



# 评估报告书



Report of appraisal  
[www.zypg88.com](http://www.zypg88.com)

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

# 房地产估价报告

估价项目名称：乐昌市乐城人民南路 19 号的房地产价值评估

估价委托人：广东省韶关市中级人民法院

房地产估价机构：佛山市中毅土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：梁 飞(注册号 4420000188)

梁嘉欣(注册号 4420180043)

估价报告编号：顺中评报字[2020]T01007 号

报告交付日期：二 0 二 0 年一月二十一日

案号：(2019) 粤 02 执 450 号

## 目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
  - (一) 委托方
  - (二) 估价方
  - (三) 估价对象
  - (四) 估价目的
  - (五) 价值时点
  - (六) 价值定义
  - (七) 市场背景描述与分析
  - (八) 最高最佳使用分析
  - (九) 估价依据
  - (十) 估价原则
  - (十一) 估价方法
  - (十二) 估价结果
  - (十三) 估价人员
  - (十四) 估价作业日期
  - (十五) 估价报告应用的有效期
- 五、附件
  - (一) 估价对象实物照片
  - (二) 估价对象位置示意图(截图)
  - (三) 《广东省韶关市中级人民法院评估委托书》(复印件)
  - (四) 《广东省韶关市中级人民法院送达回证》(复印件)
  - (五) 《房地产权证》(复印件)
  - (六) 《国有土地使用证》(复印件)
  - (七) 《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)
  - (八) 估价机构营业执照复印件
  - (九) 估价机构资格证书复印件
  - (十) 房地产估价师注册证书

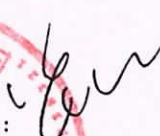
## 一、致委托方函

广东省韶关市中级人民法院:

承蒙委托, 我公司对(2019)粤02执450号执行标的物乐昌市乐城人民南路19号的房地产进行了评估, 为贵方执行司法拍卖提供价值参考。

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在价值时点(2019年12月18日)的评估结果为: 人民币壹亿壹仟壹佰叁拾贰万陆仟元整(¥111,326,000元)(详见《房地产估价结果一览表》)。

以上内容摘自房地产估价报告, 欲了解估价项目的详细情况, 应认真阅读估价报告全文。

估价机构法定代表人: 

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇二〇年一月二十一日



## 房地产估价结果一览表

估价报告编号: 顺中评报字[2020]T01007号

价值时点: 2019年12月18日

项目		权属人		房地产评估值 (万元)			
乐昌市乐城人民南路19号房地产		乐昌市美斯格顿世纪酒店有限责任公司		11132.6			
土地部分							
序号	座落	土地证号	土地用途	土地使用权终止日期	土地面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	土地评估值(万元)
1	乐昌市乐城镇乐韶公路 (开发区内)	乐国用(2011)第 028101000063号	商住用地	商至2034年8月12日止 住至2064年8月12日止	2600	10398	2703.5
建筑物部分							
序号	座落	产权证号	建筑结构及层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	成新率	建筑物评估值(万 元)
1	乐昌市乐城人民南路19 号	粤房地权证乐字第0100027984号	钢筋混凝土结构24层	34369.93	2609	94%	8429.1
委估房地产评估值=土地评估值+建筑物评估值=2703.5万元+8429.1万元=11132.6万元							

需要说明的事项:

- 1、估价对象权属资料以《房地产权证》及《国有土地使用证》记载为准。
- 2、该价值未包括估价对象第3层地面已铺贴釉面砖价值,第8层及第12层各一间标准房装修价值,各层已安装空调排风管及酒店的消防设备价值。
- 3、本评估报告仅为人民法院依法拍卖估价对象提供市场价值参考,不作其它用途。
- 4、本评估报告须整体使用,单独使用任何一部分是无效的。



估价机构: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司 (加盖公章)

二〇二〇年一月二十二日

## 二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们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、我们与本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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《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〔2009〕16号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2019年12月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、委托方对所提供资料的真实性和有效性负责，因资料失实造成的所有后果由委托方承担。
- 8、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常地完整使用方为有效，不得做其它用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中的部分内容所导致的可能的损失，均不负任何法律或经济责任。
- 9、我们承诺未经委托方同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。未经我公司事先授权，任何人不得以任何目的复制、派发、出版此报告或其中内容，我公司保留除委托合理使用此报告之外的一切权利。



### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业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；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公允市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、本次估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对委托方提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托方提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

4、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

- 6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。
- 7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。
- 8、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

