

土地估价报告

项 目 名 称：淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东
淄博卓信汽车销售有限公司国有出让土地
使用权司法评估（高青县）

受托估价单位：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

土地估价报告编号：鲁金庆（2019）（司估）字第 001 号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇一九年八月十二日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东淄博卓信汽车销售有限公司国有出让土地使用权司法评估

二、委托估价方

委托单位：高青县人民法院

三、估价目的

高青县人民法院受理的淄博润青企业重组发展合伙企业（有限合伙）与高青县新天地商贸有限公司，淄博卓信汽车销售有限公司，张群，孙海鹏借款合同纠纷一案，因需对处置资产进行司法评估，特委托山东金庆房地产土地评估测绘有限公司对位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东，面积为 10670 平方米的国有出让土地使用权市场价格进行司法评估。

四、估价期日

二〇一九年八月五日，此估价期日为现场勘查之日

五、估价日期

二〇一九年八月五日至二〇一九年八月十二日

六、地价定义

根据估价依据和估价技术规范，结合委托方提供的资料及现场勘查

情况，确定本次评估地价定义。

1. 用途设定：估价对象登记地类（用途）为批发零售用地，本次评估设定地类（用途）为商服用地。

2. 开发程度设定：估价对象在估价期日 2019 年 8 月 5 日的实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）。根据此次评估目的，设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）。

3. 土地使用权年限设定：待估宗地终止日期为 2053 年 06 月 13 日，至估价期日估价对象剩余使用年限为 33.86 年，本次评估设定估价对象剩余使用年限为 33.86 年。

4. 土地现状或规划利用条件设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》，待估宗地规划容积率不高于 1.6、不低于 0.6，考虑最有效利用原则，故本次评估设定容积率为 1.6。

5. 土地使用权价格类型设定：估价对象在估价期日为国有出让土地，根据本次评估目的，确定本次土地使用权价格类型为国有出让土地使用权在估价目的、估价期日条件下的公开市场价值标准。

本报告评估的国有出让土地使用权价格是在公开市场条件下，在上述设定用途、开发程度、利用条件、土地使用年限条件下于估价期日 2019 年 8 月 5 日的国有出让土地使用权市场价格。

表 1 地价定义设定条件一览表

宗地编号	土地登记用途	评估设定用途	实际开发程度	评估设定开发程度	规划容积率	评估设定容积率	评估设定土地剩余使用年限	价格类型设定	估价期日	是否存在他项权利
1	批发零售用地	商服用地	五通	五通	不高于1.6、不低于0.6	1.6	33.86	市场价值	2019年8月5日	无

七、估价结果

经估价人员现场勘查和当地市场分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,得到待估宗地在估价设定条件下,在估价期日 2019 年 8 月 5 日,土地使用权类型为出让,土地等级为四级地,地类(用途)为商服用地。土地剩余使用年限为 33.86 年,土地面积为 10670 平方米的国有出让土地使用权市场价格为:

土地单价: 658 元/平方米 (合 43.87 万元/亩)

楼面地价: 411 元/建筑平方米

土地总地价: 7020860 元

大 写: 柒佰零贰万零捌佰陆拾元整 (货币种类: 人民币)

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》

表 2-1 土地估价结果一览表

估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

估价报告编号：鲁金庆（2019）（司估）字第 001 号

估价期日：2019 年 8 月 5 日

估价目的：司法评估

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			土地级别	估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限（年）	土地面积（m ² ）	土地单价（元/m ² ）	楼面地价（元/m ² ）	总地价（元）	备注
			证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定									
淄博卓信汽车销售有限公司	淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东国有出让批发零售用地	高国用（2014）第 01034 号	批发零售用地	商服用地	商服用地	不高于 1.6、不低于 0.6	/	1.6	四级地	五通	五通	33.86	10670	658	411	7020860	（合 43.87 万元/亩）

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无他项权利限制；
2. 基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表；
3. 规划限制条件：建筑面积 8536 平方米；建筑容积率不高于 1.6、不低于 0.6；建筑密度不高于 40%；绿地率不低于 30%；
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

1. 本评估报告自提交之日起壹年内有效；
2. 待估宗地土地用途、使用权面积、土地剩余使用年限及权利状况等以国土资源管理部门核发的《国有土地使用证》为依据确定；
3. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

表 2-2 待估宗地基础设施条件表

宗地编号	宗地位置	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	通讯状况
1	淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东	地面不平整	红线外有高淄路，交通较便捷，道路通达度较高，路况良好。	红线外市政统一供电，供电能力充分。红线内接市政供电网络。	红线外市政通信，包括有线、电话、宽带及无线服务，保障率 100%。

