

## 土地使用权预评估结果表

估价委托人	丽江汇强房地产开发有限公司	
土地使用权人	丽江汇强房地产开发有限公司	
不动产权证号	云（2022）古城区不动产权第 0002842 号	云（2022）古城区不动产权第 0002841 号
不动产单元号	530702005202GB00078W00000000	530702005202GB00077W00000000
宗地位置	丽江市古城区团山北路 889 号	丽江市古城区团山北路 889 号
共有情况	单独所有	单独所有
土地登记用途	城镇住宅用地/其他商服用地	城镇住宅用地/其他商服用地
权利类型	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
权利性质	出让	出让
土地登记面积	37491.47 平方米	31515.47 平方米
评估土地面积	37491.47 平方米	31515.47 平方米
终止日期	城镇住宅用地：2083 年 4 月 21 日；其他商服用地：2053 年 4 月 21 日	城镇住宅用地：2083 年 4 月 21 日；其他商服用地：2053 年 4 月 21 日
土地剩余使用年限	城镇住宅用地：60.72 年；其他商服用地：30.72 年	城镇住宅用地：60.72 年；其他商服用地：30.72 年
规划条件	容积率 3.47、建筑密度 19.47%、绿地率 40.03%。具体规划条件详见规划总平面图	容积率 3.47、建筑密度 19.47%、绿地率 40.03%。具体规划条件详见规划总平面图
宗地四至	北至规划道路、南至丽江金穗房地产开发有限公司、西至丽江汇强房地产开发有限公司、东至规划道路	北至规划道路、南至丽江金穗房地产开发有限公司、西至团山北路、东至丽江汇强房地产开发有限公司
土地开发程度	宗地红线外“六通”（通供水、通排水、通电、通路、通气、通讯）；	宗地红线外“六通”（通供水、通排水、通电、通路、通气、通讯）；

	宗地红线内为场地平整。	宗地红线内为场地平整。
估价目的	为委托人拟以土地使用权作抵押担保提供地价参考依据而评估待估宗地土地使用权市场价格。	
估价期日	2022年08月15日	
地价定义	待估宗地作为无使用权异议、无他项权利限制的出让城镇住宅用地、其他商服用地，开发程度为宗地外“六通”、宗地内场地平整状态下，容积率设定为3.47，至估价期日2022年08月15日土地使用权剩余年期为城镇住宅用地：60.72年，其他商服用地：30.72年，有地下空间使用权条件下的国有建设用地使用权价格。	
估价方法	市场比较法、假设开发法	
试算结果		
市场法	2430元/平方米	2430元/平方米
假设开发法	3876元/平方米	3876元/平方米
评估结果（土地单价）	3298元/平方米	3298元/平方米
预评估结果总价	12365万元	10394万元
总价合计	<b>22759万元，大写：贰亿贰仟柒佰伍拾玖万元整。</b>	

注：上述预估结果可能与最终估价结果存在一定偏差，估价对象土地使用权市场价格最终结果应以正式出具的估价报告结论为准。

中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司四川分公司

二〇二二年八月十六日