

拟拍卖土地询价报告书

项目名称：山东产权交易中心有限公司委托位于定陶区冉
堙镇拟拍卖商服用地土地使用权估价项目

受托估价单位：山东昌东房地产评估有限公司

估价报告编号：(山东)昌东(2018)(估)字第050号

提交估价报告日期：二〇一八年六月八日





拟拍卖土地询价报告书

鲁昌东询报字【2018】第 050 号

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、估价时点：二〇一八年六月七日

四、估价依据

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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

3、《定陶县人民政府关于公布定陶县建制镇土地级别与基准地价的通告》定政发[2015]2号》

4、鉴定委托书

5、委托方提供的资料（国有土地使用证）。

6、估价人员现场调查获取的相关资料。

五、土地概况

国有土地使用证：定国用（2010）第 2010201 号

土地使用权人：山东骏鑫房地产开发有限公司

宗地坐落：定陶区冉堙镇冉堙村

土地用途：其他商服用地

使用权类型：出让

终止日期：2050 年 5 月 30 日

使用权面积：62068 平方米（本次分割处置 14963.80 平方米）

发证机关：定陶县人民政府

六、估价方法：基准地价系数修正法

七、估价结果：

评估土地面积：14963.80 平方米

评估单价：602.32 元/平方米

评估总价：9012996 元≈901 万元

大 写：玖佰零壹万元整

八、报告有效期：评估报告有效期为 6 个月，自 2018 年 6 月 7 日起至 2018 年 12 月 6 日止。

本估价结果为拍卖参考底价，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。

山东昌东房地产评估有限公司

二〇一八年六月八日

山东省菏泽市中级人民法院 司法询价委托函

(2018)鲁17执询价1号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的刘明礼、刘蕴龙、张兆甫与山东骏鑫房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案[执行案号为(2014)荷执提字第1、2、3号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人山东骏鑫房地产开发有限公司所有的国有土地使用权东北角空地资产的市场价格。

询价标的物:位于山东省菏泽市定陶区高垌镇[证号为定国用(2010)第2010201号]国有土地使用权东北角处的空地。

附:1、本院(2014)荷执提字第1-11号执行裁定书一份;

2、东平法院(2012)东民初字第1861、1862、1863号民事调解书各一份;

3、定国用(2010)第2010201号的国有土地使用权证复印件一份;

4、涉案土地勘测定界图复印件一份。

联系人:张效谦、郑培沛

联系电话:0530-5361107、15865819286



定 国用 (2010) 第 201020号

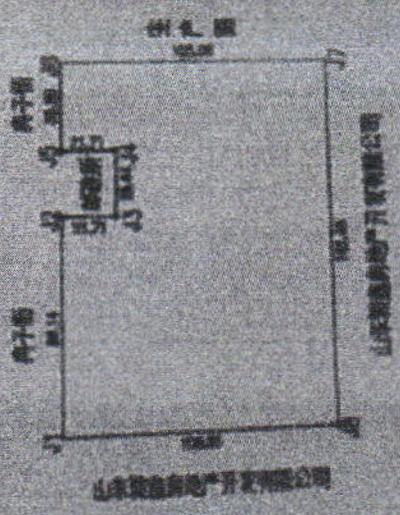
土地使用权人	山东骏意房地产开发有限公司			
座 落	再烟镇再烟村			
地 号		图 号	/	
地类 (用途)	其他商服用地	取得价格	无	
使用权来源	出让	终止日期	2050年5月30日	
使用权面积	62068 M ²	其中	独用面积	无 M ²
			分摊面积	无 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





1:2000



界址点坐标表

点号	X	Y	面积
J1	3875739.224	38383304.471	88.14
J2	3875739.887	38383440.812	21.71
J3	3875717.982	38383440.848	23.44
J4	3875718.119	38383446.287	21.71
J5	3875739.824	38383406.029	25.20
J6	3875740.014	38383501.281	105.68
J7	3875634.351	38383501.372	142.43
J8	3875630.368	38383358.945	108.83
J1	3875739.224	38383304.471	
Σ=14983.7 958 822.4538			