#### (二) 未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象已设定抵押权且已被查封。鉴于本次估价目的是为委托方执行司法拍卖提供价值参考，故本报告以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何查封限制、担保物权、其他优先受偿权为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产。本次估价仅对估价对象的抵押权状况及其他限制状况进行披露，提请报告使用方在处置估价对象时予以考虑与关注。

#### (四) 不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致事项假设。

#### (五) 依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

#### (六) 估价报告使用限制

1、由于委托方未提供估价对象第3层地面已铺贴釉面砖，第8层及第12层各一间标准房装修，各层已安装空调排风管及酒店的消防设备数量。本次估价结果未包括，该部分项目价值，特此说明。

2、本次估价报告仅限于为委托方解决诉讼纠纷提供价值参考，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部分内容使用的任何责任。

5、本报告评估价值包含建筑物及其范围内土地的市场价值，未包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费，亦未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

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、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

9、本估价报告应在应用有效期内使用，超过应用有效期本报告随之失效，对于超过此期限使用本报告的，本公司不承担任何责任；

10、本报告解释权属本公司所有。

## 四、房地产估价结果报告

(一) 委托方: 广东省韶关市中级人民法院

(二) 估价方: 佛山市中毅土地房地产评估有限公司

法人代表: 梁飞

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

资质等级: 壹级

估价资质证书编号: 粤房估备字壹 1300003-1/1

联系人: 谈振帮

联系电话: 13794620140

(三) 估价对象

### 1、估价对象范围

估价对象为位于乐昌市乐城人民南路 19 号, 建筑面积 34369.93 平方米, 土地面积为 2600 平方米, 包括房屋及土地使用权价值, 但不包含估价对象第 3 层地面已铺贴釉面砖价值, 第 8 层及第 12 层各一间标准房装修价值, 各层已安装空调排风管及酒店的消防设备价值及动产。

### 2、区位状况

待估房地产位于乐昌市乐城人民南路 19 号, 估价对象门前临约 20 米路, 目前有乐昌一中线, 乐昌中山农场线) 公交线路途经, 并设有交警大队站点, 周围交通网络完善, 交通较便捷度好, 商服繁华度一般, 周围环境、景观好。该区域社服设施配套完善, 附近有榴村汽车客运站、银行、乐昌市人民法院等。各项市政基础设施配套完善, 能满足该地段使用要求。

### 3、房地产状况:

#### (1) 实物状况

估价对象自用土地面积为 2600 m<sup>2</sup>, 建筑面积为 34369.93 m<sup>2</sup>, 建基面积为 2540.21 m<sup>2</sup>, 容积率为 13.2 (34369.93 m<sup>2</sup>/2600=13.2), 所属建筑物为钢筋混结构 24 层, 约建于 2014 年, 建筑物外墙已铺贴, 室内已彻筑内墙分隔, 但内墙、天花及地面大部分未批荡, 消防楼梯地面已贴防滑砖, 安装不锈钢扶手。首层大堂层高约 9 米, 其余层高约



3米。根据现场人员介绍：该酒店1-5层为餐饮、康体会议室等，6-23层为客房，已安装6台垂直电梯。特别说明：8层及12层分别装修了一间客房标准间，铝塑板吊顶，卫生间帖瓷片及卫浴配套，地面贴釉面砖及地毯。3层部分地面部分贴釉面砖。各层均已安装空调排风管，酒店的消防设备安装完毕。

## (2) 权益状况

委估对象土地用途为商住用地，房屋用途为非住宅。土地使用权性质为国有，土地使用权取得方式为出让，权属人为乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司，共有情况为单独所有，已办理《房地产权证》及《国有土地使用证》，编号分别为粤房地权证乐字第0100027984号、乐国用(2011)第028101000063号，终止日期至2067年08月12日，地号为2-10-36。

(四) 估价目的：为委托方执行司法拍卖提供价值参考

(五) 价值时点：二〇一九年十二月十八日

(六) 价值定义：本次估价确定待估对象的价值是指估价对象现状于价值时点在公开市场条件下为委托方执行司法拍卖提供价值参考为目的所表现的市场价值。

## (七) 市场背景描述与分析

乐昌市为广东省辖县级市，韶关市代管。地处南岭山脉南麓，粤北边陲，毗邻湖南，是珠三角辐射内地和内陆各省区进入广东的“桥头堡”，素有“广东北大门”之称。市域总面积2419平方公里，市政府驻乐城街道，下辖16个镇、1个街道、2个办事处。2018年末户籍人口52.99万人，比上年末增加189人；常住人口41.95万人；城镇化率51.64%，比上年提高了0.9个百分点。

