货币分配方式，取消了福利分房，经过几年的发展，初步形成了房地产货币分配，房地产市场一派繁荣，各种名目的住宅小区层出不穷，繁荣了经济，也极大地解决了城镇居民的住房困难问题。

为合理配置土地资源，保护耕地、规范土地市场、开征了耕地占用税、土地增值税，收取新菜田开发基金，造地费。新修订的《中华人民共和国土地管理法》施行以来，乌鲁木齐市实行土地用途管制，加强对耕地的保护；为适应西部大开发，全面贯彻国家关于西部大开发政策和自治区《招商引资若干政策规定》，为国内外客商到乌鲁木齐市投资建设提供了商机。

1.3 城市经济发展状况 乌鲁木齐市经过近几十年的开发建设，城市的发展已具有一定规模，布局趋于合理，功能更加完善，水、电、路、煤气、集中供热都已实现配套。经国务院新批准的乌鲁木齐市城市总体规划，城市规划区面积 10800 平方公里。建成区面积 166.8 平方公里。改革开放以来，城市建设发展迅速，基础设施建设加快，日臻完善。对外交通方便，是自治区航空、铁路、公路、管道等多种运输功能齐全的枢纽。乌鲁木齐地窝堡国际机场是我国五大门户机场之一，已开通国际、国内航线 51 条；兰新铁路复线，北疆铁路、南疆铁路在乌鲁木齐交汇，成为亚欧第二大陆桥我国的前沿城市，目前已开通国际、国内 14 对直通列车；三条国道、十条省道在市内交汇，与自治区各地和周边国家相通。城市道路纵横配套、交通便捷，已开通 86 条公交线路，市乡道路沥青化，六通八达；电力充足、网络齐全，保证率高；供水体系完善，日供水能力达 62.4 万吨；排水基本实现管道化；通讯实现数字微波和卫星通讯，具有沟通国际、国内的通讯条件；集中供热面积达 60%，常住人口用气普及率达 99.5%，天然气管道供气户达 50%。市区大部分地区基础设施建设已实现六通，中心区达七通。随着国家西部大开发战略和天山北坡经济带政策的全面实施，乌鲁木齐市将围绕建设现代化国际商贸城目标，建经济强市、创旅游名城，经济建设和各项社会事业稳步发展，总体实力进一步增强。

2、区域影响因素

2.1 区域情况

委估宗地位于沙依巴克区。沙依巴克区是乌鲁木齐市的中城区之一，“沙依巴克”为维吾尔语，意为“戈壁滩上的花园”。全区总面积103平方公里，西傍雅玛里克山，东隔河滩公路与天山区为邻，南起乌拉泊与乌鲁木齐县相接，北到新医路与新市区相连。全区总人口48.2万，是全市人口最多的城区，居住着汉、维、回、哈萨克、满、蒙古、锡伯、俄罗斯等38个民族。辖10个街道办事处，114个社区居委会，两个村委会，驻区单位5000余家。全区经济建设迅猛发展，提出了建设现代化国际商贸城中心商贸区的奋斗目标和“商贸富区”的发展战略，实现了区域经济、融合经济的大发展，经济实力显著提升。

2.2 交通条件 宗地外公共交通便利程度一般，有21路、3路、905路、911路、923路公交车到达，距对外交通路口约1800米，对外交通条件优。

2.3 环境条件 委估对象所处周边工业分布少，基础设施已完善，距离过境公路近，对外交通优越，周边环境好，产业聚集度低。

2.4 基础设施条件 委估宗地所在区域内基础设施完善，基础设施保证率高，已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地平整，具备工业用地需要。

2.5 产业集聚度 委估宗地在现有用途下不属于工业聚集区。

2.6 规划限制 委估宗地现处于区域工业区，现有用途符合规划要求。

3、个别因素

委托估价土地位于乌鲁木齐沙区仓房沟路，建筑规划容积率为<1，证载及现状用途为工业用地。该宗地形状较规整，地质条件稳定。东临过境公路；南临空地；西临仓房沟路；北临远洋花园小区，宗地外基础设施状况：供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供暖接集中供暖管网，该宗地处于乌鲁木齐市四级工业用地范围，无规划限制。