表 2-3 待估宗地其他条件

编号	土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	土地等级	实际用途	宗地面积 (m ²)	四至			
							东	南	西	北
1	淄博卓信汽车销售有限公司	高国用（2014）第 01034 号	淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东	四级地	商服用地	10670	国有独立工矿用地	农村道路	国有独立工矿用地	高淄路

估价机构：（加盖公章）

二〇一九年八月十二日

八、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 字
冯兴红	2013370205	

岳连红	2004370397
-----	------------

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：高青县人民法院

二、估价对象

估价对象位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东，土地使用者为淄博卓信汽车销售有限公司，登记地类（用途）为批发零售用地，土地使用权类型为出让。至估价期日，土地使用权剩余使用年限为 33.86 年。土地开发程度为宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯）。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

- 
- （1）来源及权属变更情况：一。
- （2）土地使用权人：淄博卓信汽车销售有限公司。
- （3）土地位置：淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东。
- （4）地类（用途）：批发零售用地。
- （5）四至：东至国有独立工矿用地，南至农村道路，西至国有独立工矿用地，北至高淄路。
- （6）土地登记面积：10670平方米。
- （7）土地级别：四级地。
- （8）土地使用权类型：出让。
- （9）终止日期：2053年06月13日。

(10) 国有土地使用证号：高国用（2014）第01034号。

(11) 土地登记时间：2014-04-23。

(12) 地籍图号：4112.60-578.00。

(13) 宗地号：370322101068GB00003。

2. 土地权利状况

(1) 土地所有权：国家所有。

(2) 土地使用权状况：根据委托方提供的《国有土地使用证》（高国用（2014）第01034号）记载，登记待估宗地使用权人为淄博卓信汽车销售有限公司，使用权类型为出让，用途为批发零售用地。

(3) 土地使用年限：法定最高年期40年。

(4) 土地剩余使用年限：33.86年。

(5) 宗地使用的特殊规定：—。

(6) 他项权利状况：在估价期日估价对象不存在地役权、租赁权等他项权利。

(7) 记事：—。

3. 土地利用状况

待估宗地位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东，根据委托方提供的资料，结合实地调查，待估宗地上未建有房屋且场地内不平整。

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 城市资源状况

（1）地理位置

淄博市位于山东省中部，地理坐标为：北纬 $35^{\circ} 56'$ ~ $37^{\circ} 18'$ ，东经 $117^{\circ} 32'$ ~ $118^{\circ} 31'$ 之间，总面积5938平方公里，地处鲁中，南依沂蒙山区，北临华北平原，东接潍坊，西与省会济南接壤。市域形态南北狭长，南北最大纵距146.2公里，东西最大横距82.5公里。地理适中，交通发达，是沟通中原地区和山东半岛的咽喉要道，是山东省重要的交通枢纽城市。

（2）行政区划及人口状况

淄博市属省辖市，辖张店、博山、淄川、周村、临淄五个区和桓台、沂源、高青三个县，总面积 5938 平方公里，占山东省总面积的 15.67%，其中市区面积 2914 平方公里。共有 75 个镇、12 个乡、22 个街道办事处、252 个居委会、3255 个村委会，是一座分散又相对集中的组群结构的新型城市。

（3）自然环境

金庆智汇云评估
JINQING ZHIHUIYUN EVALUATION

A. 地势、地貌

地势南高北低，南部及东西两翼山峦起伏跌宕，中部低陷向北倾伏，南北落差千余米。以胶济铁路为界，以南大部分为山区、丘陵，岩溶地貌发达；以北大部分为山前冲积平原和黄泛平原，土地平坦肥沃。全市山区、丘陵、平原面积分别占全市总面积的42%、29.9%和28.1%。

B. 气候

淄博市地处暖温带，属半湿润半干旱的大陆性气候，年平均日照时数约为2154小时，年平均无霜期180天~220天。

C. 水文

淄博市水资源分布极不均匀，地下水赋存差别较大，地表水拦蓄条件不一，河流及地下水的补给主要靠大气降水。主要河流有淄河、孝妇河、乌河、小清河、猪龙河及其支流范阳河、般阳河、漫泗河、涝淄河等共计二十余条。

2. 房地产市场状况

随着经济发展步入新常态，受国家调控政策、资金和市场等多重因素的影响，2016 年淄博市房地产市场呈现“投资持续稳步增长，商品房销售面积下降，商品房存量数量增多，房地产企业开发资金趋紧”的特点。

