

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置
参考目的资产评估报告

查询码防伪查询

评估报告查询网址: <http://www.gxdpg.com>:8080

评估报告防伪查询查询码: 0527220651516

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡报告内容与本网址查
询结果不一致, 即为虚假报告, 使用虚假报告所带来的
后果我司不承担任何责任。



防伪二维码



德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆
花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德
城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及
其地上建(构)筑物市场价值评估

资产评估报告书

评 Z22054170147

2022 年 9 月 15 日

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

公司地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话: 0757-22336310、22336311

网址: [Http://www.gxdpg.com](http://www.gxdpg.com)

传真: 0757-22336314

电子邮箱: xdpg88@126.com

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 声明 | 2 |
| 摘要 | 3 |
| 正文 | 5 |
| 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型 | 7 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 11 |
| 九、评估假设 | 11 |
| 十、评估结论 | 12 |
| 十一、特别事项说明 | 12 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 15 |
| 十三、评估报告日 | 15 |
| 十四、资产评估机构及评估师 | 15 |
| 附件 | 16 |

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观、真实的。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位提供并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估对象的法律权属状况予以了必要的关注，对评估对象法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

六、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象结构质量进行调查的责任。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

十一、本评估报告的全部或其部分内容未经委托方同意不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

十二、本次评估依据人民法院移交的证据和现场勘查所取得的证据进行评估，评估证据的取得符合法定程序、证据内容真实有效。

德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物市场价值评估

摘要

评Z22054170147

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受德庆县人民法院的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值，以 2022 年 4 月 18 日为评估基准日进行了评估。现将资产评估报告书摘要如下：

评估目的：为委托方拟依法处置评估对象提供市场价值参考依据。

评估对象：德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值。

评估范围：德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物，详见附件《资产评估结果汇总表》及各评估明细表。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 4 月 18 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估方法：土地采用收益还原法及基准地价系数修正法、建（构）筑物采用重置成本法。

评估结论：经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，德庆县人民法院委托评估的资产在评估基准日的评估结论如下：

评估对象评估价值合计：人民币壹仟肆佰捌拾伍万贰仟元整（¥14,852,000.00 元），其中：

土地使用权评估价值：人民币壹仟贰佰伍拾陆万伍仟元整（¥12,565,000.00 元）；

地上有证建筑物评估价值：人民币柒拾万零捌仟元整（¥708,000.00 元）；

地上无证建（构）筑物评估价值：人民币壹佰伍拾柒万玖仟元整（¥1,579,000.00 元）。

（评估结论详细情况见附件《资产评估结果汇总表》及各评估明细表）。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2022 年 4 月 18 日起至 2023 年 4 月 17 日的期限内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 15 日

德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物市场价值评估

正文

评Z22054170147

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受德庆县人民法院的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值，以 2022 年 4 月 18 日为评估基准日进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1. 委托方

名称：德庆县人民法院

2. 产权持有人

名称：德庆花皇淀粉厂有限公司。

3. 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估项目为德庆县人民法院拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值提供参考意见，故本资产评估报告书除委托方及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者以外，未确定其他评估报告使用者。

二、评估目的

为委托方拟依法处置评估对象提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值。

评估范围：德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物，详细如下：

1、土地使用权，共 3 宗，详见下表：

土地使用权状况表

| 序号 | 产权证号 | 权属人 | 登记用途 | 土地使用权类型 | 开发程度 | 土地面积 (m ²) | 土地终止日期 | 容积率 |
|----|--------------------|-------------|------|---------|-----------------------|------------------------|-----------|-----|
| 1 | 德国用(2003)字第 1427 号 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 住宅用地 | 出让 | 宗地红线外“五通”，红线内建有临时建筑物” | 5108.25 | 2066/11/1 | 2.0 |
| 2 | 德府国用(2009)第 0520 号 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 住宅用地 | 出让 | 宗地红线外“五通”，红线内建有临时建筑物” | 2182.55 | 2073/9/30 | 2.0 |
| 3 | 德府国用(2009)第 0521 号 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 住宅用地 | 出让 | 宗地红线外“五通”，红线内建有临时建筑物” | 1315.00 | 2073/9/30 | 2.0 |
| 合计 | | | —— | —— | —— | 8605.80 | —— | —— |

