

# 土地估价报告

**项目名称：**赖建兴名下的位于肇庆市封开县江口镇贺江二路土地面积为 479.85 平方米的城镇住宅国有建设用地使用权价格评估

**受托估价单位：**广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

**土地估价报告编号：**粤金估地字[2020YF]-L0108 号

**提交估价报告日期：**二〇二〇年六月五日

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

赖建兴名下的位于肇庆市封开县江口镇贺江二路土地面积 479.85 平方米的城镇住宅国有建设用地使用权价格评估。

### 二、委托估价方

委托人：郁南县人民法院

地 址：云浮市郁南县都城镇大堤路 66 号

联系人：周海峰

联系电话：0766-7381812

### 三、估价目的

为委托方处置涉案国有建设用地使用权提供估价期日的市场价值参考。

### 四、估价期日

本次估价实地勘察日为二〇二〇年四月二十三日，经与郁南县人民法院协商，以实地勘察日二〇二〇年四月二十三日为估价期日。

### 五、估价日期

二〇二〇年四月二十三日至二〇二〇年六月五日

### 六、地价定义

本次所评估估价对象土地价值是在满足以下条件于估价期日 2020 年 4 月 23 日的正常条件下的国有建设用地使用权价格评估。

1. 土地使用权类型：根据委托方提供的《国有土地使用证》【封府国用（2000）字第 0587 号】复印件和《土地登记卡》复印件记载土地使用权类型为出让，根据本次评估目的，设定土地使用权类型为出让。

2. 土地用途：根据委托方提供的《国有土地使用证》【封府国用（2000）字第 0587 号】复印件和《土地登记卡》复印件记载土地用途为住宅用地，根据本次评估目的及估价人员到现场勘查本宗地周边规划及现状，按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的规定，此次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地。

3. 土地开发程度：宗地已实现红线外“五通”（通水、排水，通电、通路、通讯，下同）及宗地内场地不平整。为实现估价宗地公允价格，按实际现状设定估价宗地开发程度宗地红线外“五通”，宗地内为场地不平整。

4. 土地使用年期：估价对象证载用途为住宅，此次估价设定用途为城镇

住宅用地。根据委托方提供的《国有土地使用证》【封府国用（2000）字第 0587 号】复印件和《土地登记卡》复印件记载终止日期为 2070 年 8 月 27 日，则至估价期日土地剩余使用年限为 50.34 年。根据本次评估目的，本次评估中土地使用年期按剩余使用年限 50.34 年设定。

5. 土地利用状况：本宗地现状为待建设用地，土地不平整。估价对象证载用途为住宅，此次估价设定用途为城镇住宅用地。根据评估人员现场查勘及结合宗地周边环境，估价对象周边多为自建住宅，一般层数为 2-4 层，参照《封开县 2017 年城镇土地基准地价标准及实施办法》，设定估价对象宗地的容积率为 2.0。

本估价对象宗地的地价定义：于估价期日 2020 年 4 月 23 日作为国有出让城镇住宅用地，土地面积为 479.85 平方米，容积率为 2.0，土地开发程度宗地红线外“五通”，宗地红线内场地不平整，土地剩余使用年限为 50.34 年。

## 七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场的分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、设定年限、设定开发程度条件下，估价期日为 2020 年 4 月 23 日的国有建设用地使用权价格为：

**评估土地面积：479.85 平方米；**

**评估土地楼面单价：665 元/平方米；**

**评估土地地面单价：1330 元/平方米；**

**评估土地总价：63.82 万元；**

**（大写：人民币陆拾叁万捌仟贰佰元整）；**