2018年全市生产总值124.62亿元，同比增长5.6%。其中：第一产业增加值22.72亿元，增长4.7%；第二产业增加值22.37亿元，增长2.4%；第三产业增加值79.53亿元，增长6.8%。三次产业结构由2017年的18.2:18.9:62.9调整为18.2:18:63.8。按常住人口计算，人均生产总值2.98万元，增长5.6%。第三产业中，运输仓储邮政业增加值增长5.1%，批发和零售业增加值增长4.8%，住宿和餐饮业增加值增长5.3%，金融业增加值下降1.1%，房地产业增加值下降5.5%。房地产开发投资18.73亿元，增长27.5%，商品房销售面积73.32万平方米，房地产市场平稳发展。

根据《2019年乐昌市政府工作报告》，乐昌未来作为韶关市域副中心城市的发展定位，完成全域乡村和村庄整治建设规划编制，“多规合一”控制线体系规划全面铺开。

随着城市建设逐步完善。逾六十万的常住人口更是为本地的楼市购买力，提供了保障。加之近年碧桂园等大型开发商进驻乐昌市，本地人的消费需求基本可以满足。自 2014 年下半年开始，一系列的刺激政策不断出台，楼市开始进入上升通道：央行在信贷上多次降低购房成本；330 新政的出台加速了刚需以及改善型需求的入市；在各种利好之下，乐昌市楼市将保持“量升价稳”态势。

#### （八）最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能够使房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态以及其与外部环境是否保持协调等方面的影响，当这些因素配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。据调查估价对象目前估价对象已处于最佳使用。

#### （九）估价依据：

##### 1、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国城市规划法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- （6）《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
- （7）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （8）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （9）《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）；
- （10）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）
- （11）《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。

##### 2、委托方提供的相关权属资料复印件及其他有关资料复印件

- （1）《广东省韶关市中级人民法院评估委托书》（复印件）
- （2）《广东省韶关市中级人民法院送达回证》（复印件）
- （3）《房地产权证》（复印件）
- （4）《国有土地使用证》（复印件）



(5)《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)

### 3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 评估人员市场调查所得的转让案例等交易资料;
- (2) 估价机构掌握和估价人员实地勘查资料;
- (3) 本公司收集的房地产市场信息、基准地价、建筑工程造价信息等资料。

### (十) 估价原则

- 1、独立、客观、公正原则;
- 2、合法原则;
- 3、替代原则;
- 4、最高最佳使用原则;
- 5、价值时点原则;
- 6、清算原则。

### (十一) 估价方法

#### 1、运用市场比较法评估土地使用权价值

市场比较法: 根据委估地块现状及其用地规划, 结合收集调查的有关资料, 近期与宗地同一供求圈内同类型的可比较案例确定可以用市场比较法进行评估测算。市场比较法是根据替代原则, 选取与待估土地同一区域、同一用途和环境条件相似的三个比较案例, 将比较案例与待估土地的交易情况、期日、区域、个别因素及用地情况的差异进行比较、修正, 得出估价对象在估价期日的地价。

计算公式: 土地使用权评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 占地面积

#### 2、运用重置成本法评估建筑物价值

重置成本法: 是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用为基础, 加上正常的利润和应纳税金, 得到估价对象价格的一种方法。

计算公式: 建筑物价值 = 建筑面积 × 建筑物重置价格 × 成新率。

### (十二) 估价结果

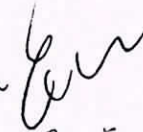
估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 在认真分析现有资料的基础上, 采用科学的估价方法, 经过周密准确的测算, 并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析, 确定估价对象于价值时点的估价结果为: 人民币壹亿壹仟壹佰叁拾贰万

陆仟元整 (¥111, 326, 000 元) (详见《房地产估价结果一览表》)。

(十三) 估价人员

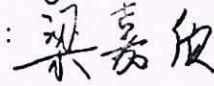
估价人员: 梁 飞 注册号: 4420000188

签名:



估价人员: 梁嘉欣 注册号: 4420180043

签名:



(十四) 估价作业日期

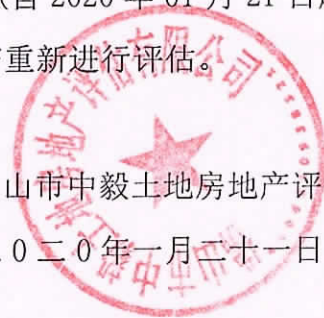
2019年12月18日至2020年01月21日

(十五) 估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年(自2020年01月21日起至2021年01月20日止), 若市场有较大波动或超过一年, 需重新进行评估。

