

房地产估价报告

估价项目名称：揭阳市揭东县城中心片面积分别为 3,471、3,129
m²，用途为综合楼、住宅楼的土地使用权房地
产估价报告

估价委托方：揭阳市榕城区人民法院

房地产估价机构：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：周娜、梁小军

估价作业期：2021 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 29 日

估价报告编号：深长基评字（2021）第 J029 号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

公司地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

电 话：（0755）82975211 82975181

传 真：82975182 邮 编：518034

网 址：<http://www.cjreal.com.cn>



报告目录

一、致估价委托方函.....	1
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价假设和限制条件.....	4
(一) 估价假设和限制条件.....	4
(二) 未定事项假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
四、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 估价作业期.....	11
(十三) 估价报告使用期限.....	12
五、附件.....	13

一、致估价委托方函

揭阳市榕城区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，对吴少波拥有的位于揭阳市揭东县城中心片面积分别为 3,471、3,129 m²，用途为综合楼、住宅楼的土地使用权进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

- 一、估价目的：为人民法院确定资产处置参考价提供市场价值参考依据。
- 二、估价对象：吴少波拥有的位于揭阳市揭东县城中心片面积分别为 3,471、3,129 m²，用途为综合楼、住宅楼的土地使用权。
- 三、价值时点：2021 年 10 月 21 日。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、估价方法：剩余法和基准地价法。
- 六、估价结果：评估价值为 ¥ 20,948,400 元，大写人民币贰仟零玖拾肆万捌仟肆佰元整。详见表 1《估价结果明细表》。



深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二一年十月二十九日

表 1: 估价结果明细表

价值时点: 2021年10月21日
权利人: 吴少波
金额单位: 人民币 元

序号	委估宗地	规划用途	设定用途	土地开发程度	规划容积率	终止日期	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	楼面单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	揭东国有 (1999) 字第 0241 号	综合楼、住宅楼	住宅	五通一平	2	2049/10/13	3,471	6,942	1,587	11,016,954
2	揭东国有 (1999) 字第 0242 号	综合楼、住宅楼	住宅	五通一平	2	2049/10/13	3,129	6,258	1,587	9,931,446
合计							6,600	13,200		20,948,400

一、土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制: 根据委托方提供资料, 该土地无其他项权利限制。
- 2、基础设施条件: 待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯), 宗地红线内“场地平整”。
- 3、规划限制条件: 容积率为 2.0。
- 4、影响土地价格的其他限定条件: 本估价结果是在估价期日待估宗地当地的宗地和当时国家宏观政策环境下做出, 如估价报告出具后相关土地市场价格发生重大变化, 国家宏观政策出现重大改变, 则应重新进行评估。

二、其他需要说明的事项:

- 1、本报告涉及到的有关权属证明文件及相关价值参考依据, 不作其他用途。
- 2、本报告仅为确定资产处置参考价提供依据, 不对委托方提供资料的真实性、合法性和全面性负责。

二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

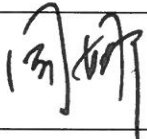
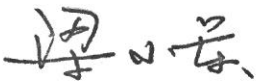
1、估价人员在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员自己公正的专业分析、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。

3、估价人员与本估价报告中的估价对象没有（或有已载明的）利害关系，也与估价委托方等估价利害关系人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见。

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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名
周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

三、估价假设和限制条件

(一) 估价假设和限制条件

1、估价对象的权属、面积、用途等，以估价委托方提供的资料《揭阳市榕城区人民法院委托书》（（2021）粤 5202 执 495 号之一）、《国有土地使用证》为依据，无理由怀疑委托方提供的《揭阳市榕城区人民法院委托书》（（2021）粤 5202 执 495 号之一）、《国有土地使用证》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的《揭阳市榕城区人民法院委托书》（（2021）粤 5202 执 495 号之一）、《国有土地使用证》及相关材料。估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

3、估价对象位置、评估范围及使用状况等，均以领勘人描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次委估土地上有建筑物，估价设定为地上无建筑物。

(五) 依据不足假设

1、依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

2、依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在抵押限制权利。

(六) 估价报告使用限制

1、在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

2、本估价报告应用范围为为人民法院确定资产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

3、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

4、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

5、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起计算，若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。

6、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

7、本次评估为含税价，提醒报告使用人注意。

四、估价结果报告

(一) 估价委托方

估价委托方：揭阳市榕城区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构全称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁小军

统一社会信用代码：9144030075863033XE

营业执照营业期限：自二〇〇四年三月一日至二〇二四年三月一日

住 所：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦 7E

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200024

有效期限：2023 年 11 月 01 日止

(三) 估价目的

为人民法院确定资产处置参考价提供市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价的范围包括揭阳市揭东县城中心片面积分别为 3,471、3,129 m²，用途为综合楼、住宅楼的土地使用权房地产。

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《揭阳市榕城区人民法院委托书》（（2021）粤 5202 执 495 号之一）、《国有土地使用证》，估价对象权属状况如下所示：

(1) 土地使用权证号：揭东国有（1999）字第 0241 号

权利人：吴少波

坐落：揭东县城中心片

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：综合楼、住宅楼

面积：3,471 m²

使用期限：2049 年 10 月 13 日

(2) 土地使用权证号：揭东国有（1999）字第 0242 号

权利人：吴少波

坐落：揭东县城中心片

权利类型:国有建设用地使用权

权利性质: 出让

用途: 综合楼、住宅楼

面积: 3,129 m²

使用期限: 2049 年 10 月 13 日

(3) 规划情况

根据委托人提供的《土地使用条件》，宗地范围内兴建建筑物应符合下列要求：

a.主体建筑物的性质规定为综合楼、住宅楼

b.建筑物容积率为 2.0

c.建筑密度≤30%

d.绿化比率>25%

3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	揭阳市揭东县城中心片面积分别为 3,471、3,129 m ² ，用途为综合楼、住宅楼的土地使用权		
所占用土地的实物状况			
土地四至	揭东大道。	形状	较规则
开发程度	宗地红线外五通，宗地红线内建设有房屋	地形、地势	地形良好，地势平坦
宗地面积(平方米)	---	地质、土壤	良好
备注	表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。		

(五) 价值时点

本报告的价值时点为 2021 年 10 月 21 日。

价值时点是《揭阳市榕城区人民法院委托书》（（2021）粤 5202 执 495 号之一）日期。

(六) 价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点 2021 年 10 月 21 日的房地产的市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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资源进行交易的金额。其形成条件如下：

1、适当的营销——所交易的财产以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及广东省和借用视市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）

(2) 《中华人民共和国民法典》

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七43号）

(6) 《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》（国务院令第五5号）

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(3) 《广东省高级人民法院关于司法委托评估工作细则》（粤高法发[2009]86号）

(4) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)

(5) 《揭阳市区 1031 平方公里城镇土地定级与基准地价更新成果汇编及应用指南》

3、委托人提供的资料

(1) 《国有土地使用证》《土地使用条件》

(2) 《揭阳市榕城区人民法院委托书》((2021) 粤 5202 执 495 号之一)

(3) 估价委托方提供的其它法律性文件、相关资料

4、估价人员调查的其它相关资料

(1) 现揭阳市房地产市场租售价格调查及有关信息

(2) 房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料

(八) 估价原则

根据估价目的,结合估价对象的具体情况,本次估价过程遵循了以下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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、估价方法介绍

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、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性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，以此估算估价对象价格的方法。

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。

假设开发法是在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象价格的方法。

2、估价方法分析：

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取基准地价法和剩余法作为本次估价的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

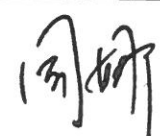
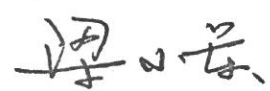
估价方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价系数修正法
估价方法定义	根据替代原理，将估价对象与具有替代性的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异	将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。	在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象对照修正系数表对基准

估价方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价系数修正法
	修正, 以此估算估价对象价格的方法。		利润和税费等, 以价格余额来估算估价对象价格的方法。	土地增值收益等确定土地价格的方法。	地价进行修正, 从而求得估价对象价格的方法。
是否选取	不选取	不选取	选取	不选取	选取
理由	该地区地产市场欠发达, 缺乏可比实例, 无法从已交易实例中筛选出具有可比性、能通过交易价格修正反映客观价格需要的三个比较实例。	不能够收集到确定相关参数的资料, 并且土地收益、费用和 risk 等都不能够客观合理量化取值。	估价对象且具有规划指标, 开发完成后的不动产价值较容易预测。	所处区域土地征收等费用数据较难以获取。其测算结果无法完全客观反映估价对象的市场价格。	基准地价期日距本次估价期日时间间隔较小。

(十) 估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 根据估价目的, 根据国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断, 确定估价对象于价值时点 2021 年 10 月 29 日的楼面地价为 ¥1,587 元/平方米, 地面地价为 3,174 元/平方米, 评估总值为 ¥20,948,400 元, 大写人民币贰仟零玖拾肆万捌仟肆佰元整。详见表 1 《估价结果明细表》(本报告第二页)。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
周娜	4420080011	
梁小军	6319980001	

(十二) 估价作业期

2021 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 29 日

(十三) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2021 年 10 月 29 日--2022 年 10 月 28 日止], 在此有效期内, 若作价标准、国家相关政策发生重大变化、或市场有较大波动, 需重新进行评估。

五、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 房地产权证等有关资料复印件
- (四) 《房地产估价师注册证书》复印件
- (五) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (六) 《房地产估价机构营业执照》复印件


(一) 估价对象位置示意图




(二) 估价对象照片



(三) 房地产权证等有关资料复印件

土地使用者	吴少波		
座落	揭东县城中心片		
地号	空白	图号	空
用途	综合用途	用途	空
使用权类型	出让	终止日期	2099年10月13日
使用权面积	叁仟壹佰贰拾玖平方米		
其中共用分摊面积	空白		
填证机关			

记 事	
日期	内 容

土地使用者	吴少波		
座落	揭东县城中心片		
地号	空白	图号	空
用途	综合用途	用途	空
使用权类型	出让	终止日期	2099年10月13日
使用权面积	叁仟肆佰柒拾壹平方米		
其中共用分摊面积	空白		
填证机关			

记 事	
日期	内 容

土地 使用 条件

一、界址定界

1.1 (国有土地使用权出让合同) (以下何称本合同) 正式签订后 30 日内, 甲乙双方应依本合同附图所示标示界址实地验明各界址点界桩, 界桩由用地者妥善保护, 不得私自改动, 界桩遭受破坏或移动时, 乙方应立即向当地土地管理部门提出书面报告, 申请复界测量恢复界桩。

二、土地利用要求

2.1 乙方在出让土地范围内兴建建筑物应符合下列

要求:

- (1) 主体建筑物的性质现为 住宅、商业;
- (2) 附属建筑物 _____;
- (3) 建筑容积率 1.0, 1.0;
- (4) 建筑密度 ≤ 15%;
- (5) 建筑限高 _____;
- (6) 绿化比率 ≥ 5%。

(7) 其他有关事项以批准规划文件为准。
(注: 根据具体情况)

2.2 乙方同意在出让土地范围内一并建设 市政设施 工程, 并同意免费提供使用。

- (1) 30
- (2) 住宅
- (3) _____

2.3 乙方同意按照下列工程可在其地块范围内的规划位置建设或改造其工程任何内容。

- (1) _____
- (2) _____
- (3) _____

2.4 出让土地上的建筑物必须严格按照上述规划审批批准的工程规划设计图样要求建设, 乙方应在开工前 30 天内向甲方报上一套工程设计图样审批。

三、城市建筑管理要求

3.1 涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等城市建设管理方面, 乙方应符合国家和 昆明市 的有关规定。

注册房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name
梁小军

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
632825196807100019


注册号 / Registration No.
6319980001

执业机构 / Employer
深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-12-24

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00191268



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name
周娜

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
450104197304150566

注册号 / Registration No.
4420080011

执业机构 / Employer
深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-12-17

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00191229





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200024

企业名称：深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

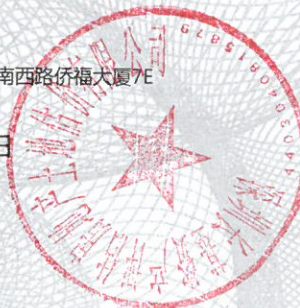
统一社会信用代码：9144030075863033XE

法定代表人：梁小军

注册地址：深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦7E

有效期至：至2023年11月01日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年11月02日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030075863033XE

名称 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区莲花街道深南西路侨福大厦7E
 法定代表人 梁小军
 成立日期 2004年03月01日



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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年06月30日

