**涉执房地产处置司法评估报告**

**（第6份/共6份）**

**估价项目名称**：

**内蒙古北方药都科技发展有限公司位于呼和浩特市玉泉区西二环路东、南二环路北（龙城）地下车库257个、地下车位52个在建工程房地产司法处置价值评估（呼和浩特市）**

**估价委托人**：**呼和浩特市中级人民法院**

**房地产估价机构**：**内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司**

**注册房地产估价师**：**庞 颖 1520050004**

**党彩艳 1520180010**

**估价报告出具日期：二〇一九年六月十日**

**估价报告编号：**

**(呼和浩特市)内科瑞[2019]（估）字第0610-04-032号**

# 致估价委托人函

呼和浩特市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于呼和浩特市玉泉区西二环路东、南二环路北（龙城）地下车库257个、地下车位52个在建工程房地产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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **待估对象权属情况** | **国有土地使用证** | （1）土地使用权人：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）座落：玉泉区西二环路东、南二环路北（3）证号：呼国用（2006）第00114号（4）地号：4-06-N-32（5）地类（用途）：商业兼容住宅用地（6）使用权类型：出让（7）终止日期：2056年4月21日（8）使用权面积：79613.50平方米 |
| **建设用地规划许可证** | （1）用地单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）用地项目名称：中国北方药都物流总部基地一期工程（3）用地位置：南二环以北，西二环以东（4）证号：地字第150104201300014号（5）用地性质：商业兼容住宅（6）用地面积：197327.342平方米 |
| **建设工程规划许可证** | （1）建设单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）建设项目名称：中国北方药都物流总部基地-龙城一期（3）建设位置：南二环以北，西二环以东（4）证号：建字第150104201600003号（5）用地面积：877400平方米 |
| **建筑工程施工许可证** | （1）建设单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）工程名称：中国北方药都物流总部基地-龙城一期（3）建设地址：南二环以北，西二环以东（4）证号：150101201608160101号（5）建设规模：88599.98平方米（6）勘察单位：内蒙古地矿地质工程勘察有限责任公司（7）设计单位：北京中咨海外咨询有限公司（8）施工单位：歌山建设集团有限公司（9）监理单位：呼和浩特建设建立咨询有限责任公司 |
| **待估对象基本情况地下车库、地下车位** | （1）数量：地下车库257个、地下车位52个（2）面积：车位总面积为1033.21平方米、车库总面积为5247.335平方米（3）建成年代：在建 |
| **特殊说明** | **（1）根据委托方提供的《呼和浩特市中级人民法院委托书》（（2019）内01司辅5号）、《评估申请书》、《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》、《申请书》确定本次评估范围更正为：地下257个车库、52个车位。提醒相关当事人使用报告时关注此点。****（2）估价人员依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表及《龙城一期地库-车库车位平面图》确定地下车库、地下车位的面积、数量及位置。如地下车库、地下车位的面积、数量及位置与实际不一致，估价报告应做相应调整。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。****（3）估价人员向当事人了解到，本次评估的地下车库、地下车位至估价时点仅取得四证，未取得《商品房预销售许可证》。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。** |

**估价目的：**委托方欲核实被申请人内蒙古北方药都科技发展有限公司位于呼和浩特市玉泉区西二环路东、南二环路北（龙城）地下车库257个、地下车位52个在建工程房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2019年1月28日

**价值类型：** 待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**本次评估选用比较法进行评估。

**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（呼和浩特市玉泉区西二环路东、南二环路北（龙城）地下车库257个、地下车位52个在建工程房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年1月28日的估价结果如下：（币种：人民币）

