

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕262号

- 一、委托方：山东省聊城市中级人民法院
  - 二、受托方：山东产权交易中心
  - 三、询价标的物：高唐县尹集镇区南侧，工业园区内土地使用权
  - 四、法院委托编号：（2018）鲁15执258号
  - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
  - 六、询价执行单位：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
  - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
  - 八、询价结果：1247100元。
  - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年1月4日起至2020年1月3日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。





# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

高唐立昂农牧发展有限公司国有建设用地使用权市场价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：山东产权交易中心有限公司

### 三、估价目的

根据委托方山东产权交易中心有限公司提供的《司法询价委托函》，拟对高唐立昂农牧发展有限公司使用的位于高唐县尹集镇区南侧，工业园区内国有建设用地使用权进行拍卖，需对该地块进行国有建设用地使用权市场价格评估，为委托人执行拍卖提供价格参考而评估该地块国有建设用地使用权市场价值。

### 四、估价基准日

二〇一九年一月二日

### 五、估价日期

二〇一九年一月二日至二〇一九年一月四日

### 六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘察状况，本次估价对象为高唐立昂农牧发展有限公司使用的位于高唐县尹集镇区南侧，工业园区内国有建设用地使用权，估价基准日为二〇一九年一月二日，登记土地用途为工业用地，现状用途为工业用地，使用权类型出让，终止日期 2063 年 10 月 07 日（土地交付日期 2013 年 10 月 08 日，工业地使用年限 50 年，尚未办理土地使用权证，暂定终止日期为 2063 年 10 月 07 日），使用权面积 6669 平方米，宗地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）宗地内“场地平整”。

考虑到此次评估目的是为委托人执行拍卖提供价格参考而评估该地块国有建设用地使用权市场价值。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），对有关事项作以下设定：

(1)、用途设定：估价对象土地证载用途为工业用地，实际用途为工业





(币种：人民币，详见土地估价结果一览表)

### 八、土地估价师签字

估价师姓名	注册证书号	签字
王庭波	2013370303	王庭波
高忠平	2007370017	高忠平

### 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

李文伟

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一九年一月四日





# 土地估价结果一览表

估价机构: 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司 估价报告编号: 鲁广泰土地评估字 [2019] 第 LC001 号 估价日期: 2019 年 01 月 02 日 土地使用权类型: 国有出让

估价日期的土地使用者	宗地位置	登记用途	估价设定用途	设定容积率	估价日期实际开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限	证载面积 (m <sup>2</sup> )	土地评估面积 (m <sup>2</sup> )	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
高唐立昂农牧发展有限公司	高唐县尹集镇区南侧, 工业园区内	工业	工业	1	宗地红线外“五通”, 宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”, 宗地红线内“场地平整”	44.76	6669	6669	187	124.71

## 一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制: 土地的所有权属国家, 土地使用者以出让方式取得土地使用权, 剩余土地使用权年限 44.76 年。估价对象权属来源合法、界址清楚、面积准确, 于估价基准日设定估价对象不存在抵押、租赁、查封、四至不清、权属纠纷等情况。
2. 基础设施条件: 道路: 道路; 通电: 市政供电; 供水: 市政供水; 排水: 市政排水管网; 通讯: 基本营业区。

3. 规划限制条件: 规划用地性质为工业, 项目用地须符合国家、省、市关于土地集约利用的要求。
4. 影响土地价格的其他限定条件: 至估价时点, 估价对象存在租赁权, 租赁期限尚不明确, 本次估价尚未考虑租赁权对价值的影响。

## 二、其他需要说明的事

估价机构: 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司  
二〇一九年一月四日

