

涉执土地处置司法评估报告

(第12份/共12份)

项目名称:

北京市第二中级人民法院拟拍卖鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权市场价值评估(鄂尔多斯市康巴什区)

受托估价单位:

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号:

(呼和浩特市)内科瑞(2020)(估)字第0623-003-013号

土地估价技术报告(评估工作底稿)编号:

(呼和浩特市)内科瑞(2020)(技)字第0623-003-013号

提交估价报告日期:

二〇二〇年六月二十四日

关键词: 鄂尔多斯市康巴什区

司法处置

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年

致估价委托方函

北京市第二中级人民法院：

承蒙委托，我公司对鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权（土地使用权人为鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司，土地用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地，土地权利类型为出让，宗地编号为 2012-28，宗地面积为 85210 平方米，不动产权证书号为鄂国用（2012）第 000018 号）的市场价值进行了评估。估价对象状况见下表：

估价对象状况表

土地使用权人	鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司						
坐落	鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北（康巴什新区经五路东、东经五路西、东纬四路南、东纬三路北）						
不动产权证书号	鄂国用（2012）第 000018 号						
《国有建设用地使用权出让合同》	合同编号	土地用途	宗地编号	土地权利类型	出让年期	面积（m ² ）	出让合同签订日期
	（蒙）0000173	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2012-28	出让	70 年	85210	2012 年 12 月 5 日
《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》	地块名称	用地性质	净用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
	康巴什新区 F1-06-1 地块	二类居住用地	8.521 公顷	1.0 < 容积率 < 1.3	≤ 22%	≥ 35%	≤ 36 米
备注	1、根据委托方提供的《不动产权情况表》可知，土地坐落为萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北；根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）及《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第 150600201201029 号）可知，土地坐落为经五路东、东经五路西、东纬四路南、东纬三路北。根据估价人员及申请人现场确认，两个坐落为同一位置。提醒委托方及意向买受人关注此点。 2、宗地的基础设施条件为宗地红线外“七通”（指通电、通讯、通路、通上水、通下水、通暖、通气），宗地红线内“场地未平整”						

估价目的：依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）及《北京市第二中级人民法院委托书》

[(2020)京02执209号],北京市第二中级人民法院委托内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司对被申请人鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权的市场价值进行评估,目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 2020年6月11日(现场勘查之日)

价值类型: 公开市场价值

估价方法: 本次评估选用基准地价系数修正法、剩余法进行评估。

估价结果: 经估价人员对影响估价对象地价的各因素进行充分调查和科学分析,根据《城镇土地估价规程》,遵循土地估价的基本原则和程序,采用适宜的估价方法(基准地价系数修正法与剩余法)进行了估价,综合评定出委估宗地出让国有建设用地使用权价格在估价期日2020年6月11日,在地价定义设定条件下的价格为:

单位面积土地价格: 2163元/平方米(合144.20万元/亩)

土地总面积: 85210平方米

土地总地价: 18430.9230万元

大 写: 壹亿捌仟肆佰叁拾万零玖仟贰佰叁拾元整

货币 种类: 人民币元

特别提示:

①本次评估委托方提供了估价对象的《北京市第二中级人民法院委托书》((2020)京02执209号)、《不动产权情况表》、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:(蒙)0000173)、《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》(条字第150600201201029号),评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②由于受到疫情及其他因素的影响,委托方及被申请人均未到现场,

本次由申请人指认确定待估对象的位置，即位于康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北（不包含康巴什新区第八幼儿园）。如与实际不符，估价报告需做相应调整。

③根据委托方提供的《不动产权情况表》可知，土地坐落为萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北；根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）及《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号）可知，土地坐落为经五路东、东经五路西、东纬四路南、东纬三路北。根据估价人员及申请人现场确认，两个坐落为同一位置。提醒委托方及意向买受人关注此点。

④估价人员及申请人于2020年6月11日现场勘查时，发现待估宗地内有部分临建彩钢建筑物，因不在本次评估范围内，故本次评估不包含地上临时建筑物的价值。提请委托方使用报告时关注此点。

