

莘县洪亚数控科技有限公司位于莘县莘张路南侧 房地产估价报告

鲁同诚房估字（2018）第 04-0910 号

估价委托人：山东省莘县人民法院技术科

房地产估价机构：山东同诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：井鸿弘 （3720140077）

王 蕾 （3720110004）

估价作业期：2018 年 1 月 9 日至 2018 年 4 月 18 日

估价报告出具日期：2018 年 4 月 18 日

目 录

一、致估价委托方函.....	4
二、估价师声明.....	6
三、估价假设和限制条件	7
四、估价结果报告	
1、委托方	11
2、估价方	11
3、估价对象	11
4、估价目的	13
5、价值时点	14
6、价值类型	14
7、估价依据	14
8、估价原则.....	14
9、估价方法.....	15
10、估价结果.....	16
11、估价人员.....	17
12、估价作业日期.....	17
13、估价报告应用的有效期限.....	17
五、估价技术报告（留存档案）	
六、附件目录	
1、估价对象位置示意图；	
2、估价对象照片；	

- 3、土地登记申请书（审批表）（编号：2013-034）复印件；
- 4、洪亚数控科技现状测绘成果复印件；
- 5、房地产估价机构企业营业执照复印件；
- 6、估价机构资格证书复印件；
- 7、估价师资格证书复印件。

致估价委托方函

山东省莘县人民法院技术科:

受贵院的委托, 我公司根据国家有关房地产价格评估的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 按照科学、公允的方法, 对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价对象: 根据山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外委托书[(2017)鲁 1522 鉴 720 号]以及委托评估补充说明, 估价对象为莘县洪亚数控科技有限公司名下的 2013-034 号土地使用权和莘县洪亚数控科技有限公司所有的位于莘县莘张路南侧的办公楼和其他所有地上附着物(南办公楼、钢构厂房、硬化路面、围墙等)(详见下表)。

价值类型: 本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

估价目的: 为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

价值时点: 2018 年 1 月 9 日, 为完成实地查勘之日。

估价方法: 国有土地使用权评估采用基准地价法和市场比较法; 地上六层建筑物采用收益法及比较法、其它地上建筑物均采用成本法评估。

估价过程中估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序和技术标准, 经实地查勘及市场调查, 并认真分析和测算, 确定估价对象房地产市场价值为: (币种: 人民币)

土地面积 19076 平方米

土地评估单价 237 元/平方米, 土地评估总价 452.10 万元。

房产如下:

幢号	结构	层数	用途	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
2	混合	3	2#办公楼	1415.34	1439.00	203.67
3	混合	1	3#餐厅	99.48	749.00	7.45
4	钢混	1	4#车间	1811.82	942.00	170.67
5	塑钢	1	5#车间	111.56	712.00	7.94

6	钢混	1	6#车间	1804.20	942.00	169.96
7	钢混	1	7#车间	2973.83	942.00	280.13
8	混合	1	8#传达	25.32	493.00	1.25
9	简易	1	9#厕所	12.72	241.00	0.31
10	砖混	1	10#厕所	23.80	241.00	0.57
11	铁支架简易	1	11#车棚	179.95	149.00	2.68
12	铁支架简易	1	12#车棚	49.60	99.00	0.49
13	铁支架简易	1	13#车棚	675.17	124.00	8.37
			水泥地面	5683.00	40.00	22.73
			围墙	542.67	150.00	8.14
			电动门	1套		1.20
合计						885.56

六层建筑物 (1#)

	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
商铺 1	320.352	4250	136.15
商铺 2	190.78	4183	79.80
商铺 3	134.23	4420	59.33
商铺 4	256.65	4378	112.36
商铺 5	281.652	4378	123.31
商铺 6	281.652	4378	123.31
商铺 7	134.23	4420	59.33
商铺 8	190.78	4183	79.80
商铺 9	256.65	4359	111.87
商铺 10	261.912	4359	114.17
3-6层	6044.152	1850	1118.17
合计	8353.04		2117.6

