

梅州市梅江区人民法院拟执行案件涉及位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及
地上房屋建筑物（在建工程）的市场价值评估

业评房字[2021]第 0498 号

房地产估价报告

估价报告编号：业评房字[2021]第 0498 号

估价项目名称：位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及地上房屋建筑物
(在建工程)的市场价值评估

估价委托人：梅州市梅江区人民法院

房地产估价机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡二友（注册号：4420130125）

庄冬松（注册号：4420030190）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 12 日

地上房屋建筑物概况：

序号	名称	地址及位置	权属人	建筑物情况		备注
				工程量(m ²)	建筑结构	
1	A 区基础层 (A1-A4)	梅州市 梅江区 三角镇 沿江西 路梅塘 村	梅州 市中 森房 地产 有限 公司	5,266.065	钢混	不 含 地 价
2	C E 区基础层			3,605.975	钢混	
3	F 区基础层			3,863.950	钢混	
4	A 区负一层 (A1-A4) 、CE 区 负一层、F 区负一层			12,735.990	钢混	
5	A1 栋正负零以上			1,752.140	钢混	
6	A2 栋正负零以上			1,258.115	钢混	
7	A3 栋正负零以上			3,027.540	钢混	
8	A4 栋正负零以上			1,127.563	钢混	
9	C 栋第一层			832.427	钢混	
10	E 栋第一层			1,190.030	钢混	
11	F 栋第一层 (1/X12-X22)			953.620	钢混	
合计				35,613.42		

特别事项说明：1、地上在建工程的工程量的数据，来源于广东建伟工程造价咨询有限公司出具的《梅州市文化休闲区（嘉州湾）第一期工程工程造价鉴定意见书》（编号：广东建伟签字[2012]第 002 号）记载的工程量。现场查勘时，估价师对在建工程的工程量进行了一般性查看，未对房屋工程量进行测量。

2、依据委托方提供的资料及现场查勘情况，估价对象于2011年底停工至今，估价对象在建工程建筑主要构件位于室外，受风吹雨淋等自然力作用可能导致主体结构存在自然磨损，则在建工程的工程质量可能无法满足安全性的要求，在此提请报告使用者注意。

3、依据委托方提供的与委估宗地有关的项目报建材料，委估宗地的容积率记载数据为1.5，故本次评估按照报建材料上的数据设定委估宗地容积率为1.5。

价值时点：2021年12月28日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。市场价值指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估价数额。

估价方法：对于土地使用权，采用市场比较法及基准地价系数修正法。对于地上房屋建筑物，采用成本法。

估价结果：本公司依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，采用了科学的估价方法进行测算，结合估价师的相关经验和对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹亿零叁佰叁拾贰万叁仟元整（¥103,323,000）。具体结果如下表：

土地使用权评估结果：

序号	名称	地址及位置	权属人	土地情况				市场价值		权证编号	备注
				用地面积(m ²)	用途	取得方式	终止日期	单价(元/m ²)	总价(元/取整至千位)		
1	商住用地	梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村	梅州市中森房地产有限公司	14,021.00	商住用地	出让	2048年2月25日	3,353	47,012,000	梅州市国用(2008)第11277号	仅为地价
2	商住用地			14,000.00	商住用地	出让	2048年2月25日	3,353	46,942,000	梅州市国用(2009)第11844号	
合计				28,021.00					93,954,000		

地上房屋建筑物评估结果:

序号	名称	地址及位置	权属人	建筑物情况		市场价值			
				工程量 (m ²)	建筑 结构	单价(元/ m ²)	总价(元/取 整至百位)		
1	A 区基础层 (A1-A4)	梅州市 梅江区 三角镇 沿江西 路梅塘 村	梅州市 中森房 地产有 限公司	5,266.065	钢混	294	1,548,200		
1	C E 区基础层			3,605.975	钢混	294	1,060,200		
1	F 区基础层			3,863.950	钢混	294	1,136,000		
1	A 区负一层 (A1-A4)、CE 区负一层、F 区负 一层			12,735.990	钢混	241	3,069,400		
1	A1 栋正负零以上			1,752.140	钢混	252	441,500		
1	A2 栋正负零以上			1,258.115	钢混	252	317,000		
1	A3 栋正负零以上			3,027.540	钢混	252	762,900		
1	A4 栋正负零以上			1,127.563	钢混	252	284,100		
1	C 栋第一层			832.427	钢混	252	209,800		
1	E 栋第一层			1,190.030	钢混	252	299,900		
1	F 栋第一层 (1/X12-X22)			953.620	钢混	252	240,300		
合计				35,613.42			9,369,300		

