

# 土地使用权市场价格评估报告

(副本)

菏泽市宏宇土地评估咨询有限公司

二〇一七年八月二十四日



## 土地估价报告

项目名称：山东正元进出口贸易有限公司涉案评估项目涉及的位于汶上集镇牛老家行政村的一宗工业用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：菏泽市宏宇土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：菏宏宇（2017）（估）字第 A12062 号

提交估价报告日期：二〇一七年八月二十四日

## 土地估价报告

### 第一部分 摘要

#### 一、估价项目名称

山东正元进出口贸易有限公司位于汶上集镇牛老家行政村的土地使用权市场价值评估

#### 二、委托估价方

菏泽市中级人民法院技术室

#### 三、估价目的

对山东正元进出口贸易有限公司土地使用权市场价格评估  
为确定土地使用权市场价值提供参考

#### 四、估价基准日：

二〇一七年八月十日

#### 五、估价日期：

二〇一七年八月十日至八月二十四日

#### 六、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的实际用途为工业用地，宗地实际开发程度均为宗地红线外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内“场地平整”。本次估价设定的宗地用途为工业用地（根据委托方提供的资料记载用途为准），宗地设定开发程度均为宗地外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地红线内“场地平整”。本次评估的宗地价格是指土地用途为工业用地，土地使用权为出让方式取得，在估价基准日（2017年8月10日）现状利用条件下，设定的“四通一平”开发程

度下，宗地法定剩余使用 39.11 年内，参照当地正常市场价格水平评估土地使用权价格。

### 七、估价结果

根据土地估价的基本原则和方法，遵循土地估价的基本程序，在对评估对象其区域认真调查的基础上，选用基准地价系数修正法、成本逼近法对估价对象进行了评估。经过测算，评估出估价对象在 2017 年 08 月 10 日的土地使用权价格为：

单位面积地价：173.84 元/平方米

评估土地面积：64482.00 平方米

评估土地地价：11209550 元（取整）

大写人民币：壹仟壹佰贰拾万零玖仟伍佰伍拾元整

### 八、估价师签字

估价师姓名                      资格证书号

史卜昕                              2006370011

高金勇                              2006370010



### 十二、土地估价机构

估价机构负责人签章



菏泽市宏宇土地评估咨询有限公司

二〇一七年八月二十四日

## 土地估价结果一览表

估价机构：菏泽市宏宇土地评估咨询有限公司      估价报告编号：(荷)宏宇(2017)(估)字第A12062号      估价日期：2017年8月10日      估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地位置	估价设定的用途	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
山东正元进出口贸易有限公司	成武县汶上集镇牛老家行政村	工业用地	四通一平	四通一平	39.11年	64482.00	173.84	1120.955

### 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利的限制：委估宗地系通过出让方式取得，现已查封。
2. 基础设施条件：①周围道路状况：一面临路，道路状况一般；②供水状况：自备供水，供水状况一般；③供电状况：接入市政电网，能够满足用电需求，供电状况良好；④通讯状况：有线、无线通讯、宽带信号良好，通讯状况良好。
3. 影响地价的其他限定条件：改变估价目的、估价期日、土地使用年限、土地开发程度等或国家政策调整、客观经济发生大变化、城市规划等都将影响土地结果。



菏泽市宏宇土地评估咨询有限公司  
2017年8月24日