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

二〇二〇年一月二十一日



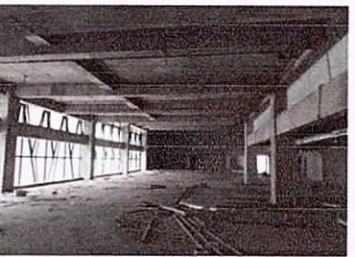
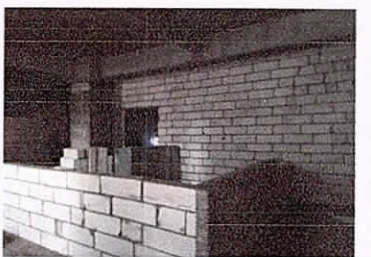
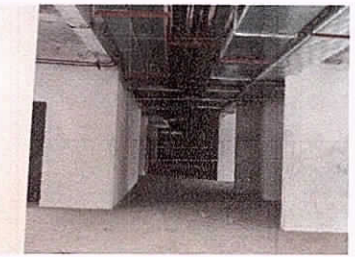
## 五、附件

- (一) 估价对象实物照片
- (二) 估价对象位置示意图 (截图)
- (三) 《广东省韶关市中级人民法院评估委托书》(复印件)
- (四) 《广东省韶关市中级人民法院送达回证》(复印件)
- (五) 《房地产权证》(复印件)
- (六) 《国有土地使用证》(复印件)
- (七) 《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)
- (八) 估价机构营业执照复印件
- (九) 估价机构资格证书复印件
- (十) 房地产估价师注册证书

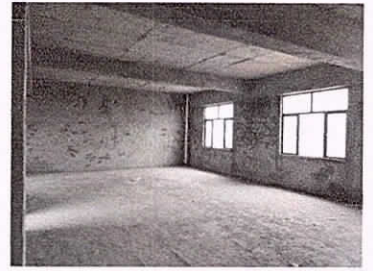


乐昌市乐城人民南路 19 号

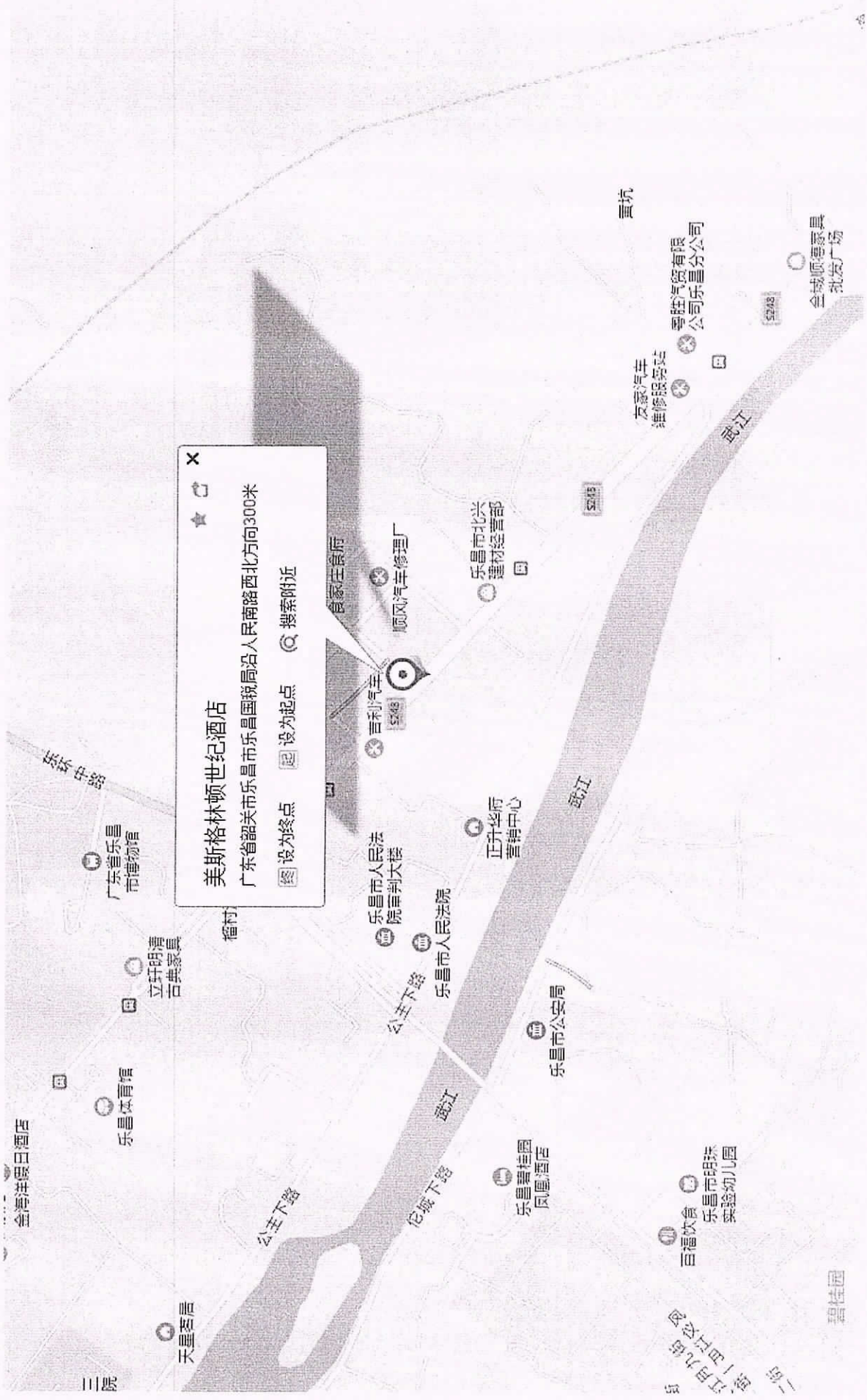
权属人：乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司











