

估价项目名称： 山东泰山大力重工有限公司位于泰安市泰山区上高街道办事处大沟村土地价格的评估报告

委托估价方： 泰安市泰山区人民法院

受理估价方： 山东金桥房地产土地评估有限公司

估价人员： 陈 清 袁 源

估价作业日期： 2017 年 12 月 20 日-2018 年 3 月 26 日

估价报告编号： 山东金桥房估字 T2018-TQF009 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果的报告	7
五、附件.....	9
1、 司法鉴定委托书；	
2、 土地使用权证复印件及照片；	
3、 估价机构营业执照复印件；	
4、 估价机构资质证书复印件；	
5、 土地估价师资格证书复印件。	

致估价委托方函

泰安市泰山区人民法院：

受贵单位委托，我公司于2018年1月18日派出由专业估价人员组成的土地评估小组对山东泰山大力重工有限公司位于泰安市泰山区上高街道办事处大沟村的土地在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为贵院审理执行案件提供价格参考依据。

我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现在资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象土地在估价时点（2018年1月18日）的公开市场价值为1382.08万元（人民币），大写金额：壹仟叁佰捌拾贰万零捌佰元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年三月二十六日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次评估报告的估价对象没有利害关系。也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评估机构不承担相应的责任。
8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。
9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其

他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表

注册土地估价师：





估价的假设和限制条件

1. 本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2. 本报告仅对估价对象的现值进行评估。未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3. 本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供土地价值参考。不作其它用途使用。

4. 本次估价以估价对象保持现状、持续使用为假设前提。

5. 本次估价土地面积以《土地使用权证》记载的面积为准。

6. 本报告有效期为一年。

估价结果的报告

一、委托估价方：泰安市泰山区人民法院

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

三、估价对象：估价对象为山东泰山大力重工有限公司位于泰安市泰山区上高街道办事处大沟村的土地。东临大沟头村土地，西临科技西路，南临泰安天梭纺织有限公司，北临大沟头村土地。

估价对象土地使用性质为国有出让土地，规划用途为工业用地，土地使用面积为 45166 平方米，终止日期为 2059 年 11 月 30 日。该宗土地形状规则，地势平坦，基础设施条件一般，环境一般。

土地使用权证号：泰土国用(2010)第 T-0068 号

四、估价目的：为法院审理执行案件提供土地价值参考。

五、估价时点：二〇一八年一月十八日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国规划法》；
4. 国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
5. 泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书(2017)泰山法技会字第 341 号；
6. 估价人员掌握和搜集的有关资料及现场勘察情况；

7. 泰安市城区基准地价使用手册；

8. 委托方提供的估价对象的有关资料。

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则；

2. 合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，估价时点的原则等操作性原则。

九、估价方法：

本公司估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近土地调查，根据估价对象的实际情况及本次估价的目的，选取基准地价系数修正法和成本法作为本次评估的基本方法。

十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价人员经验及综合分析影响土地价格的各项因素，确定估价对象土地价值为 1382.08 万元（人民币），大写金额：壹仟叁佰捌拾贰万零捌佰元整。

十一、估价作业日期：2017 年 12 月 20 日—2018 年 3 月 26 日

十二、估价报告应用的有效期为 2018 年 3 月 26 日-2019 年 3 月 25 日。

十三、估价人员：陈 清 袁 源



山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年三月二十六日





泰安市泰山区人民法院

司法鉴定委托书

(2017)泰山法技会字第 341 号

受委托单位	山东金桥房地产土地评估有限公司
案 由	借款合同纠纷
案情摘要	略。
提供材料	申请书壹份、情况说明壹份、判决书壹份、土地证壹份、土他证壹份 (以上材料均为复印件)
鉴定要求	对山东泰山大力重工有限公司抵押的位于山东泰山工业园创业大街东段土地一宗(土地证号:泰土国用(2010)第 T-0068)进行价值评估。请提供电子版现场勘查照片及评估报告(PDF)。现场勘验时请通知执行员到场。(执行案件 执综庭 赵红梅 8625112) 请于 30 个工作日内完成鉴定,并将鉴定报告 5 份送达本院技术室。 法医临床学鉴定,对被鉴定人检验时请通知双方当事人。
委托单位	泰安市泰山区人民法院技术室 联系人:王光岩 电话:0538-8512256 申请人:原告:交通银行股份有限公司泰安分行(孟强 13325280800) 被告:山东泰山大力重工有限公司(张永胜 18653899566) 2017 年 12 月 20 日 (公章)