⑤本报告仅为委托方核实被申请人鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。关于待估对象是否存在争议、能否办理过户及过户过程中缴纳的相关税费问题，请委托方及意向买受人详询当地不动产登记中心或自然资源局。提请委托方使用报告时关注此点。

⑥根据估价人员现场勘查，待估宗地现有围挡，估价人员未能通过大门处进入宗地内，通过康巴什新区第八幼儿园内对宗地进行勘查，宗地内土地未平整。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

⑦根据委托方提供的《北京市第二中级人民法院委托书》〔（2020）京02执209号〕、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）及《不动产权情况表》复印件可知，可知待估宗地用途为中低价位、中

小套型普通商品住房用地，土地使用权类型为出让，使用权面积为 85210 平方米，土地取得日期 2012 年 12 月 5 日，出让年期为 70 年，土地剩余使用年期为 62.48 年，国有土地使用权证号为鄂国用（2012）第 000018 号。同时，依据《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第 150600201201029 号），规划容积率 $1.0 < R \leq 1.3$ 。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

⑧本次估价结果受估价期日的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年六月二十四日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司



法定代表人



二〇二〇年六月二十四日

土估价技术报告（评估工作底稿）

第一部分 总述

一、估价项目名称

北京市第二中级人民法院拟拍卖鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权市场价值评估（鄂尔多斯市康巴什区）

二、委托估价方

- 1、委托单位：北京市第二中级人民法院
- 2、联系地址：北京市丰台区第二中级人民法院
- 3、联系人：苏法官
- 4、联系电话：010-87553243
- 5、土地使用者与委托方关系：不一致

三、受托估价方

- 1、受托估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
- 2、机构地址：呼和浩特市新城区丁香路10号
- 3、估价机构备案函：内土估备字[2020]0021号
- 4、法人代表：赵闻科
- 5、联系人：崔雪梅
- 6、联系电话：0471-4663576
- 7、邮政编码：010020
- 8、经营范围：房地产价格评估、测绘资质业务、地质灾害危险性评估、

资产评估、不动产调查、不动产登记代理、工程咨询、全国范围内从事土地评估业务、土地规划（以上项目凭资质经营）、土地登记代理、房地产经纪（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）。

四、估价目的

依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）及《北京市第二中级人民法院委托书》〔（2020）京02执209号〕，北京市第二中级人民法院委托内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司对被申请人鄂尔多斯市恒通房地产开发有限责任公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品住房用地出让国有建设用地使用权的市场价值进行评估，目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5、《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，自1999年1月1日起实施，2014年7月29日第二次修正）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，



2007年10月28日)；

7、《土地利用总体规划管理办法》(中华人民共和国国土资源部部令第72号2017年5月8日)；

8、《中华人民共和国民事诉讼法》(2017年6月27日修订)；

9、《最高人民法院关于司法鉴定的决定》(2005年2月28日)；

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)；

12、《司法鉴定程序通则》(法办发[2007]5号)；

13、《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)；

14、《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)；

15、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；

16、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国务院令〔1985〕19号1985年2月8日发布)(2011修订,2011年01月08日发布)；

17、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)；

18、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)；

19、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土

资发[2007]112号)；

20、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知(国土资厅发[2018]4号)；


21、《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)；

22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号；

23、《征收教育附加的暂行规定》(中华人民共和国国务院令 第448号，2005年5月27日)；

24、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号)；

25、《关于加强土地增值税征管工作的通知》(财综[2010]98号)；
关于统一地方教育附加政策有关问题的通知(财综[2010]98号)；

26、本次评估涉及的国家及地方的其他相关法律、法规、 条例、文件、通知。

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、内蒙古自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2000)(内蒙古第九届人大常委会第49号)；

2、《内蒙古自治区人民政府关于土地市场管理暂行办法》(内政发(2001)70号)；

3、《鄂尔多斯市康巴什人民政府办公室关于公布康巴什土地定级和基准地价的通知》(鄂府发[2016]75号)；

4、地方政府及有关部门颁布的规章及规范性文件。

(三) 有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年12月1日)