**估价结果一览表1（地下车位）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **车位编号** | **单价（万元/个）** | **数量（个）** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 车位1 | 9.4099 | 1 | 9.4099 | 玖万肆仟零玖拾玖元整 |
| 2 | 车位2 | 8.0165 | 1 | 8.0165 | 捌万零壹佰陆拾伍元整 |
| 3 | 车位3-4 | 7.3924 | 2 | 14.7848 | 壹拾肆万柒仟捌佰肆拾捌元整 |
| 4 | 车位5 | 10.1848 | 1 | 10.1848 | 壹拾万壹仟捌佰肆拾捌元整 |
| 5 | 车位6-7 | 8.8916 | 2 | 17.7832 | 壹拾柒万柒仟捌佰叁拾贰元整 |
| 6 | 车位8-11 | 7.1920 | 4 | 28.7680 | 贰拾捌万柒仟陆佰捌拾元整 |
| 7 | 车位12 | 7.3498 | 1 | 7.3498 | 柒万叁仟肆佰玖拾捌元整 |
| 8 | 车位13 | 10.0920 | 1 | 10.0920 | 壹拾万零玖佰贰拾元整 |
| 9 | 车位14 | 9.3515 | 1 | 9.3515 | 玖万叁仟伍佰壹拾伍元整 |
| 10 | 车位15 | 9.9259 | 1 | 9.9259 | 玖万玖仟贰佰伍拾玖元整 |
| 11 | 车位16-17 | 11.2102 | 2 | 22.4204 | 贰拾贰万肆仟贰佰零肆元整 |
| 12 | 车位18-21 | 11.0562 | 4 | 44.2248 | 肆拾肆万贰仟贰佰肆拾捌元整 |
| 13 | 车位22 | 11.0232 | 1 | 11.0232 | 壹拾壹万零贰佰叁拾贰元整 |
| 14 | 车位23-24 | 10.3115 | 2 | 20.6230 | 贰拾万陆仟贰佰叁拾元整 |
| 15 | 车位25 | 15.2823 | 1 | 15.2823 | 壹拾伍万贰仟捌佰贰拾叁元整 |
| 16 | 车位26 | 13.1001 | 1 | 13.1001 | 壹拾叁万壹仟零壹元整 |
| 17 | 车位27-28 | 9.5491 | 2 | 19.0982 | 壹拾玖万零玖佰捌拾贰元整 |
| 18 | 车位29-30 | 9.0178 | 2 | 18.0356 | 壹拾捌万零叁佰伍拾陆元整 |
| 19 | 车位31 | 9.0123 | 1 | 9.0123 | 玖万零壹佰贰拾叁元整 |
| 20 | 车位32、33、36、37 | 9.0062 | 4 | 36.0248 | 叁拾陆万零贰佰肆拾捌元整 |
| 21 | 车位34、35、38、39 | 9.1979 | 4 | 36.7916 | 叁拾陆万柒仟玖佰壹拾陆元整 |
| 22 | 车位40-43 | 8.2852 | 4 | 33.1408 | 叁拾叁万壹仟肆佰零捌元整 |
| 23 | 车位44-47 | 9.0902 | 4 | 36.3608 | 叁拾陆万叁仟陆佰零捌元整 |
| 24 | 车位48-52 | 7.7210 | 5 | 38.6050 | 叁拾捌万陆仟零伍拾元整 |
| 合计 |  |  | 52 | 479.4093 | 肆佰柒拾玖万肆仟零玖拾叁元整 |