★ X

**美斯格林顿世纪酒店**

广东省韶关市乐昌市乐昌国税局沿人民南路西北方向300米

搜索附近

**美斯格林顿世纪酒店**

广东省韶关市乐昌市乐昌国税局沿人民南路西北方向300米

搜索附近

# 广东省韶关市中级人民法院

## 评估委托书

(2019)粤02执450号

佛山市中毅土地房地产评估有限公司:

我院在执行广州资产管理有限公司与陈晓群,曹小雄,乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司金融借款合同纠纷一案中,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。

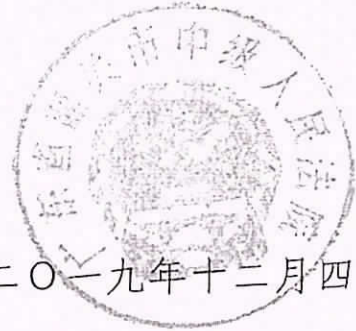
需评估的财产如下:

位于乐昌市乐城乐韶公路(开发区内)的土地使用权【乐国用(2011)第028101000063号】及地上建筑物即位于乐昌市乐昌人民南路19号的房产(产权证号:CQ00027984)。

(注:本院现无图纸,仅有查档证明,标的物详情需贵

单位勘查核实)

附：不动产查询结果贰份。



二〇一九年十二月四日

承办人：邓荣斌、张倍旗 联系电话：

联系人： 0751-8468313、8550589

本院地址：广东省韶关市中级人民法院工业西路 92 号



广东省韶关市中级人民法院

送达回证

No0029685

案号	(2019)粤02执450号
案由	金融借款合同纠纷
受送达人	佛山市中被土地房地产评估有限公司
送达地点	
送达文书	评估委托书
收件人签名盖章	
收到日期	年 月 日
代收人记明代收理由	
送达人	邓荣斌: 张如松
备注	请于“收件人签名盖章”及“收到日期”两栏中填写, 并将此送达证寄回本院 <u>执行局</u> , 地址: 广东省韶关市武江区工业西路92号, 联系电话: 0751- <u>8550588</u> 。

- 注: 1. 如受送达人不在时, 将法律文书交给他的成年家属或所在单位的负责人代收。
2. 如系代收, 收件人应在收件人一栏内签名或盖章, 并证明与受送达人的关系。
3. 受送达人或者代收人拒绝接收或签名、盖章时, 送达人可邀请他的邻居或其他证人到场, 说明情况, 把文书留在他的住处, 在送达证上记明拒绝的事由和送达日期, 由送达人签名, 即认为已经送达。