2、地上有证建筑物，共 3 项，详见下表：

地上有证建筑物状况表

| 序号 | 地上有证建筑物名称 | 产权证号 | 证载建筑面积 (m ²) | 实测建筑面积 (m ²) | 房屋用途 | 证载建筑结构及层数 | 实物状况 | 备注 |
|----|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|------|-----------|--|---|
| 1 | 德庆县德城镇甘塘开发区 | 粤房地证字第 C10177 12 号 | 1364.51 | 480.580 | 厂房 | 钢混一层 | 首层为钢筋混凝土结构，砖墙围护，瓷砖地面，二层为砖墙围护，铁皮顶盖，瓷砖地面，层高为 3.8 米，二层以上有廊，廊高 7.6 米 | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，故证载面积与实际建筑面积有出入 |
| 2 | 德庆县德城镇甘塘开发区 | 粤房地证字第 C64821 67 号 | 492.66 | 309.230 | 住宅 | 混合一层 | 砖墙围护，铁皮顶盖，水泥地面，高：5.10m | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础修葺成现状，故证载面积与实际建筑面积有出入 |
| 3 | 德庆县德城镇甘塘开发区 | 粤房地证字第 C64821 69 号 | 357.84 | 235.760 | 住宅 | 混合一层 | 钢筋混凝土结构，砖墙围护，水泥地面，高：8.10m | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，故证载面积与实际建筑面积有出入 |

3、地上无证建（构）筑物，共 10 项，详见下表：

地上无证建（构）筑物状况表

| 序号 | 地上无证建（构）筑物名称 | 概况 | 建基面积 | 面积 | 建（构）筑物计量单位 | 备注 |
|------|--------------|----------------------------------|--------|---------|----------------|---|
| (1) | 砼 2 | 钢筋混凝土结构，砖墙围护，水泥地面，高：8.00m | 547.99 | 919.26 | m ² | 总建筑面积 1014.42 m ² ，纳入本次评估范围为 919.26 m ² |
| | 砼 | 砖混结构，砖墙围护，高：4.00m | 10.04 | 10.04 | m ² | --- |
| | 楼梯 | 钢楼梯 | 0.00 | 8.26 | m ² | --- |
| (2) | 砖 | 砖墙围护，铁皮顶盖，水泥地面，高：5.90m | 381.04 | 381.04 | m ² | 总建筑面积 630.26 m ² ，纳入本次评估范围为 381.04 m ² |
| (3) | 砖 | 砖墙围护，铁皮顶盖，水泥地面，高：2.30m | 38.77 | 38.77 | m ² | --- |
| (6) | 水池 | 水池 104.5 m ² ，深：4.10m | 0.00 | 428.45 | m ³ | --- |
| (8) | 砼 | 砖混结构，砖墙围护，高：3.10m | 15.18 | 15.18 | m ² | --- |
| (11) | 围墙 | 砖砌，水泥抹面，高：2.20m | 0.00 | 236.63 | m ² | 总建筑面积 359.76 m ² ，纳入本次评估范围为 236.63 m ² |
| (12) | 水池 | 深：1.00m | 0.00 | 111.15 | m ³ | --- |
| (13) | 围墙 | 砖砌，水泥抹面，高：5.00m | 0.00 | 143.70 | m ² | --- |
| (14) | 围墙 | 砖砌，水泥抹面，高：5.00m | 0.00 | 227.15 | m ² | --- |
| (15) | 水泥地面 | --- | 0.00 | 6846.14 | m ² | --- |

四、价值类型

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目的评估基准日为 2022 年 4 月 18 日。

本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。若评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

(一)法律法规依据

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，自2021年1月1日起施行）；
2. 《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）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
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》（法释[2009]16号）；
5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）；
6. 《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》（法释〔2018〕15号）；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
8. 《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）
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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。自2020年1月1日起施行）；
10. 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）
11. 《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256号，2021年4月21日，《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》通过）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
13. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值

