* **项目名称：**

山东省潍坊市高密市栾家泊子以南至宋家泊子西北1宗商业用地出让国有建设用地使用权市场价格咨询

* **委托人：**

光大兴陇信托有限责任公司

* **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **评估专业人员：**

王鹏、郑燚

* **报告编号：**

康正预评字2021-1-0179-P01DYGJ2号

# 咨询意见函

**光大兴陇信托有限责任公司：**

受贵公司委托，我公司对山东省潍坊市高密市栾家泊子以南至宋家泊子西北1宗商业用地出让国有建设用地使用权于设定条件下可能形成的市场价格提供咨询意见。

咨询对象位于山东省潍坊市高密市栾家泊子以南至宋家泊子西北1宗商业用地，为高密市国有资产经营投资有限公司所使用的。根据《国有土地使用证》[高国用（2011）第597号]，咨询对象出让国有建设用地使用权面积为275474.6平方米，根据《国有土地使用权出让合同》[合同编号：GH-2005-11号]及附件，咨询对象拟规划建筑面积为1101898.4平方米。全部拟建商业用房。

本次咨询时点为2021年4月6日。本次咨询目的是为光大兴陇信托有限责任公司了解咨询对象于设定条件下可能形成的市场价格提供咨询意见。本次咨询根据咨询目的以及委托人要求，结合不动产权利人提供的资料进行如下设定：

1.咨询对象土地性质为出让，地类用途为商业用地，剩余土地使用年限为24.01年。

2.设定咨询对象开发程度为红线外“七通”、红线内场地平整。

3.咨询对象出让国有建设用地使用权面积共计275474.6平方米，拟建建筑面积为1101898.4平方米，全部拟建商业用房。

评估专业人员根据本次咨询的目的，以不动产权利人提供的资料为依据，采用科学的估算方法（市场比较法和剩余法），在分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价值的因素，确定咨询对象在2021年4月6日于设定条件下可能形成的价值约为**人民币46032万元。**

**备注：**

1.本《咨询意见函》中所列咨询意见为评估专业人员根据委托人及不动产权利人提供的现有资料及要求，在**未进行现场勘查**的情况下对其价格作出初步估算，经现场勘查后该结果会据实调整。本次咨询结果仅供参考，准确金额以本公司出具的正式《不动产估价报告书》为准。

2.本《咨询意见函》中所列咨询意见以设定条件为估算的前提条件，如设定条件发生变化，咨询结果需作相应调整。

3.本次评估设定咨询对象房地产权属无争议，未被查封或者以其他形式限制其房地产权利，未设定抵押权等他项权利，不涉及第三方权利义务。

4.本咨询结果中未考虑咨询对象于咨询时点可能存在的已抵押担保权利价值、应补交地价款及拖欠的建设工程款项。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 二○二一年四月八日 |