

9、关于有证建筑物：有证建筑物产权面积 412.56 m²，位于厂区北侧，为汽修厂原维修车间。目前该产权登记在济宁市食品总公司名下，证号：阜字第 0325 号。2002 年 10 月 17 日，济宁市食品总公司向市国土资源局出具的说明上，同意将房屋产权过户于汽修厂。汽修厂一直未办理过户手续。济宁市食品总公司同意配合办理过户手续。本次拍卖成交，在受让人缴纳土地出让金后，管理人协助办理有证房产过户手续（可能涉及两次过户），相关税费，由购买人承担。

10、关于土地使用权：

（1）商业汽修厂破产前，名下土地使用权为国有划拨，因汽修厂破产，该土地使用权不属于汽修厂破产财产。经市土地管理部门同意，随本次地上建筑物的委托拍卖，占用的国有建设用地使用权进行出让；出让面积 2478.45 平方米，性质为商业，出让期限 10 年。

（2）该出让国有建设用地使用权，未经批准，不得实施新建、扩建、改建建设工程；因用地条件受限因素较多，或存在无法通过规划审批的风险。

（3）土地出让金：本次委托拍卖的地上建筑物等资产处置成交后，受让人与委托人签订拍卖成交协议之日起 30 日内，由受让人向济宁市自然资源和规划局申请办理国有建设用地使用权出让手续，签订出让合同。按出让合同确定的时间及金额，缴纳土地出让金后，可办理不动产登记手续。

（4）土地出让金：本次地上建筑物等资产拍卖成交后，在受让人收到受托人《挂牌结果通知单》之日起 7 个自然日内，将土地出让金 446.12 万元（最终以国有建设用地使用权出让合同确定的金额为准）付至商业汽修厂管理人账户，由管理人对出让金进行保管。在受让方向济宁市自然资源和规划局申请办理国有建设用地使用权出让手续，签订出让合同后，需要支付出让金时，委托人将土地出让金无息支付至济宁市自然资源和规划局，或在受让人支付土地出让金金额后，将土地出让金无息返还给受让人。受让人逾期不向管理人账户缴纳土地出让金的或受让人签订《拍卖成交确认书》之日起超过 30 天，因受让人原因未签订国有建设用地出让合同的，视为悔拍，按本委托书悔拍规则执行，委托方有权解除与受让方签订的《拍卖成交确认书》，委托方不承担责任，委托方已收取资金不予退还，用于违约金及损失赔偿；再次拍卖成交价低于原成交价的差额部分由悔拍人补足差价，管理人可向悔拍人追索差价及损失。委托人后续处置资产完毕，抵扣悔拍人应承担的责任款后，预收款有剩余资金的，无息返还悔拍人。委托人重新拍卖时，悔拍人不得参加竞买。

（5）权属表述披露：受让人缴纳土地出让金办理不动产时，为避免



过道通行权纠纷，在不动产宗地表述时，可能会有与他人共用宗地的表述，比如：“土地共用宗地面积 2803.90 平方米，其中土地分摊面积 2478.45 平方米”等，或者类似表述，具体以办理不动产登记时，不动产登记内容为准。

11、关于已被人民法院裁定为他人所有但尚未办理过户的资产：2023 年 3 月 8 日，任城区法院作出（2021）鲁 0811 执恢 413 号交付通知书，该通知书明确：张某富拍得了济宁市建设北路 111 号房产（证号阜字第 008052 号）及分摊的土地使用权。任城区人民法院向其交付了济宁市商业汽车维修保养厂名下位于济宁市建设北路 111 号房产（建筑面积 450.04 平方米，两层，包含但不限于水电暖、室内外装饰装修、门窗等附属设施）及土地使用权。根据前述法律文书，张某取得证号阜字第 008052 号房产所有权。但目前未办理过户手续。

12、关于通行权问题：进出商业汽修厂建筑物资产，需经过阜字第 008052 号房产下过道，该过道占地面积以委托人委托的测绘机构给出的数据为准。受让人参拍的，视为同意以下约定：从过道西口向北至汽修厂原划拨土地使用权北侧边界，以其资产垂直投影为界南北平衡向西跨出，留出与过道同等面积土地，由张某使用（商业汽修厂该土地范围内的板房，由受让人拆除或与张某协商处理）。

13、商业汽修厂部分房屋存在短期租赁，成交后，在委托方交付地修保厂建筑物后，受让方为委托人、原承租人预留一个月免租使用期，在该期间，由委托人与原承租人办理合同解除手续、原承租人搬离或原承租人与购买人商谈新的租赁合同。凡参加竞买的，视为接受本条规定并向委托人及该未搬离原承租人或继续使用承租人作出的承诺。