第三部分 土地估价

一、估价原则

1、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式其可能为权利人带来的收益量不同，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以，地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品所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服务同时存在时，土地的价格也同样遵循替代规律。

3、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品价格都取决于供求的均衡点。需求大于供给，价格就会上升，反之，价格就会降低。在一定条件下土地价格也遵循该原则，土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4、预期收益原则

此次土地评估考虑到宗地是在持续经营条件下，有正常的经营收入，扣除客观费用后，有一定的收益，预期收益原则就是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。

5、变动原则

土地价格和一般商品的价格一样，它是随着构成价格因素的变化

而发生变化的。地价形成因素经常处于相互作用和组合的变动中，所以不同的评估基准日不同的评估目的等评估价格也不相同。土地评估必须分析土地的效用、稀缺性、个别性、有效需求以及这些因素发生变动的状况，把握各因素之间的因果关系及变动规律，以及评估基准日时点上的地价水平预测未来土地收益。

6、贡献原则

土地的价格高低在一定条件下是由土地对土地收益的贡献来决定的，因此土地总收益是由土地及其构成其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定，在土地估价中要遵循贡献原则。

二、估价方法与估价过程

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价估价法等。

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。收益还原法只适用于有收益的土地和建筑物，或房地产的估价。

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后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、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发成房地产或待拆迁改造后再开发成房地产的土地估价；（2）仅将

土地整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。拥有大量的交易实例资料，是运用市场比较法估价的前提条件。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

待估宗地用途为工业用地，我们掌握有土地取得及开发费用方面的资料，故选用成本逼近法较适宜，故选用该方法。

待估宗地用途为工业用地，由于近几年土地市场的发育，在相近供需圈内有可供利用的交易案例，市场比较法适宜具有可供比较的交易案例工业用地评估，故选用该方法。

根据估价对象的用地特点和实际状况，我们对于估价对象选用**成本逼近法**、市场法作为土地使用权估价的基本方法，最终求出评估对象的国有土地使用权单位面积地价，总地价。

（一）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项成本费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应纳税费和土地增值收益等，来确定土地价格的估价方法。成本逼近法测算公式如下：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 利息 + 利润 + 土地

所有权收益

2.1 土地取得费用

依据新疆维吾尔自治区发展计划委员会、新疆维吾尔自治区财政厅文件《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房（2001）500号），乌鲁木齐市土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费，其中：土地补偿费和安置补助费按一等耕地（基数为1200元/亩）的30倍标准核算，青苗补偿费按一等耕地的2倍标准核算，征地管理费按4%计取，

安置补助费、青苗补偿费合计=1200×（30+2）/667=58元/平方米

土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费合计为58元/平方米

征地管理费=58×4%=2.32元/平方米

得出委估宗地土地取得费为60.32元/平方米。

2.2 土地开发费用

2001年乌鲁木齐市基准地价成果，对乌鲁木齐市各级别内的开发程度及费用进行了详细的测算，更新成果也对各级别开发费用进行了调查测算，提供了乌鲁木齐市城区内“六通一平”的平均开发费用为325元/平方米，根据本次委估宗地的开发状况，经调查测算取委估宗地内外“六通”条件下的土地开发费为325元/平方米。

2.3 土地投资利息

评估土地使用权价格时，应考虑资金的时间价值。投资者贷款需要向银行偿还利息，利息应计入成本。按一般土地投资情况，土地取得费用及本次评估考虑到的有关税费在征地时一次支付；设定其开发

周期为一年，土地开发费在建设期内均匀投入。此次以中国人民银行公布的一年期贷款利率 6%作为资金利息率，计息时间按平均占有时间计算：

土地投资利息=(土地取得费 + 土地开发费) × 开发周期 × 贷款年利率

$$\begin{aligned} &=60.32 \times 1 \times 6\% + 325 \times 1/2 \times 6\% \\ &=13.37 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

