



土地估价报告

估价机构： 深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

估价项目： 汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号一宗住宅用地 [证号：海国用(1992)字第1600656号] 土地使用权市场价值评估[案号：(2020)粤1502执694号]

土地估价报告编号： 深国潼联评字【2022】30002号

提交估价报告日期： 二〇二二年一月二十一日

目 录

第一部分	摘 要	1
一、	估价项目名称	1
二、	委托估价方	1
三、	受托估价方	1
四、	估价目的	1
五、	估价期日	1
六、	估价日期	1
七、	地价定义	1
八、	估价结果	2
九、	土地估价师签字	5
十、	土地估价机构	5
第二部分	估价对象界定	6
一、	委托估价方	6
二、	估价对象	6
三、	估价对象概况	6
四、	影响地价因素分析	7
第三部分	土地估价结果及其使用	15
一、	估价依据	15
二、	土地估价	16
三、	估价结果	19
四、	估价结果及估价报告的使用	19
第四部分	附 件	22

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷 4 号一宗住宅用地 [证号：海国用（1992）字第 1600656 号] 土地使用权市场价值评估

二、委托估价方

汕尾市城区人民法院

三、受托估价方

估价机构名称：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘平

资质等级：土地评估中介二级机构（证书编号：B202244010）

统一社会信用代码：91440300724747257L

地址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路 2002 号俊景豪园 3 栋 29B

电话：(0755) 83154623

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价期日

二〇二一年十二月二十一日，此估价期日是估价对象实地查勘之日。

六、估价日期

二〇二一年十二月二十一日至二〇二二年一月二十一日。

七、地价定义

根据土地估价技术规程和项目的具体要求，此次评估是该宗土地在设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用年限条件下于估价期日 2021 年诚信、公平、公正

12月21日的国有建设用地使用权市场价值。

1) 设定土地使用权性质：根据《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》(编号：1600656)，估价对象在估价期日为国有建设用地，使用权类型为划拨，土地使用权人为黄礼俊，所有权属于国家。本次评估设定估价对象为划拨国有建设用地使用权。

2) 设定土地利用条件：

根据《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》记载，估价对象土地用途为住宅用地。本次评估设定估价对象用途为住宅用地。

委托方未提供估价对象的土地容积率及其他规划资料。通过我司调查海丰县类似区域住宅用地出让市场，海丰县近期出让住宅用地容积率在3.5左右。故本次设定容积率为3.5，如与实际不符，应重新评估。

3) 设定土地开发程度：经现场观察，估价对象的实际开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），地上无建筑物，为空地。根据此次评估目的，设定估价对象的土地开发程度为“五通一平”。

4) 设定土地使用年限：根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权利性质为划拨，未规定土地使用年限。本次评估不设定土地使用年限。

5) 他项权利限制

《不动产登记资料查询结果证明》未记载他项权利限制。

根据估价目的，本次评估假设估价对象于估价期日不受抵押、查封等他项权利限制的影响。

综上所述，本次估价的地价内涵是指在公开市场条件下，估价期日为2021年12月21日、设定用途为住宅用地、土地使用权面积为71.15 m²，土地使用权类型为划拨，土地开发程度为宗地外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）、宗地内“场地平整”条件下的国有土地使用权市场价值。

八、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，依据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》及其他相关法规文件，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合适的估价方法，测算估价对象在估价设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地

开发程度和土地使用年限条件下，委估宗地汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号一宗住宅用地 [证号：海国用（1992）字第1600656号] 土地使用权于估价期日2021年12月21日的评估总值为人民币陆拾贰万贰仟伍佰陆拾叁元整（¥622,563）。详见下文及《土地估价结果一览表》：

土地面积：71.15 m²；

楼面地价：RMB2,500 元/m²；

地面单价：RMB 8,750 元/m²；

评估总值：RMB 622,563 元；

大写人民币陆拾贰万贰仟伍佰陆拾叁元整。

土地估价结果一览表

估价机构：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

估价报告编号：深国通联评字【2022】30002号

估价期日：2021年12月21日

评估目的：处置

土地使用权性质：国有划拨建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地位置	估价期日证载用途	规划容积率	实际容积率	设定容积率	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	土地剩余使用权年限	宗地面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	地面单价(元/m ²)	评估总值(元)
黄礼俊	海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号	住宅用地	—	—	3.5	宗地红线外五通,宗地内场地平整	宗地红线外五通,宗地内场地平整	—	71.15	2,500	8,750	622,563
合计	—	—	—	—	—	—	—	—	71.15	—	—	622,563

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、委托方未提供估价对象的估价对象的容积率，本次评估设定容积率为3.5；
- 2、土地权利限制：上述评估值为出让条件下的市场价值，未扣减划拨转为出让时应补缴的地价；
- 3、基础设施条件：宗地外五通（通路、通电、给水、排水、通讯），宗地内场地平整；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、估价范围内涉及的土地面积以《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》记载为准。
- 2、本报告假定土地价格在价格定义的价格条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。
- 3、估价对象已空置多年，尚未开工建设，有属于闲置用地的可能性，本次评估未考虑此因素对地价的影响。
- 4、根据《买土地协议书》，土地使用权人黄礼俊和林海双于2018年01月05日签订《买土地协议书》，将此土地转让给林海双。但未办理产权转移登记。