特别提示：

1、本报告得出的估价结果仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，亦不对其他用途负责。

2、本估价报告有效期为报告出具之日起一年。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，该估价结果应作相应调整，有效期也应随之调整。

3、地上在建工程的工程量的数据，来源于广东建伟工程造价咨询有限公司出具的《梅州市文化休闲区（嘉州湾）第一期工程工程造价鉴定意见书》（编号：广东建伟鉴字[2012]第 002 号）记载的工程量。现场查勘时，估价师对在建工程的工程量进行了一般性查看，未对房屋工程量进行测量。

4、依据委托方提供的资料及现场查勘情况，估价对象于 2011 年底停工至今，估价对象在建工程建筑主要构件位于室外，受风吹雨淋等自然力作用可能导致主体结构存在自然磨损，则在建工程的工程质量可能无法满足安全性的要求，在此提请报告使用者注意。

5、依据委托方提供的与委估宗地有关的项目报建材料，委估宗地的容积率记载数据为 1.5，故本次评估按照报建材料上的数据设定委估宗地容积率为 1.5。

现将完成的估价报告书提交给贵单位。

(此页无正文)

资产评估
广州业勤 有限公司
土地房地产估价



法定代表人：

致函日期：二〇二二年一月十二日

目 录

估价师声明	- 2 -
估价假设和限制条件	- 3 -
房地产估价结果报告	- 6 -
一、估价委托人	- 6 -
二、房地产估价机构	- 6 -
三、估价目的	- 6 -
四、估价对象	- 7 -
五、价值时点	- 8 -
六、价值类型	- 8 -
七、估价原则	- 9 -
八、估价依据	- 10 -
九、估价方法	- 11 -
十、估价结果	- 12 -
十一、注册房地产估价师	- 15 -
十二、实地查勘期	- 15 -
十三、估价作业期	- 15 -

附件（复印件）：

1. 房地产估价结果明细表
2. 《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》（（2021）梅江法技鉴字第 72 号之一）
3. 《土地登记卡》、《工程造价鉴定意见书》等
4. 房地产估价机构营业执照
5. 房地产估价机构备案证书
6. 注册房地产估价师注册证书
7. 估价对象地理位置图
8. 估价对象照片

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本次的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》和公允的技术标准，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①价值标准的假设前提

A. 本次估价采用公开市场价值标准，估价对象可以在公开市场上自由转让，公开市场价值是指在公开市场上可能形成的成交价格。

B. 本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

②估价对象的假设前提

A. 假设估价对象所涉及房地产购置、取得、建设及开发过程等均符合国家有关法律法規的规定。

B. 假设估价对象可按证载用途合法、持续使用，且与估价对象经营活动有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

C. 估价人员对估价所依据的估价对象的权属、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、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的资料合法、真实、准确，估价对象的权属、面积、用途等均以委托人提供的产权证件记载信息为准。

D. 现场查勘时，估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。由于估价人员查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此无法确定该物业是否存在结构性损坏。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，我们假设其房屋结构完好、周边无重大环境污染，可以正常使用。

E. 本次估价价值时点为 2021 年 12 月 28 日，实地查勘日为 2021 年 12 月 28 日，价值时点与实地查勘日一致。

③ 估价依据合理为估价前提

本报告以委托方提供资料合法、真实为估价前提。报告中有关估价对象产权证明及其他资料（详见本报告书附件）由委托方提供并负责其合法性和真实性，我们不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对估价对象相关材料原件与本报告附件材料的一致性。

