



REAL ESTATE
APPRAISAL

广东卓信房地产土地评估有限公司

GUANGDONG JOIS REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

评估报告书

APPRAISA REPORT



土地估价报告

项目名称：徐保福位于雷州市客路圩 289 平方米住宅用地的
公开市场价格

受托估价单位：广东卓信房地产土地评估有限公司

土地估价报告编号：粤卓信评【2019】地估字第 1127LXY5A 号

提交估价报告日期：2019 年 11 月 27 日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称:

徐保福位于雷州市客路圩 289 平方米住宅用地的公开市场价格

二、委托估价方: 雷州市人民法院

三、估价目的: 本估价报告只适用于为委托方司法诉讼处置土地提供参考依据。

四、估价基准日: 2019 年 11 月 26 日

五、估价日期: 2019 年 11 月 26 日至 2019 年 11 月 27 日

六、地价定义

1、土地用途: 实际用途和设定用途均为住宅用途。

2、开发程度: 实际和设定开发程度均为宗地内“五通一平”(通路、通给水、通排水、供电、通讯)和宗地内基本平整。

3、地价内涵: 在估价基准日 2019 年 11 月 26 日, 现状利用条件下, 设定的开发程度和用途, 由于《国有土地使用证》终止日期一栏为空白, 现取登记日期为出让日期。土地已使用 8 年, 尚可使用 62 年, 出让截止日期至 2081 年 1 月 23 日止的土地使用权价格。

七、估价结果

土地面积: 289 平方米,

土地单价: 5012 元/平方米,

土地价值: 144.85 万元(取整),

大写人民币壹佰肆拾肆万捌仟伍佰元整。

土地估价结果一览表


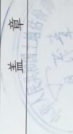
估价机构: 广东卓信房地产土地评估有限公司 估价报告编号: 粤卓信评(2019)埔估字第1127LXYS5A号 估价日期: 2019年11月26日 估价期日的土地使用权性质: 国有出让

宗地名称	估价期日的土地使用者	估价期日的实际土地开发程度	估价期日的实际用途	设定容积率	土地使用年限(年)	地价(元/平方米)
徐保福位于雷州市客路圩289平方米住宅用地的公开市场价格	徐保福	宗地内“五通一平”(道路、通给水、通排水、供电、通讯), 宗地内基本平整	住宅	6.0	已使用8年, 前可使用62年	5012
宗地位置	土地使用证编号	估价设定的土地开发程度	估价设定的用途	宗地编号	面积(平方米)	总地价(万元)(取整)
雷州市客路圩	国用(2011)第0016142/0400985号	宗地内“五通一平”(道路、通给水、通排水、供电、通讯), 宗地内基本平整	住宅	//	289	144.85

上述土地估价结果的限定条件:

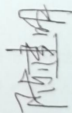
1、土地权利限制: 未发现任何权利限制; 2、基础设施条件: 宗地红线内“五通一平”, 宗地内基本平整; 3、规划限制条件: 住宅用地。

八、土地估价师签字

姓名	估价师资格	章	姓名	估价师资格	章
陈静	注册土地估价师	 注册号: 4420000179	肖茂章	注册土地估价师	 注册号: 2003510312

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:



广东卓信房地产土地评估有限公司

二〇一九年十一月二十七日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：雷州市人民法院

二、估价对象：

徐保福位于雷州市客路圩 289 平方米住宅用地的公开市场价格

三、估价对象概况

1、土地登记状况：估价对象位于雷州市客路圩，《国有土地使用证》证号：国用（2011）第 0016142/0400985 号，使用者为徐保福，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。由于《国有土地使用证》终止日期一栏为空白，现取登记日期为出让日期。土地已使用 8 年，尚可使用 62 年。土地四至：东至空地，南至邻地，西至空地，北至邻地。

2、土地权利状况：估价对象土地所有权归国家所有，估价期日的土地使用权性质为国有出让土地。

3、土地利用状况：待开发用地。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素：

1、经济环境：随着中国加入世界贸易组织，中国经济与国际经济联系日益频繁，这对中国经济发展是一个极好的机遇，外资将大量涌入，未来的中国经济必将呈现快速发展的局面，中国的宏观经济前景乐观。

2、雷州市简介：

雷州市位于祖国大陆最南端的雷州半岛中部。地跨东经 $109^{\circ} 44'$ — $110^{\circ} 23'$ 。北纬 $20^{\circ} 26'$ — $21^{\circ} 11'$ 。东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻。南北长 83 公里，东西宽 67 公里，总面积 3532 平方公里。地理位置为东经 $109^{\circ} 44'$ — $110^{\circ} 23'$ ，北纬 $20^{\circ} 26'$ — $21^{\circ} 11'$ 。属亚热带海洋性季风气候，冬无严寒，夏无酷暑，年平均温度

23° C。全市总人口 141 万，辖 20 个镇，镜内有 11 个国营农林盐场，雷州城为市人民政府所在地，面积 40 平方公里，常住人口 20 万。全市耕地面积 152 万亩，海岸线长达 406 公里，自然条件优越，适宜发展。具有南亚热带特色的农、林、牧、副、渔生产，享有“鱼米之乡”的美誉。

