

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：罗彩莲、梁燕威位于中山市三角镇高平村的商住  
用地土地使用权市场价值评估

案号：（2021）粤 2072 执 11908 号

估价委托人：中山市第二人民法院

房地产估价机构：广东中土资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：高国雄(注册号：4419980103)

冯庆施(注册号：4420100073)

估价作业日期：2022年6月14日至2022年7月25日

报告编号：中房评字第[2022]A0226号

# 目 录

一、致估价委托人函 .....	1
二、估价师声明 .....	6
三、估价假设和限制条件 .....	6
四、房地产估价结果报告 .....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价对象的状况.....	10
(四) 估价目的.....	11
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
(十四) 估价报告应用的有限期.....	16
五、附件 .....	17

## 致估价委托人函

中山市第二人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，对所委托的土地价格进行评估。经我公司派员前往现场查勘及进行市场调查，收集有关数据资料，根据房地产估价目的、估价原则和估价程序，遵循国家《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规，结合估价经验，公允反映了估价对象在价值时点的市场价值。具体情况如下：

一、估价对象：权属人罗彩莲、梁燕威位于中山市三角镇高平村商住用地土地使用权，土地面积 3006.5 m<sup>2</sup>。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022 年 6 月 14 日。

四、估价方法：比较法、基准地价系数修正法。

五、价值类型：

市场价值：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。

六、估价结果：估价对象在价值时点的土地评估总价值为¥16.98 万元，大写人民币玖佰壹拾陆万玖仟捌佰元整（详见《估价结果明细表》）。

七、特别提示：

1.本次评估的估价结果为市场价值，不考虑交易过程的税费转嫁，也未扣除本次转让过程中应缴纳相关的税、费。

2.本次评估的估价结果未扣减估价对象处置时的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

3.因财产处置日期与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

6. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 根据人民法院提供的资料显示，估价对象已取得相关产权证，由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在尚未到期的租赁合同及存在的已预收租金，估价师于 2022 年 6 月 14 日进行实地勘察时，由于权利人未提供租赁合同，查勘人员无法确认评估对象是否存在租赁合同，估价结果设定无存在租赁测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评，请报告使用人注意。

9. 由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在欠缴税费（含税收、卫生费、水电费等），权利人未提供相关信息有无欠缴物业管理费情况，也无纸质的证明文件支持该事项，故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。估价结果也由此设定经测算得出，若此设定与实际不一致，需对估价结果进行调整或重新评，请报告使用人注意。

10. 委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2021123102550）、《关于罗彩莲、梁燕威用地相关情况的复函》（编号：中山自然资规函[2022]410号）、《土地使用权转让合同》（2011年4月27日签订），均没有提示估价对象批准容积率；《建设项目选址意见书（村镇）》（编号：B-(98)15632，1998年6月30日出具，有效期壹年）提示容积率为1.5；根据《中山市人民政府关于印发中山市建设用地规划条件管理办法的通知》（文号：中府[2019]81号，中府规字[2019]16号）、

《关于超容积率补地价有关问题的通知》（中规通[2007]28号）以及《关于调整超容积率补地价有关问题的通知》，商住用地如无约定容积率以及配套商业、住宅建筑面积与总建筑面积的基准比例，则容积率为 1.5、商业比例 15%、住宅比例 85%。依据最有效利用原则，本次评估设定估价对象宗地容积率为 1.5，商业比例 15%、住宅比例 85%，最终规划设计方案以相关部门核定为准，若最终核定与上述设定不相符，估价结果应作相应调整或重新评估，请本报告使用者注意。

11. 截至估价时点，估价对象尚未进行开发建设，由于估价对象取得土地使用权证已超过 2 年，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中山市闲置土地处理规定》等相关法律法规，估价对象存在需要缴纳土地闲置费或被收回土地的可能性。鉴于委托方未提供估价对象被认定为闲置土地的相关文件资料，经估价人员咨询当地国土部门仍未能得到估价对象是否闲置的确切信息，因此本次评估并未考虑土地闲置的影响，建议报告使用者到当地国土部门进行相关核实，在此提请报告使用者注意。

## 估价结果明细表

估价机构：广东中土资产房地产土地评估有限公司

估价报告编号：中房评字第[2022]A0226号

估价日期：2022年6月14日

估价目的：为委托估价方进行司法处置提供市场价值参考依据而评估土地使用权市场价值

估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地图编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日土地实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	用地面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	地面地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
				批准	设定	规划	设定								
罗彩莲 梁燕威	D04QQa2 0110575	中山市三角镇高平村	国(2011)易0400207	商住	商住	1.5	1.5	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	商业40年、住宅46.13年	3006.5	2033	3050	916.98	精确至百位数

### 一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：本次估价所涉及的土地面积、用途、产权证号等信息以委托估价方提供的《不动产登记信息查询结果》上所载为依据。
2. 基础设施条件：评估设定估价对象宗地外达到“五通”，宗地内场地平整。（“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通上水、通下水、通电、通讯、通路）
3. 规划限制条件：本次评估设定估价对象宗地容积率为1.5，商业比例15%、住宅比例85%，最终规划设计方案以相关部门核定为准，若最终核定与上述设定不相符，估价结果应作相应调整或重新评估，请本报告使用者注意。
4. 影响土地价值的其它限制条件：无。

### 二、其它需要说明的事项：

1. 估价报告未考虑估价对象因出租、出售、抵押、担保、查封、应付税费等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对估价对象评估价值的影响。
2. 估价报告应用有效期自估价报告提交之日起壹年内有效。
3. 报告评估结果为满足上述所有假设与限制条件下的结果，若上述条件发生变化，评估结果要作相应调整或重新委托评估。
4. 本评估报告仅为委托估价方进行司法处置提供市场价值参考依据而评估土地使用权市场价值，不作其它用途。
5. 本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

法定代表人：

广东中土资产房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月二十五日

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我们已派注册房地产估价师于实地查勘期 2022 年 6 月 14 日、对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但实地查勘仅限于其外观和使用状况。对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，对估价对象可能存在的其他瑕疵事项（如内部质量缺陷等）无法进一步查勘。

6. 没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师已经对估价中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，但无法完全保证估价委托人提供的有关资料的真实性，估价委托人对有关资料的真实性负责。

注册估价师

资格证书编号

签字

高国雄

4419980103

冯庆施

4420100073

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1. 本次估价我们对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2. 在估价过程中，对估价对象享有完全自由、不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，可自由整体或分割转让估价对象；若上述所设定的权益状况发生变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

3. 我们对该地质地基、环境污染、周围人文、经济环境等影响估价对象价值或价格的重大实物和区位因素给予了关注，在没有相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价委托人在委托估价时未作特别说明，并在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，我们没有理由怀疑估价对象存在安全性隐患和其他不利因素，即设定估价对象可安全使用、并且无污染问题，周围人文、经济环境等实物和区位因素在现状条件下正常使用。若上述按现状设定的实物和区位状况发生重大变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

4. 本报告估价的是估价对象在价值时点的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成的价格，不考虑产权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协定等附加条件和其他特殊交易因素带来的价格影响。

5. 估价对象土地使用权通过出让取得，土地使用终止日期为 2068 年 07 月 29 日，土地使用权年限按照估价对象产权证证载剩余使用年限和法律规定的最长使用年限的孰短原则规定，即商业 40 年、住宅 46.13 年进行设定。

6. 本项目估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而在价值时点 2022 年 6 月 14 日时人民院尚未处置该财产，故假设人民法院处置财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

### 二、未定事项假设：



1. 根据人民法院提供的资料显示，估价对象土地已取得相关产权证，由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在尚未到期的租赁合同及存在的已预收租金，估价师于 2022 年 6 月 14 日实地勘察时，由于权利人未提供租赁合同，查勘人员无法确认评估对象是否存在租赁合同，估价结果设定无存在租赁测算得出，故本次评估设定估价对象不存在租赁合同。

2. 由于人民法院未明确权属人在价值时点前是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等），权利人未提供相关信息有无欠缴物业管理费情况，也无纸质的证明文件支持该事项，故本次评估设定估价对象不存在欠缴税费。

3. 截至估价时点，估价对象尚未进行开发建设，由于估价对象取得土地使用权证已超过 2 年，根据《中华人民共和国土地管理法》和《中山市闲置土地处理规定》等相关法律法规，估价对象存在需要缴纳土地闲置费或被收回土地的可能性。鉴于委托方未提供估价对象被认定为闲置土地的相关文件资料，经估价人员咨询当地国土部门仍未能得到估价对象是否闲置的确切信息，因此本次评估并未考虑土地闲置的影响，建议报告使用者到当地国土部门进行相关核实，在此提请报告使用者注意。

### **三、背离事实假设：**

根据本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估土地市场价值，估价中不考虑估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对市场价值的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，没有背离事实的合理假设。

### **四、不相一致的假设：**

估价对象实际用途与证载用途一致，没有不相一致的假设。

### **五、依据不足的假设：**

委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：2021123102550）、《关于罗彩莲、梁燕威用地相关情况的复函》（编号：中山自然资规函[2022]410 号）、《土地使用权转让合同》

(2011年4月27日签订),均没有提示估价对象批准容积率;《建设项目选址意见书(村镇)》(编号:B-(98)15632,1998年6月30日出具,有效期壹年)提示容积率为1.5;根据《中山市人民政府关于印发中山市建设用地规划条件管理办法的通知》(文号:中府[2019]81号,中府规字[2019]16号)、《关于超容积率补地价有关问题的通知》(中规通[2007]28号)以及《关于调整超容积率补地价有关问题的通知》,商住用地如无约定容积率以及配套商业、住宅建筑面积与总建筑面积的基准比例,则容积率为1.5、商业比例15%、住宅比例85%。依据最有效利用原则,本次评估设定估价对象宗地容积率为1.5,商业比例15%、住宅比例85%,最终规划设计方案以相关部门核定为准,若最终核定与上述设定不相符,估价结果应作相应调整或重新评估,请本报告使用者注意。

## 六、估价报告使用限制:

1. 根据人民法院提供的《中山市不动产登记资料查询结果》、《委托书》等资料上记载,本报告评估的市场价值为估价对象国有出让土地使用权的权益价值。

2. 本估价报告只适用于为人民法院确定财产处置房地产提供参考依据,不作其它用途使用。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在估价报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4. 本估价报告由封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告及附件组成,必须整体配套使用,不得随意分割使用。

5. 本估价报告内的文字或数字,如因打印、校对及其他原因出现误差,请及时通知本公司更正,否则出现误差的部分无效。

6. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料进行估价,估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他事项,估价委托人在

委托估价时未作特别说明的,在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下,本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

8. 本报告估价结果仅作为估价委托人本次估价目的使用,不得做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上,解释权属本房地产估价机构。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：中山市第二人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：广东中土资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：高国雄

房地产估价资质证书编号：壹级、粤房估备字壹 1100009

土地估价机构备案编号：二级、B202244105

住址：中山市东区华柏路 26 号

经办人：冯庆施

联系电话：0760-88870511

## 三、估价对象的状况

罗彩莲、梁燕威位于中山市三角镇高平村的土地，评估土地面积为3006.5平方米。

### 1、估价对象产权登记状况：

产权人	坐落	土地使用证号	用地面积 (M <sup>2</sup> )	土地 用途	土地使用 权类型	土地使用期限
罗彩莲、 梁燕威	中山市三角镇 高平村	国(2011)易0400207	3006.5	商住	国有出让	至2068年07月29日

### 2、估价对象区位状况：

中山市三角镇位于中山市境北部偏东地区，地理坐标为东经113° 51'、北纬22° 43'，距中山市中心城区18.5公里。东北隔洪奇沥水道与广州番禺区横沥镇相望，东南与民众镇接壤，西南隔鸡鸦水道，与阜沙、港口两镇相邻，西北隔黄沙沥水道与黄圃镇交界。三角镇是珠江冲积平原，属大沙田地区，地处北回归线以南，属亚热带季风性气候，气候温和，阳光充足，雨量充沛。全镇总面积为70.13平方公里，辖蟠龙、结民、沙栏、光明、三角、东南、高平和中心社区。现有常住人口约12万人，户籍人口6万人，交通便利，京珠高速、番中公路、南三公路、福源路贯通全镇。三角镇是传统的农业大镇，种养业发达，物产

丰盈。工业方面，以电子、纺织制衣、化工、五金四大传统产业为支柱，全镇规上工业企业 194 家，全镇高新企业达 73 家，省级工程中心 11 家，市级工程中心 30 家，市技术中心 8 家。文化方面，三角镇全面整合山水生态的岭南文化精粹，打造高端休闲商务聚集区，星级酒店群、航空主题公园和生态农业园。

估价对象位于中山市三角镇高平村，所处三角镇东北部，临新裕路侧，西距高平大道约 200 米，该区域基础设施齐全，公共设施配套较优，商业繁华程度较优，对外交通方便程度较优，停车方便，公交便捷度一般，邻近美日鲜餐厅、高平村委会、广东达进电子科技有限公司等，周围有住宅、工厂、农用地。

### 3、估价对象实物状况

估价对象土地形状较规则，大致呈梯形状，四至：东至美日鲜餐厅、南至空地、西至河涌、北至新裕路，该地已完成五通一平，地上无建筑物，为待开发用地。

### 4、估价对象土地规划情况及地上建筑物报建情况。

根据委托方提供的《关于罗彩莲、梁燕威用地相关情况的复函》（编号：中山自然资规函[2022]410号），估价对象土地规划情况及地上建筑物报建情况如下：

土地规划情况：估价对象证载土地用途为商住，在《中山市三角镇土地利用总体规划（2010-2020年）》中规划为非建设用地；在《中山市三角镇总体规划（2016-2020年）》中规划为建设用地；在《中山市三角镇控制性详细规划整合-C片区》中规划为二类居住用地（约1646.55平方米）、防护绿地（约645.29平方米）和道路用地（约714.66平方米）。《建设项目选址意见书（村镇）》（编号：B-(98)15632，1998年6月30日出具，有效期壹年）提示容积率为1.5。

地上建筑物报建情况：估价对象用地未有相关报建情况。

## 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、价值时点

根据估价目的以及委托方约定，以实地查勘期 2022 年 6 月 14 日为价值时点。

## 六、价值定义

根据估价目的，我们评估的估价对象权利状况以委托方提供《不动产登记资料查询结果证明》内容为准，其他基本状况以本报告所述的估价对象状况为依据，在价值时点的市场价值。

市场价值：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、估价依据

### （一）全国人大、国务院颁布的有关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《民法典》，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（初次颁布时间：1995年1月1日，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，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（初次颁布时间：1987年1月1日，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，自2020年1月1日起施行）；

4. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第656号，自2015年3月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令 第23号，2004年8月28日）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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通过，自2016年12月1日起施行）。

### （二）有关部门及地方政府颁布的有关法规及规章

1. 《城市房地产转让管理办法》（2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，自2001年8月15日起施行）；

2. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63号，2015年6月29日国土资源部第3次部务会议审议通过，自2016年1月1

日公布施行)；

3.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,自2016年5月1日起执行)；

4.《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》(2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日起实施)；

5.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》(2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行)。

(三)有关技术标准：

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.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)；

4.《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

5.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(四)委托估价方提供的资料(详见附件)：

1.《中山市第二人民法院委托书》(编号：(2021)粤2072执11908号)；

2.《中山市不动产登记资料查询结果》(编号：2021123102550)复印件；

3.《用地图》(编号：D04QQa20110575)。

(五)估价人员实地查勘、调查、收集所获取的资料：

1.估价对象所在区域同类市场交易案例等数据资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场资料；

3.注册房地产估价师现场查勘图片。

## 八、估价原则

结合估价对象的具体情况,本次估价过程中,遵循的主要原则有：

(一)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上,实事求是

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；

(二) **合法原则**：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；

(三) **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；

(四) **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在合理范围内的原则；

(五) **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的原则。

## 九、估价方法

### 1. 估价方法选用：

按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、等基本方法。估价人员结合估价目的，深入细致地分析了本次估价对象的特点和实际情况，研究了委托方提供的和估价人员所调查掌握的资料，采用估价方法：比较法和基准地价系数修正法。

### 2、估价方法介绍

(1)比较法：根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。比较法适用于市场发达、有充足具有代表性的比较实例、具有交易性的不动产评估。

(2)基准地价系数修正法：利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法适用于具备基准地价有宗地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。

## 十、估价结果

估价对象在价值时点的土地评估总价值为**¥16.98**万元，大写人民币**玖佰壹拾陆万玖仟捌佰元整**（详见《估价结果明细表》）。



## 估价结果明细表

估价机构：广东中土资产房地产土地评估有限公司

估价报告编号：中房评字第[2022]A0226号

估价期日：2022年6月14日

估价目的：为委托估价方进行司法处置提供市场价值参考依据而评估土地使用权市场价值

估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地图编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日土地实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	用地面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	地面地价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
				批准	设定	规划	设定								
罗彩莲 梁燕威	D04QQa2 0110575	中山市三角镇高平村	国(2011)易0400207	商住	商住	1.5	1.5	宗地外“五通”宗地内场地平整	宗地外“五通”宗地内场地平整	商业40年、住宅46.13年	3006.5	2033	3050	916.98	精确至百位数

### 一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：本次估价所涉及的土地面积、用途、产权证号等信息以委托估价方提供的《不动产登记信息查询结果》上所载为依据。
2. 基础设施条件：评估设定估价对象宗地外达到“五通”，宗地内场地平整。（“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通上水、通下水、通电、通讯、通路）
3. 规划限制条件：本次评估设定估价对象宗地容积率为1.5，商业比例15%、住宅比例85%，最终规划设计方案以相关部门核定为准，若最终核定与上述设定不相符，估价结果应作相应调整或重新评估，请本报告使用者注意。
4. 影响土地价值的其它限制条件：无。

### 二、其它需要说明的事项：

1. 估价报告未考虑估价对象因出租、出售、抵押、担保、查封、应付税费等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素对估价对象评估价值的影响。
2. 估价报告应用有效期自估价报告提交之日起壹年内有效。
3. 报告评估结果为满足上述所有假设与限制条件下的结果，若上述条件发生变化，评估结果要作相应调整或重新委托评估。
4. 本评估报告仅为委托估价方进行司法处置提供市场价值参考依据而评估土地使用权市场价值，不作其它用途。
5. 本评估报告须整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

广东中土资产房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月二十五日

### 十一、注册房地产估价师

注册估价师	资格证书编号	签字
-------	--------	----

高国雄	4419980103	
-----	------------	--

冯庆施	4420100073	
-----	------------	--

### 十二、实地查勘期

2022年6月14日

### 十三、估价作业期

2022年6月14日至2022年7月25日

### 十四、估价报告应用的有限期

2022年7月25日至2023年7月24日

## 附件

1. 《中山市第二人民法院委托书》（复印件）；
2. 《中山市不动产登记资料查询结果》（复印件）；
3. 《用地图》（复印件）；
4. 估价对象现场查勘部分照片及位置示意图；
5. 《营业执照》（复印件）；
6. 《估价机构资质证书复印件》（复印件）；
7. 《估价人员资质证书复印件》（复印件）。