房地产评估总价合计 3455.26 万元

人民币大写：叁仟肆佰伍拾伍万贰仟陆佰元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。委托方如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内经由山东省莘县人民法院向我公司提出复估。

山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人 渠文建

二〇一八年四月十八日



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、估价师已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

参与本次估价的工作人员

估价师姓名	注册证书号	签字盖章	签字日期
-------	-------	------	------

王 蕾	3720110004		2018.4.18
-----	------------	--	-----------

井鸿弘	3720140077		2018.9.18
-----	------------	--	-----------

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般性假设

1. 估价委托人未提供估价对象房屋的产权证明材料，依据山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外委托书[(2017)鲁1522鉴720号]、委托评估补充说明以及国有土地登记申请书(审批表)(编号:2013-034)，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 根据山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外委托书[(2017)鲁1522鉴720号]以及委托评估补充说明，估价对象为莘县洪亚数控科技有限公司名下的2013-034号土地使用权和莘县洪亚数控科技有限公司所有的位于莘县莘张路南侧的办公楼和其他所有地上附着物(南办公楼、钢构厂房、硬化路面、围墙等)。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 注册房地产估价师因被申请人原因未进入全部房屋室内查勘，由此对估价对象价值造成的影响，估价师不承担责任。估价对象房屋建筑面积以委托方提供的《洪亚数控科技现状测绘成果》为准。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）特殊类假设

(1) 未定事项假设：无。

(2) 背离事实假设：本次对房屋的市场价值进行评估，不考虑房地产被查封、房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权以及原有的租赁权和用益物权等因素的影响。

(3) 不相一致假设：

待估宗地证载用途为工业，地上六层建筑物根据《委托评估补充说明》，“六层建筑物。按照完工建筑物评估，考虑整体案情本院不要求按照在建工程评估，未完施工事项视为瑕疵，可减少相应价值。建筑物土地用途虽为工业，但其地理位置特殊，考虑综合因素，本院要求 1-2 层参照商业用途评估，3-6 层参照工业企业办公用房评估。”。

经现场勘查地上的建筑物及附属物，存在部分超出证载土地范围内的情况，根据《委托评估补充说明》“地上建筑物及附属物（门卫室除外），统一均按照地上物单独价值评估，土地性质按照证载性质考虑，不再根据所占土地性质的不同而分开评估对应地上建筑物及附属物的价值”。

经现场勘查厂区实际占地面积大于证载面积，根据《委托评估补充说明》“按照证载面积评估涉案土地国有使用权价值”。

(4) 依据不足假设：注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定：

地上建筑物均未办理产权证，根据委托方提供的山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外委托书〔（2017）鲁 1522 鉴 720 号〕、《委托评估补充说明》以及国有土地登记申请书（审批表）（编号：2013-034），我们设定其产权合法。

二、限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 本估价报告估价结果为按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价机构上级主管部门。

(5) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

三、房地产司法鉴定评估风险告知

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

(1) 房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

(2) 不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出减、缓交请求，或者提出减、缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结鉴定评估的风险。

(3) 当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

(4) 房地产司法鉴定估价依据存在重大缺失，或者受客观条件限制不能进行现场查看，难以得出明确的估价结果，当事人要承担终结司法鉴定

评估的风险。

在上述情况下，当事人如仍申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必需进行鉴定评估的，由房地产估价机构进行咨询性估价，当事人应当承担咨询性估价产生的法律后果。

(5) 当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

(6) 当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的现场查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