目前，淄博市共有房地产开发企业 352 家，从业人员 1.2 万余人。2016 年，淄博市房地产开发投资完成 276.2 亿元，同比增长 17.9%。其中，住宅 189 亿元，同比增长 22%，占房地产开发投资的 80%。在住宅投资中 90 平方米以下投资 26.7 亿元，仅占住宅投资的 14.1%，其他投资均为 90 平方米以上投资和别墅及高档公寓。

全年房屋施工面积 2632 万平方米，同比增长 9.1%，比去年同期增加 220 万平方米。其中，住宅施工面积 2012.5 万平方米，同比增长 5.9%，占房屋施工面积的 76.4%。在施工面积中本年新开工面积 689.3 万平方米，同比下降 16.7%，占施工面积的 26.2%。其中，住宅新开工面积 540.3 万平方米，同比下降 14.5%。

全年商品房销售面积 390.8 万平方米，同比下降 19.2%。其中，现房销售 30 万平方米，同比下降 63.6%；期房销售 360.8 万平方米，同比

下降 10.1%，占房屋销售面积的 92.3%。待售面积 140 万平方米，同比增长 59.1%，比去年同期增加 61 万平方米。

2016年，淄博市房地产企业本年资金来源合计为305.8亿元，同比下降6.7%。其中，国内贷款22.9亿元，同比下降18.4%，占资金来源的7.5%；自筹资金89.8亿元，同比增长2%，占资金来源的29.4%。本年土地购置面积116万平方米，同比下降28.6%。

3. 产业政策

淄博是近代以来中国工矿业开发较早的地区之一，工业发展已有百年以上的历史，现已发展成为山东省及国内重要的工业城市，主导产业以石油化工、医药、纺织、建材、日用陶瓷、机械冶金、电子以及新材料最具代表性，是全国重要的石油化工、医药生产基地，中国陶瓷名城和全国重要的建材产区，国家级新材料成果转化及产业化基地，国家火炬计划生物医药产业基地。2016年，淄博市全年实现地区生产总值(GDP)4130.2亿元，按可比价格计算，比上年增长7.1%。互联网和相关服务业、商务服务业、科学研究和技术服务业等新兴服务业快速发展，产业结构进一步改善。三次产业比例由上年的3.5:55.8:40.7调整为3.5:54.0:42.5。全年实现第一产业增加值144.9亿元，增长4.3%；第二产业增加值2228.8亿元，增长6.8%；第三产业增加值1756.5亿元，增长7.8%。人均生产总值89275元，比上年增长6.5%，按年均汇率折算为14330美元/人。

4. 城市规划与发展目标

淄博市已逐步建立了以采矿、化工、机械、冶金、建材、纺织等商

业并存的“组群式”的城市布局结构，形成了门类较齐全，大中小企业相结合，城乡一体化发展格局。淄博市城市规模发展目标是搞好城市规划设计，增加中心城区的聚合、辐射和龙头带动功能，促进中心城区与周边区县的融合互动发展，构筑中心突出、特色鲜明的城市发展格局。

2016年，全年完成固定资产投资2731.6亿元，比上年增长13.6%。累计新开工项目3800个，比上年增加1188个。分产业看，第一产业投资39亿元，增长17.2%；第二产业投资1591.3亿元，增长12.6%；第三产业投资1101.3亿元，增长14.9%。新兴产业和技术改造投资规模扩大。全市战略性新兴产业投资385亿元，增长13%；现代服务业投资828亿元，增长25.9%；工业技改投资1290亿元，增长15.7%。商品房销售增速由负转正，逐步回暖。全年商品房销售面积增长5.5%，商品房销售额增长4.8%。

2016年，全市资质内建筑企业完成建筑业总产值837.8亿元，比上年下降4.35%。其中，建筑工程产值682.5亿元，下降5.5%；安装工程产值124.9亿元，下降7.7%。省外发展空间收窄，建筑企业在外省完成产值88.6亿元，下降17.6%。全年建筑业企业签订合同额1204.2亿元，下降11.2%。建筑业企业房屋建筑施工面积6790.5万平方米，下降10.3%。

（二）区域因素

（1）区域概况：待估宗地位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东。东至国有独立工矿用地，南至农村道路，西至国有独立工矿用地，北至高淄路。近年来，所在区域经济发展迅速，特别是淄博市委、

市政府大力开展招商引资，吸引海内外大批客商到淄博投资开发建设。

(2) 交通条件：淄博市基本形成了以公路、铁路为主，其它交通形式为辅的格局。待估宗地周围区域路网密度较高，道路通达度较高，交通较便利。

(3) 基础设施条件：区域内基础设施配套一般，达到“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），保证程度一般。