**估价结果一览表2（地下车库）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **单价****（万元/个）** | **数量（个）** | **评估总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 车库1-11 | 9.1984  | 11 | 101.1824  | 壹佰零壹万壹仟捌佰贰拾肆元整 |
| 2 | 车库12-14 | 10.4352  | 3 | 31.3056  | 叁拾壹万叁仟零伍拾陆元整 |
| 3 | 车库15-19 | 9.8137  | 5 | 49.0685  | 肆拾玖万零陆佰捌拾伍元整 |
| 4 | 车库20-23 | 11.1552  | 4 | 44.6208  | 肆拾肆万陆仟贰佰零捌元整 |
| 5 | 车库24-25 | 8.4294  | 2 | 16.8588  | 壹拾陆万捌仟伍佰捌拾捌元整 |
| 6 | 车库26-29 | 9.3614  | 4 | 37.4456  | 叁拾柒万肆仟肆佰伍拾陆元整 |
| 7 | 车库30-32 | 10.9728  | 3 | 32.9184  | 叁拾贰万玖仟壹佰捌拾肆元整 |
| 8 | 车库33 | 9.7894  | 1 | 9.7894  | 玖万柒仟捌佰玖拾肆元整 |
| 9 | 车库34-37 | 9.7884  | 4 | 39.1536  | 叁拾玖万壹仟伍佰叁拾陆元整 |
| 10 | 车库38-39 | 9.7384  | 2 | 19.4768  | 壹拾玖万肆仟柒佰陆拾捌元整 |
| 11 | 车库40-45 | 11.4672  | 6 | 68.8032  | 陆拾捌万捌仟零叁拾贰元整 |
| 12 | 车库46-49 | 11.5041  | 4 | 46.0164  | 肆拾陆万零壹佰陆拾肆元整 |
| 13 | 车库50-59 | 11.5041  | 10 | 115.0410  | 壹佰壹拾伍万零肆佰壹拾元整 |
| 14 | 车库60-81 | 9.2678  | 21 | 194.6238  | 壹佰玖拾肆万陆仟贰佰叁拾捌元整 |
| 15 | 车库82 | 14.7569  | 1 | 14.7569  | 壹拾肆万柒仟伍佰陆拾玖元整 |
| 16 | 车库83、86 | 10.8054  | 2 | 21.6108  | 贰拾壹万陆仟壹佰零捌元整 |
| 17 | 车库84、85 | 12.9762  | 2 | 25.9524  | 贰拾伍万玖仟伍佰贰拾肆元整 |
| 18 | 车库87-97 | 10.7040  | 11 | 117.7440  | 壹佰壹拾柒万柒仟肆佰肆拾元整 |
| 19 | 车库98 | 10.3639  | 1 | 10.3639  | 壹拾万叁仟陆佰叁拾玖元整 |
| 20 | 车库99 | 12.2649  | 1 | 12.2649  | 壹拾贰万贰仟陆佰肆拾玖元整 |
| 21 | 车库100、104 | 14.7103  | 2 | 29.4206  | 贰拾玖万肆仟贰佰零陆元整 |
| 22 | 车库101-103 | 10.1771  | 3 | 30.5313  | 叁拾万伍仟叁佰壹拾叁元整 |
| 23 | 车库105 | 8.3493  | 1 | 8.3493  | 捌万叁仟肆佰玖拾叁元整 |
| 24 | 车库106-116 | 10.5531  | 11 | 116.0841  | 壹佰壹拾陆万零捌佰肆拾壹元整 |
| 25 | 车库117 | 7.7981  | 1 | 7.7981  | 柒万柒仟玖佰捌拾壹元整 |
| 26 | 车库118-121 | 10.3784  | 4 | 41.5136  | 肆拾壹万伍仟壹佰叁拾陆元整 |
| 27 | 车库122 | 7.7879  | 1 | 7.7879  | 柒万柒仟捌佰柒拾玖元整 |
| 28 | 车库123-135 | 9.4401  | 13 | 122.7213  | 壹佰贰拾贰万柒仟贰佰壹拾叁元整 |
| 29 | 车库136-145、156-165 | 9.5114  | 20 | 190.2280  | 壹佰玖拾万贰仟贰佰捌拾元整 |
| 30 | 车库146-155、166-176 | 9.2775  | 21 | 194.8275  | 壹佰玖拾肆万捌仟贰佰柒拾伍元整 |
| 31 | 车库177、180 | 9.0073  | 2 | 18.0146  | 壹拾捌万零壹佰肆拾陆元整 |
| 32 | 车库178、179 | 10.9791  | 2 | 21.9582  | 贰拾壹万玖仟伍佰捌拾贰元整 |
| 33 | 车库181-190、191-200 | 9.3202  | 20 | 186.4040  | 壹佰捌拾陆万肆仟零肆拾元整 |
| 34 | 车库201-210 | 9.2649  | 11 | 101.9139  | 壹佰零壹万玖仟壹佰叁拾玖元整 |
| 35 | 车库211-231 | 9.2630  | 21 | 194.5230  | 壹佰玖拾肆万伍仟贰佰叁拾元整 |
| 36 | 车库232、235 | 9.3585  | 2 | 18.7170  | 壹拾捌万柒仟壹佰柒拾元整 |
| 37 | 车库233、234、236 | 8.2804  | 3 | 24.8412  | 贰拾肆万捌仟肆佰壹拾贰元整 |
| 38 | 车库237 | 14.5327  | 1 | 14.5327  | 壹拾肆万伍仟叁佰贰拾柒元整 |
| 39 | 车库238-239 | 15.2911  | 2 | 30.5822  | 叁拾万伍仟捌佰贰拾贰元整 |
| 40 | 车库240 | 11.7574  | 1 | 11.7574  | 壹拾壹万柒仟伍佰柒拾肆元整 |
| 41 | 车库241 | 10.3202  | 1 | 10.3202  | 壹拾万叁仟贰佰零贰元整 |
| 42 | 车库242-257 | 9.6366  | 16 | 154.1856  | 壹佰伍拾肆万壹仟捌佰伍拾陆元整 |
| 合计 |  | 　 | 257 | 2546.0089  | 贰仟伍佰肆拾陆万零捌拾玖元整 |

**估价结果一览表（总表）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **待估对象** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 地下车位 | 479.4093 | 肆佰柒拾玖万肆仟零玖拾叁元整 |
| 2 | 地下车库 | 2546.0089 | 贰仟伍佰肆拾陆万零捌拾玖元整 |
| 合计 | 　 | 3025.4182 | 叁仟零贰拾伍万肆仟壹佰捌拾贰元整 |

**特别提示：**

**①本次评估委托方提供了估价对象的《呼和浩特市中级人民法院委托书》、《评估申请书》、《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》、《申请书》、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表、《龙城一期地库-车位车库平面图》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，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根据委托方要求，本次估价价值时点为2019年1月28日，实地查勘日期为2019年1月28日，本次设定估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。**

**③估价人员对待估对象欠缴税费、工程款等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。**

**④根据委托方提供的《呼和浩特市中级人民法院委托书》（（2019）内01司辅5号）、《评估申请书》、《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》、《申请书》确定本次评估范围更正为：地下257个车库、52个车位。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。**