(7) 一方当事人提供的鉴定评估资料，应由人民法院移交给估价机构。

(8) 当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：山东省莘县人民法院技术科

二、估价方

单位名称：山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：渠文辉

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 012024 号

资质证书有效期：2017年3月17日至2020年3月16日

联系人：王蕾

地 址：山东省济南市玉函路 63-2 号

联系电话：0531-82628785

三、估价对象

（一）委托情况

根据山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外委托书〔（2017）鲁 1522 鉴 720 号〕以及委托评估补充说明，估价对象为莘县洪亚数控科技有限公司名下的 2013-034 号土地使用权和莘县洪亚数控科技有限公司所有的位于莘县莘张路南侧的办公楼和其他所有地上附着物（南办公楼、钢构厂房、硬化路面、围墙等），本次估价对象莘县洪亚数控科技有限公司名下的 2013-034 号土地及南侧的办公楼和其他所有地上附着物（南办公楼、钢构厂房、硬化路面、围墙等）。

（二）估价对象所处位置与周边环境

估价对象坐落于莘县莘张路南侧，南距 S333 约 170 米。附近有莘县浩欣针织服装有限公司、聊城鲁星家具有限公司等企业，有莘县职业中等专业学校等教育配套。

（三）估价对象房屋状况

1、权属状况

该房产未提供产权证明，根据山东省莘县人民法院司法技术鉴定对外

委托书[(2017)鲁1522鉴720号]以及《委托评估补充说明》，房屋所有权人为莘县洪亚数控科技有限公司。根据国有土地登记申请书(审批表)(编号:2013-034)，土地使用权人为莘县洪亚数控科技有限公司，座落莘县莘张路南侧，面积19076平方米，土地四至东至张屯村土地，南至张屯村土地，西至张屯村土地，北至莘张路，用途为工业，使用权类型出让，地号230130130，地籍图号:4013.00-376.25，使用年限50年，终止日期2063年4月6日。

2、估价对象实物状况

①. 土地状况

估价对象位于莘县莘张路南侧，估价期日国有土地使用权人为莘县洪亚数控科技有限公司，宗地内场地平整，硬化地面。土地四至东至张屯村土地，南至张屯村土地，西至张屯村土地，北至莘张路。根据《洪亚数控科技现状测绘成果》，证载面积19076平方米，多占面积4420平方米。

②. 房产状况

房屋所有权人			莘县洪亚数控科技有限公司			
房屋坐落			莘县莘张路南侧			
序号	用途	建筑面积 (M ²)	总层数	所在层数	结构	装修情况
1	2#办公楼	1415.34	3	1-3	混合	外墙涂料，瓷砖墙裙，内墙涂料，瓷砖地面，房间门为整体套装门，铝合金窗，内有步梯瓷砖踏步，不锈钢扶手。一楼大厅有吊顶。三楼部分房间闲置。卫生间瓷砖地面，墙面瓷砖到顶。
2	3#餐厅	99.48	1	1	混合	与办公楼相连接，外墙涂料，瓷砖墙裙，内墙涂料，瓷砖地面，房间门为整体套装门，铝合金窗，可测层高3.37米
3	4#车间	1811.82	1	1	钢混	未进入车间，外墙彩钢板，跨度24米
4	5#车间	111.56	1	1	塑钢	塑钢板搭建车间，未进入
5	6#车间	1804.20	1	1	钢混	外墙彩钢板，跨度24米，水泥地面，内有航吊，可测平均层高8米
6	7#车间	2973.83	1	1	钢混	外墙彩钢板，水泥地面，涂地板漆，内有航吊，可测平均层高8米
7	8#传达	25.32	1	1	混合	铝合金门，铝合金窗安装简易防盗网，瓷砖地面，可测层高3.3米，内墙涂料

8	9#厕所	12.72	1	1	简易	
9	10#厕所	23.80	1	1	简易	
10	11#车棚	179.95	1	1	铁支架 简易	
11	12#车棚	49.60	1	1	铁支架 简易	
12	13#车棚	675.17	1	1	铁支架 简易	铁支架，花砖地面，部分搭建简易铝皮板
13	水泥地面	5683.00				
14	围墙	542.67				其中厂区南侧倒塌部分为 176.26 米
15	电动门	1套				