①通路：红线外有高淄路，交通较便捷，道路通达度较高，路况良好。

②通电：红线外市政统一供电，供电能力充分。红线内接市政供电网络。

③通讯：红线外市政通信，包括有线、电话、宽带及无线服务，保障率 100%。

(4) 商业集聚状况：委托估价宗地位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东，区域内多为商业及公建用地，商业集聚状况较优。

(三) 个别因素

(1) 宗地位置：位于淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东。

(2) 宗地面积：根据委托方提供的《国有土地使用证》（高国用（2014）第01034号）记载，国有土地使用权面积为10670平方米，作为商服用地，面积适中，有利于土地利用。

(3) 宗地用途：委估宗地登记地类（用途）为批发零售用地，实际地类（用途）为商服用地，本次估价设定地类（用途）为商服用地。

(4) 宗地形状：待估用地形状较不规则，对建筑布局有一定影响。

(5) 宗地地质地形条件：委托方未提供相关资料，本次估价设定待估宗地土地承载力好，对土地利用无影响。宗地内整体地势不平坦，但无地震现象，对建筑物及构筑物的结构施工无影响，条件一般。

(6) 宗地基础设施条件：根据估价人员的实地勘察，至估价期日止，估价对象宗地红线外达到“五通”及宗地红线内“场地不平整”，配置程度一般。

(7) 宗地现状利用或规划利用：根据评估人员现场勘察及委托方提供的资料，结合实地调查，宗地地上未建有房屋且场地内不平整。

(8) 土地使用限制：有一定限制条件。

(9) 土地使用年限：根据委托方提供的《国有土地使用证》（高国用（2014）第01034号）记载，终止日期为2053年06月13日，至估价期日剩余使用年期为33.86年（自估价期日起计）。

(10) 土地级别：四级地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关法律、法规、行政规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日)
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日)
3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日)
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2008 年 1 月 1 日)
5. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日)
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号, 1998 年 12 月 27 日)
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日)
8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15 号, 2001 年 4 月 30 日)
9. 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令

第 39 号,2007 年 9 月 28 日)

10. 《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2004 年 11 月 25 日)

11. 《关于规范国有土地使用权出让价格管理工作的通知》(鲁国土资发[2000]252 号)

12. 《山东省人民政府关于贯彻国发[2001]15 号文件加强土地市场与土地资产管理的通知》(鲁政发[2001]125 号,2001 年 12 月 28 日)

(二) 其他有关部门文件

1. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号,自 2016 年 5 月 1 日起正式实施)

2. 《司法鉴定人管理办法》(中华人民共和国司法部令第 63 号,2000 年 10 月 1 日)

3. 《司法鉴定机构登记管理办法》(中华人民共和国司法部令第 95 号,2005 年 9 月 30 日)

4. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 9 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过,2005 年 10 月 1 日)

5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004 年 10 月 26 日,法释[2004]16 号)

6. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》(2007 年 8 月 23 日,法办[2007]5 号)

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干

规定》（2009 年 8 月 24 日，法释[2009]16 号）

8. 《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》
（2010 年 8 月 16 日，法释[2011]21 号）

9. 《最高人民法院关于印发<人民法院司法鉴定工作暂行规定>的通知》（法发[2001]23 号，2001 年 11 月 16 日）

10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）

11. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日）

12. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》（2011 年 2 月 12 日）

（三）有关技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）
3. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
4. 《高青县城区及建制镇基准地价使用手册》

（四）委托方提供的有关资料

1. 委托书〔（2019）鲁 0322 执 582 号〕
2. 《国有建设用地使用权出让合同》 [电子监管号：3703222013B00625] 复印件

3. 《国有土地使用证》[高国用（2014）第 01034 号]复印件

（五）估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

1. 估价对象外部基础设施开发程度调查表

2. 估价对象所在区域商服繁华度、公用设施、生活服务设施、环境状况资料

3. 土地市场交易、地价指数和基准地价水平资料

4. 《淄博市城市总体规划 2006-2020》

5. 《淄博市国民经济和社会发展第十三个五年计划目标纲要》

二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中遵循的主要原则

1. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

金庆智汇云评估
JINQING ZHIHUIYUN EVALUATION

2. 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度为依据。

3. 预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4. 供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需

的特殊性和土地市场的。

5. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地估价主要技术方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象得具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，比较适宜采用市场比较法评估。

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其基本公式为：待估宗地价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素条件修正系数×个别因素条件修正系数×年期修正系数。

