

# 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)(询)字第076号

提交估价报告日期：二〇一八年十二月十六日



# 拟拍卖土地询价报告书

鲁昌东询报字【2018】第 076 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：二〇一八年十二月十四日

## 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：340.96 元/平方米

评估总价：510.21 万元

大写：伍佰壹拾万贰仟壹佰元整

八、报告有效期：评估报告有效期为 12 个月，自 2018 年 12 月 14 日起至 2019 年 12 月 13 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

二〇一八年十二月十六日





### 土地估价结果一览表

估价机构：山东昌东房地产评估有限公司

估价报告编号：(山东)昌东(2018)(询)字第076号

估价日期：2018年12月14日

估价目的：履行司法程序 土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地号	土地使用证号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地剩余使用年限	面积平方米	单位面积地价款/平方米	总地价万元	备注
山东骏鑫房地产开发有限公司		定国用(2010)第2010201-号		商服	商服		红线外五通一平	五通一平	商服31.46	14963.80	340.96	510.21	
合计													
										14963.80	340.96	510.21	

#### 上述土地估价结果限定条件

##### 一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：出让商服用地、无他项权利限制、从估价期日二〇一八年十二月十四日起剩余使用年期31.46年的土地使用权价格。
- 2、基础设施条件：根据估价人员现场查勘和委托方提供的资料，在估价基准日，估价对象的实际开发程度已达到宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯）及宗地内场地平整，设定估价评估目的，设定估价对象的土地开发程度为宗地外五通”（通上水、通下水、通电、通讯）及宗地内场地平整。

供电状况：通

排水状况：通

3、规划限制条件：

4、其他限定条件：按本估价报告限定的条件使用。

##### 二、其他需要说明的事项：

- 1、本评估报告仅为委托方履行司法程序提供价值参考，若用于其他目的时本报告结果无效。
- 2、上述地价未考虑抵押权等债权实现时，因急卖等原因所造成实际成交价可能低于评估价的因素，故债权人在考虑风险后，由双方商定最终的地价。
- 3、改变估价目的、估价期日、土地用途、土地开发程度以及国家政策调整、宏观经济发生变化、城市规划调整都将影响估价结果。
- 4、根据《城镇土地估价规程》规定，本次项目涉及的土地估价报告和估价结果的使用有效期自提交估价报告之日起一年内有效。

估价机构：山东昌东房地产评估有限公司

二〇一八年十二月十六日



山东昌东房地产评估有限公司  
山东省菏泽市东明县曙光路东段路南

电话：0530-7296869  
传真：0530-7296869





# 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14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)菏执提字第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冉堙镇[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)菏执提字第1-11号执行裁定书壹份;  
2、(2012)东民初字第1861、1862、1863号民事调解书各壹份;

3、定国用(2010)第2010201号的国有土地使用权证复印件壹份;



二〇一八年十二月十三日

联系人:张效谦、郑培冲

联系电话:0530-5361107、15865819286

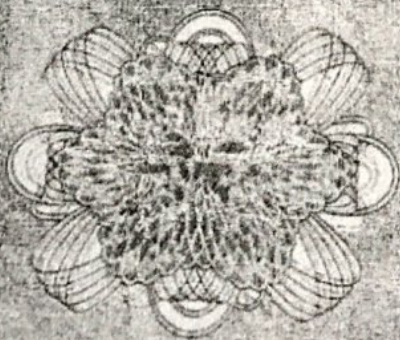




定 国用 ( 2010 ) 第 201020号

土地使用权人	山东骏鑫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
使用权类型	出让	终止日期	2050年5月30日
使用权面积	62068 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			无 M <sup>2</sup>
			分摊面积
			无 M <sup>2</sup>

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。





# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

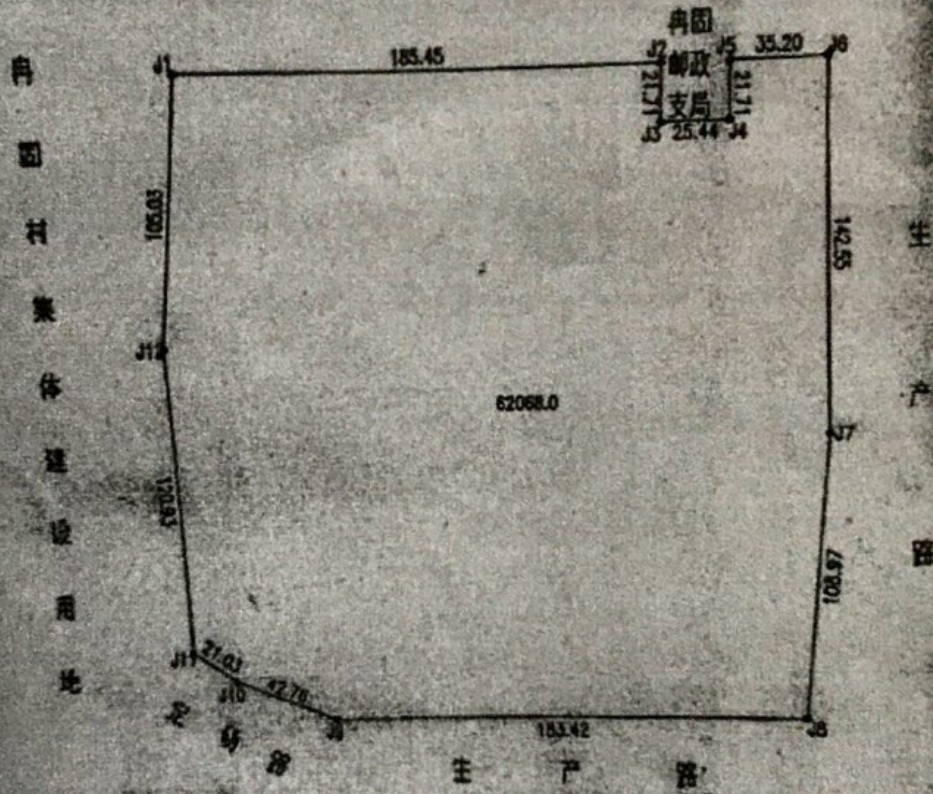
宗地编号:

权利人: 山东骏鑫房地产开发有限公司

地籍图号:

冉子街

北



2010年6月4日

1:2500

绘图员







# 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



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。企业信用信息公示系统网址:

企业信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建



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



二〇一八年七月七日



机构名称	山东昌东房地产评估有限公司
法定代表人	韩明忠
工商注册号	913717007774115973
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	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





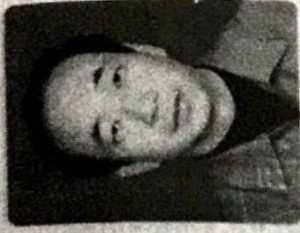
持证人经国家统一考试  
证，具备土地估价师资格。

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



No. 96150007

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





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.



证书号 No. 2006370008



姓名 Full Name 刘葵花

性别 Sex 女

身份证号码 ID No. 372930197801132180

持证人签名 Signature of the holder

2007

发证日期 Date of Issue 2007 年 6 月 1 日

2027 年 5 月 31 日



发证机关 Ministry of Land and Resources, PRC