六层建筑物

根据《委托评估补充说明》，“六层建筑物。按照完工建筑物评估，考虑整体案情本院不要求按照在建工程评估，未完施工事项视为瑕疵，可减少相应价值。建筑物土地用途虽为工业，但其地理位置特殊，考虑综合因素，本院要求1-2层参照商业用途评估，3-6层参照工业企业办公用房评估”。

该建筑目前已预留电梯井，但尚未安装电梯。一楼可测层高 3.7 米，内墙涂料，瓷砖地面，沿街面为铝合金平推玻璃门，外墙面干挂大理石，背街面为防盗卷帘门，室内独立楼梯（铝合金扶手、水磨石踏步）与二楼相连为整体，二楼可测层高 2.8 米，内墙涂料，瓷砖地面，塑钢窗。

三楼可测层高 3.0 米，内墙涂料，瓷砖地面，塑钢窗，未安装入室门。四楼可测层高 3.0 米，内墙涂料，瓷砖地面，塑钢窗，部分安装入室门为套装门。五楼可测层高 3.0 米，内墙涂料，瓷砖地面，塑钢窗，部分安装入室门为套装门。六楼可测层高 2.9 米，内墙涂料，瓷砖地面，塑钢窗，未安装入室门，有独立卫生间、卫生间瓷砖地面、墙面瓷砖到顶。顶层有天井，背街面部分安装塑钢窗。

建筑物整体未通水电，已安装消防管道，上下水管道。每层 4 个卫生间（卫生间瓷砖地面、墙面瓷砖到顶），每层步梯 2 处。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点

2018年1月9日，为完成实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第七十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第二十八号）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
- 6、山东省莘县人民法院技术科司法技术鉴定对外委托书〔（2017）鲁1522鉴720号〕以及《委托评估补充说明》；
- 7、土地登记申请书（审批表）（编号：2013-034）复印件；
- 8、洪亚数控科技现状测绘成果复印件；
- 9、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

八、估价原则

(1)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(2)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(6)谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

对于六层建筑物根据估价目的和估价对象的特点，本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象为商业及办公，可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房产的交易市场活跃，可选用比较法；

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

对于工业厂房可选用成本法。成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对于土地，根据《城镇土地估价规程》9.5 工矿仓储用地价格评估

9.5.2.1 估价方法选择

评估工矿仓储用地价格，宜选用市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法。

如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。

对租赁型工矿仓储用地，宜选用收益还原法。

对投资待建工矿仓储用地，可选用剩余法。

对位于中心城区的工业仓储用地，不宜采用成本逼近法。

本次评估选用市场比较法和基准地价法。

十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为：(币种：人民币)

土地面积 19076 平方米

土地评估单价 237 元/平方米，土地评估总价 452.10 万元。

房产如下：

幢号	结构	层数	用途	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
2	混合	3	2#办公楼	1415.34	1439.00	203.67
3	混合	1	3#餐厅	99.48	749.00	7.45
4	钢混	1	4#车间	1811.82	942.00	170.67
5	塑钢	1	5#车间	111.56	712.00	7.94
6	钢混	1	6#车间	1804.20	942.00	169.96
7	钢混	1	7#车间	2973.83	942.00	280.13
8	混合	1	8#传达	25.32	493.00	1.25
9	简易	1	9#厕所	12.72	241.00	0.31
10	砖混	1	10#厕所	23.80	241.00	0.57
11	铁支架简易	1	11#车棚	179.95	149.00	2.68
12	铁支架简易	1	12#车棚	49.60	99.00	0.49
13	铁支架简易	1	13#车棚	675.17	124.00	8.37
			水泥地面	5683.00	40.00	22.73
			围墙	542.67	150.00	8.14
			电动门	1套		1.20
合计						885.56

六层建筑物 (1#)

	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
商铺 1	320.352	4250	136.15
商铺 2	190.78	4183	79.80
商铺 3	134.23	4420	59.33
商铺 4	256.65	4378	112.36
商铺 5	281.652	4378	123.31