待估宗地为商服用地，在淄博市高青县基准地价覆盖范围内，属于商业用途（设定）四级地范围内，且有相应的基准地价、计算宗地地价的修正体系，可选用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价及其地价修正体系成

果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

其基本公式为：待估宗地价格=基准地价×估价期日修正系数×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×（1±区域因素和个别因素修正系数之和）+开发程度修正值。

（三）估价结果

经估价人员现场勘查和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，得到待估宗地在估价设定条件下，在估价期日 2019 年 8 月 5 日，土地使用权类型为出让，土地等级为四级地，地类（用途）为商服用地。土地剩余使用年限为 33.86 年，土地面积为 10670 平方米的国有出让土地使用权市场价格为：

土地单价：658 元/平方米（合 43.87 万元/亩）

楼面地价：411 元/建筑平方米

土地总地价：7020860 元

大 写：柒佰零贰万零捌佰陆拾元整（货币种类：人民币）

三、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
2. 土地使用者合法有偿取得国有出让土地使用权，并支付相关税费。
3. 估价对象作为商服用地，能够得到有效的开发利用。
4. 在估价期日的地产市场为公开、公正、公平的均衡市场。

5. 在估价期日，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

6. 委托方提供的资料属实。

7. 土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地不平整”。

8. 土地现状或规划利用条件设定：根据《国有建设用地使用权出让合同》，待估宗地规划容积率不高于 1.6、不低于 0.6，考虑最有效利用原则，故本次评估设定容积率为 1.6。

9. 根据相关文件要求，涉执房地产处置参考价司法评估的价值类型为房地产市场价格，通常不评估变现价值，一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价格的影响，不考虑土地拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价格是土地经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

10. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对土地市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实土地交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

11. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本次估价主要依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》和《城镇土地估价规程》以及国家、省、市有关土地资产管理的文件规定进行，使用估价结果时，必须严格按照上述法律及文件规定。

2. 评估价格是在满足本评估报告界定的地价定义及正常市场条件下，土地用途设定为商服用地，土地剩余使用年限为 33.86 年，土地开发程度设定为“五通不平整”下的土地使用权市场价格。

3. 本评估报告自提交之日起壹年内有效。在有效期内，如果本地区土地政策和价格标准发生变化，并且对评估价值产生影响时，委托方应聘请土地评估机构重新确定评估价值。

4. 评估价格仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。不得用于其他用途，若用于其他用途，本报告的评估结果不具有参考价值。

5. 该评估报告的有关文字和内容，未经受托估价机构许可，不得引用或转载。

6. 本报告必须完整使用(尤其是价格)方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的可能发生的损失，受托估价机构不承担任何责任。

7. 本次评估由委托方对其提供相关资料的真实性负完全责任。

8. 本估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两种格式，“土地估价报告”提供给委托方，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交国土资源管理部门审核确认或备案时使用。

9. 本评估报告由山东金庆房地产土地评估测绘有限公司负责解释。

(三) 需要特殊说明的事项

1. 本评估报告设定的土地开发条件发生变化时，本报告中的评估结果必须进行相应的调整。

2. 待估宗地土地用途、面积、年限及权利状况以国土资源管理部门核发的《国有土地使用证》（高国用（2014）第 01034 号）复印件为依据确定。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4. 本评估报告所使用的资料来源于委托估价方和受托估价方。

5. 有关参数确定说明

（1）土地还原率的确定：根据《高青县城区及建制镇基准地价使用手册》确定的土地还原利率 6%。

（2）地价指数的确定：本次估价中所采用的地价指数根据中国城市地价动态监测网站公布的地价信息确定得出。

6. 山东金庆房地产土地评估测绘有限公司接到高青县人民法院委托后，于 2019 年 8 月 5 日派出冯兴红、张文玺两名工作人员在申请人代表和被申请人共同在场的情况下对淄博市高青县高淄路以南、德恒印务以东淄博卓信汽车销售有限公司国有出让土地使用权进行了现场查勘，并核实了有关文件资料。完成查勘后形成实地查勘记录表，并经在场的人员签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

7. 根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日

内以书面形式向人民法院提出。



第四部分 附件

- 附件一 高青县人民法院委托书
- 附件二 《国有土地使用证》复印件
- 附件三 《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 附件四 估价对象影像资料
- 附件五 估价对象位置示意图
- 附件六 评估机构营业执照复印件
- 附件七 评估机构资质证书复印件
- 附件八 关于山东金庆房地产土地评估测绘有限公司备案情况的函
- 附件九 估价师资格证书复印件