

司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕3036号

- 一、委托方：山东省德州市中级人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：德州港德房地产开发有限公司名下（96）044号土地及地上物。
- 四、法院委托编号：（1997）德中法执字第32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：山东明和房地产评估经纪有限公司
- 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，由法院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：
 - 1、在不去除地上两处院落所占用土地的情况下：1861.58万元
 - 2、在去除地上两处院落所占用土地的情况下：1611.71万元
（详见鲁明和土地〔2019〕估字第11012号）
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年7月26日起至2020年7月25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。



德州市中级人民法院

司法询价委托函

1997 德中法执字第32
() 鲁14执询价 号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的 德州无疆房地产开发有限公司、德州嘉润房地产开发有限公司
与德州德源房地产开发有限公司 一案[案号为 (1997) 德中法执
执 32 号], 因执行拍卖需要, 现向你公司咨询被执行人 德州无疆房地产开发有限公司
的发有P6204号土地于2011年1月12
日被德州市国土资源局恢复踏勘的固定房屋
及地上物 的市场价格。
进行 评估。

询价标的物:

- 附: 1、资产权属证明
- 2、其他相关资料

联系人: 张志刚

联系电话: 2215515



二〇一〇年〇月〇日

备案号：37138191A0011

查询码：4D2B26F7



土地估价报告

项目 名称：德城区东园居民小区（北园小区东邻）一
宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权市场价格评估
受托估价单位：山东明和房地产评估经纪有限公司
土地估价报告编号：鲁明和土地[2019]估字第 11012 号
提交估价报告日期：2019 年 11 月 7 日
估价报告备案日期：2019 年 11 月 22 日

土地估价报告

项目名称：德州市中级人民法院拟司法拍卖所涉及的德州港德房地产开发有限公司位于德城区东园居民小区（北园小区东邻）一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：山东明和房地产评估经纪有限公司

土地估价报告编号：鲁明和土地[2019]估字第 11012 号

电子备案编号：37138191A0011

提交估价报告日期：二〇一九年十一月七日

目 录

第一部分 摘要.....	3
土地估价结果一览表.....	6
第二部分 估价对象界定.....	7
第三部分 土地估价结果及其使用.....	14
第四部分 附件.....	24

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

德州市中级人民法院拟司法拍卖所涉及的德州港德房地产开发有限公司位于德城区东园居民小区（北园小区东邻）一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方

单位名称：山东产权交易中心有限公司

三、估价目的

德州市中级人民法院拟对德州港德房地产开发有限公司位于德城区东园居民小区（北园小区东邻）的一宗国有出让城镇住宅用途建设用地使用权进行司法处置，特委托山东明和房地产评估经纪有限公司对所涉及的土地使用权进行评估，为其进行司法处置确定不动产的市场价值提供市场价格参考。

四、估价期日

本次估价按现场查勘之日确定估价期日为二〇一九年七月二十六日

五、估价日期

二〇一九年七月二十六日至二〇一九年十一月七日。

六、地价定义

1、土地用途设定：根据《土地登记审批表》和《土地登记查询结果证明》，估价对象的证载用途为住宅用地，实际用途为城镇住宅用地，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）规定，设定用途为城镇住宅用地。

2、土地权利性质：根据《土地登记审批表》和《土地登记查询结果证明》，估价对象权利性质为出让，故设定使用权类型为出让。

3、土地使用年限设定：根据《土地登记审批表》和《土地登记查询结果证明》，使用权终止日期为2066年12月1日，于估价期日土地剩余使用年期为47.35年，本次评估设定剩余使用年期为47.35年。

4、开发程度设定：估价对象的实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、

通讯、供水、排水、供气、供暖)、红线内“场地平整”,根据此次估价目的,评估中设定的土地开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖),红线内“场地平整”。

5、土地利用条件说明:待估宗地现建有2处二层住宅院落,另有2栋已部分拆除的楼房,待估宗地南侧地上建有停车场以及部分板房,本次估价未考虑除2栋二层住宅楼以外地上物对土地价值的影响。

根据原规划条件,地上主体建筑物性质为居民住宅楼房,建筑密度为26%,建筑容积率80%,建筑总高度(不含地下室)6层,绿化比率40%。本次评估根据规划条件,设定容积率为0.8。

6、价格类型:本次估价采用的价值类型为市场价值,市场价值为不考虑查封或存在其他债权债务等他项权利限制条件下的完整产权价值。

综上,本报告评估的地价定义为待估宗地在估价期日2019年7月26日,所有权属于国家,使用权权利人为德州港德房地产开发有限公司,使用权类型为出让,用途为城镇住宅用地,容积率为0.8,剩余使用年限为47.35年,开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖)、红线内“场地平整”,不考虑查封或其他债权债务等他项权利限制条件下的市场价值。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析,按照土地估价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使用权类型、用途、土地使用年限、开发程度及现状利用条件下,于估价期日(2019年7月26日)的委估土地使用权价格为(币类:人民币):

1、在不去除地上两处院落所占用土地的情况下

土地使用权面积:3669.35平方米;

单位面积地价:5073.31元/平方米(折合338.22万元/亩);

土地使用权总价:1861.58万元(大写:人民币壹仟捌佰陆拾壹万伍仟捌佰元整)。

2、在去除地上两处院落所占用土地的情况下

土地使用权面积:3197.06平方米;

单位面积地价：5041.24 元/平方米（折合 336.08 万元/亩）；

土地使用权总价：1611.71 万元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾壹万柒仟壹佰元整）。

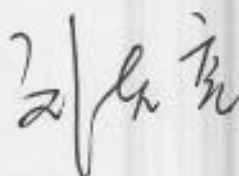
土地估价结果详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字：

姓 名	资格证书号	签 名
-----	-------	-----

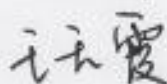
刘吉亮

2004370381



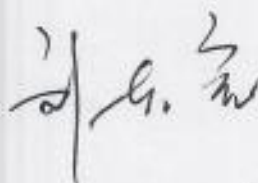
王玉霞

2004370466



九、土地估价机构：

法定代表人签字：



山东明和房地产评估经纪有限公司

2019 年 11 月 7 日



土地估价结果一览表 1-1

估价机构：山东明和房地产评估经纪有限公司 估价报告编号：鲁明和土地[2019]（估）字第 11012 号 估价日期：2019 年 7 月 26 日 估价目的：司法处置 土地使用权性质：出让

序号	估价期日的权利人	地号	宗地名称	土地证号	估价日期的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限	委托估价面积 (m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
					记载	实际	设定	规划	实际	设定							
1	德州港德房地产开发有限公司	5-24-12	位于德城区东园居民小区(北园小区东邻)一宗国有出让城镇住宅用途建设用地的使用权	(96)044号	住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤0.8	/	0.8	宗地红线外七通、场地内平整	宗地红线外七通、场地内平整	47.35年	3669.35	5073.31	1861.58	未扣除两处院落所占土地情况
2	德州港德房地产开发有限公司	5-24-12	位于德城区东园居民小区(北园小区东邻)一宗国有出让城镇住宅用途建设用地的使用权	(96)044号	住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	≤0.8	/	0.8	宗地红线外七通、场地内平整	宗地红线外七通、场地内平整	47.35年	3197.06	5041.24	1611.71	扣除两处院落所占土地情况
合计																	

一、上述土地估价结果的限定条件

表 1-2 设定待估宗地基础设施及其他条件表

序号	估价期日权利人	地面平整情况	周围道路情况	供电情况	供水情况	排水情况	通讯条件	采暖情况	供气情况	土地权利限制
1	德州港德房地产开发有限公司	平整	周围有康乐路、新湖大街等道路	德州市电业局供电网	德州市市政供水管网供水	德州市市政排水管网排水	移动、网络信号覆盖	集中供暖	管道天然气供气	本估价未考虑查封或其他债权债务等其他权利限制条件

