

拟拍卖房地产询价报告书

询报字【2018】第（014）号

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据

三、询价时点：2018年7月26日

四、询价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

7、山东省人民政府《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286号）文件；

8、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）；

9、《胶州市人民政府关于公布实施胶州市2016年度城镇基准地价更新成果的公告》（胶政发〔2017〕4号）；

10、《山东省胶州市城镇土地级别与基准地价更新使用手册（2016年）》；

11、《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于青岛市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁国土资字〔2017〕382号）；

12、《青岛市人民政府办公厅关于调整征地年产值和地上附着物青苗补偿标准的通知》（青政办发〔2015〕5号）；

13、委托方提供的资料；

14、评估人通过调查及现场查勘获得的资料。

五、房地产概况：

询价房地产位于 胶州市九龙镇菩萨庙村。

1、地上房产

房屋所有权证号：胶自变50484，房屋所有权人：青岛海蕊木业有限公司；房屋坐落：胶州市九龙镇菩萨庙村0号。房屋建筑面积合计：1759.00平方米，其中有证面积：992.80平方米，无证面积766.20平方米，估价对象房产明细见下表：

幢号	项目	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	厂房	钢结构	1	992.80	房产证号胶自变 50484，带行吊，厂房下半部分为砖混墙体，上半部分为彩钢板墙面，彩钢瓦顶，水泥地面，与幢 2 连为一体使用。
2	厂房	钢结构	1	288.45	无证，带行吊，厂房下半部分为砖混墙体，上半部分为彩钢板墙面，彩钢瓦顶，水泥地面，与幢 1 连为一体使用。
3	宿舍 1	混合	1	286.65	无证，红瓦顶，外墙刷涂料，内有隔断单间，内墙部分刷白，部分贴瓷砖，地面部分水泥地面，部分贴地砖，部分铺木地板，PVC 吊顶，铝合金窗，木门。
4	宿舍 2	混合	1	191.10	无证，外墙刷涂料，客厅内墙刷白色乳胶漆，PVC 吊顶，地面贴瓷砖；卧室墙面刷白色乳胶漆，PVC 吊顶，地面铺木地板；卫生间墙面瓷砖到顶，地面为瓷砖地面，PVC 吊顶，内有坐便器；室内为木门，包门套，有自烧锅炉供暖。
	合计			1759.00	

2、附属物明细见下表：

序号	项目	规格
1	箱式变电站	制造日期 11 年 2 月，额定容量 100KVA
2	地下水井	60 米深，直径 20cm, 含压力泵
3	铁大门（10.8×2.38）	25.704 m ²
4	钢结构顶棚	312.48 m ²
5	简易房	40.32 m ²
6	水泥地面	750.08 m ²

3、国有建设用地使用权

地号：1-14-13-101；终止日期：2056年12月30日；使用权类型：出让；用途：工业用地；使用权面积：2554.00平方米。

4、他项权利状况：存在抵押。

六、估价方法：土地：基准地价系数修正法、成本逼近法

房产、附属物：成本法

七、询价结果：259.61万元(人民币大写：贰佰伍拾玖万陆仟壹佰圆整)

房产价格明细表

幢号	项目	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
1	厂房	992.80	109.80
2	厂房	288.45	26.22
3	宿舍 1	286.65	21.81
4	宿舍 2	191.10	17.20
	合计	1759.00	175.03

附属物明细表

序号	项目	规格	总价 (万元)
1	箱式变电站	制造日期 11 年 2 月, 额定容量 100KVA	3.96
2	地下水井	60 米深, 直径 20cm, 含压力泵	0.96
3	铁大门(10.8×2.38)	25.704 m ²	0.39
4	钢结构顶棚	312.48 m ²	7.50
5	简易房	40.32 m ²	0.85
6	水泥地面	750.08 m ²	3.75
	合计		17.41

土地估价结果明细表

序号	项目	使用权面积 (m ²)	剩余使用年限	总价 (万元)
1	土地	2554.00	38.43	67.17

八、报告有效期：询价有效期为12个月，自2018年8月6日起至2019年8月5日止。
本询价结果为拍卖参考价格，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据。