 估价机构：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司
 二〇二二年一月二十一日


九、土地估价师签字

估价师姓名	资格证书编号	签字（盖章）
张志能	2012440090	
罗川	2019440096	

十、土地估价机构

估价机构负责人签字：


深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

二〇二二年一月二十一日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

单位名称：汕尾市城区人民法院

二、估价对象

估价对象为汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷 4 号一宗住宅用地 [证号：海国用(1992)字第 1600656 号] 土地使用权市场价值评估，估价期日的土地使用权人为黄礼俊，土地用途为住宅用地，土地面积为 71.15 平方米。

三、估价对象概况

估价对象宗地为黄礼俊以划拨的方式取得，根据《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》记载：

1、土地登记状况

土地证号	海国用(1992)字第 1600656 号
土地使用权人	黄礼俊
位置	海丰县梅陇镇一居委拥政巷 4 号
四至	东至建筑物，南至空地，西至建筑物，北至护政巷
宗地面积 (m ²)	71.15
土地用途	住宅用地
使用权类型	国有划拨
土地使用期限	——

2、土地权利状况

(1) 权属：委估宗地土地所有权属于国家，土地使用权人为黄礼俊，权属性质为国有划拨。

(2) 年期：——。

(3) 土地使用权类型：划拨。

(4) 他项权利：未记载。

(5) 产权转移：根据《买土地协议书》，土地使用权人黄礼俊和林海双于 2018 年 01 月 05 日签订《买土地协议书》，将此土地转让给林海双。但未办理产权转移登记。

估价对象已被海丰县人民法院查封。根据估价目的，本次评估假设估价对象于估价期日不受抵押、查封等他项权利限制的影响。

3、土地利用状况

(1) 土地现状利用条件

经现场查勘，估价对象的实际开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），地上无建筑物，为空地。根据此次评估目的，设定估价对象的土地开发程度为“五通一平”。

(2) 土地规划利用条件

根据《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》记载，估价对象土地用途为住宅用地。本次评估设定估价对象用途为住宅用地。

委托方未提供估价对象的土地容积率及其他规划资料。通过我司调查海丰县住宅用地出让市场，海丰县近期出让住宅用地容积率在 3.5 左右。故本次设定容积率为 3.5，如与实际不符，应重新评估。

4、土地闲置状况

根据中华人民共和国国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日施行）。闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地，已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，无偿收回国有建设用地使用权。

估价对象已空置多年，尚未开工建设，有属于闲置用地的可能性，本次评估未考虑此因素对地价的影响。

四、影响地价因素分析

1、地理位置

汕尾市，位于广东省东南部沿海，处于潮汕平原东侧，东邻揭阳惠来县，西连惠州惠东县，北接梅州市和河源紫金县，南濒南海，总面积 4865.05 平方千米。

2、自然环境

(1) 地形、地质

由于历次地壳运动褶皱、断裂和火山岩隆起的影响，汕尾市形成山地、丘陵、台地、平原兼有的复杂地形地貌。汕尾位于莲花山南麓，其山脉走势为东北向西南方向倾斜。莲花山脉由闽粤边界的铜鼓岭向东南经汕尾跨惠阳到香港附近入海。地形为北部高丘山地，山峦重叠，千米以上高山有 23 座，最高峰为莲花山，海拔 1337.3 米，位于海丰县西北境内；中部多丘陵、台地；南部沿海多为台地、平原。全市境内山地、丘陵面积占总面积的 43.7%。

汕尾市主要的深、大断裂带有莲花山深断裂带和潮安—普宁深断裂带。莲花山深断裂带：沿莲花山山脉向东经梅县进入福建，向西至惠东，分别于大亚湾、深圳湾入南海，呈北东向延伸，省内长约 500 千米；是广东主要断裂带之一，具有多旋回活动特征，第四纪以来有活动表现。

(2) 气候

汕尾市地处中国大陆东南部沿海，属南亚热带季风气候区，海洋性气候明显，光、热、水资源丰富。其主要气候特点是：气候温暖，雨量丰沛，干湿明显，光照充足；冬不寒冷，夏不酷热，夏长冬短，春早秋迟；秋冬春旱，常有发生，夏涝风灾，危害较重。

汕尾城区降雨量 1862.4 毫米，海丰县降雨量 2172.6 毫米，陆丰市降雨量 1913.2 毫米，各地年总雨量较常年偏少近 1 成。

(3) 自然资源

根据 2007 年土地变更调查汇总（过渡地类）的数据，全市辖区土地总面积 735.29 万亩：农用地面积 595.47 万亩，占全市土地总面积 81%，其中耕地面积 139.95 万亩，园地 62.89 万亩，林地 351.57 万亩，牧草地 435.15 亩，其他农用地 41.02 万亩；建设用地面积 68.48 万亩，占全市土地总面积 9.31%，其中居民点与工矿用地 50.31 万亩，交通用地 3.53 万亩，水利设施用地 14.63 万亩；未利用地 71.33 万亩，占全市土地总面积 9.70%。