(二) 区域因素：

估价对象位于雷州市客路圩，交通较便捷，周边生活设施与城市公共基础设施一般，其区域因素处于一般水平。

(三) 个别因素：

委估宗地土地面积为 289 平方米，为住宅用途，土地形状为长方形，土地开发程度宗地外达“五通一平”(通路、通给水、通排水、供电、通讯)，宗地内基本平整，为待开发用地。土地四至：东至空地，南至邻地，西至空地，北至邻地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《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》
- 4、《城市房地产抵押管理办法》
- 5、《城镇土地估价规程》
- 6、《土地估价报告规范格式》
- 7、遂溪县规划区国有土地定级基准地价标准
- 8、委托方提供的有关资料
- 9、估价人员现场勘测资料及收集的房地产近期交易的信息及现场勘查资料

二、土地估价

(一) 土地估价原则：在本次评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务存在时，商品或服务的价格是经过互相影响及比较之后决定的，土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、需求与供给原则：在完全市场中，一般商品的价格，取决于需求与

供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。这就是供求均衡法则。但由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区。土地的需求与供给方都不容易了解何处有供需信息；并且土地市场的替代性有限，这是由于成为交易对象的土地都具有个别性。因此土地价格不能仅仅根据均衡法则来决定。

3、变动原则：一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的，因此在土地估价中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

总之，我们在评估过程中遵循客观、公正、科学和合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。在评估过程中，估价人员恪守公正、客观、独立、科学原则的基础上；遵循替代原则、变动原则、需求与供给原则、协调原则、多种方法结合原则、有效利用原则。

（二）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据委估地块的实际情况和掌握的资料，结合估价对象的特点及估价目的，采用市场比较法与假设开发法进行综合测算。

1、市场比较法

本报告所采用的市场比较法是在与估价对象宗地所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易实例中,根据替代原则选择三个比较实例,进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正,从而求得待估宗地的比准价格。该方法基本公式如下:

待估宗地地价=交易实例土地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

由该方法计算得该宗地单价为:5247元/平方米。

2、假设开发法:在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上,扣土地开发费、除建筑物费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

地价测算公式如下:

地价=房地产总价-建筑费-专业费-不可预见费-利息-税费-销售费用-销售利润-买方购买宗地应缴纳税费

由该方法计算得该宗地单价为:4777元/平方米。

(三) 估价结果

1、市场比较法

单位土地价格:5247元/平方米;

2、假设开发法

单位土地价格:4777元/平方米;

3、估价结果的确定

由于市场比较法与假设开发法的估价结果较为接近,取其两者算术平均值作结果即 $(5247+4777) \div 2 = 5012$ 元/平方米。总地价为144.85万元(取整),大写人民币壹佰肆拾肆万捌仟伍佰元整。

土地税费

土地税费					
序号	税费名称	税（费）率		计费基准 （万元）	税费金额 （万元）
1	增值税及附加税	5.5%		144.85	7.97
2	土地增值税	2%		144.85	2.90
3	契税	3%		144.85	4.35
4	印花税	0.5‰		144.85	0.07
小 计		——			15.29
5	土地使用权转让变更登记 代理费	档次	计算额度 （万元）	差额计费率 （%）	金额（万元）
		1	20 以下	1.5	0.30
		2	20-50	1	0.30
		3	50-100	0.7	0.35
		4	100-500	0.5	0.41
		5	500-1000	0.2	0
		6	1000 以上	0.1	0
小 计		——			1.01
合 计		——			16.3
备注	1、土地使用权转让变更登记代理费收费标准分段累加市场市场计算,另有查档费、测绘费等按实际发生,本次评估不予扣除。 2、本次结果仅供参考,上述土地使用权转让产生费用按实际交易时点税务、国土等有关部门核定为准。				

税后总价为 144.85 万元-16.3 万元=128.55 万元,大写人民币壹佰贰拾捌万伍仟伍佰元整。

税后单价为 128.55 万元÷289 平方米=4448 元/平方米。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

1、待估宗地土地使用权性质为国有出让土地,本次评估设定为出让用地。

2、估价对象作为住宅用地,得到相对用途的最有效利用。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、委托方提供的资料真实合法。

4、本估价报告适用于估价现状和估价基准日。

5、本估价结果为估价时点的市场价值，本次评估结果已经考虑将房地产拍卖或过户变现所需要的税费等因素，但真实过户及变现所需费用以政府部门核算为准，本次评估所列费用只适用于法院作断案的参考。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本估价报告只适用于为委托方法院断案提供公开市场价格。

2、本评估报告自估价期日起一年内有效。

3、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本估价机构对该估价结果有解释权。

4、未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

第四部分 附件

- 1、数码照片；
- 2、《国有土地使用证》复印件；
- 3、《中华人民共和国组织机构代码证》；
- 4、《土地估价机构资质证书》；
- 5、土地估价师资质证书；
- 6、《企业法人营业执照》。

二〇一九年十一月二十七日

雷州市客路圩 289 平方米住宅用地





0016142
国用(2011)第0400985号

土地使用权人	徐 保 福		
座 落	客 路 好		
地 号		图 号	
地类(用途)	住 宅	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	
使用权面积	贰佰捌拾玖M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 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。

____ 人民政府 (章)

二〇一一年一月八日

证书监制机关

(學)

二〇一一年一月

Nº 013827504