二、其他需要说明的事项：

1. 估价对象土地面积及权利状况以当地委托方的《土地登记审批表》和《土地登记查询结果证明》为依据。
2. 本报告及估价结果仅为德州市中级人民法院对估价对象进行司法处置提供市场价格参考之目的服务，当用于其它目的时，本报告评估结果无效。

土地估价机构：山东明和房地产评估经纪有限公司

二〇一九年十一月十七日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：山东产权交易中心有限公司

联系人：侯书洁

二、估价对象：

估价对象为德州港德房地产开发有限公司名下一宗土地使用权，土地证号为（96）044号，委托评估面积为3669.35平方米和3197.06平方米。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

（1）权属来源：1993年12月1日，德州市人民政府批准德州市土管局征用长庄乡张庄村非耕地6266平方米，其中道路2.3亩，将征用土地一次出让给德州港德房地产开发有限公司建乐园居住小区；1997年2月21日，德州市城乡建设委员会批准港德公司开工建设北园小区别墅区。

港德公司在地上建设9排二层混合结构楼层，截至查勘之日，第1-5排房产已被拆除，第6排剩余西侧两个院落，第7排西侧两个院落部分拆除，第8-9排所在土地未在委托评估范围内。

（2）土地证号：（96）044号

（3）土地使用权人：德州港德房地产开发有限公司

（4）座落：德城区东园居民小区（北园小区东邻）

（4）地号：5-24-12

（5）地类（用途）：住宅

（6）使用权类型：出让

（7）终止日期：2066年12月1日

（8）使用权面积：5848.25平方米，本次委托评估的面积根据山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司出具的测绘图，如下：

1）在未扣除两处院落所占土地情况下，委托估价面积3669.35平方米；

2）在扣除两处院落所占土地情况下，委托估价面积3197.06平方米。

（9）宗地四至：待估宗地北至小区，南至康乐路，西至新潮大街，东至道

路。

(10) 土地级别：位于德州市中心城区住宅用地二级地范围内，其级别基准地价为 2580 元/平方米。

2、土地权利状况

(1) 土地所有权：国有

(2) 使用权类型：出让

(3) 土地剩余使用年限：终止日期为 2066 年 12 月 1 日，此次评估设定土地剩余使用年期为 47.35 年。

(4) 他项权利状况：本估价未考虑查封或其他债权债务等他项权利限制条件。

3、土地利用状况

(1) 土地利用现状

待估宗地现建有 2 处二层住宅院落，另有 2 栋已部分拆除的楼房，待估宗地南侧地上建有停车场以及部分板房，本次估价未考虑除 2 栋二层住宅楼以外地上物对土地价值的影响。

(2) 土地规划条件

根据《国有土地使用权出让合同书》((93)地合字(3)号)中载明的规划条件，地上主体建筑物性质为居民住宅楼房，建筑密度为 26%，建筑容积率 80%，建筑总高度(不含地下室)6 层，绿化比率 40%。本次评估根据规划条件，设定容积率为 0.8。

四、地价影响因素：

(一) 一般因素

1、地理位置

德州市位于山东省西北部，黄河下游北侧，东经 115° 45′ —117° 36′ 、北纬 36° 24′ 25″ —38° 0′ 32″ 之间。北以漳卫新河为界，与河北省沧州市为邻；西以卫运河为界，与河北省衡水市毗连；西南与聊城市接壤；南隔黄河与济南市相望；东临滨州市。距首都北京 320 公里。境内东西宽 200 公里，南北长 175 公里，总面积 10356 平方公里，占山东省总面积的 7.55%。

2、行政区划

截止到 2018 年 7 月，德州市辖德城区、陵城区、禹城市、乐陵市、临邑县、平原县、夏津县、武城县、庆云县、宁津县、齐河县等 2 个区、7 个县、2 个县级市，27 个街道、91 个镇、16 个乡。市人民政府驻地德城区东风东路 1566 号。

3、地形地貌

德州市为黄河冲积平原，历史上境内曾有两次黄河大迁徙，上千次决口，造就了西南高、东北低的地形。由于泛道与流速所致，加之风力堆积之因素，形成了平原之中起伏不平，岗、坡、洼相间分布等特点。德州市地貌多象，大体可分三类：一是高地类，由河流、河床沉积而成，占土地总面积的 34.3%；二是坡地类，由黄泛漫流沉积而成，占总土地面积的 52.1%；三是洼地类，占 13.6%。

4、气候

德州市基本气候特点是季风影响显著，四季分明，冷热干湿界限明显，春季干旱多风回暖快，夏季炎热多雨，秋季凉爽多晴天，冬季寒冷少雪多干燥，具有显著的大陆性气候特征。光照资源丰富。日照时数长，光照强度大，且多集中在作物生长发育的前中期，有利于作物光合作用的进行；年平均日照时数 2592 小时，日照率为 60%，太阳总辐射量为 124.8 千卡/平方厘米。在时间分配上，尤以 5、6 月份最高，月光照时数 280 小时，日均 9 小时，光辐射量可达 15 千卡/平方厘米。德州市年平均气温 12.9℃。极端最高气温 43.4℃（1955 年 7 月 23 日德城区），极端最低气温 -27℃（1958 年 1 月 15 日德城区）。德州市平均无霜期长达 208 天，一般为 3 月 29 日到 10 月 24 日，各县之间相差较大，武城县最长为 225 天，东西相差近月余。

德州市年平均降水量为 547.5 毫米，东部多于西部，南部多于北部。降水量的时间分配以 7 月最多，德州市平均降水量 190 毫米，1 月最少只有 3.5 毫米。按季节分，春季占有 12.8%，夏季高达 67.7%，秋季占 16.9%，冬季只占 2.6%。

5、经济状况

2017 年，德州市实现地区生产总值（GDP）3140.18 亿元，按可比价格计算，比 2016 年增长 7.3%。其中，第一产业增加值 311.18 亿元，增长 3.6%，第二产业增加值 1498.62 亿元，增长 6.9%，第三产业增加值 1330.38 亿元，增长 8.6%。

三次产业比例由 2016 年的 10.0:48.3:41.7 调整为 9.9:47.7:42.4, 人均 GDP 达到 54197 元, 增长 6.8%。

2017 年, 德州市实现城镇新增就业 65177 人, 其中, 城镇失业人员再就业 19904 人, 就业困难人员就业 2676 人。城镇登记失业人员 17494 人, 城镇登记失业率为 2.51%, 均控制在计划目标范围内。全市组织就业技能培训 21011 人, 组织创业培训 5907 人。

2017 年, 德州市居民消费价格 (CPI) 比 2016 年上涨 1.2%, 涨幅比 2016 年回落 0.6%。八大类商品和服务项目价格中, 食品烟酒类下降 1.7%, 衣着类与 2016 年持平, 居住类上涨 3.7%, 生活用品及服务类上涨 1.1%, 交通和通信类上涨 1.3%, 教育文化和娱乐类上涨 2.3%, 医疗保健类上涨 5.1%, 其他用品和服务类上涨 0.7%。工业生产者出厂价格 (PPI) 比 2016 年上涨 6.0%, 工业生产者购进价格比 2016 年上涨 6.6%, 涨幅分别比 2016 年上涨 5.3 和 6.4%。

2017 年, 德州市各类市场主体户数、注册资金为 36.46 万户、4366 亿元, 分别增长 11.9% 和 28.6%; 各类企业户数、注册资金为 7.35 万户、3965 亿元, 分别比 2016 年增长 25.2%、30.0%; 民营经济户数、从业人员、注册资金为 35.78 万户、137.13 万人和 3602 亿元, 分别增长 12.2%、16.2% 和 29.6%。

2017 年, 德州市境内财政总收入 299.24 亿元, 比 2016 年增长 12.1%。一般公共预算收入完成 187.47 亿元, 可比增长 6.9%。其中税收收入 133.30 亿元, 可比增长 10.3%, 占一般公共预算收入比重为 71.1%, 非税收入 54.17 亿元, 下降 0.6%。民生支出保障有力。一般公共预算支出 360.57 亿元, 增长 8.6%。其中民生支出 286.17 亿元, 增长 9.6%, 占一般公共预算支出的 79.36%, 比 2016 年提高 0.7%。住房保障、社会保障和就业、节能环保、交通运输、教育支出分别增长 83.5%、17.2%、13.1%、12.2% 和 4.0%。

2017 年, 德州市居民人均可支配收入 19083 元, 比 2016 年增长 9.3%; 人均消费支出 12985 元, 增长 8.3%。其中, 城镇居民人均可支配收入 24640 元, 增长 8.3%; 人均消费支出 15131 元, 增长 7.1%。农村居民人均可支配收入 13389 元, 增长 9.3%; 人均消费支出 10785 元, 增长 9.1%。

5、城市基础设施状况

截至 2017 年底，德州市城市基础设施完成投资 33.6 亿元。新增道路面积 26.52 万平方米，建成区绿地面积 440 公顷，供热面积 847 万平方米，排水管道 144 公里。市区自来水年供水量 3716.81 万立方米，其中生活用水 2144.22 万立方米；天然气年供气量 2.09 亿立方米，液化石油气供气总量 4960 吨。市区集中供热面积 3706.82 万平方米；年末城区天然气、液化石油气用户已达 31.41 万户。用水普及率和用气普及率分别达到 98%和 97%。

截至 2017 年底，德州市全市棚改新开工 51092 套；连同往年结转项目基本建成 30005 套。新增城镇住房保障家庭租赁补贴 796 户，老旧小区整治改造 89 小区已全部开工。

截至 2017 年底，德州市村镇建设完成投资 110.35 亿元，比 2016 年增长 11.5%，新建农房 15792 户，完成投资 18.91 亿元，改造危房 3855 户，完成投资 8385.55 万元。农村厕所无害化改造 265274 户。年末，全市已开工建设农村新型社区 435 个，42 万户农户搬入新社区；同步配套建设农村产业园区 908 个，其中，初具规模的 420 个，近 47 万农民实现了家门口就业，来自各类园区的收入占总收入的 65%以上。已建成入住的 320 个社区中，有 88%全部实现“五化八通八有”，88%的社区实现了通暖通气，93%的社区配套建设了幼儿园或小学、敬老院或老年人日间照料中心。

（二）区域因素

1、区域概况

估价对象位于德城区中心城区内，德城区为山东省德州市辖区，地处山东省西北部，是德州市的中心城区，北依京津，南靠济南，地处天津滨海新区和环渤海经济圈。截至 2016 年，德城区辖 7 个街道、5 个镇，48 个城市社区、54 个农村社区，面积 231 平方公里，常住人口 44.53 万人。

德城区拥有中国第二大火力发电厂：华能德州电厂，年富余电量 60 亿千瓦时；建有储量 2 亿立方米的 3 座大型平原水库，拥有日供热 3000 吨的 6 座热电厂以及日供气 30 万立方米的天然气管网。

2017 年德城区全年实现地区生产总值（GDP）296.10 亿元，按可比价格计算，同比 2016 年增长 7.6%。

2018年10月，入选2018年全国科技创新百强区。

入选2019年度全国科技创新百强区。

2、商业繁华度

估价对象所在区域内商服设施多，距银座大学路店920米，距德百3.1公里，商业繁华度较高。

3、交通便捷度

估价对象临康乐路和新湖大街，其中康乐路为支路，新湖大街为生活型次干道，距公交站点550米，交通便捷度一般。

4、公用服务设施完备度

估价对象所在区域为北园小学、德州市第十中学学区，距北园小学和十中500米，距人民医院1.7公里，附近有北园早市，距儿童乐园200米，公用服务设施完备度高。

5、基础设施配套情况

待估宗地的开发程度达到了宗地红线外“七通”，宗地红线内场地平整，开发程度如下：

通路：估价对象所在区域内有康乐路、新湖大街等道路。

供水：估价对象所处区域内由市政供水，所在区域接入自来水管网。

排水：估价对象所处区域内接入市政污水管网，排水较通畅。

供电：估价对象所处区域由禹城市电力公司统一供电，保证正常的生产、生活用电，供电保证率较高。

通讯：估价对象所处区域内市政通讯，固定电话接入，移动信号覆盖，保证率较高。

供气：估价对象所处区域内接入管道天然气。

供暖：估价对象所处区域内由热电厂集中供暖。

6、环境质量状况

估价对象区域内环境质量状况一般，人文环境状况一般，综合评价综合环境条件一般。

综上所述，估价对象所在区域交通便捷度一般、基础设施状况良好，公共

配套设施情况良好，综合环境条件一般，综合评价影响估价对象的区域因素条件较优。

（三）个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素。估价对象作为住宅用地，影响其地价的个别因素主要有：宗地用途、面积、形状、临街形式、临近道路类型、容积率、地形地势、地质条件、宗地基础设施开发状况等。

（1）宗地用途：城镇住宅用地；

（2）宗地面积：使用权面积 5848.25 平方米，本次委托估价面积分别为 3669.35 平方米和 3197.06 平方米，面积较小。

（3）宗地形状：

- 1) 在未扣除两处院落所占土地情况下，宗地整体呈倒梯形，形状较规则；
- 2) 在扣除两处院落所占土地情况下，宗地不规整，对土地利用影响较大。

（4）道路类型：西临新湖北大街，为生活型次干道。

（5）容积率：规划容积率为 0.8，规划容积率低。

（6）地形地势：整体看地形较平坦，适合建筑物布置。

（7）地质条件：委托估价方未能提供地质勘探资料，估价人员无法对估价对象地质条件的优劣进行判断，估价中按一般情况考虑。

（8）宗地基础设施开发状况：宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气，场地平整）。

综上所述，估价对象面积形状对利用有一定影响，临路类型一般，规划容积率低，地形地质条件一般，综合分析影响估价对象地价的个别因素条件总体评价较劣。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,自2016年12月1日起实施);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
- 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24日国务院第12次常务会议通过,1999年1月1日施行);
- 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日施行);
- 8、《不动产登记暂行条例》(国务院令 第656号,2015年3月1日施行);

(二) 地方有关部门颁布的法规、通知文件

- 1、《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999年8月22日山东省第九届人民代表大会常务委员会第10次会议通过1999年8月22日公布);
- 2、《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[2012]30号);

(三) 土地估价相关技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);

(四) 委托方提供的资料

- 1、《山东省禹城市人民法院评估委托函》((2019)鲁1482技委108号);
- 2、土地登记查询结果证明复印件;
- 3、《中华人民共和国国有土地使用权出让合同书》复印件;
- 4、《关于德州地区人事局等十个单位征用、出让、划拨土地手续的批复》(德政发[1993]第165号)复印件;
- 5、《土地登记审批表》复印件;
- 6、建设用地规划许可证复印件。

(五) 其他资料

- 1、委托方提供的有关资料;
- 2、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

(一) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、合法原则

包括合法产权、合法使用、合法处分。从评估宗地的实际出发，认真进行调查研究 and 实际勘察，按照有关法规政策和技术规程的要求，实事求是的分析地价资料的有效性、真实性、客观反映当前地价实际水平，采用科学的评估方法、标准和程序，进行地价评估。

2、替代原则

根据市场运行规律，土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4、估价时点原则

估价时点原则是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5、最有效利用原则

是指土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提估价。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。

6、多方法相比较原则

多方法相比较原则是指土地评估应以多种方法评估同一估价对象，相互比较，取得客观估价结果。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

(二)、估价方法

1、估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法。考虑估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发展程度，选择估价方法。本次估价中，我们在选择确定估价方法时，主要从以下方面考虑：

(1) 待估宗地虽然位于德州市中心城区基准地价覆盖范围内，虽然基准地价的估价期日为 2016 年 1 月 1 日，但其价格与近期土地成交案例的成交价格差距较大，故不宜采用基准地价系数修正法；

(2) 与估价对象处于同一供需圈内存在一定量的类似土地出让交易案例，这些成交案例发生在 2018 年和 2019 年，且这些交易案例的交易方式、交易价格等资料较易获得，故可以选择市场比较法进行评估；

(3) 估价对象所处区域类似估价对象的房地产开发项目多，容易预测估价

对象的开发价值，同时我估价机构建立了翔实、客观的房地产开发、销售成本数据库，容易估算估价对象客观的开发成本及销售税费，所以适宜采用假设开发法进行评估；

(4) 我们无法准确获取估价对象建成后的收益情况，所以不适宜采用收益还原法进行评估；

(5) 估价对象作为位于高价值的住宅用地，不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合估价对象的用地特点及我们可以掌握的资料，我们选用市场比较法和假设开发法进行评估，然后根据这两种方法测算结果综合确定估价对象最终估价结果。

2、估价方法介绍

(1) 市场比较法

①基本原理

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

②计算公式

$$P_0 = P_1 \times A \times B \times D \times E$$

式中： P_0 —待估宗地价格；

P_1 —比较案例价格；

A—待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数/比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

B、假设开发法

(1) 假设开发法的基本原理

假设开发法又称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格

余额来估算待估土地价格的方法。

(2) 计算公式

$$V=A-B-C$$

式中：V：待估土地价格

A：开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B：整个开发项目的开发成本

C：开发商合理利润

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择市场比较法、假设开发法两种估价方法进行了评估：

市场比较法是从当前房地产市场交易案例成交价格基础上，通过区域因素和个别因素等因素的差异产生的影响进行修正，从而得出委估宗地的地价，只要评估测算时采用的交易案例的真实性、影响因素及其修正测算过程合理，其测算结构就能比较客观反应委估宗地的市场情况，而这些条件在我们的测算过程中都能达到。

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、税费等后，以价格余额来估算待估土地价格，由于测算过程中基础数据经过市场调查及分析，符合实际情况，因此我们认为使用假设开发法这种方法测算委估土地的价值也是可行的，测算过程是合理的，其测算结果也是可信的。

通过估价师对估价对象所处区域内同类用地的地价水平及估价对象的实际开发、利用程度的综合分析，两种方法均能从一定侧面反映估价对象的客观地价水平，综合考虑到两种方法运用过程中的资料可靠性、结果的客观性、与调控政策的一致性、与估价目的的针对性等因素，经估价师研究确定取市场比较法和假设开发法的测算结果的加权平均数作为最终估价结果。

2、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和评估工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确

的计算，确定估价对象在估价期日为 2019 年 7 月 26 日，在正常市场条件下，设定用途、设定开发程度、设定年期、设定容积率条件下的国有建设用地使用权价格为：

(1) 在不去除地上两处院落所占用土地的情况下

土地使用权面积：3669.35 平方米；

单位面积地价：5073.31 元/平方米（折合 338.22 万元/亩）；

土地使用权总价：1861.58 万元（大写：人民币壹仟捌佰陆拾壹万伍仟捌佰元整）。

(2) 在去除地上两处院落所占用土地的情况下

土地使用权面积：3197.06 平方米；

单位面积地价：5041.24 元/平方米（折合 336.08 万元/亩）；

土地使用权总价：1611.71 万元（大写：人民币壹仟陆佰壹拾壹万柒仟壹佰元整）。

土地估价结果详见《土地估价结果一览表》

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、本报告以委托方提供资料的真实性、合法性、完整性、有效性为前提，若资料失实或有隐匿，受托方不对由此造成估价结论的失实而引致的损失承担责任。

2、估价期日，地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

4、委托方合法取得土地使用权，并支付全部相关税费，且不考虑查封或存在其他债权债务等他项权利限制。

5、土估估价师对影响估价对象的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，但鉴于估价师的专业范围限制，我们未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对土地价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、估价对象作为城镇住宅用地，可以得到最有效利用并产生相应的土地收益。

7、本次估价地价定义为：待估宗地在估价期日 2019 年 7 月 26 日，所有权属于国家，使用权权利人为德州港德房地产开发有限公司，使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，容积率为 0.8，剩余使用年限为 47.35 年，开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）、红线内“场地平整”，不考虑查封或其他债权债务等他项权利限制条件下的市场价值。

8、根据土地出让合同第三十条之约定，“乙方在该土地上未按开发、建设计划进行建设或未按规定时间完成全部工程的，乙方应向甲方缴纳违约金，连续两年不投资开发的，甲方有权无偿收回土地使用权”，本次没有考虑该约定对估价结果的影响。

9、本估价结论是基于《国有土地使用权出让合同书》（（93）地合字（3）号）中载明的规划条件计算确定的，本次估价设定其规划设计条件为符合现状规划的，规划设计条件如发生变更需另行评估。

注：以上前提条件和假设条件不成立时本报告无效。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据及其它相关条件。

（1）本估价报告和估价结果的作用依据前述有关法律、法规及相关土地政策发生法律效力。

（2）本估价报告和估价结果的作用依据上述有关估价的前提条件和假设条件而成立。

2、本报告和估价结果使用的方向与限制条件

（1）本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

（2）本报告及估价结果仅为禹城市人民法院对估价对象进行司法处置提供市场价格参考之目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效。

（3）本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（4）待估宗地的地下资源、地下埋藏物等的所有权仍属于国家所有，本报

告评估价格不含上述价格。

3、土地估价结果的有效期

本报告的估价结果自估价期日起一年内有效，如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

4、土地估价报告和估价报告的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

5、违规使用本土地估价报告和估价结果的法律后果。

(1) 评估报告中涉及的土地原始资料及相关材料，由委托方提供，委托方对其真实性、合法性承担法律责任。

(2) 本报告必须完整使用，对仅使用本报告中的部分内容所导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任。

(3) 任何单位和个人未经山东明和房地产评估经纪有限公司书面同意，不得以任何形式发表、复制、肢解本报告。

(4) 本机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

(三) 其它需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项

(1) 土地权属、土地开发、土地利用状况等相关资料由委托方提供；土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(2) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

(1) 本次估价中土地使用权面积根据山东致远中信土地房地产评估咨询有限公司出具的测绘图确定。

(2) 待估宗地土地估价设定的开发程度为宗地红线外达到“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）和“宗地红线内场地平整”的开发程度，开发程度如变化，待估宗地地价将根据开发程度发生变化的实际情况发生相应的变化。

(3) 本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地利用条件、土地开发状况、土地面积、土地用途等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

(4) 剩余法测算利息时，利率的取值以中国人民银行颁布的贷款利率为依据。

(5) 用剩余法测算地上房产的拆除费用时，考虑到拆除费用与房产的残值基本相当，因此在估价过程中未扣除地上房产的拆除费用。

3、估价对象的特殊性及其估价中未考虑的因素

(1) 待估宗地南侧地上建有停车场以及部分板房，本次估价未考虑除 2 栋二层住宅楼以外地上物对土地价值的影响。

(2) 在计算未扣除两处院落占用土地情况下地价时，因两处院落有产权纠纷，因此本次估价未考虑这两处院落因征收所以对地价造成的影响，即假设该宗土地不存在对地上物进行征收补偿的情况。

(3) 撰写本估价报告书时，是以估价对象在估价日期市场价格水平为标准，没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对待估宗地价值的影响。

(4) 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受需求市场的影响，本次估价未考虑心理因素及宣传鼓动因素对地价的影响。

4、其他需要特殊说明的问题

(1) 委托方对所提供资料的真实性、合法性负责，估价机构未向政府有关部门核实和查证，本估价报告以委托方提供的资料真实性为前提，若资料失实或有隐匿，委托方承担责任。

(2) 本报告估价结果有效的限制条件

① 未出现不可抗力和不可预见因素的影响；

② 估价报告有效期内，与土地使用有关的法律、法规无重大变化。

(3) 本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

(4) 未经评估机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表、肢解本报告，本估

价报告对任何第三者不承担责任。

(5) 若发现本报告中文字、数据错漏或印刷、装订错误，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分和印刷、装订错误部分无效。

(6) 本报告由山东明和房地产评估经纪有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 1、现场查勘照片；
- 2、土地权属资料；
- 3、宗地位置示意图；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资质证明复印件；
- 6、估价人员资格证明复印件。

山东明和房地产评估经纪有限公司

照片粘贴页

报告编号：鲁明和土地[2019]估字第 11012 号



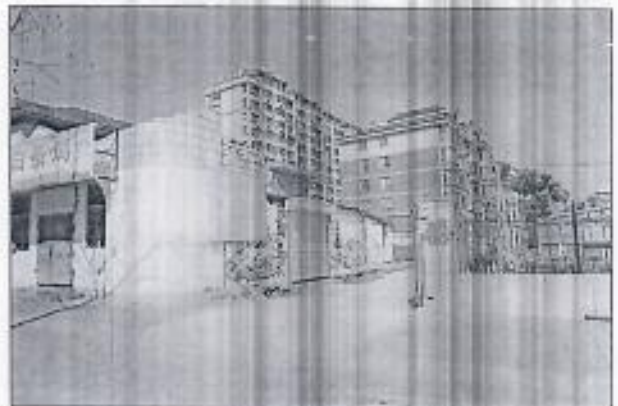
照片说明：



照片说明：



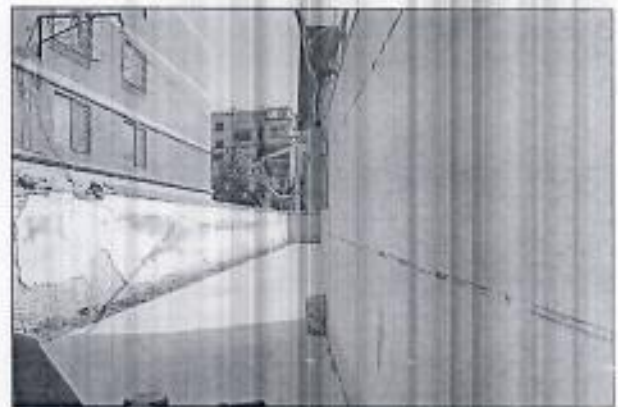
照片说明：



照片说明：



照片说明：



照片说明：

德州市国土资源局
土地登记查询结果证明

根据德州中院(经办人) 李鹏鸣, 白浩 证件号
37140302, 37145076) 的申请, 对被申请查询的
土地登记资料进行了查询。经查询, 其申请的土地登记查
询结果如下:

使用权人: 德州港德地产开发有限公司
土地座落: 德城区东园居民小区(北园小区东部)
地 号: 5-24-12 (老地号 10-50-62)
土地证号: (96) 044
用 途: 住宅
使用权类型: 出让 终止日期:
面 积: 5848.25 平方米



中华人民共和国 国有土地使用权出让合同书

受让单位



1993年11月10日

国有土地使用权有偿出让合同书

(93) 地合字(8)号

第一章 总 则

第一条:本合同双方当事人:

出让方: 德州市土地管理局 (以下简称甲方)

法人代表姓名: 孙瑞声 职务: 局长

受让方: 港德房地产开发有限公司 (以下简称乙方)

法人代表姓名: 刘作宾 职务: 经理

双方根据《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》和国家有关政策规定,本着平等自愿的原则,订立本合同。

第二条:甲方依据本合同出让土地使用权,土地所有权属中华人民共和国;地下资源、埋藏物和市政公用设施均不在土地使用权出让范围。

第三条:乙方在本合同项下受让土地使用权范围内所进行的开发、利用、经营土地的活动,须遵守中华人民共和国法律法规及山东省有关政策规定,并不得损害社会公共利益,其合法权益受国家法律保护。

第二章 出让地块的基本情况

第四条:甲方出让给乙方的地块,位于 新湖北路 儿童乐园
南侧, 地块编号为 4#, 土地面积 6266m², 其

位置及四至如本合同附图所示，附图已经甲乙双方盖章确认。

第五条：本地块用于建设居民住宅乐园小区

第六条：本地块使用期限为70年，自1993年11月26日起
2063年11月25日止。

第七条：根据拟建工程的规模，确定建设周期为2年，自
1993年11月26日起，至1995年11月25日止。

第三章 土地费用及支付方式

第八条：该地块土地使用权出让金每平方米234元，总计金额
1466400元。其中拆迁费141万，政府收益60万。

第九条：土地登记费每平方米为一元。

第十条：签订合同时，乙方首先向甲方预缴出让金总额的20%，
自合同生效之日起，60天内一次性缴付全部出让金，如逾期不缴，
每日按应缴出让金总额的5%缴滞纳金，逾期180天，甲方有权解除
合同收回乙方土地使用权，同时地面上的一切附着物无偿收回，预
缴的出让金不再返还。

第十一条：乙方在土地使用期间，应按有关规定每年向甲方缴
纳土地使用费，其标准为每年每平方米一元，经协商，免缴。

第四章 土地利用要求

第十二条：乙方应按照批准的规划设计方案进行建设：

(一)主体建筑物性质定为：居民住宅楼

(二)建筑密度：26%

- (三) 建筑容积率: 80%
- (四) 建筑总高度: (不包括地下室) 6层
- (五) 绿化比率: 40%
- (六) 室外地面标高: _____
- (七) 建筑物退缩红线东 2 米; 西 1.5 米; 南 2 米; 北 2 米。
- (八) 所有建筑物设计均应符合国家现行建筑设计标准规程的规

定。

第十三条: 乙方同意在建筑红线内建设下列公益工程。

1. 新湖北路半个路宽 12.5m
 2. _____
 3. _____
 4. _____
-

第十四条: 在乙方使用土地期间, 如政府按照规划, 需要在其红线内通过各类管线工程, 乙方不得阻拦; 所造成的损失, 由建设方的情赔偿。

第五章 双方的权利和义务

第十五条: 本合同拟出让地块的使用权, 经正式批准后天内, 甲方会同乙方依批准的面积实地验明红线所示座标, 埋设界桩。界桩由乙方妥善保护, 不得私自改动。界桩遭受破坏或移动时应及时书面报告甲方, 请求重新埋设, 所需费用由乙方支付。

第十六条: 乙方按合同付清出让金后, 依照规定办理土地登记

手续，领取土地使用证，取得土地使用权。

第十七条：甲方向乙方提供的土地，应具备下列建设条件。

1. 四至清楚无纠纷
2. _____
3. _____
4. _____

第十八条：乙方在规定使用期内，在用地红线范围内进行建设时，对周围环境及设施应承担以下责任：

(一) 所属建筑物品或废弃物(如泥土、碎石、建筑垃圾等)不得侵占或破坏红线以外土地及设施。如需临时使用红线以外土地，应按规定报当地县级人民政府批准。

(二) 必须确保土地使用范围内的污水污物、恶臭物或影响环境排泄物等有可靠的处理措施，不得损害、污染周围环境。

(三) 对该地段内的所有市政设施，均应妥善保护，避免损坏；否则应承担修复工程的一切费用。

第十九条：本合同存续期间，在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可以依照法律程序提前收回出让地块的使用权，并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际状况，给予相应的补偿。

第二十条：甲方未按合同规定提供土地使用权时，乙方有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第二十一条：在土地使用期间，土地管理局有权对用地者红线

范围内的土地使用情况进行监督检查。

第六章 土地使用权的转让、出租和抵押

第二十二条：依照本合同出让土地的使用权，进行转让、出租、抵押等经济活动时，应遵守《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》等有关法律法规，未按合同付清出让金或投入开发建设的资金（不包括出让金）达不到投资总额的20%时，不得转让、出租。

第二十三条：转让土地使用权或因建筑物出售，土地使用权发生转移，当事人应签订土地使用权转让合同，并到市土地管理局办理变更登记手续，按照有关规定缴付土地增值费，换领国有土地使用证，转让方即丧失被转让地块的使用权，受让方享有和承担本合同规定的权利和义务。

第二十四条：土地使用权和地上建筑物、其它附着物出租，当事人应签订租赁合同，并由出租人到市土地管理局办理登记。

第二十五条：抵押土地使用权，当事人应签订抵押合同，并按规定到市土地管理局办理抵押登记。因处分抵押财产而取得土地使用权或地上附着物所有权的，应按规定到市土地管理局办理过户登记，换领土地使用证。

第七章 期限届满

第二十六条：本合同规定的使用年限届满，甲方有权无偿收回出让地块的使用权，该地块上的建筑物及其他附着物所有权，也由国家无偿取得，土地使用者应当交还土地使用证并依照规定办法办

理注销登记手续。

第二十七条：本合同规定的使用年限届满，乙方如需继续使用该地块，在服从规划的前提下，享有优先权，但须在期满90天前，向甲方提交续期申请书，并在确定了新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件后，与甲方签订续期合同，换领《国有土地使用证》。

第八章 违约责任

第二十八条：如果一方未能履行本合同规定的义务，应视为违反合同，违约方收到对方说明违约情况的通知后，应在30天内纠正该违约。如30日后，违约没有纠正，则违约方应向另一方负责赔偿违约引起的一切直接和可预见的损失。

第二十九条：如果由于甲方的过失或因政府审批原因而产生乙方对该地块使用权占有的延期，则本合同项下的土地使用权出让期限应相应顺延。

第三十条：乙方在该土地上未按开发、建设计划进行建设或未按规定时间完成全部工程的，乙方应向甲方缴纳违约金；连续两年不投资开发的，甲方有权无偿收回土地使用权。

第三十一条：乙方未按计划进行建设和未按合同完成规定的公益设施，甲方有权申请按有关规定进行处罚。

第九章 附 则

第三十二条：本合同订立、效力、解释、履行及争议解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第三十三条：因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决，

协商不成的可以向有管辖权的人民法院起诉。

第三十四条：本合同经双方签字盖章并经德州市人民政府批准后生效。

第三十五条：本合同采用中 一两种文字书写，两种文字具有同等法律效力，两种文字如有不符，以中文为准，合同正本一式三份，双方各执一份。

第三十六条：合同签订地址：德州市土地管理局

第三十七条：合同签订日期1993年11月10日。

第三十八条：本合同未尽事宜，由双方按有关规定另行商订，经双方签字后作为本合同附件，享有同等法律效力。



法人代表签字：孙振声
法定地址：丰华路2*
邮政编码：253018
开户银行：市工商银行
帐号：



法人代表签字：刘作宾
法定地址：德州市东院西路66号
邮政编码：253000
开户银行：市建行
帐号：

潘德明

编号:

土地登记
审批表

卷1

2019.1.11 潘德明 德州市不动产登记中心 调取

办事人: 张志刚 刘章成 张强

德州市 人民政府

96年12月1日

申请单位(单位)	德州德德房地产开发有限公司										
地址	德州齐河县经济开发区(北园小区5.98)										
单位性质	全民	批准用途	住宅								
土地所有权性质	国有	批准使用期限	20年								
土地权属来源	出让	批准文号	9211659								
批准用地机关	德州市人民政府	批准日期	1993.11.26								
备注	农村集体土地所有权 国有农业用地使用权 申请者填写以下内容 (亩)										
土地用途	其中地类面积										
	耕地	其中 旱地	其中 水田	园地	林地	牧草地	居民点及 工矿用地	其中 宅基地	其中 企业用地	交通用地	水域
备注	城、镇、村土地(含宅基地)使用权申请表填写以下内容 (平方米)										
用地面积	5848.24					用地类别	住宅				
其中: 建筑占地						土地等级					
共有使用权面积						土地实际用途					
其中: 分摊面积						家庭人口					
地上物权属											
四至	北至本单位墙外根 东至胡同 南至天光巷路 西至规划路										
张后											
张前											
张左											
张右											

(土地权属性质、依据、合法性。土地权属界线，地上、地下，是否清楚，有无纠纷。对用途的审查和批准建议，拟准予登记的面积、期限。)

审查人员初审意见

该宗地系国有土地，德州德信房地产开发有限公司于1993年11月20日经德政发(93)165号文件批准，取得该宗地国有土地使用权(出让)，面积5848.25平方米，土地用途为：住宅。经调查确认，界址清楚无异议。根据《土地登记办法》有关规定，建议对该宗地予以登记。

审查人：王/印

96年12月1日

(准予登记的土地权属性质、面积、用途、使用年限)

土地审查管理意见

同意登记



负责人：

[公章]

县级以上人民政府意见

准予注册



负责人：

[公章]

备注

新地号：f-24-12

图号

地号

10-50-62

土地证号

(96)044

土地登记审批表填写说明

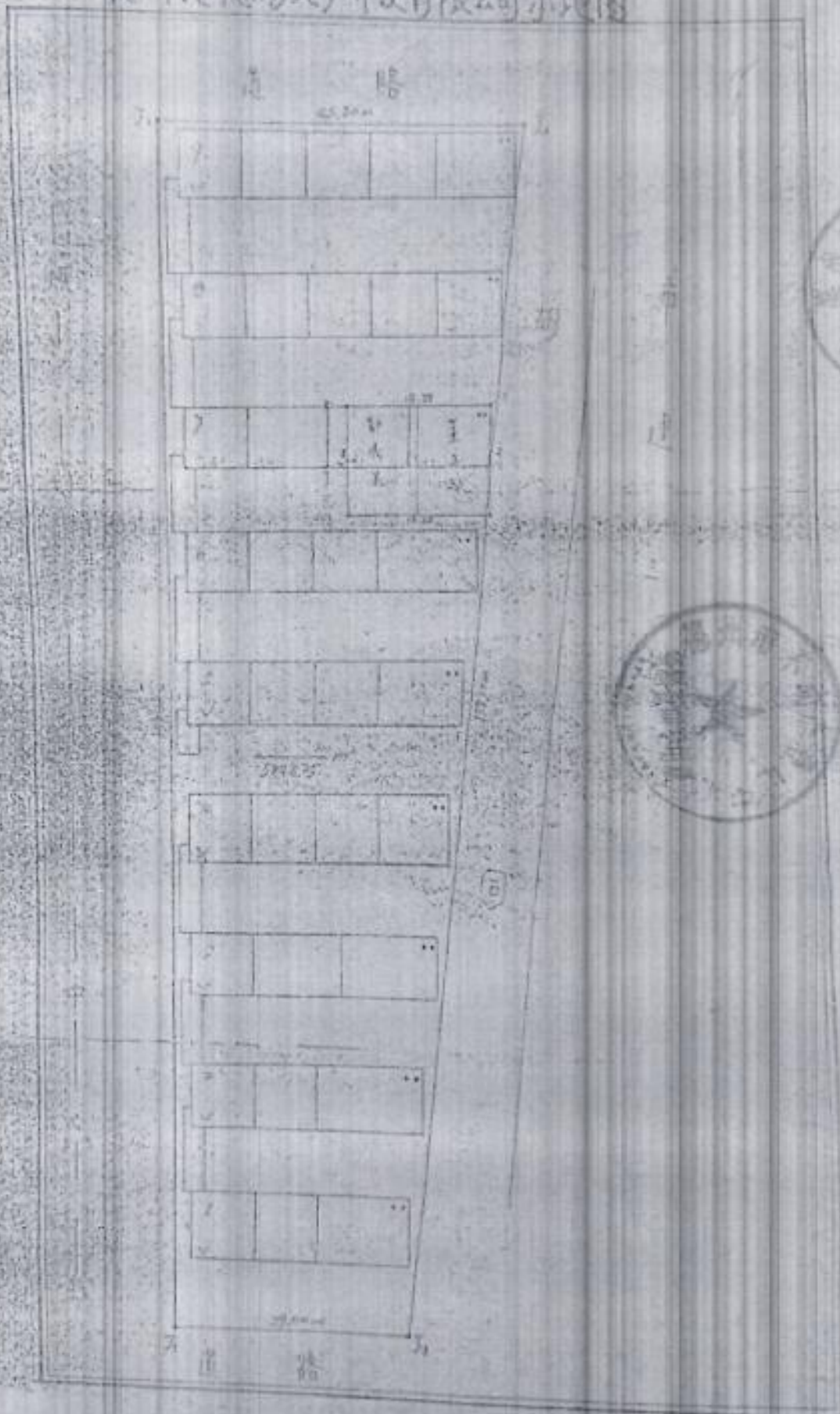
(1) 与土地登记申请书相同的项目，按“土地登记申请书填写说明”填写。

(2) 基本情况的审查结果，指审查人员对申请书土地登记申请书内容和内容的审查结果。

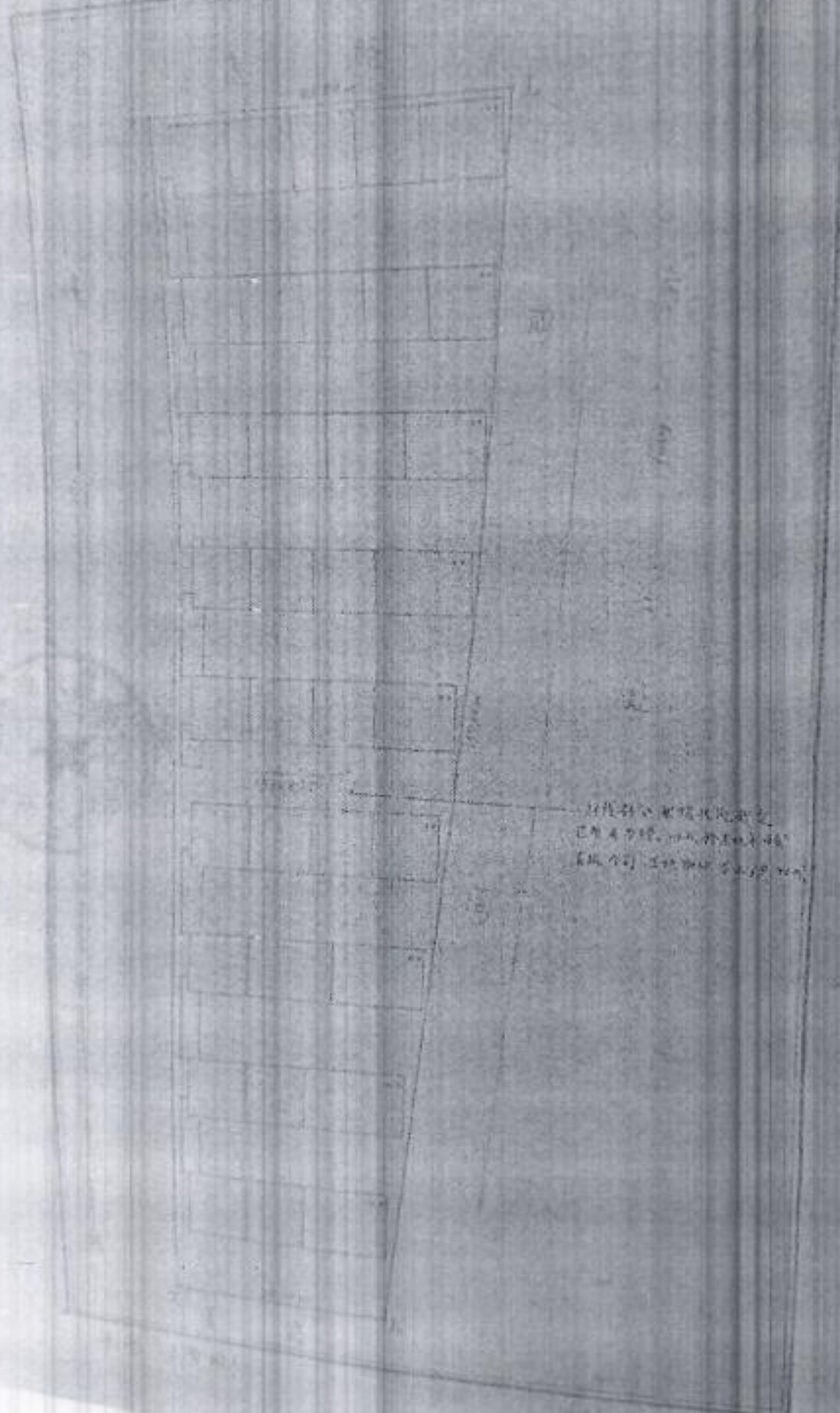
(3) 张榜公告的意见，指申请者对土地登记机关审查结果公布后的意见。

(4) 审查人员初审意见和土地登记机关审核意见，按照各栏目内文字要求进行填写。其中“土地权属性质”是指国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地建设地使用权。

德州港德房地产开发有限公司宗地图



德州德泰房地产开发有限公司平面图



此图仅供参考
不作为法律依据
如有变更 恕不另行通知

1951年
11月
11日

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

备 考 表

盒内文件情况说明

整理人: 张景秋

检查人: _____

2011年 10月 10日

德州市人民政府文件

德政发(1980)第133号

关于德州地区人事局等一个单位 征用、出让、划拨土地手续的批复

各有关单位：

业经查明情况：

德州地区人事局因所属转业干部培训中心建设需要，
征用长庄乡张庄村非耕地6687㎡，合9.91亩。

德州造纸厂因建设德州热电厂至德州造纸厂专用
线，征用长庄乡五四村非耕地853㎡，合1.28亩。

德州市长庄供销社 1979年4月因建综合门市部服务
站，征用长庄乡后园村非耕地4189㎡，合6.283亩。

德州师范专科学校因建宿舍，征用长庄乡新河庄村
非耕地256㎡，合0.384亩。

德州市土地管理局征用长庄乡张庄村非耕地6256㎡，
合9.4亩，其中道路占地2.3亩。所征地块使用权一次出
让给德州建设房地产开发有限公司建设居民住宅区，使
用期限为70年。

398
70

德州电业局因建电力高新技术综合楼和计量职工楼4幢，划拨国有土地5958m²，合7.58亩，其中电力高新技术综合楼用地4215m²。

德州市电功工具厂因进行技术改造，划拨国有土地380m²，合0.57亩。

德州市第一中学因扩建操场，划拨国有土地1105m²，合1.66亩。

德州市长庄乡政府因建宿舍，征用长庄乡罗庄村非耕地6300m²，合9.45亩。

山东鲁能德州发电厂因冲次、给水系统管线建主副井口87个，征用德州市辖区7个乡20个村非耕地5.4亩。（东陈庄乡：五四、五二、代官屯、陈庄、东八里；长二乡：南于章庄、悦马营；二屯乡：于庄、于庄、于小屯；于官屯乡：七庄、芦庄、陈庄、董文庄；董官屯乡：冯家院、董庄东、八于庄、后巷、前巷、董庄；柏店乡：双庄、李庄。）

希以上单位做好土地的补偿和安置工作，严格按照批准的面积、用途使用土地。

一九九三年

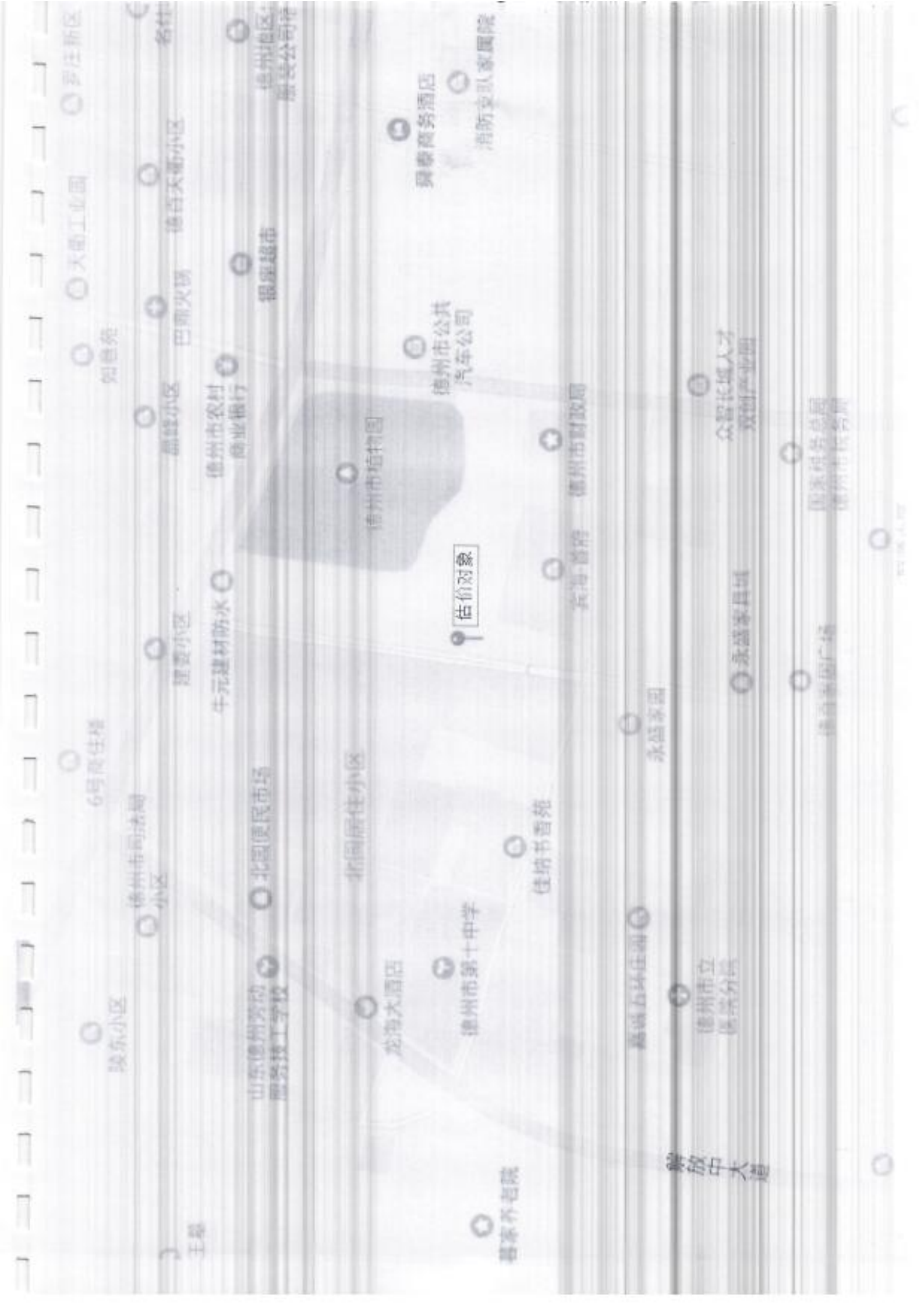


抄送：地区土地管理局

德州市人民政府办公室

一九九三年十二月一日印

（共印100份）



知德苑

6号商住楼

陵东小区

德州市司法局
小区

建委小区

晶峰小区

天都工业园

德州市农村
商业银行

巴鼎火锅

德百天都小区

名仕

王翠

牛元建材防水

德州地区
服装公司序

银座超市

山东德州劳动
服务技工学校

北园便民市场

德州地区
服装公司序

北园居住小区

德州市植物园

龙海大酒店

德泰商务酒店

德州市第十中学

德州市公共
汽车公司

消防支队家属院

估价对象

善家养老院

住培书香苑

北海首路

德州市财政局

嘉城五环庄海

永盛家园

解放中大道

德州市立
医院分院

永盛家具城

众智长城人才
双创产业园

永盛家具城

众智长城人才
双创产业园

德百泰康广场

国家村务总站
德州市校务局

德州地区
服装公司序

德州地区
服装公司序

德州地区
服装公司序

德州地区
服装公司序



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701037381616447

名称 山东明和房地产评估经纪有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市市中区经五小纬二路66号财富自由港商务大厦815室

法定代表人 刘吉亮

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2002年04月11日

营业期限 2002年04月11日至 年 月 日

经营范围 房地产评估、策划(不含广告)、咨询,土地价格评估,房地产中介经纪服务;建材、防水材料销售。(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



提示:每年(月)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;市场主体应当于每年(月)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;市场主体应当于每年(月)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。

中华人民共和国国家市场监督管理总局



山东省土地估价机构 会员登记与资信等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地评估行业管理规定，该会员单位业经山东省土地评估行业协会主管部门备案，并通过本会资信等级评定。

机构名称：山东明和房地产评估经纪有限公司

备案编号：2019370107

统一社会信用代码：913701037381616447

会员登记号：SDREYA0041

法定代表人：刘青亮
(执行董事兼合伙人)

资信等级：丙级

注册地址：济南市市中区经五小纬二路66号财富自由港

有效期至：2020年6月30日

商务大厦815室



发证单位：

二〇二〇年七月 日

山东省自然资源厅

鲁土估备字〔2019〕0147号

关于山东明和房地产评估经纪有限公司备案情况的函

山东明和房地产评估经纪有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2019年8月9日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：山东明和房地产评估经纪有限公司

备案编号：2019370147

法定代表人（执行事务合伙人）：刘吉亮

评估师：刘吉亮（土地估价师 证书尾号：0381），苏涛（土地估价师 证书尾号：0484），王玉霞（土地估价师 证书尾号：0466），宋萌（房地产估价师 证书尾号：0593），赵星（房地产估价师 证书尾号：2262），姜红影（房地产估价师 证书尾号：0242），张华志（房地产估价师 证书尾号：8905），王锡泉（房地产估价师 证书尾号：4588）。

原函（鲁土估备字〔2019〕0107号）作废。



79

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2604370381

姓名: 刘吉亮
Full Name: 刘吉亮

性别: 男
Sex: 男

身份证号码:
ID No. 377425730115001

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



78

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2004570360

姓名: 王玉霞
Full Name: 王玉霞

性别: 女
Sex: 女

身份证号码:
ID No. 370423197305211741

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