3、交通

区域内有国家高速公路 G15 沈海高速公路（深汕高速公路）贯穿市域东西。厦深铁路汕尾段共设有陆丰站，汕尾站，鲘门站。这是汕尾历史上首条铁路。鲘门港位于广东省

汕尾市深汕区的鲘门中心区，分为三大版块（鲘门海鲜购物码头、鲘门综合市场、鲘门饭馆）。

4、经济状况

2021年上半年，汕尾市生产需求继续扩大，市场活力不断提升，物价总体稳定，经济运行呈现稳中加固、稳中向好态势。根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021年上半年全市地区生产总值为587.62亿元，同比增长16.2%，两年平均增长10.5%。其中，第一产业增加值为83.29亿元，同比增长11.4%，两年平均增长8.1%；第二产业增加值为204.33亿元，同比增长22.2%，两年平均增长12.0%；第三产业增加值为300.0亿元，同比增长13.8%，两年平均增长10.4%。

一、农林牧渔业较快增长。上半年，全市实现农林牧渔业总产值139.60亿元，同比增长14.6%，两年平均增长9.7%。从产品产量看，肉类总产量5.66万吨，增长60.9%；粮食产量1.9万吨，增长30.7%。

二、工业生产步伐加快。上半年，全市实现规模以上工业增加值96.56亿元，同比增长28.7%，两年平均增长14.2%。从轻重工业看，重工业发展明显快于轻工业，重工业增长45.4%，快于轻工业35.8个百分点。从主要行业看，电力、热力生产和供应业增长33.6%；非金属矿物制品业增长36.0%；电气机械和器材制造业增长33.1%。从用电需求看，全社会用电量33.48亿千瓦时，增长13.6%，两年平均增长10.6%；其中工业用电量11.50亿千瓦时，增长15.5%，两年平均增长7.5%。

三、投资规模持续扩张。上半年，全市固定资产投资同比增长34.9%，两年平均增长24.6%。按产业分，第一产业投资增长224.9%；第二产业投资增长46.7%；第三产业投资增长26.7%。工业投资增长46.7%，两年平均增长24.5%。工业技改投资增长35.4%。基础设施投资增长43.8%，两年平均增长59.6%。房地产开发投资增长11.1%，两年平均增长32.9%。全市商品房销售面积158.78万平方米，增长47.3%，两年平均增长92.1%；实现商品房销售额121.40亿元，增长55.7%，两年平均增长101.0%。

四、消费需求恢复增长。上半年，全市社会消费品零售总额230.81亿元，同比增长16.4%，两年平均增长3.3%。按经营单位所在地看，城镇消费品零售总额166.92亿元，增长16.2%，两年平均增长3.1%；乡村消费品零售总额63.89亿元，增长16.9%，两年平

均增长 4.0%。从消费类型看，餐饮收入快速增长，餐饮收入 30.24 亿元，增长 39.8%，两年平均增长 6.5%；商品零售 200.58 亿元，增长 13.5%，两年平均增长 2.9%。

五、进出口及外资较快增长。上半年，全市外贸进出口总额 86.3 亿元，同比增长 8.8%，两年平均增长 5.1%。其中出口 43.3 亿元，增长 7.2%，两年平均增长 2.9%；进口 43.0 亿元，增长 10.5%，两年平均增长 7.5%。实际利用外商直接投资 2.0 亿元，增长 49.6%，两年平均增长 32.4%。。

5、税收政策

2015 年 3 月 30 日,财政部发布通知称,自 3 月 31 日起,调整个人住房转让营业税政策,个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

2016 年 3 月 18 日召开的国务院常务会议决定,自 2016 年 5 月 1 日起,中国将全面推开营改增试点,将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业全部纳入营改增试点,至此,营业税退出历史舞台,增值税制度将更加规范。

经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,金融、建筑、房地产和生活服务业等全部营业税纳税人纳入营改增试点。为便于征纳双方执行,根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及现行增值税有关规定,国家税务总局制定出台了《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》),对纳税人转让其取得的不动产的税收征管问题进行了明确。

6、金融政策

(1) 中国人民银行宣布,自 2014 年 11 月 22 日起,决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,至今,其中,金融机构一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%,一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍。其他各档次贷款和存款基准利率相应调整,并对基准利率期限档次作适当简并。五年期以上金融机构贷款基准利率已降至 6.15%;

(2) 自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点;

(3) 自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构 1 年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点;1 年期存款基准利率降 0.25 个百分点;

(4) 330 新政, 公积金贷款首套房首付比例降为 2 成, 二套房商业贷款首付比例降至 4 成。同时规定个人转让住房增值税免征年限从 5 年降低为 2 年;

(5) 自 2015 年 4 月 20 日起下调金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点;

(6) 中国人民银行昨日宣布, 自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%;一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。同时, 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。

(7) 中国人民银行决定, 自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率各 0.25 个百分点。