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007、中华人民共和国国土资源部发布）；

5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

7、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）。

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

(1) 《北京市第二中级人民法院委托书》〔（2020）京02执209号〕；

(2) 《不动产产权情况表》；

(3) 《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）；

(4) 《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号）；

(5) 《现场勘查记录表》；

2、估价人员实地勘察、调查、获取的相关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 估价对象所在区域基准地价、地价监测资料；

(3) 鄂尔多斯市土地市场信息；

(4) 内蒙古及鄂尔多斯建筑工程造价信息；

(5) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(6) 估价对象附近土地、房屋投资回报状况；

(7) 鄂尔多斯市统计年鉴；

(8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

六、估价期日

2020年6月11日（估价师现场勘查之日）

七、估价日期

2020年6月11日至2020年6月24日

八、地价定义

估价对象位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，本次估价对象实际用途为待开发国有建设用地，宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、供水、通讯、通下水、通暖、通气），宗地内场地未平整。

根据委托方提供的《北京市第二中级人民法院委托书》[(2020)京02执209号]、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：(蒙)0000173）及《不动产权情况表》复印件可知，可知待估宗地用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地，土地使用权类型为出让，使用权面积为85210平方米，土地取得日期2012年12月5日，出让年期为70年，土地剩余使用年期为62.48年，不动产权证书号为鄂国用（2012）第000018号。

对有关事项作以下设定：

1、估价期日：2020年6月11日，估价期日为估价师现场勘查之日。

2、评估面积：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：(蒙)0000173）及《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号）可知，土地评估面积为85210平方米。

3、土地用途设定：依据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：

(蒙)0000173), 待估宗地的土地用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地, 此次估价设定为中低价位、中小套型普通商品住房用地;

4、土地开发程度设定: 根据估价师现场勘查情况, 待估宗地现状为待开发国有建设用地, 土地实际开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气), 宗地内“场地未平整”, 故土地开发程度设定为“七通”(即红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气及红线内场地未平整);

5、土地使用权性质的设定: 估价对象为政府的出让国有建设用地, 所以对估价对象土地使用权性质设定为出让国有建设用地使用权;

6、容积率设定: 依据《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》(条字第 150600201201029 号), 规划容积率 $1.0 < R \leq 1.3$, 待估宗地容积率设定为 1.3 时, 在符合规划容积率限制的条件下, 土地利用效益得到显化, 所以本次评估设定容积率为 1.3;

7、土地使用权年期设定: 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: (蒙)0000173)可知, 合同签订日期为 2012 年 12 月 5 日, 土地使用出让年期 70 年, 土地剩余使用年期为 62.48 年, 故年期设定为 62.48 年。

8、市场价值类型: 公开市场价值。

故此次评估估价对象的土地价格是指在估价期日 2020 年 6 月 11 日, 宗地用途设定为中低价位、中小套型普通商品住房用地, 土地开发程度设定为“七通”(即红线外通路、通电、通上水、通讯、通下水、通暖、通气及红线内“场地未平整”)。容积率设定为 1.3, 土地使用权性质为国有建设用地使用权, 土地使用权类型为出让, 土地剩余使用年期设定为 62.48 年, 估价对象在公开、公平、公正的正常市场条件下的客观国有建设用地使用权价格。

九、估价结果

估价人员对委估宗地进行了现场查勘，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，根据《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发[2018]4号）要求，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，采用适宜的估价方法（基准地价系数修正法与剩余法）进行了估价，综合评定出委估宗地出让国有建设用地使用权价格在估价期日2020年6月11日，在地价定义设定条件下的价格为：