税暂行条例》的决定》（中华人民共和国国务院令第691号）；

14. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；

9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13. 《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）；

14. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）行为依据

1. 委托方提供的《德庆县人民法院司法鉴定委托书》；

（四）采信的评价依据

1. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

2. 《广东省德庆县人民法院复函》复印件

3. 《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》复印件

4. 《国有土地使用证》复印件

5. 《测绘报告书》复印件

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；

2. 《肇庆建设工程造价信息》等开发成本资料；
3. 肇庆市土地及房地产市场信息；
4. 本公司评估人员现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。评估方法的选择, 要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析三种基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- ①存在一个活跃的公开市场；
- ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法（成本法）是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- ①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- ②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

各类资产市场价值的具体评估方法说明如下:

1、土地使用权

土地使用权采用收益法及基准地价系数修正法来评估。评估对象土地用途为住宅用地，所在地区经济秩序良好，类似交易与租赁实例较多且收入较稳定，故可采用收益还原法测算待估宗地价格；评估对象土地用途为住宅用地，所在位置属肇庆市德庆县城镇基准地价覆盖范围，根据《德庆县人民政府关于公布德庆县2017年城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》德府函〔2019〕19号，自2019年12月4日公布之日起施行，根据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）“基准地价每3年应全面更新一次；超过6年未全面更新的，在报告中不再使用基准地价系数修正法”，该基准地价评估基准日为2018年1月31日，与本次评估基准日相距已超3年但未满6年，符合基准地价系数修正法的应用条件及适用范围，故可选用基准地价修正法对评估对象进行评估。

2、建（构）筑物

建（构）筑物采用重置成本法评估。重置成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象价值的方法。重新购建价格是指假设在评估基准日重新取得全新状态的评估对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的评估对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的评估对象价值的实际减损。

八、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定，评估人员履行了适当的评估程序，评估操作时间从2022年4月18日至2022年9月15日，具体实施过程如下：

1. 接受委托方委托，确定评估对象和评估范围、明确评估目的、评估基准日等基本事项，签订资产评估业务约定书；
2. 编制评估计划书，设计评估技术路径，确定评估技术方案；
3. 开展现场勘查、市场调查和询价工作；
4. 进行评定估算工作；
5. 编制资产评估报告书，经三级审核确定，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估结果系在以下评估假设条件下得出的：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

在以上假设条件发生变化时，评估结果一般会失效，提请本评估报告使用者注意。

十、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，德庆县人民法院委托评估的资产在评估基准日的评估结论如下：

评估对象评估价值合计：人民币壹仟肆佰捌拾伍万贰仟元整（¥14,852,000.00元），其中：

土地使用权评估价值：人民币壹仟贰佰伍拾陆万伍仟元整（¥12,565,000.00元）；

地上有证建筑物评估价值：人民币柒拾万零捌仟元整（¥708,000.00元）；

地上无证建（构）筑物评估价值：人民币壹佰伍拾柒万玖仟元整（¥1,579,000.00元）。

（评估结论详细情况见附件《资产评估结果汇总表》及各评估明细表）。

十一、特别事项说明

1. 本次评估仅是依据委托方提供的相关经济行为文件、产权证明文件等资料，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，但不对上述资料的真实性负责。评估对象的法律权属由委托方和资产占有方负责。

2. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 本报告中土地使用权的权属状况是根据《不动产登记资料查询结果证明》证载事项进行描述，由于地上无证建（构）筑物等资产均未办理产权资料，属于临时建（构）筑物，本次评估不对评估对象的权属情况进行界定。评估对象及范围以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《德庆县人民法院司法鉴定委托书》、《广东省德庆县人民法院复函》及《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》、《国有土地使用证》、《测绘报告书》等资料记载为准，特请报告使用者注意。