(8) 8 月 26 日: 2015 年 8 月 26 日起, 降息 0.25 个百分点降准 0.25 个百分点。

(9) 中国人民银行决定, 自 2015 年 10 月 24 日起, 降准 0.5 个百分点 降息 0.25 个百分点。

7、2021 年汕尾市房地产投资情况分析

(一) 固定资产投资快速增长。2021 年一季度, 全市完成固定资产投资 129.43 亿元, 同比增长 34.3%, 增速比上年同期加快 24.4 个百分点, 比全省平均水平高出 2.4 个百分点, 在全省排名第 11 位, 两年平均增长 21.5%, 位居全省第一。其中, 项目投资完成 93.87 亿元, 同比增长 62.1%, 增速比上年同期加快 70.5 个百分点; 房地产开发投资 35.56 亿元, 同比下降 7.5%, 增速比上年同期收窄 49.8 个百分点。

(二) 三次产业投资全面增长。从产业投资情况看, 一产投资迅猛增长, 二产、三产投资平稳增长。一季度, 第一产业完成投资 3.66 亿元, 同比大幅增长 573.7%, 两年平均增长 109.1%; 第二产业完成投资 45.88 亿元, 同比增长 35.0%, 两年平均增长 25.4%; 第三产业完成投资 79.89 亿元, 同比增长 29.2%, 两年平均增长 17.7%。三次产业投资结构由去年同期的 0.6: 35.3: 64.1, 转变为 2.8: 35.4: 61.8。一产投资比例上升了 2.2 个百分点, 投资结构正在不断优化。

(三) 工业及技改投资增速位居粤东前列。一季度, 工业投资完成 45.88 亿元, 同比

增长 35.0%，比全省平均水平低 0.2 个百分点，在全省排名第九，在粤东地区排名第二；完成工业技改投资 11.35 亿元，同比增长 145.1%，增速比全省平均水平高出 104.6 个百分点，在全省名列第四，在粤东地区排名第一。

（四）基础设施投资持续发力。一季度，基础设施投资 48.32 亿元，同比增长 33.6%，增速比全省平均水平加快 8.5 个百分点，占固定资产投资比重 37.3%，两年平均增速 53.9%。为将汕尾打造成“宜居宜业”的靓丽明珠城市，市委市政府着力抓好基础设施建设，汕头至汕尾铁路、沈海至海口国家高速公路汕尾陆丰至深圳龙岗段扩建项目正在快速推进；粤东天然气主干管网海丰至惠来联络线、汕尾市东部水质净化厂及配套管网一期工程等大型基础设施项目进展良好。

（二）区域因素

1、区域概况

海丰县，隶属广东省汕尾市，地处广东省东南部，海丰取义于“南海物丰”，全县总面积 1750 平方千米，辖 16 个镇，2020 年常住人口 736791 人，为广东历史文化名城，中国 13 块红色根据地、海陆丰革命老区之一。

海丰县地处广东省东南部沿海，东与陆丰市毗邻，西与惠东县接壤，东北与陆河县接壤，东南与城区毗邻，北倚莲花山脉，南临南海。地理坐标在东经 $114^{\circ} 54' \sim 115^{\circ} 37'$ ，北纬 $22^{\circ} 37' \sim 23^{\circ} 14'$ 之间。

截至 2019 年 8 月，海丰县辖 16 个乡镇，海城镇、梅陇镇、附城镇、联安镇、陶河镇、可塘镇、赤坑镇、公平镇、城东镇、黄羌镇、平东镇、鹅埠镇、赤石镇、鲘门镇、小漠镇、大湖镇。县人民政府驻海城镇红城大道西 988 号。

2、交通条件

截至 2018 年末，海丰县完成新建、改建公路里程 875 千米，完成国道、省道公路建设里程 93 千米，完成县镇公路建设里程 62 千米，完成村村通公路建设里程 720 千米。重点公路建设项目有：县城北环公路 12.63 千米，省道 S242 线公平至城东段改造工程 8.1 千米，大湖至红海湾公路 3.5 千米。

3、基础设施条件

区域周围基础设施达到五通，即通道路、通电、通给水、排水、通讯。估价对

象基础设施条件为：宗地外五通，即通路、通电、给水、排水、通讯；宗地内场地平整。

4、公用配套设施情况

估价对象位于梅陇镇，周边有梅兴小学、海丰县梅峰中学、梅陇中学、海丰县第二人民医院、隆兴商场等配套设施，公共配套设施完善度较完善。

5、环境条件

估价对象区域周边主要为私宅。无污染，环境状况一般。

6、商服繁华度

估价对象位于梅陇镇，周边主要为私宅，配套商服繁华度一般。

7、周边土地利用状况

据估价人员现场查看了解，委估宗地设定的土地用途与区域规划的土地用途、利用状况相协调，估价对象最高最佳用途为住宅用地。

(三) 个别因素

估价对象为汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷 4 号一宗住宅用地 [证号：海国用(1992) 字第 1600656 号] 土地使用权评估，估价期日的土地使用权人为黄礼俊，土地用途为住宅用地，土地面积 71.15 平方米。

1、现状因素

A、面积与形状：土地面积为 71.15 平方米，形状为规则多边形。

B、四至：东至建筑物，南至空地，西至建筑物，北至护政巷。

C、开发程度：宗地外基础设施达到五通，即通道、通电、通给水、排水、通讯，宗地内场地平整。

2、土地利用规划条件

根据《不动产登记资料查询结果证明》、《土地登记审批表》记载，估价对象土地用途为住宅用地。本次评估设定估价对象用途为住宅用地。

委托方未提供估价对象的土地容积率及其他规划资料。通过我司调查海丰县住宅用地出让市场，海丰县近期出让住宅用地容积率在 3.5 左右。故本次设定容积率为 3.5，如与实际不符，应重新评估。