商铺 6	281.652	4378	123.31
商铺 7	134.23	4420	59.33
商铺 8	190.78	4183	79.80
商铺 9	256.65	4359	111.87
商铺 10	261.912	4359	114.17
3-6 层	6044.152	1850	1118.17
合计	8353.04		2117.6

房地产评估总价合计 3455.26 万元
人民币大写：叁仟肆佰伍拾伍万贰仟陆佰元整。

十一、估价人员

估价师姓名 注册证书号 签 章 签字时间

王 蕾

3720110004

井鸿弘

3720140077

十二、估价作业日期：2018 年 1 月 9 日至 2018 年 4 月 18 日

十三、估价报告应用的有效期限：2018 年 4 月 18 日至 2019 年 4 月 17 日

山东同诚房地



估价技术报告（留存档案）

（以下空白）

编号: 2013-034

土地登记申请书

(审批表)

再次复印无效

签字:

年 月 日

单位(个人)名称: 某县洪亚数控科技有限公司

地 址: 某县某路南侧

20 年 月 日

莘县人民政府

2

登记申请人

所有权人 使用权人 抵押权人 需役地权利人 权利受让人 更正登记申请人
异议登记申请人 预告登记申请人 其他

名称(姓名)	冀县洪亚数控科技有限公司		
证件种类	<input checked="" type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他		
证件编号	68067335-5		
单位性质	<input type="checkbox"/> 行政 <input checked="" type="checkbox"/> 事业 企业 (<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input type="checkbox"/> 个人		
通讯地址	冀县商业街西首路南	邮编:	
法定代表人或负责人	贾洪全		

申请人情况

联系人: 贾洪全 联系电话: 18606350222 电子邮件:

代理人姓名		职业资格证书号	
代理机构名称		联系电话	

登记申请人

抵押人 供役地权利人 权利转让人 预告登记义务人 其他

名称(姓名)			
证件种类	<input type="checkbox"/> 组织机构代码证 <input type="checkbox"/> 居民身份证 <input type="checkbox"/> 护照 <input type="checkbox"/> 军官证 <input type="checkbox"/> 其他		
证件编号			
单位性质	<input type="checkbox"/> 行政 <input type="checkbox"/> 事业 企业 (<input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 私营 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台 <input type="checkbox"/> 联营 <input type="checkbox"/> 股份制 <input type="checkbox"/> 个体 <input type="checkbox"/> 其他) <input type="checkbox"/> 个人		
通讯地址		邮编:	
法定代表人或负责人			
联系人:	联系电话:	电子邮件:	
代理人姓名		职业资格证书号	
代理机构名称		联系电话	

土地 情 况	座 落	乡 (镇)		村	号		
	四 至	草县草张路街道(路)南侧 巷 号					
	面 积	独用	m ²	分类	工业		
	19076 m ²	分摊	m ²	面积	19076 m ²		
	权利设立情况	<input checked="" type="checkbox"/> 地表 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地下		取得价格			
	权属性质	<input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有农用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体农用地使用权					
	使用权类型	国 有	<input type="checkbox"/> 划拨 <input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 作价出资(入股) <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 其他				
		集 体	<input type="checkbox"/> 荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 集体土地入股(联营) <input type="checkbox"/> 其他				
	地号: 730130130 图号: 调查表号: 提交土地权利证书号:						
	使用年限	50年	终止日期	2063年4月6日			
附着物 情 况	容 积 率		建筑密度				
	建筑限高		建筑占地面积				
	建筑物类型		申报建筑物权属				
需役地 情 况	座 落						
	提交的土地权利证书号						
土地抵 押情况	土 地 价 格						
	土地抵押面积		土地抵 押金额				
	土地抵押期限	自	年	月	日至	年	月
申请登 记的 内 容							
土地权 属来源 证明文 件名称 编 号 日 期	出让合同 出让金缴纳凭证 完税证明						
备 注							
本申请人对填写的上述内容及提交申请材料的真实性负责。 申请人签章: 贾进全 年 月 日							