**⑤估价人员依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表及《龙城一期地库-车库车位平面图》确定地下车库、地下车位的面积、数量及位置。如地下车库、地下车位的面积、数量及位置与实际不一致，估价报告应做相应调整。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。**

**⑥估价人员向当事人了解到，本次评估的地下车库、地下车位至估价时点仅取得四证，未取得《商品房预销售许可证》。提醒相关当事人使用报告时关注此点。**

**⑦本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年六月十日起为壹年。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：

二〇一九年六月十日

**目 录**

[致估价委托人函 1](#_Toc5721398)

[一、估价师声明 9](#_Toc5721399)

[二、估价假设和限制条件 11](#_Toc5721400)

[三、估价结果报告 15](#_Toc5721401)

[（一）估价委托人 15](#_Toc5721402)

[（二）房地产估价机构 15](#_Toc5721403)

[（三）估价目的 15](#_Toc5721404)

[（四）估价对象 15](#_Toc5721405)

[（五）价值时点 19](#_Toc5721406)

[（六）价值类型 19](#_Toc5721407)

[（七）估价原则 19](#_Toc5721408)

[（八）估价依据 20](#_Toc5721409)

[（九）估价方法 22](#_Toc5721410)

[（十）估价结果 22](#_Toc5721411)

[（十一）注册房地产估价师 25](#_Toc5721412)

[（十二）实地查勘期 26](#_Toc5721413)

[（十三）估价作业期 26](#_Toc5721414)

[四、估价技术报告 27](#_Toc5721415)

[（一）实物状况描述与分析 27](#_Toc5721416)

[（二）权益状况描述与分析 30](#_Toc5721417)

[（三）区位状况描述与分析 33](#_Toc5721418)

[（四）市场背景描述与分析 33](#_Toc5721419)

[（五）最高最佳利用分析 40](#_Toc5721420)

[（六）估价方法选用 41](#_Toc5721421)

[（七）估价测算过程 42](#_Toc5721422)

[（八）估价结果 66](#_Toc5721423)

[五、附件 71](#_Toc5721424)

# 一、估价师声明

**我们郑重声明：**

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、注册房地产估价师庞颖、党彩艳已于2019年1月28日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的勘察，只限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

8、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| **庞颖** | **1520050004** |  |  |
| **党彩艳** | **1520180010** |  |  |

# 二、估价假设和限制条件

**1.一般假设**

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

（8）本次估价价值时点为2019年01月28日，实地查勘日期为2019年01月28日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（9）本次评估委托方提供了估价对象的《呼和浩特市中级人民法院委托书》、《评估申请书》、《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》、《申请书》、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表、《龙城一期-车位车库平面图》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，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。

（10）本次估价对象的房屋权属情况均以《呼和浩特市中级人民法院委托书》（（2019）内01司辅5号）、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（11）估价人员未能查看待估对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（12）估价人员依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表及《龙城一期地库-车库车位平面图》确定地下车库、地下车位的面积、数量及位置。如地下车库、地下车位的面积、数量及位置与实际不一致，估价报告应做相应调整。如与实际不符，且对估价结果造成影响，估价机构不承担任何责任。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。

（13）估价人员曾于2019年1月28日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

**2.未定事项假设**

无未定事项假设

**3.背离事实假设**

根据估价人员调查了解，待估对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

**4.不相一致假设**

无不相一致假设。

**5. 依据不足假设**

估价人员对待估对象欠缴税费、工程款等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

**6. 估价报告使用限制**

（1）本估价报告书仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

（3）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估价委托人、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。

（4）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（5）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年六月十日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

# 三、估价结果报告

## （一）估价委托人

姓名：呼和浩特市中级人民法院

联 系 人：司法鉴定室

联系电话：0471-4502906

## （二）房地产估价机构

房地产估价机构：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵闻科

住所：呼市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

资质等级：一级

证书编号：内建房估证字[2016]第076号

联系人：杨曦

联系电话： 0471-4663576

## （三）估价目的

委托方欲核实被申请人内蒙古北方药都科技发展有限公司位于呼和浩特市玉泉区西二环路东、南二环路北（龙城）地下车库257个、地下车位52个在建工程房地产的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## （四）估价对象