3、最高最佳使用

从项目周边土地利用，结合项目的规划情况，委估宗地周边有规划为住宅区，公共配套设施较好，因此我们认为估价对象证载用途按规划住宅用地建设可达最高最佳使用。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

1、国家及有关部门颁布的法律法规、规章

(1) 《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修正，自2020年1月1日实施]；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》[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修正，自2020年1月1日实施]；

(3) 《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，2021年1月1日开始施行)；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(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》修正)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，自2016年12月01日起施行)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行)；

(7) 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年07月20日国务院令 第248号，1998年07月20日施行)；

(8) 《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》(颁布日期：1990年5月19日)；

(9) 《闲置土地处置办法》(国土资源部第53号令，自2012年07月01日起施行)；

(10) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(自2007年9月1日施行)；

(11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(自2009年11月20日起施行)；

(12) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(自2012年1月1日起施行)；

(13) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

2、广东省有关法律、法规

(1) 《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（广东省第九届人民代表大会常务委员会第十三次会议第70号，自2000年1月8日起实施）；

(2) 汕尾市统计资料；

(3) 汕尾市人民政府及有关部门的其他法规政策。

3、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/T18508-2014）；

(2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

(3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017，从2018年2月2日起实施）。

4、委托方提供的资料

(1) 《委托评估书》；

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》；

(3) 《土地登记审批表》（编号：1600656）；

(4) 《买土地协议书》；

(5) 委托方提供的其他资料。

5、估价人员调查的资料

(1) 估价人员现场勘查记录、摄影照片；

(2) 估价人员现场勘察、市场调研等资料；

(3) 公司掌握的汕尾市海丰县有关房地产、土地市场、建设工程等情况资料。

二、土地估价

1、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此进行细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据地价评估技术以及估价对象的具体情况
诚信、公平、公正

主要遵循以下原则：

(1) 合法原则

土地使用者必须根据批准用途开发利用土地，因此土地估价必须在法律规定的土地使用条件下进行。在考虑估价对象的权利时，应以权属合法、利用合法、处分合法为前提，才能确保估价结果的可靠性和合法性。

(2) 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，即两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，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。

(3) 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时要考虑所假设的公平市场，有要考虑土地供应的垄断性特征。

(4) 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，在土地估价时，必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把各种因素的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(5) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收

益状况，并对土地市场的现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

(6) 最有效利用原则

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式可能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，地价是以宗地的效用作最有效发挥为前提的。

(7) 报酬递减原则

报酬递减原则是指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

(8) 贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以通过土地对土地的收益的贡献大小来确定。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，现行土地估价方法有市场比较法、基准地价修正法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等。估价方法的选用取决于估价目的、估价对象的特点及当地房地产市场发育情况等。

A、选用的方法

(1) 剩余法：海丰县房地产市场发展时间较长，市场相对成熟，住宅类的房地产开发项目较多，市场发达，交易较活跃，开发完成后的房地产价值宜求取。所以选用剩余法作为其中一种评估方法进行评估测算。

(2) 基准地价系数修正法：海丰县的基准地价是由政府有关部门测算并定期公布的，是对宗地所在区域市场地价的平均反映，具有一定的权威性，海丰县基准地价距价值时点已超过3年，但近期市场状况变化不大，故本次估价选用基准地价系数修正法。

B、不选用的方法

(1) 市场比较法：估价对象通过划拨方式取得，为个人自建房住宅用地，面积很小，周边市场上没有类似小面积的土地交易案例；所以综合以上情况以及考虑到本次估价目的等，

不选用市场比较法作为其中一种估价方法；

(2)收益还原法：海丰县土地租赁情况较少，土地租赁市场不活跃，且用于租赁的土地往往是临时用地出租或仓储堆场用地等出租，与估价对象同类用地的出租情况极少，所以很难找到土地租赁案例，故不宜选择收益还原法；

(3)成本逼近法：估价对象土地用途为住宅用地，所处区域的土地开发成熟，土地市场发达，交易较多，土地价格主要取决于其使用价值而非成本，成本价格与市场成交价格相差较大，故不宜采用成本逼近法。

三、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场分析，依据《中华人民共和国土地管理法》、《城镇土地估价规程》及其他相关法规文件，按照土地估价的基本原理和估价程序，选择合适的估价方法，测算估价对象在估价设定土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度和土地使用年限条件下，委估宗地汕尾市海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号一宗住宅用地[证号：海国用(1992)字第1600656号]土地使用权于估价期日2021年12月21日的评估总值为人民币陆拾贰万贰仟伍佰陆拾叁元整(¥622,563)。详见下文：

土地面积：71.15 m²；

楼面地价：RMB2,500 元/m²；

地面单价：RMB 8,750 元/m²；

评估总值：RMB 622,563 元；

大写人民币陆拾贰万贰仟伍佰陆拾叁元整。

四、估价结果及估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件：

(1) 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。

(2) 在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间，不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