单位(个人)名称		土地坐落		宗地预编号	宗地编号	所在图幅
界址点号	界标物类别		界址位置	距离(米)	双方单位及指界人签章	
J ₁	围墙	墙壁	内 中 外	42.96	[Red Seal]	
J ₂	围墙	墙壁	内 中 外	3.11	[Red Seal]	
J ₃	围墙	墙壁	内 中 外	66.72	[Red Seal]	
J ₄	围墙	墙壁	内 中 外	59.28	[Red Seal]	
J ₅	围墙	墙壁	内 中 外	71.06	[Red Seal]	
J ₆	围墙	墙壁	内 中 外	98.92	[Red Seal]	

说明：内—表示界址位置在界标物内。
 中—表示界址位置在界标物中心。
 外—表示界址位置在界标物外。

地籍调查员签字：[Signature]

距离—表示界址线到界标物内边线或外边的距离。

2013年5月16日

审 批 表

国土资源 行政主管 部门初审 意见	<p>经审查，本宗地申请材料齐全，符合法定形式，土地权属来源合法，界址清楚，面积准确，房地同一，无争议，<u>工业</u> 用地，面积为 <u>19076</u> 平方米。根据《土地登记办法》第 27 条 款，同意登记。</p> <p>主办人：<u>闫强</u> (签章) 2013年5月26日</p> <p>审查人：<u>蔡伟</u> (签章) (公章) 2013年 月 日</p> <p>土地登记上岗资格证号：</p>
国土资源 行政主管 部门审核 意见	<p>经审核本宗地： 土地权属性质：<input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 国有农用地使用权 <input type="checkbox"/> 集体土地所有权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体农用地使用权 使用权类型：<input type="checkbox"/> 国有：<input type="checkbox"/> 划拨 <input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 作价出资（入股） <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> 集体：<input type="checkbox"/> 荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 集体土地入股（联营） <input type="checkbox"/> 其他</p> <p>面积：<u>19076</u> 平方米 用途：<u>工业用地</u> 使用期限：<u>一年一月</u> 日至 <u>2063</u> 年 <u>4</u> 月 <u>6</u> 日 (注：登记土地为集体建设用地使用权时，若没有有限使用期限，则使用期限为公共利益需要收回时为止)</p> <p>登记理由和法律依据充分，同意。</p> <p>负责人：<u>闫强</u> (签章) (公章) 年 月 日</p> <p>土地登记上岗资格证号：</p>
人民政 府批准 意见	<p>准予注册登记并颁发证书。</p> <p>负责人： (签章) (公章) 年 月 日</p>
备注	