5. 经评估人员实地勘察，评估对象现时使用状况为恒大混凝土公司使用，地上建有相关临时建（构）筑物。评估对象宗地证载及规划用途均为住宅用地，地上现有的临时建（构）筑物的现状用途与宗地的规划利用要求不相符，本次评估不考虑地上临时建（构）筑物对土地价值的影响，且根据最高最佳利用原则，本次评估假设宗地遵循合法原则，以《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》确定的开发利用方式，即住宅用途为最高最佳利用方式，特请报告使用者注意。

6. 评估对象地上建有多栋临时建筑物，根据委托方提供的《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》，土地证号为：德国用（2003）字第 1427 号、德府国用（2009）第 0520 号、德府国用（2009）第 0521 号及德国用（2003）字第 1426 号等四宗地规划容积率 ≤ 2.0 ，且该四宗宗地应整体处置、整体开发，因德庆县自然资源局并未对委评各宗地出具详细的各自土地规划条件，故本次评估参照整体规划，设定容积率为 2.0，不同的规划指标会引起土地价值的变化，特请报告使用者注意。

7. 评估对象现时使用状况为恒大混凝土公司使用。评估对象宗地证载及规划用途均为住宅用地，地上现有的临时建（构）筑物的现状用途与宗地的规划利用要求不相符，本次评估根据法院要求按市场价值计算并列示，评估价值的合计值仅供参考。

8. 地上无证建（构）筑物序号（1）、（2）、（11）有部分建筑面积超出委评宗地红线范围，其中无证建（构）筑物序号（1）建筑面积 95.16 平方米位于《德府国用（2009）第 0521 号》宗地外，无证建（构）筑物序号（2）建筑面积 249.22 平方米位于《德府国用（2009）第 0520 号》宗地外，无证建（构）筑物序号（11）建筑面积 123.13 平方米位于《德府国用（2009）第 0520 号》宗地外，应委托人要求列示该三项委评红线范围外的无证建（构）筑物的市场价值，该评估价值不纳入评估价值的合计值。

9. 根据《国有土地使用证》（德府国用（2009）第 0520 号）复印件记载德庆县德城甘塘工业开发区一宗 2182.55 平方米的住宅用地，土地终止日期为 2073 年 9 月 30 日，《国有土地使

用证》（德府国用（2009）第 0521 号）复印件记载德庆县德城甘塘工业开发区一宗 1315.00 平方米的住宅用地，土地终止日期为 2073 年 9 月 30 日，而《不动产登记资料查询结果证明》复印件，《国有土地使用证》（德府国用（2009）第 0521 号）的土地终止日期为 2053 年 11 月 13 日，对于《国有土地使用证》（德府国用（2009）第 0521 号）的土地终止日期暂未记载，本次评估以《国有土地使用证》记载的土地终止日期来测算，若实际情况与该假设不一致，则本报告应作相应调整，提醒报告使用者注意。

10. 评估对象目前处于被查封状态。评估对象肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地土地使用权及地上已办证的建筑物存在权利限制情况，已办理抵押登记，抵押权人为广东德庆农村商业银行股份有限公司城区支行。

11. 本次无证建（构）筑物的具体数据引用了第三方专业机构地岩测绘地理信息技术（广东）有限公司出具的《测绘报告书》作为资产评估依据，并以此为准，提请报告使用者注意。

12. 根据《广东省德庆县人民法院函》记载德庆花皇淀粉有限公司名下土地使用权{德国用（2003）字第 1427 号、德府国用（2009）第 0520 号、德府国用（2009）第 0521 号}中有 5000 平方米出租给他人，本次评估考虑带租约的限制，为带租拍卖。

13. 根据《广东省德庆县人民法院函》记载德庆花皇淀粉有限公司名下土地使用权{德国用（2003）字第 1427 号、德府国用（2009）第 0520 号、德府国用（2009）第 0521 号}中有 5000 平方米出租给他人，根据委托方提供的《场地租赁协议书》记载租用面积约 8000 平方米（以实际使用面积为准），本次收益还原法测算中租赁合同期间的出租面积以《广东省德庆县人民法院函》记载的出租面积 5000 平方米为准；因《广东省德庆县人民法院复函》记载的出租面积 5000 平方米并未具体记载坐落于哪宗地上，且无明确的出租范围界址，本次以上述证载三宗地为一个整体进行评估，不具体划分各自宗地的出租面积。

