

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高锦升名下位于中山市南朗镇十顷村的一宗城镇住宅用地
市场价值评估

估价委托人：广东省中山市第一人民法院

房地产估价机构：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：林嘉明（注册号：4420200170）

韦寒俊（注册号：4420180040）

估价报告出具日期：2021年11月3日

估价报告编号：（2021）粤联诚评字第110319号

案号：（2021）粤2071执11313号

致委托人函

广东省中山市第一人民法院：

承蒙委托，我司对高锦升位于中山市南朗镇十顷村（土地使用权面积为 166 平方米）的一宗城镇住宅用地价值进行了估价。此次估价目的是为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2021 年 10 月 27 日。经实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、假设开发法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的房地产市场价值为人民币捌拾陆万叁仟贰佰元整（¥863,200 元，评估值精确到个位）。

序号	坐落	土地使用权面积 (m ²)	土地单价 (元/平方米)	土地价值 (元)
1	中山市南朗镇十顷村	166	5200	863200
合计		166		863200

(1) 房地产转让方税费	A、土地增值税	增值额×四级超率累进税率-扣除项目 金额×速算扣除系数	462,929
	B、增值税	超过两年，免征	41,105
		未满 2 年，转让收入×5%	
	C、城市维护建设税	增值税税额×7%（城区）或 5%（镇区）	2,877
D、教育费附加	增值税税额×3%	1,233	
(2) 房地产转让方税费	E、地方教育附加	增值税税额×2%	822
	F、个人所得税	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让 过程中缴纳的金)×20%	65,448
	G、合同印花税	按转让收入 0.05%	432
	H、交易手续费	免征	0
合计			574,846

[报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。]

法定代表人：

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2021 年 11 月 3 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、涉执房地产处置司法评估报告	8
(一) 估价委托人:	8
(二) 房地产估价机构:	8
(三) 估价目的:	8
(四) 估价对象:	8
(五) 价值时点:	10
(六) 价值类型:	10
(七) 估价原则:	10
(八) 估价依据:	10
(九) 估价方法:	11
(十) 估价结果:	11
(十一) 注册房地产估价师:	13
(十二) 实地查勘期:	13
(十三) 估价作业期:	13
四、附件	14
(一) 估价对象实地查勘照片	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象宗地图复印件	
(四) 《中山市第一人民法院委托书》【(2021)粤 2071 执 11313 号】	
(五) 《中山市不动产登记资料查询结果》【2021100802631】	
(六) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、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。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师于 2021 年 10 月 27 日已对本估价报告中估价对象的宗地四至及环境进行了实地查勘及记录。
- 六、本估价报告中评估对象没有涉及其它特殊专业，故没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

（一）估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（二）估价委托人提供了估价对象的《中山市不动产登记资料查询结果》、《宗地图》，我们对该资料的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（三）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

（四）我们已对土地四至、现状等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

（五）我司及注册房地产估价师已关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。广东省中山市第一人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经过注册房地产估价师尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（六）我司及注册房地产估价师已关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、闲置费等及其滞纳金。由于广东省中山市第一人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，经过注册房地产估价师尽职调查后，并结合中山市不动产交易办税指南，本次评估有关税费及其他费用详情见估价结果并仅作参考。

（七）由于委托方未能提供该地块相关规划资料。本次评估，根据《中山市建设用地规划条件管理办法》的通知（中府规字〔2019〕16号），设定容积率为1.5。

二、未定事项假设：

（一）本估价报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点时止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设：

（一）估价对象已被法院查封，但根据估价目的，本次估价假设设定为不受司法查封及存在抵押权的影响。

四、不相一致假设：

无。

五、依据不足假设：

无。

六、本估价报告使用的限制条件：

本估价报告仅用于估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需作相应的调整或重新进行估价；超过壹年，需重新进行估价。

（三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本估价报告由广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

涉执房地产处置司法评估报告

(2021)粤联诚评字第 110319 号

(2021)粤 2071 执 11313 号

一、委托人：

名称：广东省中山市第一人民法院

二、估价机构：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司。

法定代表人：吴向东。

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 1100006。

资质等级：壹级。

地址：中山市石岐区孙文东路富兴街 12-18 号二层 7 卡商铺。

电话号码：88327967、88332621。

三、估价目的：

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

本次评估对象为高锦升名下位于中山市南朗镇十顷村的一宗城镇住宅用地，土地使用权面积为 166 平方米，具体情况如下：

1、房地产权利状况：

因贵院执行何丽芬与高锦升民间借贷纠纷一案的需要，我方接受贵院委托【案号为 (2021)粤 2071 执 11313 号】，对被执行人高锦升名下位于中山市南朗镇十顷村的一宗城镇住宅用地的市场价值进行评估。

(1)、权属状况

序号	座落	国有土地使用证	土地使用权面积 (m ²)	土地使用权类型及 来源/终止日期	附记
1	中山市南朗镇十顷村	国(2003)250283	166	国有出让城镇住宅 2068-07-30	原批准土地用途：住宅用地

(2)、抵押状况:

序号	抵押权人	不动产登记证明号 (他项权证号)	货币种类	被担保主债权数 额(万元)	抵押日期/登记 时间	注销时间	备注
1	许国胜	粤(2021)中山市不动产 证明第0057438号	人民币	55.00	2021-03-29	---	
2	陈晓聪	粤(2015)中山市不动产 证明第0016295号	人民币	50.00	2015-11-30/ 2021-03-03	---	

(3)、查封信息:

序号	查封机关	原告/申请执行人	查封起始时间	查封类型
1	中山市第二人民法院	中山市农村信用合作联社小榄信用社	2012-03-14	查封
2	广东省中山市第一人民法院	彭建青	2018-05-14	查封
3	中山市第一人民法院	何丽芬	2021-06-10	查封

2、土地基本状况:

- (1)、四至: 东至水泥路、南、北均至相邻地块、西至水泥路。
- (2)、形状: 较规则。
- (3)、开发程度: 五通一平。
- (4)、土地使用期限: 住宅用地法定最高年限为 70 年, 住宅用地剩余使用年限为 46.76 年。
- (5)、土地使用权面积: 土地使用权面积为 166 平方米。
- (6)、土地现状: 现宗地上有大量绿化, 现为空地。
- (6)、宗地限制条件: 该宗地东面有部分道路穿过, 对土地开发利用有一定影响。

3、房地产状况:

估价对象位于中山市南朗镇十顷村, 土地属中山市五级住宅用地(基准地价: 楼面地价为 1446 元/平方米); 估价对象宗地东距海富中路约 80 米, 东北距横门市场约 400 米, 周边路网完善程度一般, 对外交通便捷程度一般。附近有横门市场、横门幼儿园、横门卫生服务站等。估价对象所在区域居住环境舒适程度一般, 各种生活配套设施完善程度一般, 商住氛围一般, 生活购物较方便。

3、估价对象范围的界定：

根据估价委托人及本次估价目的共同确定，估价对象范围仅为其占用范围内的土地使用权，不含地上建筑物、债权债务等其他财产或者权益。

五、价值时点：

2021年10月27日，此价值时点为现场勘查之日。

六、价值类型：

1、本报告评估的价格是估价对象在价值时点、在本报告的全部限制条件下，设定当地房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值，但不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响。

2、市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）遵循替代原则，评估价值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。

（五）遵循最高最佳利用原则，评估价值应为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:

(一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

2、《中华人民共和国土地管理法》(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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

3、《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, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 2016 年 12 月 1 日起施行);

4、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过, 自 2008 年 1 月 1 日起施行, 根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号发布, 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

7、《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》(1990 年 5 月 19 日实施, 中华人民共和国国务院令第 55 号, 2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 732 号, 国务院决定修改的行政法规)。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3、最高人民法院的司法解释;

- 4、中山市 2019 年城镇基准地价；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的有关资料及房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，注册房地产估价师依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序及价值时点要求，运用专业知识和经验对影响房地产价格的因素进行综合分析，并结合估价对象的房地产情况，决定采用比较法、假设开发法作为估价方法。

1、比较法是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。

2、假设开发法，是将估价对象土地的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发费用、销售费用、销售税金及开发利润后，求取估价对象土地价格的一种估价方法。计算公式：
土地评估价值=楼价-建筑费-专业费用-利息-销售费用-税费-开发商利润。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，确定估价对象的市场价值为人民币捌拾陆万叁仟贰佰元整

（¥863,200 元，评估值精确到个位）。详情如下：

序号	坐落	土地使用权面积 (m ²)	土地单价 (元/平方米)	土地价值 (元)
1	中山市南朗镇十顷村	166	5200	863200
合计		166		863200

(1) 房地产转让方税费	A、土地增值税	增值额×四级超率累进税率-扣除项目 金额×速算扣除系数	462,929
	B、增值税	超过两年, 免征	41,105
		未满2年, 转让收入×5%	
	C、城市维护建设税	增值税税额×7% (城区) 或 5% (镇区)	2,877
D、教育费附加	增值税税额×3%	1,233	
(2) 房地产转让方税费	E、地方教育附加	增值税税额×2%	822
	F、个人所得税	(转让收入-房屋原值-合理费用-转让 过程中缴纳的金)×20%	65,448
	G、合同印花税	按转让收入 0.05%	432
	H、交易手续费	免征	0
合计			574,846

[本次评估计算税费仅以现获取的资料作为计算依据, 最终税费以实际缴纳为准, 仅供参考。]

十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师: 林嘉明

注册房地产估价师: 韦寒俊

(项目负责人)

(报告复核人)

注册号: 4420200170

注册号: 4420180040

签名:

签名:

十二、实地查勘期:

对估价对象进行实地查勘日期为 2021 年 10 月 27 日。

十二、估价作业日期:

2021 年 10 月 27 日至 2021 年 11 月 3 日。

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2021 年 11 月 3 日

附 件

- (一) 估价对象实地查勘照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象宗地图复印件
- (四) 《中山市第一人民法院委托书》【(2021)粤 2071 执 11313 号】
- (五) 《中山市不动产登记资料查询结果》【2021100802631】
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附：现场拍摄照片



土地状况及路况

地址：中山市南朗镇十顷村



地址：中山市南朗镇十顷村