(3) 未考虑土地价值受他项权利附带债权债务关系带来的影响。

(4) 委托方未提供估价对象的土地容积率及其他规划资料。通过我司调查海丰县住

宅用地出让市场，海丰县近期出让住宅用地容积率在 3.5 左右。故本次设定容积率为 3.5，如与实际不符，应重新评估。

(5) 本次评估中估价对象的具体位置由领勘人领勘、现场确认。估价对象《不动产登记资料查询结果证明》记载地址为拥政巷，经过现场查勘，其临近建筑物上门牌地址为护政巷。证载地址和实际地址不一致，提醒报告使用人注意。

(6) 现场查勘时，经现场观察，估价对象的实际开发程度已达到“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），地上无建筑物，为空地。根据此次评估目的，设定估价对象的土地开发程度为“五通一平”。

(7) 估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

(8) 本报告估价结果未考虑国家有关土地的法律法规及宏观经济政策发生重大变化以及不可抗力对土地价值的影响。

(二) 估价结果和估价报告的使用：

(1) 本评估报告仅为协助法院执行案件提供价值参考依据，不得作为他用，不对其他目的承担任何责任；

(2) 本次估价所依据的主要法律、法规有《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，本估价报告及其结果依照上述有关规定发生法律效力；

(3) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自提交估价报告日二〇二二年一月二十一日起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价；

(4) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；

(5) 估价结果是在满足价值定义所设定条件下的土地使用权市场价值，若估价对象的土地使用权性质、土地用途、土地利用条件、土地开发程度、有效使用年限和估价期日等影响地价的因素发生变化，该估价结果应作相应调整；

(6) 本报告需经 2 名注册土地估价师签名、土地估价机构盖章后方能生效。

(三) 其他需要特殊说明的事项

(1) 本宗地的用地面积根据《不动产登记资料查询结果证明》确定，土地开发状况以实地勘查为准。

(2) 本次估价的估价总值为估价对象于估价期日状态下的公开市场价值，其中包含市场地价及预计转让时卖方应缴纳的各项税费（增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税等），未扣减划拨转为出让时要补缴的地价，具体补缴的土地出让金由海丰县自然资源局核算，未考虑将来市场价格的波动、税费率的变化等因素对估价结果的影响。