注：此表填写内容涂改划擦无效，确需更改时需更改人签字盖章或按下印。

宗地图

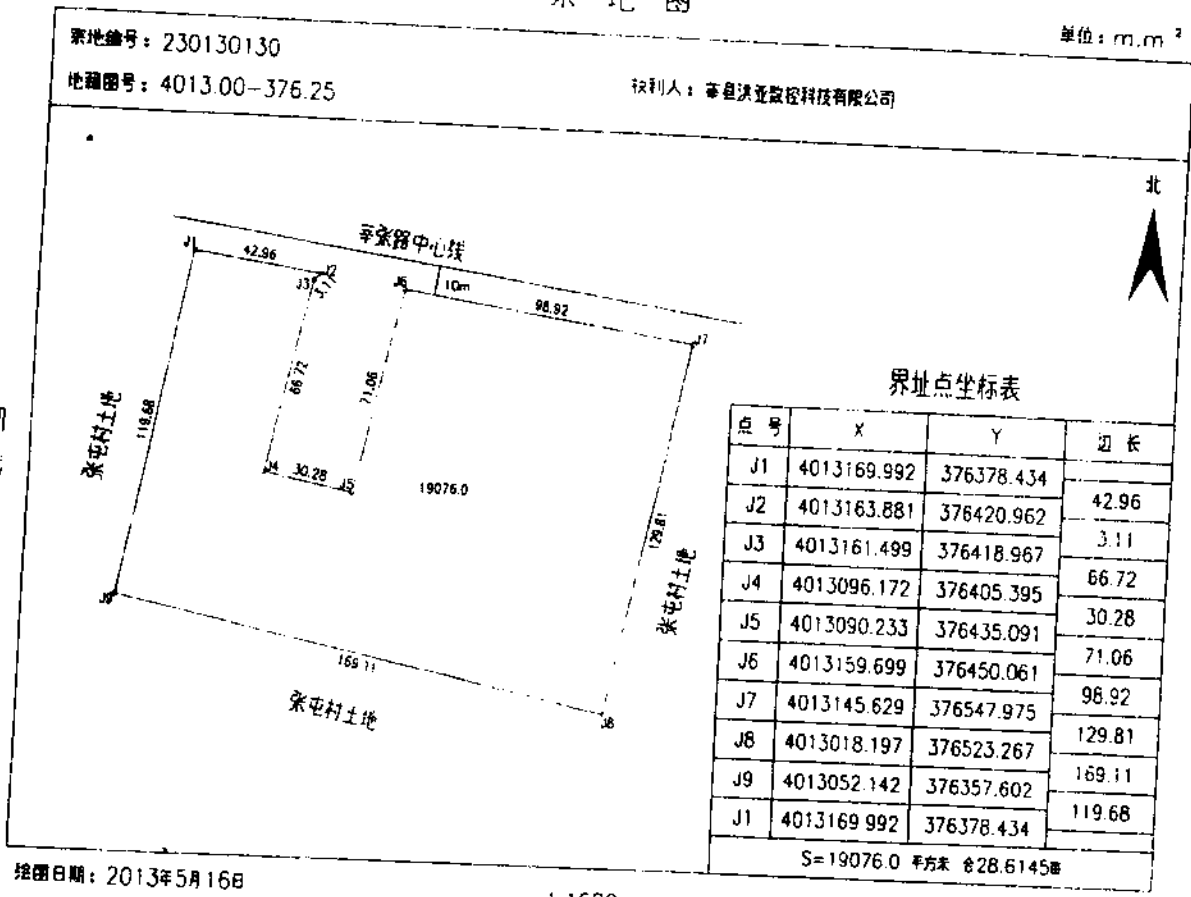
单位: m.m²

宗地编号: 230130130

地籍图号: 4013.00-376.25

权利人: 莘县洪亚数控科技有限公司

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4013169.992	376378.434	
J2	4013163.881	376420.962	42.96
J3	4013161.499	376418.967	3.11
J4	4013096.172	376405.395	66.72
J5	4013090.233	376435.091	30.28
J6	4013159.699	376450.061	71.06
J7	4013145.629	376547.975	98.92
J8	4013018.197	376523.267	129.81
J9	4013052.142	376357.602	169.11
J1	4013169.992	376378.434	119.68
S=19076.0 平方米 合28.6145亩			

聊城永昌测绘有限公司

绘图日期: 2013年5月16日

审核日期: 2013年5月16日

1:1680

绘图员: 王永民

审核员: 王洪斌

工程项目	洪亚数控科技现状测绘成果
本次测绘内容	洪亚数控科技有限公司所有的莱国用(2013)第034号国有土地使用权及地上建筑物附属物

洪亚数控科技 现状测绘成果

项目名称：洪亚数控科技现状测绘成果
 测绘日期：2018年01月10日
 测绘单位：山东利诚测绘咨询有限公司



测绘单位：山东同诚房地产评估咨询有限公司




资质等级：
证书编号：

项目负责人：程学伟
检查员：王洪磊
测量员：马合臣

目 录

一、营业执照、资质证书	4
二、测绘项目技术说明书	5
三、土地面积证载值及测绘成果	5
四、房产分项面积汇总表	5
五、土地用地面积现状图	6
六、建筑坐标及平面尺寸图	7
6.1、沿街综合楼（1#）坐标与平面尺寸图、各层建筑面积分布图	7
6.2、办公楼(2#)坐标与平面尺寸图、各层建筑面积分布图	9
6.3、餐厅（3#）坐标与平面尺寸图	10
6.4、车间（4#）和车棚（11#）坐标与平面尺寸图	11
6.5、车间(5#)、车间（6#）、车间（7#）与车棚（12#）、车棚（13#）坐标及平面尺寸图	12
6.6、传达室(8#)、厕所（9#）、厕所（10#）坐标及平面尺寸图	13
七、附图	14