14. 根据《广东省德庆县人民法院复函》记载，地上无证建（构）筑物中的（5）号中的棚、（6）号中的棚、（7）号中的简易房、（10）号中的棚，经申请执行人广东德庆农村商业银行股份有限公司城区支行与被执行人德庆花皇淀粉厂有限公司共同确认，该四项建（构）筑物从本次评估范围中剔除，不纳入评估。

15. 根据《广东省德庆县人民法院复函》记载经权属人德庆花皇淀粉厂有限公司核实并确认，地上有证建筑物-评估明细表中第 1 项《房地产权证》（粤房地证字第 C1017712 号）该房屋因部分倒塌损毁，后重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，现该房屋坐落于评估报告中的地上无证建（构）筑物中的第（9）、（10）号；地上有证建筑物-评估明细表中第 2 项《房地产权证》（粤房地证字第 C6482167 号），该房屋部分已损毁，未损毁的部分列示在地上无证建（构）筑物中的第（4）号；地上有证建筑物-评估明细表中第 3 项《房地产权证》（粤房地证字第 C6482169 号），该房屋因部分倒塌损毁，后重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，现

该房屋坐落于评估报告中的地上无证建（构）筑物中的第（5）号；证载建筑面积与实测建筑面积有出入，本次建筑面积以测绘面积为准。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请本评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，当前述评估目的、评估用途、评估假设等条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即评估结论从 2022 年 4 月 18 日起至 2023 年 4 月 17 日止的期限内有效。

十三、评估报告日

2022 年 9 月 15 日。

本评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十四、资产评估机构及评估师

| 资产评估师姓名 | 登记证书编号 | 签 字 | 印 章 |
|---------|----------|-----|-----|
| 梁伟雄 | 44050012 | | |
| 石世跃 | 44000817 | | |

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 15 日

附件

附件一：《资产评估结果汇总表》

附件二：《土地使用权-评估明细表》

附件三：《地上有证建（构）筑物-评估明细表》

附件四：《地上无证建（构）筑物-评估明细表》

附件五：《宗地红线外无证建（构）筑物-评估明细表》

附件六：《德庆县人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）肇德法技鉴字第7号〕复印件

附件七：《广东省德庆县人民法院复函》复印件

附件八：《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》复印件

附件九：《国有土地使用证》复印件

附件十：《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件十一：《测绘报告书》复印件

附件十二：评估对象现场勘查照片

附件十三：评估对象位置图

附件十四：资产评估师承诺函

附件十五：评估机构企业法人营业执照副本复印件

附件十六：《关于广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司备案情况的函》复印件

附件十七：评估机构评估人员职业资格证书复印件

资产评估结果汇总表

委托方：德庆县人民法院

评估基准日：2022 年 4 月 18 日

币种：人民币

| 序号 | 项 目 | 数量 | 评估价值（万元） | 备注 |
|------------|--------------|--------|----------|--|
| 1 | 土地使用权价值 | 共 3 宗 | 1,256.50 | 产权证号：德国用（2003）字第 1427 号、德府国用（2009）第 0520 号、德府国用（2009）第 0521 号。详见《土地使用权-评估明细表》。 |
| 2 | 地上有证建筑物价值 | 共 3 项 | 70.80 | 产权证号：粤房地证字第 C1017712 号、粤房地证字第 C6482167 号、粤房地证字第 C6482169 号 详见《地上建筑物-评估明细表》。 |
| 3 | 地上无证建（构）筑物价值 | 共 15 项 | 157.90 | 详见《地上无证建（构）筑物-评估明细表》。 |
| 评估对象评估价值合计 | | | 1,485.20 | —— |