# 不动产登记资料查询结果证明

申请人：

联系电话：

2019年09月17日 你(单位)提出

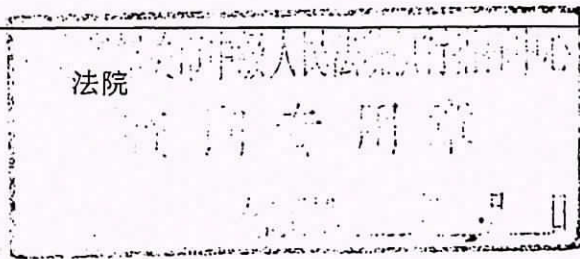
受理编号为 20190917029 。经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限公司	证件号码	\		
登记原因	\				
坐落	乐城人民南路19号				
共有情况	单独所有	是否已办理预告登记			
不动产单元号	440281N00000LC09812F32680	产权证号	CQ00027984		
土地用途	\		权利性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
土地面积	\	房屋建筑面积	34369.93	权利类型	自建房
房屋套内面积	34369.93	房屋用途	商业服务	土地使用终止日期	\
电脑状态	<p><b>*抵押情况：</b> 1、抵押权人：乐昌市农村信用合作联社城区信用社、新丰县农村信用合作联社、南雄市农村信用合作联社、韶关市区农村信用合作联社；抵押人：乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限公司；登记证明号：DY00018212；登记时间：2015-06-08、抵押期限：2015-06-03 至 2023-06-03。</p> <p><b>*查封情况：</b> 1、查封文号：(2017)粤02执保9号；登记时间：---；查封单位：韶关市中级人民法院；申请执行人：乐昌市农村信用合作联社、韶关市区农村信用合作联社、南雄市农村信用？；被告：乐昌市美斯格林顿世纪酒店 续封说明：无续封。</p> <p><b>*异议情况：</b> 无异议。</p>				
咨询意见					
<p>说明：以上查询结果仅供查询人办理特定业务使用中参考，盖章有效，查询人对查询结果中涉及个人隐私、商业秘密等信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途，因自身泄露信息造成的不良后果由查询人承担相应责任。</p> <p>备注： 1、本答复书仅说明查档时点的不动产登记状态信息，不排除本答复书出具后有可能发生的司法查封、异议登记等相关情况，本单位依法不承担责任。 2、本答复书不包括查询人此前曾购买，现已出售的不动产登记情况，以及查询人已购买但现未办理不动产登记（包括网签、备案）的有关情况。 3、本不动产登记中心拥有最终解释权。</p>					

经办人：

法院



乐昌市不动产登记中心



# 不动产登记资料查询结果证明

申请人:

联系电话:

2019年09月17日 你(单位)提出

受理编号为 20190917031 。经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限 责任公司		证件号码	56662222-0	
登记原因	\				
坐落	乐昌市乐城乐韶公路(开发区内)				
共有情况	单独所有		是否已办理预告登记		
不动产单元号	440281N06720LC00000000000	产权证号	(2011)	028101000063	
土地用途	城镇住宅用地(071)		权利性质	国有建设用地使用权	
土地面积	2600	房屋建筑面积	\	权利类型	出让
房屋套内面积	\	房屋用途	\	土地使用 终止日期	\
电脑状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2017)粤02执保9号; 登记时间: 2018-07-23; 查封单位: 广东省韶关市中级人民法院; 申请执行人: 乐昌市农村信用合作联社; 被告: 乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司 续封说明: 无续封。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				
咨询意见					
<p>说明: 以上查询结果仅供查询人办理特定业务使用中参考, 盖章有效, 查询人对查询结果中涉及个人隐私、商业机密等信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途, 因自身泄露信息造成的不良后果由查询人承担相应责任。</p> <p>备注: 1、本答复书仅说明查档时点的不动产登记状态信息, 不排除本答复书出具后有可能发生的司法查封、异议登记等相关情况, 本单位依法不承担责任。 2、本答复书不包括查询人此前曾购买, 现已出售的不动产登记情况, 以及查询人已购买但现未办理不动产登记(包括网签、备案)的有关情况。 3、本不动产登记中心拥有最终解释权。</p>					

经办人: 法院

乐昌市不动产登记中心

2019年09月17日 10:03:17



粤房地权证 乐 字第 0100027984号

房地产权属人		乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司		
身份证明号	规划用途	非住宅		
房屋性质	共有情况	单独所有		
房屋所有权取得方式	于2014年05月新建			
房屋编号	B0003360002	登记时间	2014-07-23	
房屋坐落		乐昌市乐城人民南路19号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	24	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	34369.93	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
地号	2-10-36	土地性质	国有	
共用面积 (m <sup>2</sup> )		自用面积 (m <sup>2</sup> )	2600	
土地使用取得方式	2011年出让	土地使用年限	年	月
		取得日期	年	月