2.4 投资利润

投资的目的是为了获取相应的利润，作为投资的回报，对土地投资也要获取相应的利润。参考自治区境内工业用地平均投资利润率，该待估宗地土地开发投资的平均利润率取 6%：

$$\begin{aligned} \text{土地投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times 6\% \\ &= (60.32 + 325) \times 6\% \\ &= 23.12 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

2.5 土地增值收益

根据对乌鲁木齐市土地增值收益调查，针对不同用途的土地，有不同的收益率，城市用地增值收益率一般在 20%—26%之间，根据当地政策及实际情况，考虑到委估宗地的位置、用途等具体情况，取 20%作为待估宗地工业用途土地增值收益率：

土地增值收益=(土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润) × 增值收益率

$$= (60.32 + 325 + 13.37 + 23.12) \times 20\%$$

=84.36 元/平方米

2.6 委估宗地单位面积地价:

无限年期地价=土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

=60.32+325+13.37+23.12+84.36

=506.17 元/平方米

2.7 年期修正

土地使用权年期修正系数公式为:

$$K=1-1/(1+r)^n$$

其中: K——土地使用权年期修正系数

r——土地还原利率为 8% (根据乌鲁木齐市城市地产开发水平, 选取近几年社会的国债利率的平均值加风险调整值, 确定以 8%作为乌鲁木齐的土地还原利率)

n——委估宗地土地使用年期 35.50 年

年期修正系数为: K=0.9349。

成本逼近法评估技术要点及结果表

名称	用途	成本价格 (元/平方米)	年期修正系数	宗地地价 (元/平方米)
新疆天山水泥股份有限公司	工业用途	506.17	0.9349	473

(二) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较, 并对类似地产的成交价格作适当得修正, 一次估算出待估土地客观合理的价格的

方法。

1. 比较案例的选择

根据待估宗地所处位置、土地等级、商服繁华程度、交通条件、基础设施条件、土地开发程度、交易时间、土地使用年限等因素，土地估价师收集了与待估总宗地处于同一供需圈的三个用途为工业用地的交易实例，交易实例的基本情况如下：

1.1 实例 A

实例 A 是位于乌鲁木齐新市区北站二路，土地使用权人为乌鲁木齐大众货运有限公司，属四级工业用地。宗地距对外交通路口约 1900 米。宗地外达到通上、下水、通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地内场地平整“六通一平”的开发水平；宗地周围用地类型以工业用地为主。容积率 <1 ，形状规则，呈矩形。在成交期日 2010 年 11 月 15 日，该宗地土地面积为 14321 平方米，评估设定的其使用年限为 50 年，出让成交价格为 440 元/平方米。

1.2 实例 B

实例 B 位于乌鲁木齐市友谊路，挂牌编号为 2009-C-064，摘牌单位为新疆城通国际物流有限公司，属四级工业用地。宗地距对外交通路口约 2800 米。宗地外达到通上、下水、通路、通电、通讯、同暖和宗地内场地平整“六通一平”的开发水平；宗地周围用地类型以工业用地为主。容积率 <1 ，形状规则，呈矩形。在成交期日 2009 年 9 月 23 日该宗地土地面积为 70589.80 平方米，评估设定的其使用年限为 50 年，出让成交价格为 340 元/平方米。

1.3 实例 C

实例 C 乌鲁木齐市新市区北新区 1 号路, 挂牌编号为 2010-C-228, 摘牌单位为新疆广利耐假肢有限公司, 属四级工业用地。宗地距对外交通路口约 2600 米。宗地外达到通上、下水、通路、通电、通讯、同暖和宗地内场地平整“六通一平”的开发水平; 宗地周围用地类型以工业用地为主。容积率 <1 , 形状规则, 呈矩形。在成交期日 2011 年 6 月 16 日该宗地土地面积为 639.44 平方米, 评估设定的其使用年限为 50 年, 出让成交价格为 344 元/平方米。

