

土地估价报告

项目名称: 山东省淄博市中级人民法院技术室委托对山东东大
化学工业有限公司使用的位于张店区、淄川区的 9
宗国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位: 山东鲁盛土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (淄博)鲁盛房地产(2008)(估)字第 2217 号

提交报告日期: 二〇〇八年五月十日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

山东省淄博市中级人民法院技术室委托对山东东大化学工业有限公司使用的位于张店区、淄川区的 9 宗国有建设用地使用权价格评估

二、委托估价方

委托单位：山东省淄博市中级人民法院技术室

联系电话：0533-3198263

三、估价目的

山东省淄博市中级人民法院技术室因确定山东东大化学工业有限公司资产价值需要，根据《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修订）和《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人大常委会第二十九次会议修订）的有关规定，山东省淄博市中级人民法院技术室特委托山东鲁盛土地房地产评估咨询有限公司对山东东大化学工业有限公司所使用的位于张店区、淄川区的 9 宗国有建设用地使用权进行价格评估，为委托方办理有关手续提供公平、公正、合理的地价依据。

四、估价基准日

二〇〇八年四月三十日

五、估价日期

二〇〇八年四月三十日至二〇〇八年五月十日

六、价格定义

此次估价对象共包括 9 宗地，土地总面积为 232172.58 平方米。

根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地登记用途、设定用途、设定使用年期、实际及设定开发程度等状况详见表 1。

根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入固定资产评估值中，为避免资产重复计算，此次评估设定宗地红线外的基础设施水平作为待估宗地的土地开发程度。

因此，本次待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估期日土地使用年限为设定使用年期、土地实际利用状况下的建设用地使用权价格。

表 1 待估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

宗地编号	宗地名称	估价期日的登记用途	估价设定用途	剩余使用年限	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度
M1	东大办公区用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”
M2	东大橡胶厂用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”
M3	东大职工医院用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”
M4	东大商场东路33号用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地红线内“场地平整”
M5	东大环氧丙烷厂用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），红线内“六通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及场地平整）	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”
M6	东大管线用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），红线内“一通一平”（即通路及场地平整）	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”
M7	东大危险品仓库用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），红线内“三通一平”（即通路、通电、通讯及场地平整）	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”
M8	东大水源地用地	工业	工业	44.7年	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），红线内“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整）	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”
M9	东大山庄用地	旅游业	商业	7.2年	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），红线内“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整）	宗地红线外“三通”（即通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地土地交易市场分析，按照地价评估的基本原

则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度和土地实际利用状况条件下，于评估期日 2008 年 4 月 30 日的出让建设用地使用权价格为：

待估宗地总面积：232172.58 平方米

待估宗地 M1、M2 土地单价：626 元/平方米

待估宗地 M3、M4 土地单价：604 元/平方米

待估宗地 M5、M6 土地单价：418 元/平方米

待估宗地 M7 土地单价：345 元/平方米

待估宗地 M8 土地单价：404 元/平方米

待估宗地 M9 土地单价：117 元/平方米

待估宗地总地价：11025.05 万元（取整数）

大写：壹亿壹仟零贰拾伍万零伍佰元整

（货币种类：人民币）

待估宗地估价结果详见附表 1 《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签名

姓名

蔺勇

土地估价师资格证书号

202370301

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



2008370103

估价机构公章

二〇〇八年五月十日