2、未定事项假设

依据委托方提供的资料及现场查勘情况，估价对象于 2011 年底停工至今，估价对象在建工程建筑主要构件位于室外，受风吹雨淋等自然力作用可能导致主体结构存在自然磨损，则在建工程的工程质量可能无法满足安全性的要求，在此提请报告使用者注意。

3、背离事实假设

本次估价不涉及因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定而对估价对象做出与其实际不符的假设，无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象不存在不同权属证明上记载信息不一致的情况，无不相一致假设。

5、依据不足假设

① 由于委托人未提供相关权属资料原件供估价人员核查，本次估价假设委托人提供的有关权属资料复印件与原件一致。

二、估价限制条件

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值，该结论仅适用于本次估价，不对其他用途负责。

2、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

3、由于收益年限（即土地使用终止日期）到期后，建筑物具有残值，根据《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国土地管理法》的规定，土地使用

权出让年限届满未到自然耐用年限的建筑物有无偿征收和适当补偿两种途径，但由于受评估条件和资料限制，无法确定土地使用权期限届满时建筑物补偿情况，故本次评估对土地使用权期限届满时后建筑物残值不作考虑。

三、报告特别说明事项

1、地上在建工程的工程量的数据来源说明。

地上在建工程的工程量的数据，来源于广东建伟工程造价咨询有限公司出具的《梅州市文化休闲区（嘉州湾）第一期工程工程造价鉴定意见书》（编号：广东建伟鉴字[2012]第 002 号）记载的工程量。现场查勘时，估价师对在建工程的工程量进行了一般性查看，未对房屋工程量进行测量。

四、估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于报告所载明的估价目的下使用，报告使用者仅为委托人。我公司拥有本报告的解释权，未经本公司同意，不得向估价报告审查部门以外的公司和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时本公司承诺，未经委托人许可不将估价报告提供给无关公司或个人。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年即自 2022 年 1 月 12 日至 2023 年 1 月 11 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果随之调整。

3、未来市场变化或短期变现均会对估价对象价值产生影响，本估价报告未考虑上述风险对估价价值的影响。

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致可能的损失，本评估公司不承担责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：梅州市梅江区人民法院

二、房地产估价机构

名称：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914401137181791934

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203

法定代表人：何占平

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2000年01月20日

营业期限：2000年01月20日至2050年01月20日

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹0100012

房地产估价机构备案证书备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书有效期限：2023年8月14日止

土地估价机构备案号：粤土估备字[2020]0418号

资产评估资格证书备案号：粤财评备[2017]8号

资产评估执业范围：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

三、估价目的

为梅州市梅江区人民法院拟执行案件提供委估房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

估价对象为房地产，具体为位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及地上房屋建筑物（在建工程）。

估价对象范围包括其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

估价对象基本状况详见下表：

估价对象基本状况表	
名称	位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及地上房屋建筑物（在建工程）
坐落	梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村
权属证明	详见《梅州市国用（2008）第 11277 号》、《梅州市国用（2009）第 11844 号》
权属人	梅州市中森房地产有限公司
土地基本状况	
土地面积 (m ²)	《梅州市国用（2008）第 11277 号》证载土地面积为 14021.00 m ² ，纳入本次评估范围的为 14021.00 m ² ；《梅州市国用（2009）第 11844 号》，证载土地面积为 14000.00 m ² ，纳入本次评估范围的为 14000.00 m ² ；
土地用途	商住用地
四至	宗地一东至宗地二，南至村道，西至沿江西路，北至沿江西路；宗地二东至其他建设用地，南至村道，西至宗地一，北至沿江西路
形状	宗地一形状基本规则，为多边形；宗地二形状较规则，大致呈矩形
开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）、宗地内土地已平整
土地使用期限	2048 年 2 月 25 日
土地性质	国有出让
建筑物基本状况	
建筑面积 (m ²)	为在建工程，总工程量 35613.42 m ²
房屋用途	当时规划报建用途为停车场、休闲酒吧等
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	上落设施为步行梯、为在建工程、部分主体接近完工，部分仍然在建，停工很长一段时间、未进行外墙装饰、未安装水电
装饰装修	为在建工程、部分主体接近完工，部分仍然在建，停工约 7、8 年之久、未