2、因素的选择

①交易时间: 因交易日期的不同而地价存在差异, 需进行修正。

②交易情况: 考虑交易是否正常对地价的影响。

③使用年期: 因使用年期的不同而地价存在差异, 需进行年期修正。

④区域因素: 主要有商服繁华程度(用在商业街不同繁华地段表示)、交通条件(用宗地所临道路类型、距对外交通设施距离表示)、基础设施条件和周围土地利用类型等

⑤个别因素: 主要包括主要包括临街宽度、临街深度、临街状况、容积率等。

3. 因素条件说明

2、因素的选择

①交易时间: 因交易日期的不同而地价存在差异, 需进行修正。

②交易情况: 考虑交易是否正常对地价的影响。

③使用年期：因使用年期的不同而地价存在差异，需进行年期修正。

④区域因素：主要有基础设施状况（供水、排水、供电、供热、通讯）、交通条件（使用宗地所临道路类型、距对外交通设施距离）和周围土地利用类型等

⑤个别因素：主要包括自然条件、容积率、宗地内基础设施条件等。

3. 因素条件说明

整理土地估价师收集的有关资料，将待估宗地与比较案例的因素条件列表表示如下：

内 例 比较因素		待估宗地及 容 比较实	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易时间			2013年6月30日	2010年11月15日	2009年9月23日	2011年6月16日
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易形式				出让	出让	出让
使用年期			35.5	50	50	50
交易地价（元/m ² ）				440	340	344
区域 因素	基础设施条件		六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	交通 条 件	临街道 路类型	交通型次干	生活型主干	生活型主干	交通型次干
		对外交 通状况	距对外通行点距离 1800（M）	距对外通行点距离 1900（M）	距对外通行点距 2800（M）	距对外通行点 2600 （M）
	产业聚集规模		工业企业数量少，生 产基本无联系	工业企业数量一 般，生产联系一般	工业企业数量一般， 生产联系一般	工业企业数量较少， 生产联系较少
	发展潜力		小	大	一般	一般
个别因素	自然条件优劣 度		自然条件较优，地表 较平坦，地层稳定	自然条件一般，地 表稍有起伏	自然条件较优，地表 较平坦，地层稳定	自然条件较优，地表 较平坦，地层稳定

① 交易时间

因比较案例交易时间与估价基准日不同，故需进行交易时间修

正。根据乌鲁木齐市地价指数变化情况,得到自 2003 年 3 月 1 日起,工业用地价格平均每月增长 0.31%。则:

$$K_t = (100 + 0.31 \times 123) \\ = 138.13$$

本次评估宗地与交易案例的地价指数比较如下:

待估宗地基准日地价指数	案例 A 交易日 地价指数	案例 B 交易日 地价指数	案例 C 交易日 地价指数
138.13	128.52	124.18	132.24

② 交易情况

待估宗地与比较案例交易情况均属正常,故不进行交易情况比较修正。

③ 使用年期

以待估宗地使用年期为基数,土地还原利率按 8%计,由公式:

年期修正系数 = $[1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{\text{待估宗地使用年期}}] / [1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{\text{比较案例使用年期}}]$, 确定各比较案例年期比较指数。

待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
100	95.53	95.53	95.53

④ 区域因素

a. 基础设施状况: 根据供水、排水、供电、供热和通讯分优、较优、一般、较劣、劣五个等级,按照乌鲁木齐市土地开发程度修正系数表相应修正。

b. 交通条件: a) 临街道路类型: 分为混合型主干、交通型主干;生活型主干;交通型次干、混合型次干;生活型次干;支路五个等级,以待估宗地所临道路的等级为 100%, 每相差一个等级地价修正 3.3%。b) 对外交通: 以距对外站点、对外通行点距离分优、较优、一

般、较劣、劣，每相差 500 米修正 2.1%，以待估宗地距对外交通设施距离为 100%，比较案例宗地距对外站点与待估宗地相比每相差一个等级修正 2.1%。

c. 产业聚集规模：根据工业企业数量和生产联系紧密状况分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地所处地段的产业聚集规模为 100%，每相差一个等级修正 0.9%

d. 发展潜力：由待估宗地所处地段工业发展决定，分五个等级，每相差一个等级修正 1.8%。

⑤个别因素

a. 自然条件优劣度：根据自然条件、地表平坦以及地层稳定度三个指标，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地的自然条件优劣度为 100%，每相差一个等级修正 2.1%。

⑥容积率：根据《关于乌鲁木齐市基准地价更新成果执行中有关问题的通知》，乌鲁木齐市工业用地，当容积率 > 1 时，利用的修正公式为： $Kr=R^{0.22}$

当宗地容积率 < 1 时不需要修正

式中：Kr—容积率修正系数

R—待估宗地容积率

待估宗地与比较案例 A、B、C 容积率均 < 1，不需进行修正，

当宗地容积率 < 1 时则不需要修正，Kr 取 1.00，计算如下：

待估宗地与案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
容积率	< 1	< 1	< 1	< 1
修正系数	100	100	100	100

⑦基础设施条件：根据乌鲁木齐市土地开发程度修正系数表：

乌鲁木齐市土地开发程度修正系数表

地类	项目	基 准 地 价	修正率 %							
			通路	供水	排水	供电	通讯	供热	供气	场地平整
工业	规划限制区	740	规划限制区：按照宗地所在商业用地级别地价和修正系数执行							
	一级	670	17.2	9.86	9.85	4.59	4.59	5.73	4.59	5.73
	二级	560	16.81	9.73	9.73	4.42	4.42	5.60	4.48	5.60
	三级	450	16.51	9.54	9.54	4.40	4.40	5.50	4.40	5.50
	四级	360	16.51	9.17	9.17	4.59	4.59	5.50	4.40	5.50
	五级	280	17.69	10.3	10.3	4.72	4.72	5.60	4.48	5.76
	六级	210	18.87	11.01	11.01	4.72	4.72	6.29	5.03	6.29

本次评估的待估宗地基础设施条件为“六通一平”，比较案例 A 为“六通一平”的基础设施条件，B 为“六通一平”的基础设施条件，C 为“六通一平”的基础设施条件，不需对项目进行修正。

开发程度修正表：

待估宗地与案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
修正系数	100	100	100	100

根据因素条件说明表中的待估宗地与比较案例的因素情况，对其进行对比分析并量化，编制因素条件指数表如下：

待估宗地与实例 内容比较因素		待估地块	实例A	实例B	实例C
		期日修正	138.13	128.52	124.18
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
年期修正		100.00	95.53	95.53	95.53
区域因素	临街道路类型	100	103.3	103.3	100
	对外交通便利度	100	100.00	97.90	97.90
	基础设施条件	100	100.00	100.00	100.00
	产业聚集度	100	101.80	101.80	100.90
	发展潜力	100	102.70	101.80	101.80
	小计	100	107.80	104.80	100.60

个别因素	自然条件优劣度	100	97.90	100.00	100.00
	小计	100	97.90	100.00	100.00
容积率		<1	<1	<1	<1

4. 因素修正

在因素条件指数标的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较，得到各比较因素修正系数如下表：

内 容 比较因素	待估宗地及 容 比较实例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		1	1.07	1.11	1.04
交易情况		1	1	1	1
使用年期		1	0.9553	0.9553	0.9553
区域因素		1	0.93	0.95	0.99
个别因素		1	1.02	1	1
容积率		1	1	1	1

5. 比准地价测算

$$\begin{aligned} \text{实例 A} &= 440 \times 1.07 \times 1 \times 0.9553 \times 0.93 \times 1.02 \times 1 \\ &= 427.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{实例 B} &= 340 \times 1.11 \times 1 \times 0.9553 \times 0.95 \times 1 \times 1 \\ &= 343 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{实例 C} &= 344 \times 1.04 \times 1 \times 0.9553 \times 0.99 \times 1 \times 1 \\ &= 338 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

上述三个比较实例计算的待估宗地地价比较接近，反映了目前市场地价水平，故取三者的平均值作为待估宗地地价即：

$$\begin{aligned} \text{市场法确定的地价} &= (427+343+338) / 3 \\ &= 369.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