**1.估价对象权利登记状况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **待估对象权属情况** | **国有土地使用证** | （1）土地使用权人：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）座落：玉泉区西二环路东、南二环路北（3）证号：呼国用（2006）第00114号（4）地号：4-06-N-32（5）地类（用途）：商业兼容住宅用地（6）使用权类型：出让（7）终止日期：2056年4月21日（8）使用权面积：79613.50平方米 |
| **建设用地规划许可证** | （1）用地单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）用地项目名称：中国北方药都物流总部基地一期工程（3）用地位置：南二环以北，西二环以东（4）证号：地字第150104201300014号（5）用地性质：商业兼容住宅（6）用地面积：197327.342平方米 |
| **建设工程规划许可证** | （1）建设单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）建设项目名称：中国北方药都物流总部基地-龙城一期（3）建设位置：南二环以北，西二环以东（4）证号：建字第150104201600003号（5）用地面积：877400平方米 |
| **建筑工程施工许可证** | （1）建设单位：内蒙古北方药都科技发展有限公司（2）工程名称：中国北方药都物流总部基地-龙城一期（3）建设地址：南二环以北，西二环以东（4）证号：150101201608160101号（5）建设规模：88599.98平方米（6）勘察单位：内蒙古地矿地质工程勘察有限责任公司（7）设计单位：北京中咨海外咨询有限公司（8）施工单位：歌山建设集团有限公司（9）监理单位：呼和浩特建设建立咨询有限责任公司 |
|  | **特殊说明** | **（1）根据委托方提供的《呼和浩特市中级人民法院委托书》（（2019）内01司辅5号）、《评估申请书》、《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》、《申请书》确定本次评估范围更正为：地下257个车库、52个车位。提醒相关当事人使用报告时关注此点。****（2）估价人员依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表、《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表及《龙城一期地库-车库车位平面图》确定地下车库、地下车位的面积、数量及位置。如地下车库、地下车位的面积、数量及位置与实际不一致，估价报告应做相应调整。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。****（3）估价人员向当事人了解到，本次评估的地下车库、地下车位至估价时点仅取得四证，未取得《商品房预销售许可证》。提醒委托方及相关当事人使用报告时关注此点。** |

**2.估价对象基本情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地下车位** | **车位编号** | **面积（平方米）** | **数量（个）** | **合计（平方米）** | **备注** |
| 车位1 | 20.280 | 1 | 20.280 | 面积及数量依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表确定 |
| 车位2 | 17.277 | 1 | 17.277 |
| 车位3-4 | 15.932 | 2 | 31.864 |
| 车位5 | 21.950 | 1 | 21.950 |
| 车位6-7 | 19.163 | 2 | 38.326 |
| 车位8-11 | 15.500 | 4 | 62.000 |
| 车位12 | 15.840 | 1 | 15.840 |
| 车位13 | 21.750 | 1 | 21.750 |
| 车位14 | 20.154 | 1 | 20.154 |
| 车位15 | 21.392 | 1 | 21.392 |
| 车位16-17 | 24.160 | 2 | 48.320 |
| 车位18-21 | 23.828 | 4 | 95.312 |
| 车位22 | 23.757 | 1 | 23.757 |
| 车位23-24 | 22.223 | 2 | 44.446 |
| 车位25 | 32.936 | 1 | 32.936 |
| 车位26 | 28.233 | 1 | 28.233 |
| 车位27-28 | 20.580 | 2 | 41.160 |
| 车位29-30 | 19.435 | 2 | 38.870 |
| 车位31 | 19.423 | 1 | 19.423 |
| 车位32、33、36、37 | 19.410 | 4 | 77.640 |
| 车位34、35、38、39 | 19.823 | 4 | 79.292 |
| 车位40-43 | 17.856 | 4 | 71.424 |
| 车位44-47 | 19.591 | 4 | 78.364 |
| 车位48-52 | 16.640 | 5 | 83.200 |
| 合计 |  | 52 | 1033.210 |
| **地下车库** | **车库编号** | **面积（平方米）** | **数量** | **合计（平方米）** | **备注** |
| 车库1-11 | 18.958 | 11 | 208.538 | 面积及数量依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表确定 |
| 车库12-14 | 21.507 | 3 | 64.521 |
| 车库15-19 | 20.226 | 5 | 101.130 |
| 车库20-23 | 22.991 | 4 | 91.964 |
| 车库24-25 | 17.373 | 2 | 34.746 |
| 车库26-29 | 19.294 | 4 | 77.176 |
| 车库30-32 | 22.615 | 3 | 67.845 |
| 车库33 | 20.176 | 1 | 20.176 |
| **地下车库** | **车库编号** | **面积（平方米）** | **数量** | **合计（平方米）** | 面积及数量依据申请人提供的《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表确定 |
| 车库34-37 | 20.174 | 4 | 80.696 |
| 车库38-39 | 20.071 | 2 | 40.142 |
| 车库40-45 | 23.634 | 6 | 141.804 |
| 车库46-49 | 23.710 | 4 | 94.840 |
| 车库50-59 | 23.710 | 10 | 237.100 |
| 车库60-81 | 19.101 | 21 | 401.121 |
| 车库82 | 30.414 | 1 | 30.414 |
| 车库83、86 | 22.270 | 2 | 44.540 |
| 车库84、85 | 26.744 | 2 | 53.488 |
| 车库87-97 | 22.061 | 11 | 242.671 |
| 车库98 | 21.360 | 1 | 21.360 |
| 车库99 | 25.278 | 1 | 25.278 |
| 车库100、104 | 30.318 | 2 | 60.636 |
| 车库101-103 | 20.975 | 3 | 62.925 |
| 车库105 | 17.208 | 1 | 17.208 |
| 车库106-116 | 21.750 | 11 | 239.250 |
| 车库117 | 16.072 | 1 | 16.072 |
| 车库118-121 | 21.390 | 4 | 85.560 |
| 车库122 | 16.051 | 1 | 16.051 |
| 车库123-135 | 19.456 | 13 | 252.928 |
| 车库136-145、156-165 | 19.603 | 20 | 392.060 |
| 车库146-155、166-176 | 19.121 | 21 | 401.541 |
| 车库177、180 | 18.564 | 2 | 37.128 |
| 车库178、179 | 22.628 | 2 | 45.256 |
| 车库181-190、191-200 | 19.209 | 20 | 384.180 |
| 车库201-210 | 19.095 | 11 | 210.045 |
| 车库211-231 | 19.091 | 21 | 400.911 |
| 车库232、235 | 19.288 | 2 | 38.576 |
| 车库233、234、236 | 17.066 | 3 | 51.198 |
| 车库237 | 29.952 | 1 | 29.952 |
| 车库238-239 | 31.515 | 2 | 63.030 |
| 车库240 | 24.232 | 1 | 24.232 |
| 车库241 | 21.270 | 1 | 21.270 |
| 车库242-257 | 19.861 | 16 | 317.776 |
| 合计 |  | 257 | 5247.335 |