	进行外墙装饰、未安装水电。通风采光尚可。现场查勘时，停工约7、8年之久，在建工程维护情况较差
新旧程度	在建工程维护情况较差，现场查勘成新率约30~40%

五、价值时点

本次估价的价值时点为2021年12月28日。

因估价人员于2021年12月28日对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象进行拍照，根据《房地产估价规范》的相关规定，结合委托人要求，确定以2021年12月28日作为本次估价价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价采用市场价值类型。

（二）价值定义

公开市场价值定义：指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估价数额。

市场价值内涵：

- 1、自愿买方，指具有购买动机，没有被强迫进行购买的一方当事人。
- 2、自愿卖方，指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。
- 3、价值时点，指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了价值时点的真实市场情况和条件，而不是价值时点以前或以后的市场情况和条件。
- 4、以货币单位表示，市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常为本国货币。
- 5、公平交易，指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。
- 6、资产在市场上有足够的展示时间。
- 7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道

资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及价值时点的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。

8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

七、估价原则

（一）本次估价遵循独立性、客观性、公正性的工作原则

独立性、客观性、公正性的工作原则要求估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是合理的价值。

本公司独立进行估价操作，未受被评房地产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关估价人员与被评房地产各方当事人没有任何利害关系。

本公司估价人员从实际出发，认真进行调查研究，在委托方提供资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信的估价结论。

本公司估价人员在估价过程中，根据估价目的，采用科学的估价程序和方法，以公正态度对涉及相关经济行为的房地产价值进行公允的评价。

（二）本次估价遵循合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

本次估价以委托估价对象的合法使用、合法处分为前提，资产估价所发生的经济行为合法。

（三）本次估价遵循房地产最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用的价值，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

本次估价取价时，在合法使用的前提下，对于同一房地产或同种房地产在估价时存在多种使用方式，选取最高最佳利用方式为前提进行。

（四）本次估价遵循替代性原则和公开市场原则等操作性原则

替代原则要求估价结果不得不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。公开市场原则要求估价选取的依据和结论都在公开市场存在或成立。

本次估价取价时，对于同一房地产或同种房地产在价值时点存在多种价格或价格标准，选取最合理的一种。

本次估价选取的作价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，是类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）本次估价遵循价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格。

本次估价取价时，估价人员遵循价值时点原则，依据估价目的确定价值时点，求取估价对象在该价值时点上的价格。

（六）本次估价还遵循国家及行业规定的公认原则。

八、估价依据

（一）相关法律法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（自 1987 年 01 月 01 日起施行，2019 年 08 月 26 日最新修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 1995 年 01 月 01 日起施行，2009 年 08 月 27 日最新修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 01 日起实施）；

5、《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，2009 年 11 月 20 日施行）；

6、《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273

号，2018年12月10日发布）。

(二) 估价标准和指导意见

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日起实施）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《梅州市梅江区人民法院委托鉴定书》（（2021）梅江法技鉴字第72号之一）；
- 2、《土地登记卡》、《工程造价鉴定意见书》等；

(四) 估价机构掌握并应选用的依据

- 1、梅州市房地产租售信息、梅州市公共资源交易中心网站公布的土地使用权交易信息；
- 2、最新的《梅州城区（不含梅县区）基准地价》；
- 3、市场调查搜集到估价对象所在区域内房地产的相关造价信息；
- 4、估价人员掌握的其他资料。

九、估价方法

(一) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），通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。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。

本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法分别进行地价测算，在采用上述两种方法测算结果的基础上，再结合市场行情进一步分析，从而得到估价对象的最终估价结果。

1、市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估

土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日时地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域情况修正系数×个别因素修正系数

2、基准地价系数修正法

采用基准地价系数修正法评估土地使用权的价值，即选取估价对象所在区域的同用途用地的基准地价，再分析评估土地所在区域的地价历史变动情况、法定土地使用年限及剩余使用年限、其他个别影响因素、综合容积率等情况，考虑规划限制、前景、使用年限、开发费用等因素进行系数修正，估算出估价对象土地使用权的价值。