(3) 估价对象已空置多年，尚未开工建设，本次评估未考虑可能存在的闲置情况。

(4) 海丰县未发布地价动态监测指数，本次计算地价增长情况参照《广东省城市地价动态监测报告》及中国地价监测网发布的相邻地区的地价增长情况。

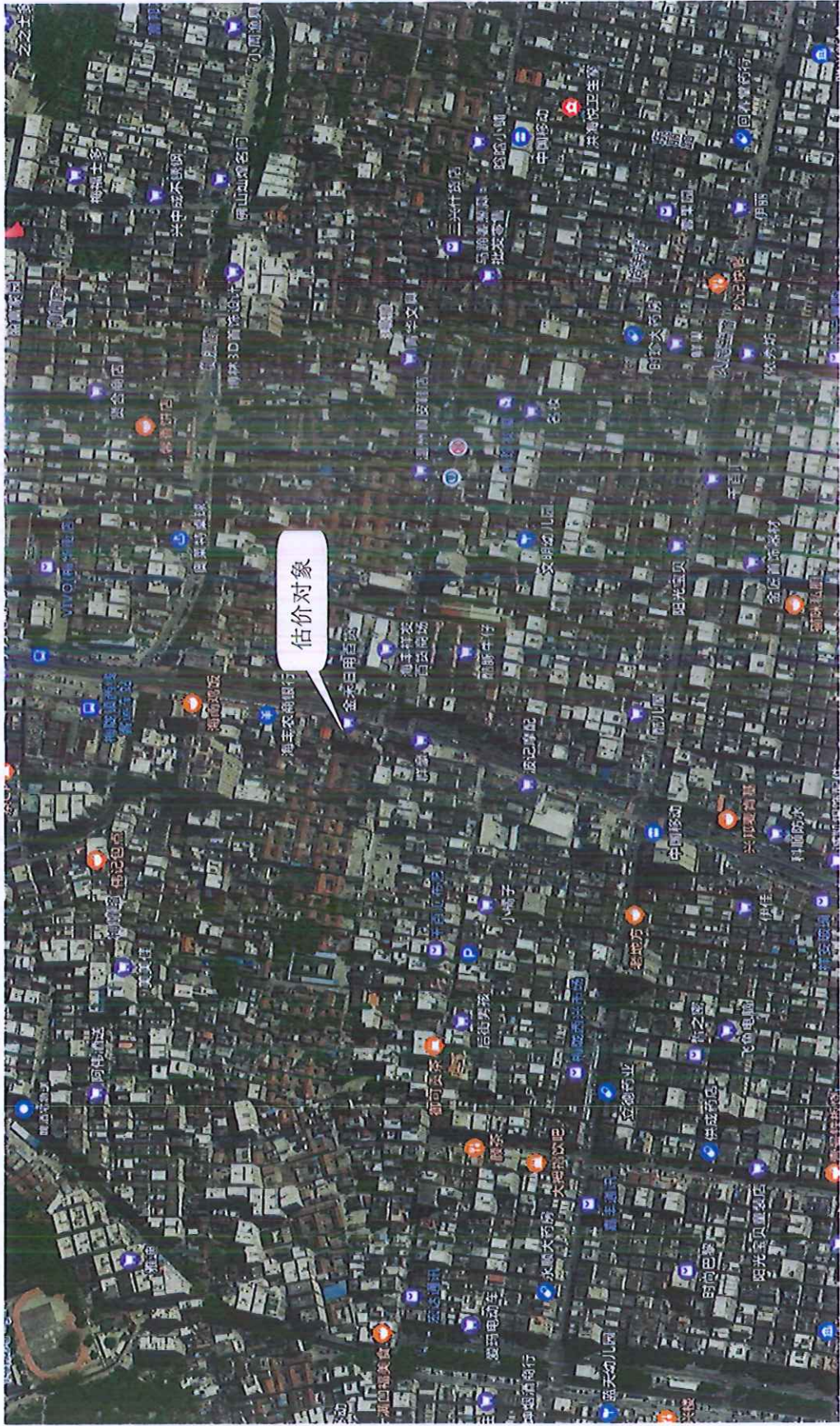
(5) 本报告中使用的货币单位为人民币元。

(6) 当事人如对本报告有异议，请在报告出具后十日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视同为认可本报告所有内容及其估价结果。

第四部分 附件

- 附件一：宗地位置示意图
- 附件二：宗地照片
- 附件三：委托评估书
- 附件四：《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 附件四：其它相关资料复印件
- 附件五：估价机构资质证书复印件
- 附件六：估价师资质证书复印件

附件一：宗地位置示意图（海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号）



附件二：宗地照片



宗地內景



宗地內景



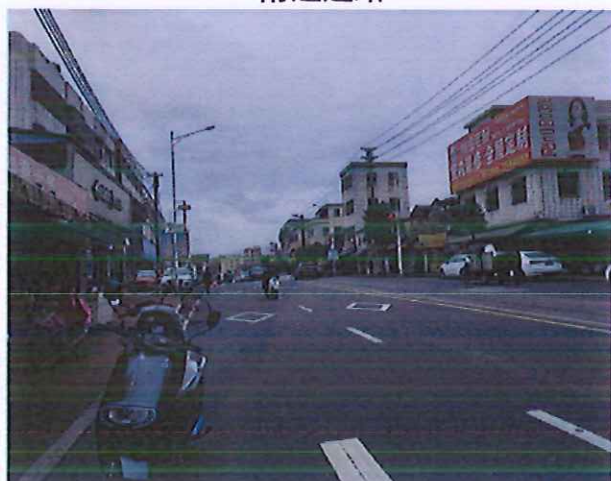
宗地內景



附近道路



附近道路



附近道路

海丰县梅陇镇一居委拥政巷 4 住宅用地

广东省汕尾市城区人民法院

委托书

(2020)粤 1502 执 694 号

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司：

我院在执行海丰县农村信用合作联社梅陇信用社与林海双责令退赔一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号的国有建设用地使用权
[产权证号：海国用（1992）字第1600656号]

二〇二〇年十二月二十日



联系人：吕法官 联系电话：0660-3399983

联系地址：广东省汕尾市城区勤政街1号

不动产登记资料查询结果证明

汕尾市城区人民法院

2021年04月26日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202104260213 。

经查询海丰县自然资源局不动产登记系统提供的查询结果证明, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	黄礼俊	证件号码	\
共有情况	\		
坐落	海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号		
产权证号	海国用(1992)字第1600656号	不动产单元号	\
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	划拨
土地用途	\	房屋用途	\
土地面积	71.15	土地使用终止日期	\
房屋建筑面积	\	套内面积	\
权属状态	有效 备注: 但档案内没有身份证信息, 不能确认与要求要查询的黄礼俊(身份证: 442531195702192311)为同一个人。		





编号: 1600656

土地登记

审批表

梅陇镇 人民政府

82年3月30日

表四

申请单位(个人)	董礼俊		
地址	梅陇镇一层巷拥政巷4号		
单位性质	个人	批准用途	
土地所有权性质	国有	批准使用期限	
土地权属来源	购地	批准文号	
批准行地机关		批准日期	

农村集体土地所有权
国有农业用地使用权
申请者填写以下内容 (亩)

土地总面积	其中地类面积										水城	未利用地
	耕地	其中 旱地	其中 水田	园地	林地	牧草地	居民点及 工矿用地	其他 宅基地	其中 企业建 设用地	交通用地		

镇、村土地(含宅基地)使用权申请者填写以下内容 (平方米)

用地面积	71.15 m ²	用地类别	宅地
其中:建筑占地	71.15 m ²	土地等级	
共有使用权面积		土地实际用途	住宅
其中:分摊面积		家庭人口	2人
地上物权属	董礼俊		

东至梅陇供销社埕陆米玖,已埕电未捌,
西至已埕,南至已埕,北至已埕。

公榜15天内无异议。

张后的反
榜公布

(土地权属性质、依据、合法性。土地权属界线，地上、图上、是否清楚，有无纠纷。对用途的审查和批准建议。拟准予登记的面积、期限。)

审查人员初审意见

该地经审查，来源有依据，权属清楚，面积准确，同意按 71.15 m² 作为住宅用地，报上级批准，准予发证。
林生章 秘 52年4月15日

(准予登记的土地权属性质、面积、用途、使用年限)

准予登记国有土地 71.15 平方米用于住宅

负责人： 缪淑民 [公章] 1992年5月12日

同意登记发证

负责人： 张汉抱 [公章] 1992年5月12日

土地管理机关

县级以上人民政府

备注

图号

地号

土地证号


买土地协议书

甲方：

乙方：

乙方有位于梅陇镇田脚西路1号鸿德宾馆后面老土地一块，面积约80平方米左右，现甲、乙双方议定价格为人民币陆拾捌万元整（¥680000元整），现卖给甲方并一次性付清人民币陆拾捌万元整（¥680000元整）。

口说无凭，立字为据，本协议书签字之日起生效。

甲方：

乙方：



与原件相符

2018年1月5日

广东省汕尾市城区人民法院
执行裁定书

(2020)粤1502执694号之三

申请执行人:广东海丰农村商业银行股份有限公司,住所地:
广东省海丰县海城镇广富路127号,统一社会信用代码:
914415216886460443。

法定代表人:郑余鸿,董事长。

被执行人:林海双,男,1973年3月3日出生于广东省海丰县,香港居民,香港居民身份证号码:M104675(1)。汉族,住海丰县云岭山庄雅翠苑34栋东梯4B。

本院在执行海丰县农村信用合作联社梅陇信用社与林海双责令退赔一案中,经查,被执行人林海双购买有第三人黄礼俊名下位于海丰县梅陇镇一居委拥政巷4号的国有建设用地使用权。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定,裁定如下:

查封第三人黄礼俊名下位于海丰县梅陇镇一居委拥政巷4

号的国有建设用地使用权。[产权证号：海国用（1992）字第1600656号]，期限为三年。

本裁定立即执行。

审 判 员 洪卫京



月一日

书 记 员 罗秋艳



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。

土地估价备案信息查询：

等级：二级

证书编号：B202244010

有效期：2022年1月1日至2022年12月31日

机构名称：深圳市国联土地房地产资产评估顾问有限公司

统一社会信用代码：914403007241747557L

法定代表人：刘平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路
2002号俊景豪园3栋29B

发证单位：

二〇二二年十二月二十日



广东省自然资源厅

粤土估备字〔2020〕0410号

关于深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司备案情况的函

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年9月21日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

备案编号：2020440410

法定代表人（执行事务合伙人）：刘平

评估师：刘平（土地估价师 证书尾号：0039），张金炜（土地估价师 证书尾号：0123），朱新浩（土地估价师 证书尾号：0379），穆立森（土地估价师 证书尾号：0450），孙静静（土地估价师 证书尾号：0077），成宇君（土地估价师 证书尾号：0067），杨秀青（土地估价师 证书尾号：0020），张惊雷（土地估价师 证书尾号：0169），王让虎（土地估价师 证书尾号：0057），周杰（土地估价师 证书尾号：0334），陈晓敏（土地估价师 证书尾号：0032），张志能（土地估价师 证书尾号：0090），罗川（土

地估价师 证书尾号：0096)。

原函（粤土估备字〔2020〕0285号）作废。



附记

估价师信息

备案日期：2021年3月15日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘平	土地估价师	0039	张金炜	土地估价师	0123
朱新浩	土地估价师	0379	穆立森	土地估价师	0450
孙静静	土地估价师	0077	成宇君	土地估价师	0067
杨秀青	土地估价师	0020	张惊雷	土地估价师	0169
王让虎	土地估价师	0057	周杰	土地估价师	0334
陈晓敏	土地估价师	0032	张志能	土地估价师	0090
罗川	土地估价师	0096	何洋	土地估价师	0100

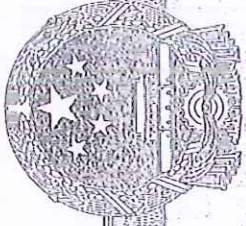
变更前信息

备案日期：2020年9月21日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
刘平	土地估价师	0039	张金炜	土地估价师	0123
朱新浩	土地估价师	0379	穆立森	土地估价师	0450
孙静静	土地估价师	0077	成宇君	土地估价师	0067
杨秀青	土地估价师	0020	张惊雷	土地估价师	0169
王让虎	土地估价师	0057	周杰	土地估价师	0334
陈晓敏	土地估价师	0032	张志能	土地估价师	0090
罗川	土地估价师	0096			

全国土地估价
监管系统

备案号2020440410-002
2021.3.15



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300724747257L



名称 深圳市国迈联土地房地产资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘平

成立日期 2000年11月28日

住所 深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景
花园3栋29B

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经国家统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.*



编号
No. 2012440090

姓名: 张志能
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 360302198011030510
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



中华人民共和国
土地估价师
资格证书

LAND VALUER CERTIFICATE
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

持证人经全国统一考试认
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer*



证号
No. 2019440096

姓名：罗川
Full Name

性别：男
Sex



身份证号码：612324198909247216
I.D.No.

持证人姓名：
Signature of the bearer

发证日期：2019 年 12 月 8 日
Date of Issue

有效期至：2029 年 12 月 7 日
Date of Expiry