附 记

土地使用年限：商业用地使用年限至2034年08月12日止、住宅用地使用年限至2064年08月12日止。  
 此房于2014年9月14日办理抵押权登记  
 抵押期限至2022年9月14日  
 该房于2015年6月8日办理抵押权注销登记  
 此房于2016年6月8日办理抵押权登记  
 抵押期限至2023年6月3日

国土证原件已退回收展人  
 2014年7月23日



填发单位



# 房屋分层平面图

单位: m<sup>2</sup>

房屋座落	乐昌市人民路第19号	幢名称	美斯格林顿世纪酒店	四指归属	东: 自指	南: 自指	西: 自指	北: 自指
项目名称	美斯格林顿世纪酒店	房屋结构	钢筋混凝土	本层次	天面			
总建筑面积	34369.93	总层数	24	比例尺	1:300			
总建筑面积	0	总建筑面积	2540.21					

北



晒台	3.32	6.02	5.74	3.02
晒台	2.80	9.42	6.92	3.02
16.38 廊道	3.32	6.02	5.74	3.02
16.58	44.44	44.44	8.76	3.02
2.80	44.44	44.44	8.76	3.02
3.40	44.44	44.44	8.76	3.02

3号天面梯  
3号机房  
4号天面梯  
4号机房

晒台  
廊道

天面屋

半算廊道

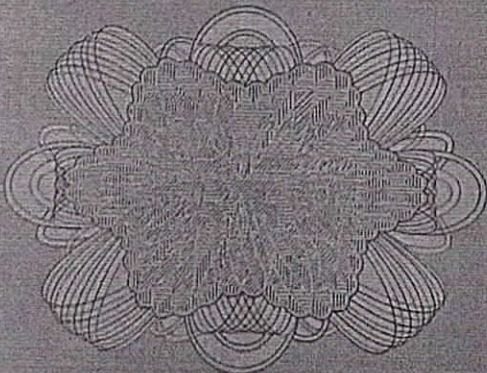


乐 国用 ( 2011 ) 第 028101000063 号

土地使用权人	乐昌市美斯格林顿世纪酒店有限责任公司		
座 落	乐昌市乐城镇乐韶公路 ( 开发区内 )		
地 号	2-10-36	图 号	375
地类 ( 用途 )	商住用地	取得价格	/
使用权类型	出让土地使用权	终止日期	商至 2034 年 8 月 12 日止 住至 2064 年 8 月 12 日止
使用权面积	2600 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	2600 M <sup>2</sup>
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