一、营业执照、资质证书



营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码: 91370102309632371H

名称: 山东同诚房地产评估咨询有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 山东省济南市市中区玉函路43号2号楼1层


法定代表人: 吴文辉

注册资本: 叁佰万元整


成立日期: 2002年07月15日

营业期限: 2002年07月15日至 年 月 日

经营范围: 房地产评估; 土地评估; 房产评估; 房屋继承; 房屋损害赔偿; 土地评估代理; 不动产测绘; 工程测量; 其他经济咨询。(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



2017年12月24日

测绘资质证书


单位名称: 山东同诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 吴文辉

注册地址: 山东省济南市市中区玉函路43号2号楼1层

证书编号: 阿测质字3723368

有效期至: 2019年12月31日



发证机关: 济南市自然资源局

2017年12月24日

山东测绘地理信息局

专业范围: 工程测量; 控制测量; 海洋测量; 航空摄影测量; 地形图测绘; 不动产测绘; 地籍测绘; 房产测绘。

二、测绘项目技术说明书

项目名称	洪亚数控科技有限公司测绘报告	项目编号	201804
委托单位	山东省莘县人民法院技术科	测绘单位	山东同诚房地产评估咨询有限公司

作业依据:

一、GB/T50353-2005《建筑工程建筑面积计算规范》
 二、GJJ/T8-2011《城市测量规范》
 三、CJJ/T73-2010《卫星定位城市测量技术规范》
 四、DG/TJ08-86-2010《1:500、1:1000、1:2000数字地形图测制规范》
 五、DG/TJ08-2030-2007《建筑工程规划检测规范》
 六、项目合同书

作业范围: 本测绘项目地点为: 莘县
 质量目标要求: 优; 良; 合格
 已有资料、仪器设备、软件:

1. 根据作业依据所列的有关规范准则, 本项目平面采用 1980 西安坐标系系统施测, 平面控制使用 GPS 虚拟参考站动态测量, 高程采用为 1985 国家高程基准。
 2. 全站仪型号: 南方 GTS-332N ; 手持激光测距仪 A5、三鼎 GPS 接收机
 3. 计算机软件: CASS7.0; Auto CAD2004.

项目负责人: 程学佳 审核者 王红磊
 日期: 2018 年 01 月 10 日

技术小结:
 根据作业依据, 在作业范围, 采用已有资料、仪器设备、软件完成, 边长丈量与实测点坐标的最大误差为 2cm

编写者: 马合臣 审核者 王洪磊
 日期: 2018 年 04 月 20 日

三、土地面积 证载值及测绘成果

项目名称	厂区实测面积 (m ²)	证载面积 (m ²)	厂区超出证载面积 (m ²)	厂区未利用证载面积 (m ²)
使用权面积	20764.0	19076.0	4420.0	275.0

四、房产分项面积汇总表

房产面积如下:

幢号	结构	层数	用途	面积 (m ²) 或长度 (m)
1	混合	1-2 层	商业	2308.888
1	混合	3-6 层	办公	6044.152
2	混合	3	办公	1415.34
3	混合	1	餐厅	99.48
4	钢混	1	车间	1811.82
5	钢混	1	车间	111.56
6	钢混	1	车间	1804.20
7	钢混	1	车间	2973.83
8	混合	1	传达室	25.32
9	简易	1	厕所	12.72
10	混合	1	厕所	23.80
11	铁支架简易	1	车棚	179.95
12	铁支架简易	1	车棚	49.60
13	铁支架简易	1	车棚	
14			水池	
15				