三、地价的确定

1、地价的确定方法

根据以上评估过程，得到不同方法的评估结果。通过对当地土地市场和土地价格的分析，市场比较法是从市场成交案例的修正得出评估价，更能反映出土地的真实市场价格，因此，取市场比较法测算结果为主，权重值取 0.7；成本逼近法测算结果权重值取 0.3，求加权平均数得到单位地价、总地价。

2、地价的确定

取市场比较法权数为 0.7，成本逼近法计算结果的权数为 0.3，

土地使用权价格 = $369 \times 0.7 + 473 \times 0.3 = 400$ 元/平方米

3、估价结果

新疆天山水泥股份有限公司四宗工业用地，在估价基准日 2013 年 6 月 30 日，在评估设定宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和宗地内场地平整的”六通一平”的开发条件下，使用年期为剩余 35.50 年的国有土地使用权价格为：

序号	宗地号	土地证号	使用权面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (元)
1	02-022-001-3	乌国用(2006)第 0019476 号	194,261.75	400	77704700.00
2	02-022-002-1	乌国用(2006)第 0019473 号	491471.82	400	196588728.00
3	02-022-14-14	乌国用(2006)第 0019475 号	11,167.68	400	4467072.00
4	02-022-14-15	乌国用(2006)第 0019474 号	17.85	400	7140.00
5	合计		696,919.10		278767640.00

地价总额：278767640.00 元

人民币大写金额：贰亿柒仟捌佰柒拾陆万柒仟陆佰肆拾元整

第四部分 附件

附件一 委托估价方营业执照复印件

附件二 估价对象的土地使用证复印件

附件三 《兰新铁路第二双线乌鲁木齐段枢纽工程沙依巴克区区域内拆迁货币补偿协议书》（ALX0103002）

附件四 《乌鲁木齐市人民政府办公厅文件<关于印发乌鲁木齐市中心城区化工等污染企业搬迁实施方案的通知>[乌政办（2011）104号]》

附件五 土地估价师资格证书复印件

附件六 估价机构资质证书、营业执照复印件

土地估价结果一览表

估价机构：北京中天和房地产土地评估有限公司 估价报告编号：中天和房地产[2013]估价字第 00002-1 号 评估基准日：2013 年 6 月 30 日 土地使用权性质：出让

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	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(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(元)	备注
1	新疆天山水泥股份有限公司	02-022-001-3	新疆天山水泥股份有限公司位于乌鲁木齐沙区仓房沟路四宗工业用地	乌国用(2006)第0019476号	乌鲁木齐沙区仓房沟路	工业用地	工业用地	0.133	六通一平	六通一平	35.50年	194,261.75	400	77704700.00	
2	新疆天山水泥股份有限公司	02-022-002-1		乌国用(2006)第0019473号	乌鲁木齐沙区仓房沟路	工业用地	工业用地	0.128	六通一平	六通一平	35.50年	491471.82	400	196588728.00	
3	新疆天山水泥股份有限公司	02-022-14-14		乌国用(2006)第0019475号	乌鲁木齐沙区仓房沟东路西侧	工业用地	工业用地	0	六通一平	六通一平	35.50年	11,167.68	400	4467072.00	
4	新疆天山水泥股份有限公司	02-022-14-15		乌国用(2006)第0019474号	乌鲁木齐沙区仓房沟路	工业用地	工业用地	0	六通一平	六通一平	35.50年	17.85	400	7140.00	
合计												696,919.10		278767640.00	

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：委估宗地属于土地四级工业用地，无权利限制。
2. 基础设施条件：委估宗地达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和场地平整）。
3. 规划限制条件：委估宗地无规划限制。
4. 影响土地价格的其他限定条件：见评估报告正文

二、其他需要说明的事项：

1. 本次评估的土地用途、面积以《国有土地使用证》为准，如果改变用途等影响因素地价也将相应变化。
2. 估价报告书是在估价师专业知识和业务能力范围内进行的，力求准确，本评估机构及估价师与委托方无利害关系。

估 价 机 构：北京中天和房地产土地评估有限公司
2013 年 9 月 3 日