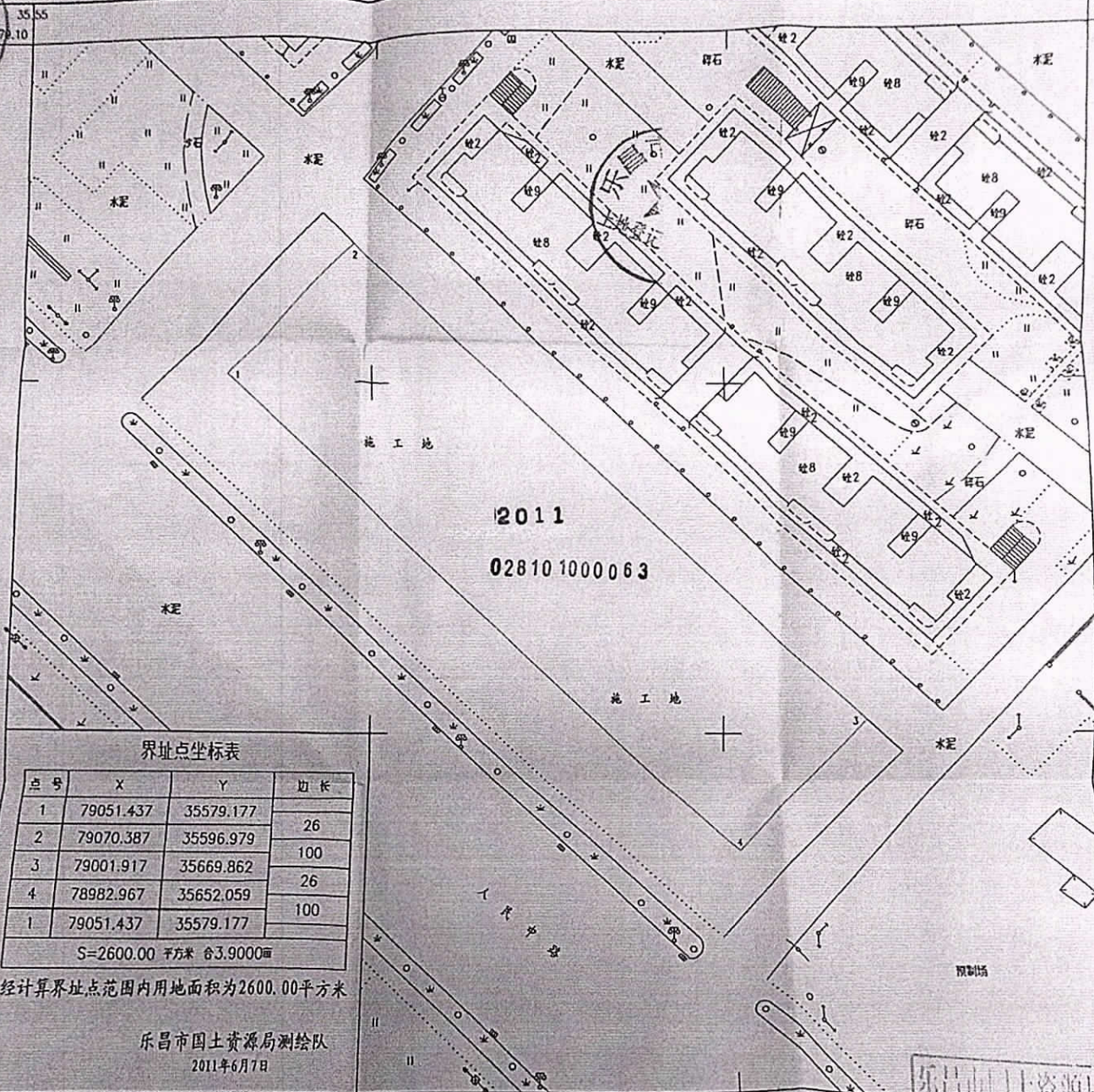


乐昌市  
 乐昌市人民政府 ( 章 )  
 土地登记专用章  
 2011 年 06 月 14 日



78.95-35.55

35.70  
79.10



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	79051.437	35579.177	26
2	79070.387	35596.979	100
3	79001.917	35669.862	26
4	78982.967	35652.059	100
1	79051.437	35579.177	

S=2600.00 平方米 63.9000亩

经计算界址点范围内用地面积为2600.00平方米

乐昌市国土资源局测绘队  
2011年6月7日

78.95

35.55



78

35.70

2010年9月数字化测图, 2011年5月修测, 2011年5月绘图  
任意直角坐标系  
1985国家高程基准, 等高距为0.5米  
1996年版图式

比例尺: 1:500

测量员: 尹小梅  
检查员: 肖振彪



根据《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》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



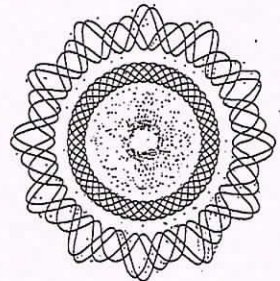
2017年09月25日

机构名称	佛山市中毅土地房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	梁飞
住所	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
邮政编码	528300
联系电话	0757-22381116
统一社会信用代码	91440606741749553F
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002年08月20日
注册资本 (出资数额)	100万元
备案等级	壹级
证书编号	粤房估备字壹1300003-1/1
有效期限	2020年09月25日止

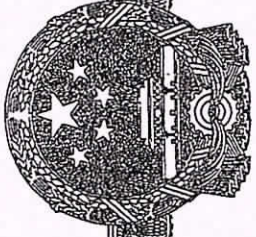
备 注

注册资本变更为：人民币200万元。

\*\*\*\*\*







# 营业执照

(副本)  
(副本号:1-1)

统一社会信用代码  
91440606741749553F

扫描二维码登录“  
国家企业信用信息公示系  
统”了解更多登记、备  
案、许可、监管信息。



名称	佛山市中毅土地房地产评估有限公司	注册资本	人民币贰佰万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年08月20日
法定代表人	梁飞	营业期限	长期
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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)	住所	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



登记机关

2019年7月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00164088

姓名 / Full name

梁飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440902196304171214

注册号 / Registration No.

4420000188

执业机构 / Employer

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00155247

姓名 / Full name

梁嘉欣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

44068119901002596X

注册号 / Registration No.

4420180043

执业机构 / Employer

佛山市中毅土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature







# 佛山市中毅土地房地产评估有限公司

地址：佛山市顺德区德胜中路5号万科天傲湾花园9号楼701室  
电话：0757-22381112      传真：0757-22381127  
邮编：528300      网址：[www.zygg88.com](http://www.zygg88.com)