单位面积土地价格：2163元/平方米（合144.20万元/亩）

土地总面积：85210平方米

土地总地价：18430.9230万元

大 写：壹亿捌仟肆佰叁拾万零玖仟贰佰叁拾元整

货币 种类：人民币元

土地估价结果一览表

估价机构：内蒙古科瑞房地产资产评估有限公司
 估价日期：2020年6月11日
 估价报告编号：(呼和浩特)内科瑞(2020)(技)字第0623-003-013号
 估价目的：为委托方确定财产处置价格提供参考依据
 估价期日的土地使用权类型为：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地剩余使用年限(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	总价大写	备注
			规划	实际	设定	实际								
鄂尔多斯市恒通房地产开发有限公司	2012-28	鄂国用(2012)第000018号	二类居住用地	-	中低价位、中小套型普通商品房用地	1 < R ≤ 1.3	-	1.3	62.48	85210	2163	18430.9220	壹亿捌仟肆佰叁拾万零玖仟贰佰叁拾元整	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：未设定抵押权等其它权利。
- 2、基础设施条件：宗地的基础设施条件为宗地外“七通”，指红线外通电、通讯、通路、通水、通下水、通暖、通气及宗地红线内“场地未平整”。
- 3、规划限制条件：依据《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》(条字第150600201201029号)，F1-06-1地块规划用地性质为二类居住用地，容积率：1 < R ≤ 1.3，建筑密度：≤ 22%，绿地率：≥ 35%，建筑高度：≤ 36米。
- 4、影响土地价格的其他限定条件：详见本报告“土地利用状况”。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价对象土地面积来源于委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）及《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号），并以此为估价前提。
- 2、估价报告的估价目的具有唯一性。本次估价目的是核定估价对象在地价定义设定条件下的出让国有建设用地使用权价格，仅为委托方确定财产处置价提供参考依据。不对抵押、担保、征收等其它任何估价目的负责。
- 3、本次估价采用的相关技术指标来源于委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）、《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号）其他相关证明文件等资料复印件，本次评估按此相关规划指标进行开发为前提，不同的规划指标可能引起地价的变化，若上述估价设定的规划指标发生变化时，则应据实调整相应估价结果或重新进行评估。
- 4、估价对象不存在他项权利，本次评估设定为不存在他项权利条件下的土地价值。若考虑估价对象的这一条件，本次评估结果无效，需重新评估。

特提请报告使用人注意！

- 1、本次评估委托方提供了估价对象的《北京市第二中级人民法院委托书》（（2020）京02执209号）、《不动产产权情况表》、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）、《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号），评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。
- 2、估价人员及申请人于2020年6月11日现场勘查时，发现待估宗地内有部分临建彩钢建筑物，因不在本次评估范围内，故本次评估不包含地上临时建筑的价值。提请委托方使用报告时关注此点。
- 3、根据委托方提供的《不动产产权情况表》可知，土地坐落为萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北；根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）及《内蒙古鄂尔多斯市建设用地规划条件意见书》（条字第150600201201029号）可知，土地坐落为经五路东、东经五路西、东纬四路南、东纬三路北。根据估价人员及申请人现场确认，两个坐落为同一位置。提醒委托方及意向买受人关注此点。
- 4、本报告仅为委托方核实被申请人鄂尔多斯市恒通房地产开发有限公司位于鄂尔多斯市康巴什新区萨如拉路东、阿斯根路西、赛罕街南、苏都街北中低价位、中小套型普通商品房用地出让国有建设用地使用权的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。关于待估对象是否存在

争议、能否办理过户及过户过程中缴纳的相关税费问题，请委托方及意向买受人详询当地不动产登记中心或自然资源局。提请委托方使用报告时关注此点。

5、根据估价人员现场勘查，待估宗地现有围挡，估价人员未能通过大门处进入宗地内，通过康巴什新区第八幼儿园内对宗地进行勘查，宗地内土地未平整。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

6、根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：（蒙）0000173）可知，合同签订日期为2012年12月5日，根据估价人员调查了解，合同签订日期与土地取得日期一致，即2012年12月5日，土地使用出让年期为70年，土地剩余使用年期为62.48年，故年期设定为62.48年。如与实际不符，估价报告做相应调整。提醒报告使用者及意向买受人关注此点。

7、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托估价方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本估价机构不承担任何一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

8、本次估价结果受估价期日的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年六月二十四日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。



内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十四日