评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期：2022 年 9 月 15 日

土地使用权-评估明细表

委托方：德庆县人民法院

评估基准日：2022 年 4 月 18 日

币种：人民币

| 序号 | 权利人 | 产权证号 | 座落 | 土地用途 | 土地面积 (m ²) | 土地权利 性质 | 剩余使用 年限 | 开发程度 | 容积率 | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值(万 元) | 备注 |
|-----|-------------|-------------------------|------------|------|---------------------------|------------|------------|------------------------|-----|-----------------------------|--------------|--|
| 1 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 德国用 (2003) 字第 1427 号 | 德城镇甘塘工业开发区 | 住宅用地 | 5,108.25 | 出让 | 44.54 年 | 宗地红线外“五通”，红线内建有建(构)筑物” | 2.0 | 1,460 | 745.80 | 该三宗地尚未办理建设用地规划许可证，根据《关于德庆花皇淀粉厂有限公司土地规划条件的说明》，设定容积率为 2.0，本次评估考虑租约限制 |
| 2 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 德府国用 (2009) 第 0520 号 | 德庆县德城甘塘开发区 | 住宅用地 | 2,182.55 | 出让 | 51.45 年 | 宗地红线外“五通”，红线内建有建(构)筑物” | 2.0 | 1,460 | 318.70 | |
| 3 | 德庆花皇淀粉厂有限公司 | 德府国用 (2009) 第 0521 号 | 德庆县德城甘塘开发区 | 住宅用地 | 1,315.00 | 出让 | 51.45 年 | 宗地红线外“五通”，红线内建有建(构)筑物” | 2.0 | 1,460 | 192.00 | |
| 合 计 | | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 1256.50 | --- |

评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期：2022 年 9 月 15 日

地上有证建筑物评估结果明细表

评估委托人：德庆县人民法院

评估基准日：2022 年 4 月 18 日

金额单位：人民币

| 序号 | 估价对象 | 产权证号 | 权属人 | 房屋证 载用途 | 证载建 筑结构 及层数 | 实际建 筑结构 及层数 | 证载建 筑面积 (m ²) | 实测建 筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) | 备注 |
|---------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------|---|
| 1 | 德庆县德 城镇甘塘 开发区 | 粤房地证字 第 C1017712 号 | 德庆花皇 淀粉厂有 限公司 | 厂房 | 钢混一 层 | 钢混二 层 | 1364.510 | 480.580 | 803 | 38.60 | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，故证载面积与实际建筑面积有出入 |
| 2 | 德庆县德 城镇甘塘 开发区 | 粤房地证字 第 C6482167 号 | 德庆花皇 淀粉厂有 限公司 | 住宅 | 混合一 层 | 砖木一 层 | 492.660 | 309.230 | 440 | 13.60 | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础修葺成现状，故证载面积与实际建筑面积有出入 |
| 3 | 德庆县德 城镇甘塘 开发区 | 粤房地证字 第 C6482169 号 | 德庆花皇 淀粉厂有 限公司 | 住宅 | 混合一 层 | 钢混二 层 | 357.840 | 235.760 | 790 | 18.60 | 据权属人介绍该房屋部分已倒塌，后经重新在未损毁的部分的基础上加建至二层，故证载面积与实际建筑面积有出入 |
| 有证建筑物合计 | | | --- | --- | --- | --- | 2215.010 | 1025.570 | --- | 70.80 | --- |

