

— **项目名称：**

陕西省西安市雁塔区电子正街南段三宗出让国有建设用地使用权市场价格咨询

— **委托人：**

五矿国际信托有限公司

— **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：**

郑燚、王鹏

— **报告编号：**

康正预评字 2017-1-01000-P02DYGJ3 号



咨询意见函

五矿国际信托有限公司：

我公司对陕西省西安市雁塔区电子正街南段三宗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。

本次咨询对象为三宗相邻地块，期中两宗已取得《不动产权证书》（不动产单元号：610113002023GB00022W000000000、610113004019GB00022W000000000），另外一宗正在办理土地出让手续。土地使用权人均为西安臻萃房地产有限公司，目前尚未开发建设。根据土地使用权人提供的《土地规划指标表》，咨询对象三宗地块现涉及规划调整并拟整体开发。咨询对象《不动产权证书》尚未完成变更登记，且尚未取得相应的《建设工程规划许可证》。

本次咨询应土地使用权人西安臻萃房地产有限公司要求，根据土地使用权人提供的《土地规划指标表》所载设定咨询对象规划条件如下：三宗土地整体开发，出让国有建设用地使用权面积 58488 平方米，规划建筑面积 285276 平方米，地上规划建筑面积 214265 平方米（其中：住宅 161571 平方米，商业：49495 平方米（其中设定底商占比为住宅的 5%：，其余为公寓），配套 3200 平方米），地下规划建筑面积 71011 平方米（其中：人防 8200 平方米）。

评估专业人员根据本次咨询的目的，以土地使用权人提供的资料为依据，采用科学的估算方法，在认真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格的因素，确定咨询对象在 2017 年 11 月 12 日于设定条件下可能形成的市场价格为：

咨询对象出让国有建设用地使用权预评估价格约为 **15 亿元**

备注：

1.本《咨询意见函》中所列咨询意见为初估结果，准确金额以本公司出具的正式《房地产咨询报告》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.本次估算结果以咨询对象能够按照合理工期按时完成各项工程进度，直至通过竣工验收，并能够在合理期限内正常投入使用，最终取得《不动产权证书》为前提条件，未考虑估价对象因其他原因无法顺利开工、完工而产生的重大影响。

4.本次评估设定咨询对象宗地权属无争议，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。

5.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。

6.其他需特殊说明事项：无

顺致

商祺