**3.区位状况描述与分析**

|  |  |
| --- | --- |
| **集聚效应** | 差 |
| **基础设施配套** | 七通 |
| **公共服务设施** | 不齐全 |
| **交通便捷度** | 较不便捷 |
| **周边典型物业** | 水语青城、桃花岛、恒大绿洲 |
| **环境景观** | 一般 |

## （五）价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘之日为2019年01月28日，经与估价委托人商定，根据估价目的，价值时点确定为2019年01月28日。

## （六）价值类型

市场价值是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估待估对象在估价时点2019年1月28日，截止至估价基准日止用途为地下车位、地下车库条件下的在建工程公开市场价值。根据本次评估目的，估价结果应为待估对象在三级房地产市场的公开市场价格。

## （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

5.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （八）估价依据

* 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：
		+ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；
		+ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；
		+ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；
		+ 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；
		+ 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）；
		+ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
		+ 《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）；
		+ 《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）；
		+ 《司法鉴定程序通则》（法办发[2007]5号）；
		+ 《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 中国珠宝玉石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）；
		+ 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
		+ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

2.估价委托人提供的资料

* + - 《呼和浩特市中级人民法院委托书》（（2019）内01司辅5号）；
		- 《评估申请书》复印件；
		- 《关于龙城项目地下车库数量的情况说明》复印件；
		- 《申请书》复印件；
		- 《中国北方物流总部基地-龙城》地下车位净空面积统计表复印件；
		- 《中国北方物流总部基地-龙城》地下车库净空面积统计表复印件
		- 《龙城一期地库-车位车库平面图》复印件；
		- 《国有土地使用证》（呼国用（2006）第00114号）复印件；
		- 《建设用地规划许可证》（地字第150104201300014号）复印件；
		- 《建设工程规划许可证》（建字第150104201600003号）复印件；
		- 《建筑工程施工许可证》（150101201608160101号）复印件；
		- 估价委托人提供的其他有关资料。

4.房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料：

* + - 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料；
		- 呼和浩特市房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
		- 呼和浩特市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## （十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