山东众合土地房地产评估有限公司
2018年8月6日

估价对象照片



大门



厂房



厂房



厂房



厂房



厂房



厂房



厂房



宿舍1



宿舍1



宿舍1

宿舍1



宿舍1



宿舍1



宿舍1



宿舍1



宿舍2



宿舍2



宿舍2



宿舍2



宿舍2



宿舍2



钢结构顶棚



简易房



地下水井



箱式变电站

房屋他项权利人	青岛农村商业银行股份有限公司胶州阜安支行
房屋所有权人	青岛海蕊木业有限公司
房屋所有权证号	胶自变50484
房屋坐落	胶州市九龙镇普教庙村0号
他项权利种类	抵押
债权数额	400000.00
登记时间	自: 2015-04-09 至: 2018-03-30 2015-04-10

附 记		
幢号	层号	建筑面积(平方米)
	1	982.80
抵押期限: 3年		
土地证号: 胶国用(2013)第14-12号		
土地地号: 1-14-13-101		
土地使用权面积: 2554.00平方米		

填发单位 (盖章) 胶州市房产管理局

(2015) 第 236 号

青岛农村商业银行股份有限公司胶州阜安支行新城 1 理处

青岛海森木业有限公司

胶州市九龙镇菩萨庙村

1-14-13-101

图

号

国有土地使用权使用面积

2554.00平方米

工业用地

使用权类型

出让

保护土地他项权利人的合法权益，
权利人申请登记的本证所列土地
，经审查核实，准予登记，颁发

他项权利	他项权利: 国有土地使用权 抵押
种类	抵押面积: 2554.00平方米
范围	抵押金额: 80.00 万元
	土地用途: 工业用地
	标定地价: 450.00 元/平方米
设定日期	2015年04月09日
权利顺序	——
生效期限	2015年04月09日 —— 2018年03月30日
登记	事
附	线

证书监制机关

土地登记卡

地号	1-14-13-101	图号	—	宗地面积	2554.00	单位：平方米、元
用途	工业	座落	九龙镇普佛庵村			
权属性质	国有土地使用权	权利人	深圳市天宇电子有限公司			
单位性质	有限公司	通讯地址	九龙镇普佛庵村			
使用权类型	出让	终止日期	2056-12-30			
家庭人口	—	土地证号	深国用(2007)字第14-03号	房产号	—	
建筑面积	—	建筑容积率	—	建筑类型	—	
建筑物占地面积	—	建筑密度	—	建筑附属	—	
土地等级	—	标定地价	—	申报地价	—	
土地权属来源 证明文件类型、 编号、日期		股权转让(2007)085号 20070629 股土合字(2006)第638号 20061231				

登记的其他内容及变更登记事项

依照批准意见登记在案010247922

序号	日期	登记的其他内容及变更登记事项
1	2007-7-12	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
2	2010-11-23	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
3	2011-6-20	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
4	2011-11-15	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
5	2012-11-15	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
6	2013-7-3	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
7	2013-7-5	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
8	2013-10-16	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
9	2014-3-25	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司
10	2014-3-25	该地块使用权人变更为上海拓创地产有限公司

土地登记卡续表

序号	日期	登记的其他内容及变更登记事项	经办人	审核人
11	2015.4.2	注销抵押: 4-2014-205	王德明	王德明
12	2014.4.9	50600000112 (抵押) 抵押权人: 中国农业银行 2015.4.9 2015.3.30 4-2015-236	王德明	王德明
13	2015.6.5	抵押权人: 中国农业银行 抵押: 2015年6月15日至2018年6月15日 (2015) 农银办字第101号		

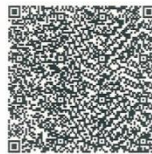


营业执照

统一社会信用代码

913701027478445359

名称 山东众合土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室
法定代表人 李坚昱
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2003年03月20日
营业期限 2003年03月20日至 年 月 日
经营范围 房地产评估、土地评估；测绘服务；房地产项目可行性研究咨询；房地产信息咨询及中介服务；房地产营销策划；土地登记代理；受托办理土地整理规划与修编；工程预算编制；工程项目管理。（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

2018 年 05 月 29 日



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址：

<http://sdxy.gov.cn>

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
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 李坚昱

住所: 济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 栋 14 层 1403

统一社会信用代码: 913701027478445359

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评 002026

有效期限: 2018 年 7 月 19 日至 2021 年 7 月 18 日



中华人民共和国住房和城乡建设部制