评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期：2022 年 9 月 15 日

地上无证建（构）筑物评估结果明细表

评估委托人：德庆县人民法院

价值时点：2022年4月18日

金额单位：人民币

| 序号 | 估价对象 | 概况 | 建基面积 | 面积 | 计量单位 | 评估单价 (元/m ² 、元/m ³) | 评估总价 (万元) | 备注 |
|------|------|----------------------------------|--------|--------|----------------|---|--------------|--------------|
| (1) | 砼 2 | 钢筋混凝土结构，砖墙围护，水泥地面，高：8.00m | 547.99 | 919.26 | m ² | 930.00 | 85.50 | 建（构）筑物价值 |
| | 砼 | 砖混结构，砖墙围护，高：4.00m | 10.04 | 10.04 | m ² | 770.00 | 0.80 | 建（构）筑物价值 |
| | 楼梯 | 钢楼梯 | 0.00 | 8.26 | m ² | 0.00 | 0.00 | 价值入建筑物，不单独另计 |
| (2) | 砖 | 砖墙围护，铁皮顶盖，水泥地面，高：5.90m | 381.04 | 381.04 | m ² | 450.00 | 17.10 | 建（构）筑物价值 |
| (3) | 砖 | 砖墙围护，铁皮顶盖，水泥地面，高：2.30m | 38.77 | 38.77 | m ² | 270.00 | 1.00 | 建（构）筑物价值 |
| (6) | 水池 | 水池 104.5 m ² ，深：4.10m | 0.00 | 428.45 | m ³ | 410.00 | 17.60 | 建（构）筑物价值 |
| (8) | 砼 | 砖混结构，砖墙围护，高：3.10m | 15.18 | 15.18 | m ² | 300.00 | 0.50 | 建（构）筑物价值 |
| (11) | 围墙 | 砖砌，水泥抹面，高：2.20m | 0.00 | 236.63 | m ² | 110.00 | 2.60 | 建（构）筑物价值 |
| (12) | 水池 | 深：1.00m | 0.00 | 111.15 | m ³ | 120.00 | 1.30 | 建（构）筑物价值 |

| | | | | | | | | |
|------|------|--------------------|------|---------|----------------|--------|--------|----------|
| (13) | 围墙 | 砖砌, 水泥抹面, 高: 5.00m | 0.00 | 143.70 | m ² | 110.00 | 1.60 | 建(构)筑物价值 |
| (14) | 围墙 | 砖砌, 水泥抹面, 高: 5.00m | 0.00 | 227.15 | m ² | 110.00 | 2.50 | 建(构)筑物价值 |
| (15) | 水泥地面 | —— | 0.00 | 6846.14 | m ² | 40.00 | 27.40 | 建(构)筑物价值 |
| 合计 | | | —— | —— | —— | —— | 157.90 | —— |

评估机构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期: 2022年9月15日

宗地红线外无证建（构）筑物-评估明细表

估价委托人：德庆县人民法院

评估基准日：2022 年 4 月 18 日

币种：人民币

| 序号 | 评估对象 | 概况 | 建基面积 | 面积 | 建（构） 筑物计量 单位 | 评估单价 （元/m ² ） | 评估总价 （万元） | 建筑物对应 所在宗地 产权证号 | 备注 |
|------------------------|------|-----------------------|--------|--------|--------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|---|
| 地上无证建 （构）筑物(1) | 砼 2 | 钢筋混凝土结构，砖 墙围护，水泥地面 | 95.16 | 95.16 | m ² | 930.00 | 8.80 | --- | 与序号（1）连通为整体建筑物， 但该部分建筑面积位于《德府国 用（2009）第 0521 号》宗地外 |
| 地上无证建 （构）筑物(2) | 砖 | 砖墙围护，铁皮顶 盖，水泥地面 | 249.22 | 249.22 | m ² | 450.00 | 11.20 | 德府国用 （2003）第 1426 号 | 与序号（2）连通为整体建筑物， 但该部分建筑面积位于《德府国 用（2009）第 0520 号》宗地外 |
| 地上无证建 （构）筑物 （11） | 围墙 | 砖砌，水泥抹面 | 0.00 | 123.13 | m ² | 110.00 | 1.40 | 德府国用 （2003）第 1426 号 | 与序号（11）连通为整体构筑物， 但该部分建筑面积位于《德府国 用（2009）第 0520 号》宗地外 |
| 合计 | | | --- | --- | --- | --- | 21.40 | --- | --- |

备注：该部分评估对象不纳入本次评估范围，评估价值单独列示，仅供委托方参考，不纳入本次评估报告的评估结果。

评估机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

出具日期：2022 年 9 月 15 日

资产评估师承诺函

德庆县人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟依法处置所涉及的德庆花皇淀粉厂有限公司位于肇庆市德庆县德城镇甘塘工业开发区等共三宗住宅用地及其地上建（构）筑物的市场价值，以2022年4月18日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2022年9月15日