**估价结果一览表1（地下车位）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **车位编号** | **单价（万元/个）** | **数量（个）** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 车位1 | 9.4099 | 1 | 9.4099 | 玖万肆仟零玖拾玖元整 |
| 2 | 车位2 | 8.0165 | 1 | 8.0165 | 捌万零壹佰陆拾伍元整 |
| 3 | 车位3-4 | 7.3924 | 2 | 14.7848 | 壹拾肆万柒仟捌佰肆拾捌元整 |
| 4 | 车位5 | 10.1848 | 1 | 10.1848 | 壹拾万壹仟捌佰肆拾捌元整 |
| 5 | 车位6-7 | 8.8916 | 2 | 17.7832 | 壹拾柒万柒仟捌佰叁拾贰元整 |
| 6 | 车位8-11 | 7.1920 | 4 | 28.7680 | 贰拾捌万柒仟陆佰捌拾元整 |
| 7 | 车位12 | 7.3498 | 1 | 7.3498 | 柒万叁仟肆佰玖拾捌元整 |
| 8 | 车位13 | 10.0920 | 1 | 10.0920 | 壹拾万零玖佰贰拾元整 |
| 9 | 车位14 | 9.3515 | 1 | 9.3515 | 玖万叁仟伍佰壹拾伍元整 |
| 10 | 车位15 | 9.9259 | 1 | 9.9259 | 玖万玖仟贰佰伍拾玖元整 |
| 11 | 车位16-17 | 11.2102 | 2 | 22.4204 | 贰拾贰万肆仟贰佰零肆元整 |
| 12 | 车位18-21 | 11.0562 | 4 | 44.2248 | 肆拾肆万贰仟贰佰肆拾捌元整 |
| 13 | 车位22 | 11.0232 | 1 | 11.0232 | 壹拾壹万零贰佰叁拾贰元整 |
| 14 | 车位23-24 | 10.3115 | 2 | 20.6230 | 贰拾万陆仟贰佰叁拾元整 |
| 15 | 车位25 | 15.2823 | 1 | 15.2823 | 壹拾伍万贰仟捌佰贰拾叁元整 |
| 16 | 车位26 | 13.1001 | 1 | 13.1001 | 壹拾叁万壹仟零壹元整 |
| 17 | 车位27-28 | 9.5491 | 2 | 19.0982 | 壹拾玖万零玖佰捌拾贰元整 |
| 18 | 车位29-30 | 9.0178 | 2 | 18.0356 | 壹拾捌万零叁佰伍拾陆元整 |
| 19 | 车位31 | 9.0123 | 1 | 9.0123 | 玖万零壹佰贰拾叁元整 |
| 20 | 车位32、33、36、37 | 9.0062 | 4 | 36.0248 | 叁拾陆万零贰佰肆拾捌元整 |
| 21 | 车位34、35、38、39 | 9.1979 | 4 | 36.7916 | 叁拾陆万柒仟玖佰壹拾陆元整 |
| 22 | 车位40-43 | 8.2852 | 4 | 33.1408 | 叁拾叁万壹仟肆佰零捌元整 |
| 23 | 车位44-47 | 9.0902 | 4 | 36.3608 | 叁拾陆万叁仟陆佰零捌元整 |
| 24 | 车位48-52 | 7.7210 | 5 | 38.6050 | 叁拾捌万陆仟零伍拾元整 |
| 合计 |  |  | 52 | 479.4093 | 肆佰柒拾玖万肆仟零玖拾叁元整 |