评估申请书

申请人：交通银行股份有限公司泰安分行。

被申请人：

山东泰山大力重工有限公司，法定代表人：杜召元，地址：泰山工业园区创业大街东段。

张志强，男，汉族，1968年8月19日，身份证号：370911196808190038。

时宁菊，女，汉族，1968年6月17日出生，身份证号：370911196806170025。

申请事项：

对山东泰山大力重工有限公司名下位于泰安市泰山区上高街道办事处大沟头村土地【泰土国用（2010）第T-0068号】，依法委托评估机构进行价值评估。

事实理由：

申请人与被申请人金融借款合同执行纠纷，贵院已受理立案进入执行程序，但被申请人（被执行人）仍拒不履行判决书确定的偿还义务，为维护申请人的合法权益，特申请对被告山东泰山大力重工有限公司名下的土地进行评估，以便依法拍卖该土地，用拍卖所得价款优先偿还申请人的债权。

此致

泰安市泰山区人民法院



按 2013年8月58号

情况说明

关于所要评估的山东泰山大力重工有限公司抵押的位于山东泰山工业园创业大街东段土地一宗（土地证号泰土国用（2010）第 T-0068）及二层办公楼、厂房⁵¹一间。现由山东泰山大力重工有限公司使用。（⁵¹办公大楼，厂房五层，钢结构）

特此说明。

泰山区法院执综庭

2017-12-14

20100222

泰 土 国 用 (2010 第 T-0068号

土地使用权人	山东泰山大力重工有限公司		
座 落	泰安市泰山区上高街道办事处大沟村		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2059年11月30日
使用权面积	45166M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

泰安市人民政府 (章)

2010年 01 月 22日

记 事
 该宗地已按出让合同规定用途进行开发利用，符合出让合同约定，准予注销抵押。
 抵押人：上海XX有限公司，抵押权人：XX银行。
 抵押期限：自2013年6月24日至2015年6月24日。
 抵押金额：人民币1000万元。
 抵押物：位于上海市XX区XX路XX号XX幢XX层XX室。

登记机关

证书监制机关





宗 地 图

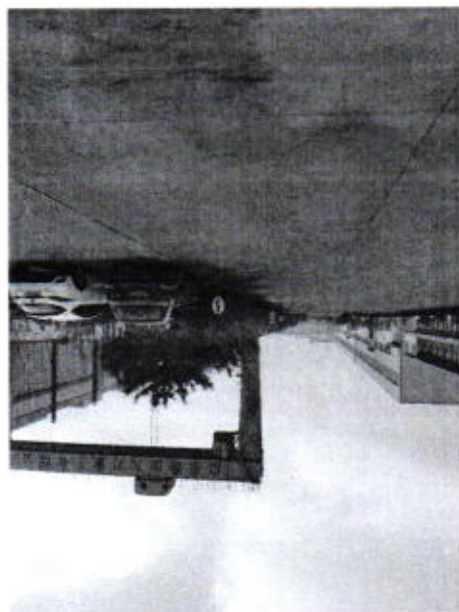
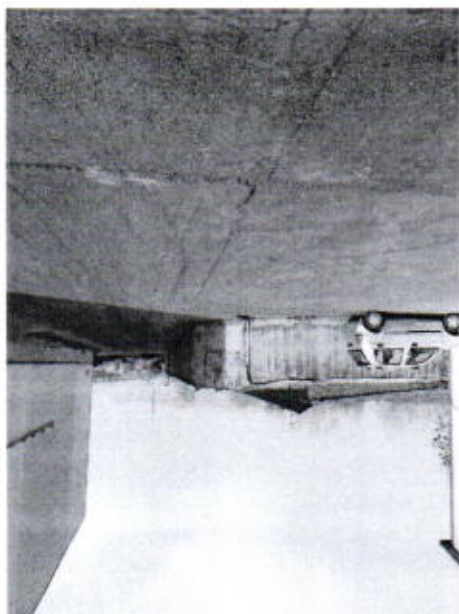


编制人：张立民
 审核人：李伟
 审核人：李伟

1:2800

2006.5

不 入 地 籍 调 查





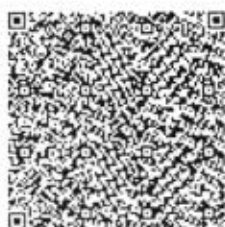
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370902743381836A

名称 山东金桥房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 东岳大街(泰安市建设大厦二楼西大厅)
法定代表人 袁源
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2002年08月12日
营业期限 2002年08月12日至 年 月 日
经营范围 房地产价格评估服务, 房地产价格咨询, 房地产中介服务, 土地评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2015年12月18日

企业信用信息公示系统网址:

<http://218.56.144.173/pubert-dit>



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东金桥房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 袁源

住所：泰安市东岳大街建设大厦

营业执照注册号：91370902743381836A

资质等级：贰级

行政许可决定书号：泰房地产评估许准[2016]12号

证书编号：鲁评102001

有效期限：2015年5月14日至2018年5月13日

行政许可机关(公章)

二〇一六年十一月三十日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00120565

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00120568

姓名 / Full name

陈清

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370920196507020066

注册号 / Registration No.

3720030022

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

袁源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929196910270013

注册号 / Registration No.

3719970127

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature

