

## 土地估价报告

**项目名称：**位于佛山市顺德区均安镇华丰路2号地21655.1平方米批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地的土地使用权价值评估

**受托估价单位：**广东中毅资产土地房地产评估有限公司

**土地估价报告编号：**顺中评报字[2023]（估）字第I06030号

**提交估价报告日期：**二〇二三年六月二十日

**案号：**（2023）粤0606执恢591号

**关键词：**佛山市顺德区均安镇华丰路

司法财产处置

广东中毅资产土地房地产评估有限公司

二〇二三年六月

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

位于佛山市顺德区均安镇华丰路2号地21655.1平方米批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地的土地使用权价值评估

### 二、委托估价方

委托单位：佛山市顺德区人民法院

### 三、受托估价方

受托单位：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

法人代表：梁飞

统一社会信用代码：91440606741749553F

地址：佛山市顺德区大良德和居委会德胜中路5号万科天傲湾花园9号楼701之一

经营范围：土地与房地产价格评估业务，项目可行性研究；资产评估

执业范围：土地 二级

电话：0757-22381116

传真：0757-22381127

证书编号：B202344020

资质证书有效期：至2023年12月31日止

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供依据而评估土地使用权市场价格。

### 五、价值时点

二〇二三年五月八日（经过估价人员与委托方协商后确定价值时点为实地查勘之日）

## 六、估价日期

二〇二三年五月八日至二〇二三年六月二十日

## 七、地价定义

本次估价对象位于佛山市顺德区均安镇华丰路，根据地价评估技术规范和项目的具体要求，结合委托方提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》等资料，地价定义如下：

1、关于土地用途设定：待估宗地属于佛山市顺德区均安镇华丰路，根据《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》显示，土地用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地；据此设定本次估价设定估价对象的用途为：批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地。

2、土地使用权价格类型设定：根据《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》显示土地权利类型为国有土地使用权，土地取得方式为出让，结合此次估价目的，据此设定本次评估土地使用权价格类型为国有出让。

3、关于土地开发程度设定：估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”，结合此次估价目的，评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

4、土地使用权年期设定：根据委托估价方提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》记载的土地使用年限登记内容，确定估价对象土地使用年限的终止日期为2072年02月03日。

至价值时点，土地已使用21.25年，剩余使用年限为48.75年。本次估价设定的土地剩余使用年限为48.75年。

5、关于容积率的设定：根据委托估价方提供的《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点（2008）508号]记载建筑容积率 $\leq 2.8$ ；根据最有效利用原则，本次评估设定容积率为2.8。

本次评估的结果是指在符合规划利用条件为前提，满足上述用途、使用年期、开发程度、容积率等各种设定条件下，于价值时点2023年5月8日正常市场条件下的国有出让土地使用权市场价值。详见下表：

估价对象地价定义一览表

| 位置              | 价值时点的规划用途                          | 估价设定的用途                            | 土地使用权年限(年) | 价值时点的实际开发程度         | 估价设定的开发程度           | 规划容积率 | 设定容积率 | 设定土地使用权类型 |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|-------|-------|-----------|
| 佛山市顺德区均安镇华丰路2号地 | 批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地 | 批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地 | 48.75      | 宗地红线外“五通”及红线内“场地平整” | 宗地红线外“五通”及红线内“场地平整” | ≤ 2.8 | 2.8   | 国有出让      |

(注：“五通”是指通路、供水、排水、通电、通讯)

## 八、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，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估价设定用途、土地使用权类型、使用年限及开发程度条件下，于价值时点 2023 年 05 月 08 日的国有出让土地使用权市场价值为：

评估土地面积：21655.1 m<sup>2</sup>

单位面积地价：6741 m<sup>2</sup>

单位楼面地价：2408 元/m<sup>2</sup>

土地总价：¥14597.7 万元

大写：人民币壹亿肆仟伍佰玖拾柒万柒仟元整

(具体详见《土地估价结果一览表》)



九、土地估价师签名

土地估价师姓名

土地估价师资格证书号

梁 飞

2004440017

梁嘉欣

2019440085



十、估价机构

估价机构负责人签字:

广东中毅资产土地房地产评估有限公司

二〇二三年六月二十日



## 土地估价结果一览表

估价机构：广东中毅资产土地房地产评估有限公司

价值时点：2023年05月08日

估价报告编号：顺中评报字[2023](估)字106030号

土地使用权类型：国有出让

| 估价期日的土地使用者  | 地号                  | 权利证号                | 宗地位置            | 估价期日证载用途                           | 估价设定的用途                            | 设定容积率 | 估价期日实际土地开发程度      | 估价设定的土地开发程度       | 设定土地使用权年限 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 地面地价(元/m <sup>2</sup> ) | 楼面地价(元/m <sup>2</sup> ) | 土地市场价值(万元) |
|-------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-----------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| 佛山市盈富投资有限公司 | 440606106001GB01374 | 顺府国用(2005)第0900746号 | 佛山市顺德区均安镇华丰路2号地 | 批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地 | 批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地 | 2.8   | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 48.75     | 21655.1               | 6741                    | 2408                    | 14597.7    |

## 一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：土地使用权人具有完全土地使用权，不考虑他项权利限制；
- 2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表；
- 3、规划限制条件：本次评估参照《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点(2008)508号]；
- 4、土地闲置情况：根据《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第53号)：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。  
根据委托方提供的《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点(2008)508号]、《佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果》等资料和估价人员的现场勘察，待估宗地至估价期日仍未开发利用，但根据《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》(国土资发(2018)178号)第三款第七条“对因司法查封不能处置的闲置土地，市、县国土资源行政主管部门应提出与相关法院协商意见，待司法查封解除后处置利用。协商意见应报市、县人民政府。经市、县人民政府同意后，国土资源行政主管部门可以与法院进行协商的，视为处置完毕，但要跟踪管理，切实落实”的相关规定对因司法查封不能处置的闲置土地，应待司法查封解除后处置利用。故本次评估未考虑闲置对估价对结果的影响。
- 5、土地面积说明：根据委托方提供的《佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果》记载土地面积为21655.1平方米，新测宗地图(测量日期：2023-05-26)记

载土地面积为 21651.61 平方米，但根据《评估核价委托要求》第三点“宗地测量后，评估机构发现房地产物业有违章建筑、违法用地情况存在时，应当参照顺规土纪要[2003]1号《工作会议纪要》，在估价报告书中对违章建筑、违法用地情况进行详细披露，并根据本院要求对证载土地面积及现状宗地图记载的建筑面积进行评估。故本次评估土地面积为 21655.1 平方米。

6、影响土地价格的其他限定条件：于估价期日不存在影响地价的其他限定条件。

二、其他需要说明的事项

使用本评估结果时请仔细阅读“需要特殊说明的事项”。

估价对象基础设施条件表

| 宗地位置              | 地面平整状况  | 周围道路状况 | 供水状况    | 供电状况    | 通讯状况         | 排污状况        | 燃气    |
|-------------------|---------|--------|---------|---------|--------------|-------------|-------|
| 佛山市顺德区均安镇华丰路 2 号地 | 红线内场地平整 | 市政道路通达 | 市政供水已接通 | 市政供电已接通 | 移动讯号、固定电话已接通 | 排入市政管网，雨污分流 | 燃气未接通 |

估价机构：广东中毅资产土地房地产评估有限公司（加盖公章）

二〇二三年六月二十日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

本次评估委托方为：佛山市顺德区人民法院

### 二、估价对象

本次的估价对象，是指位于佛山市顺德区均安镇华丰路2号地的一宗国有出让用地，土地用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，面积为21655.1m<sup>2</sup>。

### 三、估价对象描述

#### 1、估价对象界定：

- (1) 具体范围：佛山市顺德区均安镇华丰路2号地一宗国有出让用地
- (2) 土地面积：21655.1平方米
- (3) 土地用途：R2（二类居住用地）、C2（商业金融业用地）
- (4) 土地使用权人：佛山市盈富投资有限公司

#### 2、土地登记状况：

- (1) 土地来源：国有出让。
- (2) 土地位置：佛山市顺德区均安镇华丰路2号地
- (3) 土地用途：批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地
- (4) 土地面积：21655.1平方米
- (5) 四至：西至35米道路，东至6米道路，南至绿化地，北至10米道路。
- (6) 土地级别：
- (7) 土地登记证书号：顺府国用（2005）第0900746号
- (8) 房地产权证编号：/

#### 3、土地权利状况：

- (1) 土地所有权性质：国有
- (2) 土地使用权人：佛山市盈富投资有限公司

(3) 土地使用权年期：待估宗地为国有出让住宅用地，土地使用年限至2072年02月03日止。

(4) 他项权利：根据委托方提供的资料显示待估宗地已设定抵押及被法院查封。

(5) 实际使用与证载状况分析：估价对象证载为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，现状用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，因此，实际使用状况与证载状况一致。

#### 4、土地利用状况

##### (1) 土地现状利用条件

根据委托方提供的权属资料及估价人员现场勘查，宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”；宗地形状较规则，呈矩形；依据估价目的，本次评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

##### (2) 土地规划利用条件

根据委托方提供《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点（2008）508号]，主要规划指标如下：

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 地址      | 佛山市顺德区均安镇华丰路2号地                    |
| 总用地面积   | 21655.1平方米                         |
| 土地用途    | 批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地 |
| 容积率     | ≤2.8                               |
| 建筑密度    | ≤40%                               |
| 绿地率     | ≥30%（其中公共绿地≥10%）                   |
| 建筑层数    | 5-7层                               |
| 建筑控高（米） | 24米                                |

##### (3) 土地闲置状况

根据《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号）：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。

根据委托方提供的《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点（2008）508号]、《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》等资料和估价人员的现场勘察，待估宗地至估价期日仍未开发利用，但根据《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2018〕178号）第三款第七条“对因司法查封不能处置的闲置土地，市、县国土资源行政主管部门应提出与相关法院协商意见，待司法查封解除后处置利用。协商意见应报市、县人民政府。经市、县人民政府同意后，国土资源行政主管部门可以与法院进行协商的，视为处置完毕，但要跟踪管理，切实落实”的相关规定对因司法查封不能处置的闲置土地，应待司法查封解除后处置利用。故本次评估未考虑闲置对估价对结果的影响。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

##### (一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行。）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行。）；

3、《中华人民共和国民法典》（已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（已由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，自2016年12月1日起施行）；

5、《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55号）；

6、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号，2014年09月01日起实施）；

7、《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

8、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过，2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第三次修正）

10、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置价格若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

12、《广东省高级人民法院司法委托评估工作细则》（粤高法发[2009]86号）和广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定。

##### (二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

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公告第15号）；

2、《广东省土地增值税征收管理办法》（自1995年08月15日起实施）；

3、《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》（粤府[1994]99号文）；

4、《广东省契税实施办法》（广东省人民政府令1998年第41号）；

5、《佛山市土地市场管理办法》（佛府[2002]34号，自2002年07月19日起实施）；

6、《顺德区地方税务局关于调整土地增值税预征率和核定征收率的公告》（顺德区地方税务局公告2010年第2号）；

7、《佛山市顺德区人民政府关于公布实施顺德区2022年国有建设用地基准地价的通知》（顺府发〔2023〕3号）；

### （三）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/T 18508—2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）；

4、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知〉》（国土资厅发[2018]4号，2018年04月09日起施行）。

### （四）其他资料

1、委托方提供的估价对象有关资料：

（1）《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》（复印件）；

（2）《佛山市顺德区建设用地规划条件》及《规划条件附图》（复印件）；

（3）《评估核价委托要求》（复印件）。

（4）《宗地图》（测量时间：2023-05-26）

2、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料：

（1）估价对象宗地位置情况；

（2）估价对象现状利用情况；

（3）宗地所在区域情况；

（4）人民银行公布的资金存贷款利率、国库券近期利息；

（5）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：

### 1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用，合法处分等多个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其它合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估宗地为城镇住宅用地，有合法产权证，其产权、使用和处分均符合法律规定。

### 2、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，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。所以土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

依据估价目的和估价对象的规划设计条件，结合估价对象区域市场的实际情况，本报告遵循最有效使用原则对估价对象的开发利用情况进行了设定。

### 3、替代原则

根据市场运行规律，在同一种商品市场中，商品和提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品和服务同时存在时，商品和服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的土地价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

在本报告中，采用剩余法对估价对象进行评估时，遵循了替代原则。

### 4、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。供大于求，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既要考虑到所假设的市场是公平的，又要考虑土地供应的垄断性特征。

本次评估的是土地二级市场价格，在评估中充分考虑了公平的土地交易市场因素对地价的影响。

### 5、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，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使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，因此应把握各因素之间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。

针对价值时点的房地产市场，价格构成因素、供求关系、宏观经济环境和国家调控政策均会对估价对象可实现的价格产生影响，我们应遵循变动原则对估价对象进行深入分析。

#### 6、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用就能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

评估对象是位于佛山市顺德区均安镇华丰路 2 号地，用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，与周边的用地类型及环境协调较好。

#### 7、价值时点原则

估价对象的土地估价结果是在价值时点的客观合理价格。由于地产市场真有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的地价水平总是与某一基准日（时点）相对应的，所以，我们应根据项目的特点及委托方的具体情况，全理确定一个价值时点。

本次估价的价值时点为现场查勘日。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公证、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业秘密。

### （二）估价方法

#### 1、各种估价方法的说明

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的、且在价值时点近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地成交价值作适当修正，以此估算待估宗地的客观合理价格的方法。主要用于市场发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于评估土地或房地产租金，以及用于其他估价方法中有关参数的求取。

剩余法，又称假设开发法，是在预计开发完成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、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

收益还原法，是将待估宗地未来正常年纯收益，以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。主要适用于有现实收益或有潜在收益的土地或不动产估价，对于没有收益的不动产不适用。

成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。主要适用于新开发土地、工业用地等，土地市场狭小、交易实例少和既无收益又无交易情况的土地估价。

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评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在价值时点价格的方法。

## 2、估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《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。

### （1）适用的估价方法

1) 估价人员通过市场调查，区域内地产市场较活跃，估价基准日近期估价对象同一区域或附近地区（同一供需圈）有一定数量的相同或相近用途土地出让成交案例，因此可采用市场比较法。

2) 估价对象于估价基准日为待开发土地，具有开发潜力，且估价对象已有明确的规划指标，所处区域类似物业的销售价格及开发成本易于调查和收集，根据剩余法评

估的适用范围以及评估中必备的要件资料，因此可采用剩余法。

## (2) 不适用的估价方法

1) 估价对象周边区域不存在与估价对象土地用途相同的单纯土地出租经营情况，难以确定土地的租金水平，另外估价对象于价值时点为待开发用地，尚无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，考虑到评估的可操作性，故本次评估不适宜采用收益还原法。

2) 由于估价对象所在区域位于城镇建成区，且土地用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，具有较大的土地增值收益性，不适宜采用成本逼近法进行评估。

4) 基准地价一般为供政府决策时使用，与市场价存在较大的差异，具有一定的滞后性等特点，考虑到本次估价评估目的是为委托方确定国有建设用地使用权出让底价提供参考依据，因此不适宜使用基准地价系数修正法。

综合上所述，考虑方法的适宜性和可操作性，我们选用剩余法进行评估。

## (三) 估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，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估价设定用途、土地使用权类型、使用年限及开发程度条件下，于价值时点 2023 年 05 月 08 日的国有出让土地使用权市场价值为：

评估土地面积：21655.1 m<sup>2</sup>

单位面积地价：6741 m<sup>2</sup>

单位楼面地价：2408 元/m<sup>2</sup>

土地总价：¥14597.7 万元

大写：人民币壹亿肆仟伍佰玖拾柒万柒仟元整

## 三、估价结果和估价报告的使用

### (一) 估价的前提条件和假设条件

1、本次估价的依据是委托方提供的有关资料。同时，根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）、全国人大、国务院和地方政府等颁布的有关法律法规及规章进行估价活动。

2、估价对象在设定用途下得到最有效利用，并产生相应的土地收益，不考虑改变

土地用途可以取得的增值收益。

3、在价值时点的土地市场为公开市场，估价对象可以平等自由地在该市场参与交易。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5、委托方提供资料属实及有效。

6、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、使用年期、价值时点等设定条件。

7、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遇有自然力和其它不可抗力对土地价格的影响。

9、本次估价是依据委托方提供的《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》及《佛山市顺德区建设用地规划条件》，该宗地的利用条件根据以上资料设定的，估价结果是以委估宗地设定土地用途为批发零售用地、城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地，开发程度为宗地红线外“五通”、红线内场地平整，使用权类型为出让，设定土地剩余土地使用权年限为 48.75 年，若报告中规定的条件发生变化，则评估结果应作相应的调整。

10、估价人员未能取得估价对象相关的地质工程报告资料，无法调查落实其实际地质状况，据实地勘察判断其地质状况较好。本次估价未考虑特殊地质状况对土地价值的影响。特提请本报告使用人注意。

11、根据委托人提供的相关资料，至价值时点估价对象已设定抵押及被法院查封，根据《房地产估价规范》要求，房地产司法拍卖评估，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被抵押及查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权。故本次估价不考虑抵押及查封等因素对估价对象市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

## （二）本报告使用限制条件

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本报告估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其他目的，本报告估价结果无效。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。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责任。

3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对

象的土地利用方式、价值时点、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、在地产市场无重大变化的情况下，本报告的估价结果自估价报告提交之日起一年内使用有效。超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

5、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，广东中毅资产土地房地产评估有限公司对估价结果有解释权。

### （三）需要特别说明的事项

#### 1、资料来源说明

（1）土地产权状况、主要规划指标等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。

（2）本次报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等基本情况、主要规划指标等以当地国土部门和规划部门核发的相关文件资料为准。

（3）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员经调查而得。

（4）估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（5）对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

（6）根据委托方提供的《佛山市顺德区建设用地规划条件》[编号：顺建要点(2008)508号]、《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》等资料和估价人员的现场勘察，待估宗地至估价期日仍未开发利用，但根据《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2018〕178号）第三款第七条“对因司法查封不能处置的闲置土地，市、县国土资源行政主管部门应提出与相关法院协商意见，待司法查封解除后处置利用。协商意见应报市、县人民政府。经市、县人民政府同意后，国土资源行政主管部门可以与法院进行协商的，视为处置完毕，但要跟踪管理，切实落实”的相关规定对因司法查封不能处置的闲置土地，应待司法查封解除后处置利用。故本次评估未考虑闲置对估价对结果的影响。

佛山市顺德区均安镇华丰路 2 号地  
权属人：佛山市盈富投资有限公司  
顺府国用（2005）第 0900746 号



# 佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

|             |   |                   |            |                          |                     |            |         |
|-------------|---|-------------------|------------|--------------------------|---------------------|------------|---------|
| 查询结果编号      | D2023018880   |                   | 查询人        | 顺德区人民法院                  |                     |            |         |
| 坐落          | 佛山市顺德区均安镇华丰路2号地   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 不动产单元号      | 440606106001GB01374W00000000  |                   |            |                          |                     |            |         |
| 地号          | 440606106001GB01374   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 权利情况        |   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 权利人         | 证件类型  | 证件号码              | 占有份额       | 权证类型                     | 权利证号                | 取得方式       |         |
| 佛山市盈富投资有限公司 | 其他  | /                 | 单独所有       | 土地证                      | 顺府国用(2005)第0900746号 | /          |         |
| 宗地四至东       | 道路  |                   | 宗地四至南      |                          | 道路                  |            |         |
| 宗地四至西       | 道路  |                   | 宗地四至北      |                          | 道路                  |            |         |
| 使用权面积       | 21655.1   |                   | 分摊面积       |                          | 0                   |            |         |
| 独用土地面积      | 0   |                   | 共用土地面积     |                          | 0                   |            |         |
| 权利类型        | 国有建设用地使用权   |                   | 权利性质       |                          | 出让                  |            |         |
| 土地/房屋用途     | 批发零售用地(批发零售用地)、城镇住宅用地(城镇住宅用地)、住宿餐饮用地(住宿餐饮用地)、商务金融用地(商务金融用地)、其它商服用地(其它商服用地)  |                   |            |                          |                     |            |         |
| 土地使用期限      | 批发零售用地(批发零售用地): 2072年02月03日止; 城镇住宅用地(城镇住宅用地): 2072年02月03日止; 住宿餐饮用地(住宿餐饮用地): 2072年02月03日止; 商务金融用地(商务金融用地): 2072年02月03日止; 其它商服用地(其它商服用地): 2072年02月03日止; |                   |            |                          |                     |            |         |
| 登记日期        | 2005-01-19  |                   |            |                          |                     |            |         |
| 权利状态相关情况    | 有效  |                   |            |                          |                     |            |         |
| 抵押情况        |   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 抵押类型        | 登记日期  | 抵押权人              | 不动产登记证明号   | 抵押方式                     | 最高债权数额/被担保主债权数额     | 债务履行期限     | 抵押面积或份数 |
| 土地          | 2011-06-07  | 中国银行股份有限公司顺德分行    | 0900746    | 最高额抵押                    | /                   | 2015-12-31 | 21655.1 |
| 查封等限制情况     |   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 限制类型        | 受理日期  | 限制文号              | 限制机构       | 限制日期                     | 限制案件号               | 限制状态       | 附记      |
| 土地          | 2023-04-10  | (2023)粤0606执恢591号 | 佛山市顺德区人民法院 | 2023-04-10起, 2026-04-09止 | 0                   | 查封         | /       |
| 预告登记情况      |   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 无           |   |                   |            |                          |                     |            |         |
| 备注          | 存档号: 旧地号: 097058-012  |                   |            |                          |                     |            |         |
| 查询目的        | 此表仅作司法协助使用  |                   |            |                          |                     |            |         |

打印时点:



2023年04月10日 14:52分19秒  
(3-12)



# 宗地图

版本号: 3

注: 本宗地界址均为无权属。

宗地号: 067050-012

图幅号: 067-050

权利人:

宗地代码:

原宗地号:

用地面积: 21651.41平方米

坐落: 广东省佛山市顺德区均安镇丰泰路2号地块

统字号:

建筑面积: 平方米

土地利用类别: 1201

发证情况:

建筑总面积: 平方米

总高度: 米

第二级高度: 米

外地面高度: 米

编号: 667050-012#0060000



| 点号 | X坐标         | Y坐标        | 备注     |
|----|-------------|------------|--------|
| 1  | 2513334.315 | 715390.199 | 159.54 |
| 2  | 2513379.090 | 715474.292 | 159.57 |
| 3  | 2513186.668 | 715480.907 | 159.87 |
| 4  | 2513220.935 | 715655.625 | 82.29  |
| 5  | 2513236.591 | 715648.848 | 77.00  |
| 6  | 2513263.958 | 715559.163 | 79.20  |
| 7  | 2513420.749 | 715499.910 | 167.81 |
| 8  | 2513334.315 | 715390.199 | 159.54 |



注: 建筑面积计算按《佛山市建筑工程建筑面积计算标准(第三版)》执行 佛山2000坐标系, 1985国家高程基准。

2023年06月16日

测量员: 梁嘉明 测量日期: 2023-05-26  
绘图员: 梁嘉明 绘图日期: 2023-05-28  
检查员: 蒋佩雯

1:600

审核日期:  
审核员:

吕俊涛

## 关于佛山市顺德区均安镇华丰路 2 号地评估面积的说明函

佛山市顺德区人民法院：

我司受贵院委托评估佛山市顺德区均安镇华丰路 2 号地的土地使用权价值。经阅读评估资料及现场勘查，发现委估宗地的“宗地平面图”较旧，周边的地貌状况有变化较大，故为确定评估对象现状界址及面积等信息，向贵院申请邀请广东地平线测绘技术有限公司对评估标的进行测量，并获得同意。

测量工作完成后，测量宗地图与证载面积相差 3.49 平方米，与证载相差率为万分之 1.6，我们认为在合理的误差范围，并根据《评估核价委托要求》的第 3 点“根据本院要求对证载土地面积及现状宗地图记载的建筑面积进行评估”的要求，以证载面积 21655.1 平方米进行评估。

特此说明。

广东中毅资产评估土地房地产评估有限公司

二〇二〇年七月三日