**估价结果一览表2（地下车库）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **单价****（万元/个）** | **数量（个）** | **评估总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 车库1-11 | 9.1984  | 11 | 101.1824  | 壹佰零壹万壹仟捌佰贰拾肆元整 |
| 2 | 车库12-14 | 10.4352  | 3 | 31.3056  | 叁拾壹万叁仟零伍拾陆元整 |
| 3 | 车库15-19 | 9.8137  | 5 | 49.0685  | 肆拾玖万零陆佰捌拾伍元整 |
| 4 | 车库20-23 | 11.1552  | 4 | 44.6208  | 肆拾肆万陆仟贰佰零捌元整 |
| 5 | 车库24-25 | 8.4294  | 2 | 16.8588  | 壹拾陆万捌仟伍佰捌拾捌元整 |
| 6 | 车库26-29 | 9.3614  | 4 | 37.4456  | 叁拾柒万肆仟肆佰伍拾陆元整 |
| 7 | 车库30-32 | 10.9728  | 3 | 32.9184  | 叁拾贰万玖仟壹佰捌拾肆元整 |
| 8 | 车库33 | 9.7894  | 1 | 9.7894  | 玖万柒仟捌佰玖拾肆元整 |
| 9 | 车库34-37 | 9.7884  | 4 | 39.1536  | 叁拾玖万壹仟伍佰叁拾陆元整 |
| 10 | 车库38-39 | 9.7384  | 2 | 19.4768  | 壹拾玖万肆仟柒佰陆拾捌元整 |
| 11 | 车库40-45 | 11.4672  | 6 | 68.8032  | 陆拾捌万捌仟零叁拾贰元整 |
| 12 | 车库46-49 | 11.5041  | 4 | 46.0164  | 肆拾陆万零壹佰陆拾肆元整 |
| 13 | 车库50-59 | 11.5041  | 10 | 115.0410  | 壹佰壹拾伍万零肆佰壹拾元整 |
| 14 | 车库60-81 | 9.2678  | 21 | 194.6238  | 壹佰玖拾肆万陆仟贰佰叁拾捌元整 |
| 15 | 车库82 | 14.7569  | 1 | 14.7569  | 壹拾肆万柒仟伍佰陆拾玖元整 |
| 16 | 车库83、86 | 10.8054  | 2 | 21.6108  | 贰拾壹万陆仟壹佰零捌元整 |
| 17 | 车库84、85 | 12.9762  | 2 | 25.9524  | 贰拾伍万玖仟伍佰贰拾肆元整 |
| 18 | 车库87-97 | 10.7040  | 11 | 117.7440  | 壹佰壹拾柒万柒仟肆佰肆拾元整 |
| 19 | 车库98 | 10.3639  | 1 | 10.3639  | 壹拾万叁仟陆佰叁拾玖元整 |
| 20 | 车库99 | 12.2649  | 1 | 12.2649  | 壹拾贰万贰仟陆佰肆拾玖元整 |
| 21 | 车库100、104 | 14.7103  | 2 | 29.4206  | 贰拾玖万肆仟贰佰零陆元整 |
| 22 | 车库101-103 | 10.1771  | 3 | 30.5313  | 叁拾万伍仟叁佰壹拾叁元整 |
| 23 | 车库105 | 8.3493  | 1 | 8.3493  | 捌万叁仟肆佰玖拾叁元整 |
| 24 | 车库106-116 | 10.5531  | 11 | 116.0841  | 壹佰壹拾陆万零捌佰肆拾壹元整 |
| 25 | 车库117 | 7.7981  | 1 | 7.7981  | 柒万柒仟玖佰捌拾壹元整 |
| 26 | 车库118-121 | 10.3784  | 4 | 41.5136  | 肆拾壹万伍仟壹佰叁拾陆元整 |
| 27 | 车库122 | 7.7879  | 1 | 7.7879  | 柒万柒仟捌佰柒拾玖元整 |
| 28 | 车库123-135 | 9.4401  | 13 | 122.7213  | 壹佰贰拾贰万柒仟贰佰壹拾叁元整 |
| 29 | 车库136-145、156-165 | 9.5114  | 20 | 190.2280  | 壹佰玖拾万贰仟贰佰捌拾元整 |
| 30 | 车库146-155、166-176 | 9.2775  | 21 | 194.8275  | 壹佰玖拾肆万捌仟贰佰柒拾伍元整 |
| 31 | 车库177、180 | 9.0073  | 2 | 18.0146  | 壹拾捌万零壹佰肆拾陆元整 |
| 32 | 车库178、179 | 10.9791  | 2 | 21.9582  | 贰拾壹万玖仟伍佰捌拾贰元整 |
| 33 | 车库181-190、191-200 | 9.3202  | 20 | 186.4040  | 壹佰捌拾陆万肆仟零肆拾元整 |
| 34 | 车库201-210 | 9.2649  | 11 | 101.9139  | 壹佰零壹万玖仟壹佰叁拾玖元整 |
| 35 | 车库211-231 | 9.2630  | 21 | 194.5230  | 壹佰玖拾肆万伍仟贰佰叁拾元整 |
| 36 | 车库232、235 | 9.3585  | 2 | 18.7170  | 壹拾捌万柒仟壹佰柒拾元整 |
| 37 | 车库233、234、236 | 8.2804  | 3 | 24.8412  | 贰拾肆万捌仟肆佰壹拾贰元整 |
| 38 | 车库237 | 14.5327  | 1 | 14.5327  | 壹拾肆万伍仟叁佰贰拾柒元整 |
| 39 | 车库238-239 | 15.2911  | 2 | 30.5822  | 叁拾万伍仟捌佰贰拾贰元整 |
| 40 | 车库240 | 11.7574  | 1 | 11.7574  | 壹拾壹万柒仟伍佰柒拾肆元整 |
| 41 | 车库241 | 10.3202  | 1 | 10.3202  | 壹拾万叁仟贰佰零贰元整 |
| 42 | 车库242-257 | 9.6366  | 16 | 154.1856  | 壹佰伍拾肆万壹仟捌佰伍拾陆元整 |
| 合计 |  | 　 | 257 | 2546.0089  | 贰仟伍佰肆拾陆万零捌拾玖元整 |

**估价结果一览表（总表）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **待估对象** | **总价（万元）** | **总价（人民币大写）** |
| 1 | 地下车位 | 479.4093 | 肆佰柒拾玖万肆仟零玖拾叁元整 |
| 2 | 地下车库 | 2546.0089 | 贰仟伍佰肆拾陆万零捌拾玖元整 |
| 合计 | 　 | 3025.4182 | 叁仟零贰拾伍万肆仟壹佰捌拾贰元整 |

## （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| **庞颖** | **1520050004** |  |  |
| **党彩艳** | **1520180010** |  |  |

## （十二）实地查勘期

2019年1月28日至2019年1月28日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

## （十三）估价作业期

二○一九年一月二十八日至二〇一九年六月十日