山东省地质矿产勘查院 地质研究所 373-910

地质研究所 地质研究所

测量 杜茂旭

绘图 刘文庆

审核 魏佩佩

日期 2018.01.02

宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

权利人: 山东骏鑫房地产开发有限公司

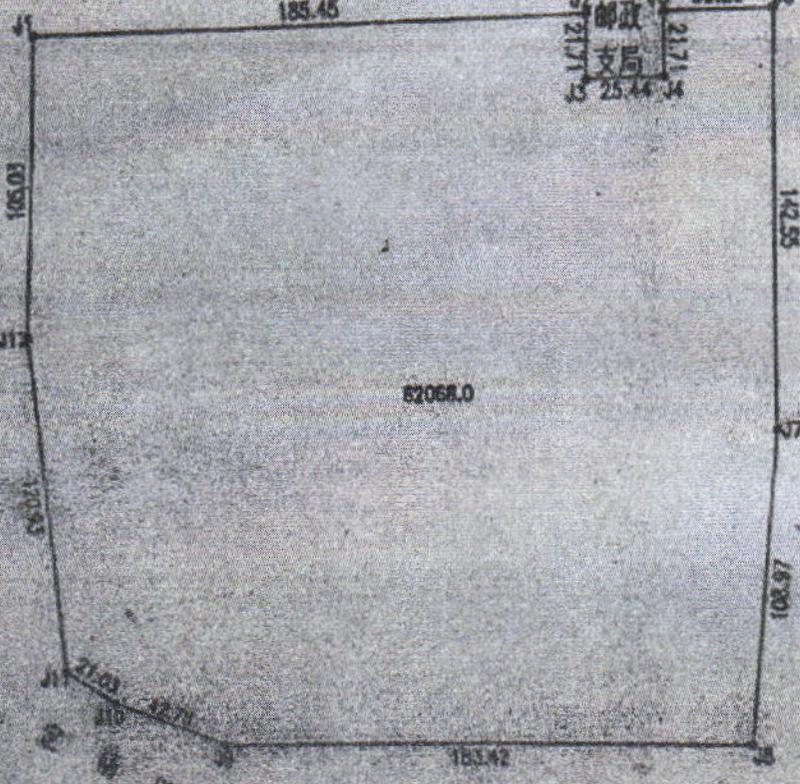
地籍图号:

冉子街

北



冉子街



注



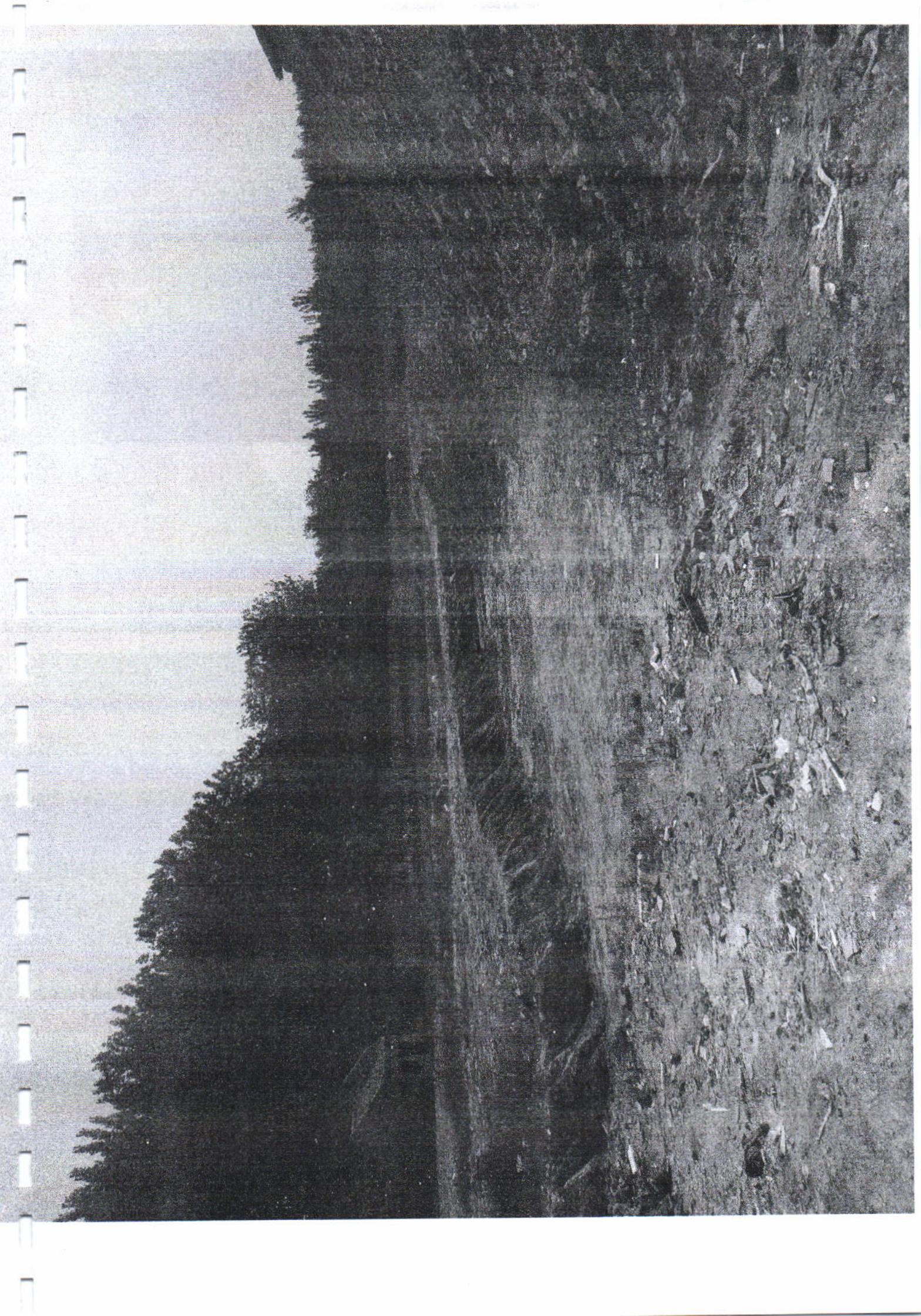
日期: 2010年6月4日

1:2500

界址点坐标表

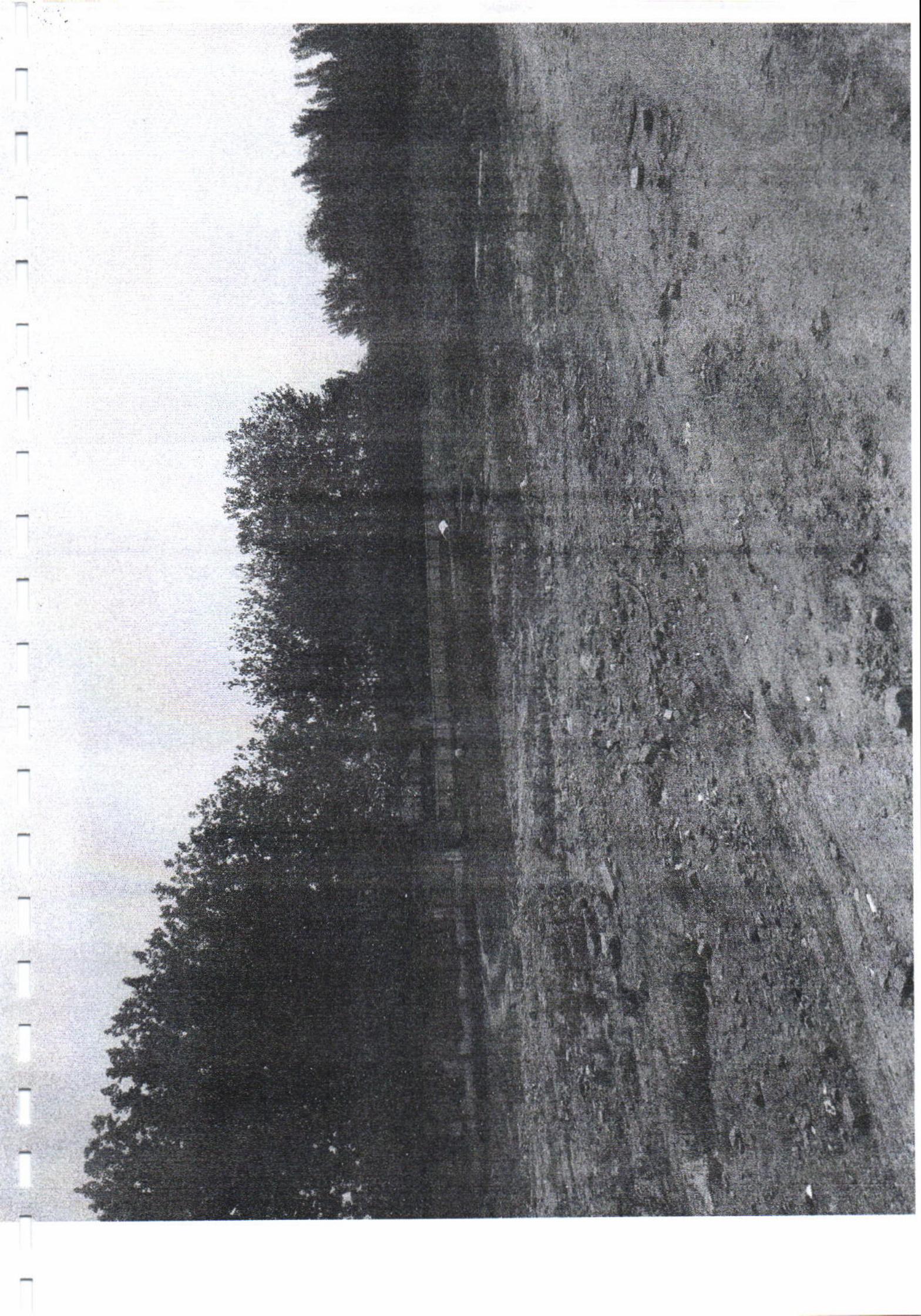
点号	X	Y	边长
J1	3875738.690	20383255.161	185.45
J2	3875739.687	20383440.612	21.71
J3	3875717.982	20383440.846	25.44
J4	3875718.119	20383466.287	21.71
J5	3875739.824	20383466.059	35.20
J6	3875740.014	20383501.258	142.55
J7	3875597.466	20383502.026	108.49
J8	3875489.479	20383491.638	183.42
J9	3875485.596	20383308.259	42.76
J10	3875501.328	20383268.498	21.03
J11	3875513.328	20383251.226	120.93
J12	3875634.116	20383245.364	105.03
J1	3875738.690	20383255.161	
S=62068.0 平方米 893.102m			













营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913717007774115973

名称 山东昌东房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 山东省菏泽市东明县曙光路东段路南

法定代表人 韩明忠

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2002年07月23日

营业期限 2002年07月23日至 年 月 日

经营范围 基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询(有效期限以许可证为准)。(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)



2015
登记机关



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登录企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

根据土地评估行业
管理和自律的有关规定，
经审定，予以注册。

特发此证

每年3月10日至6月30日，须参加年检



机构名称	山东昌东房地产评估有限公司
法定代表人	韩明惠
工商注册号	91371700774115973
机构地址	山东省菏泽市东明县曙光路东段路南
联系电话	0530-7296869
邮政编码	274500
执业范围	1、基准地价评估 2、宗地地价评估 3、地价咨询
有效期限	2018年6月30日
注册号	B200337051

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.*



编号
No. 2006370008

姓名
Full Name 刘葵花

性别
Sex 女

身份证号码
I.D. No. 372930197801132180

持证人签名
Signature of the bearer

发证日期
Date of Issue 2007 年 6 月 1 日

有效期至
Date of Expiry 2027 年 5 月 31 日

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



持证人经国家统一考试认定，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.



编号
No.

95150097

407

姓名：
Full Name

韩明忠

性别：
Sex

男



身份证号码：
ID No.

372930196607200077

持证人签名：
Signature of the bearer

发证日期：
Date of Issue

2008 年 1 月 1 日

有效期至：
Date of Expiry

2027 年 12 月 31 日

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