(二)地上房屋建筑物

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），对于房地产，基本的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价根据当地房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，确定选用成本法进行估价。

选用估价方法定义如下：

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。

十、估价结果

本公司依据我国现行的有关法律、法规、制度的规定，按照《房地产估价规范》和相关的技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确

定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且在进入市场无碍的条件下，估价对象于价值时点的市场价值为人民币壹亿零叁佰叁拾贰万叁仟元整（¥103,323,000）。

具体结果如下表：

土地使用权评估结果：

序号	名称	地址及位置	权属人	土地情况				市场价值		权证编号	备注
				用地面积(m ²)	用途	取得方式	终止日期	单价(元/m ²)	总价(元/取整至千位)		
1	商住用地	梅州市梅江区三角镇沿江江西路梅塘村	梅州市中森房地产有限公司	14,021.00	商住用地	出让	2048年2月25日	3,353	47,012,000	梅州市国用(2008)第11277号	仅为地价
2	商住用地			14,000.00	商住用地	出让	2048年2月25日	3,353	46,942,000	梅州市国用(2009)第11844号	
合计				28,021.00					93,954,000		

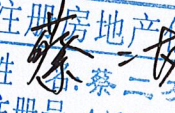

地上房屋建筑物评估结果：

序号	名称	地址及位置	权属人	建筑物情况		市场价值		备注
				工程量(m ²)	建筑结构	单价(元/m ²)	总价(元/取整至千位)	
1	A区基础层(A1-A4)	梅州市梅江区三角镇沿江江西路梅塘村	梅州市中森房地产有限公司	5,266.065	钢混	294	1,548,000	不含地价
2	C E区基础层			3,605.975	钢混	294	1,060,000	
3	F区基础层			3,863.950	钢混	294	1,136,000	
4	A区负一层(A1-A4)、CE区负一层、F区负一层	12,735.990	钢混	241	3,069,000			
5	A1栋正负零以上	1,752.140	钢混	252	442,000			
6	A2栋正负零以上	1,258.115	钢混	252	317,000			

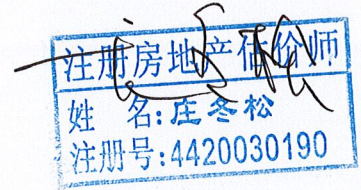
7	A3 栋正负零以上			3,027.540	钢混	252	763,000
8	A4 栋正负零以上			1,127.563	钢混	252	284,000
9	C 栋第一层			832.427	钢混	252	210,000
10	E 栋第一层			1,190.030	钢混	252	300,000
11	F 栋第一层 (1/X12-X22)			953.620	钢混	252	240,000
合计				35,613.42			9,369,000

上述估价结果是估价对象在其取得产权手续合法、使用合法、各项税费缴纳齐全、现状条件满足估价假设与限制条件下的价值,但该价值不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益的价值。

十一、估价人员

估价师资格或职称	姓名/注册号	签名
项目负责人 (注册房地产估价师)	蔡二友 4420130125	 

报告复核人 (注册房地产估价师)	庄冬松 4420030190
---------------------	-------------------



估价人员 (协助现场勘查、搜集资料)	互凤珍
-----------------------	-----

十二、实地查勘期

2021年12月28日。

十三、估价作业期

2021年12月28日至2022年1月12日。

房地产估价结果明细表

委托方：梅州市梅江区人民法院

价值时点：2021年12月20日

金额单位：人民币元

序号	名称	地址及位置	权属人	建筑物情况		土地情况				市场价值		备注			
				工程量(m ²)	建筑结构	用地面积(m ²)	用途	取得方式	终止日期	单价(元/m ²)	总价(元/取整至千位)				
1	商住用地	梅州市 梅江区 三角镇 沿江西路梅塘村	梅州市 中森房 地产有 限公司			14,021.00	商住 用地	出让	2048年2 月25日	3,353	47,012,000	梅州市国用 (2008) 第11277号	仅为 地价		
2	商住用地					14,000.00	商住 用地	出让	2048年2 月25日	3,353	46,942,000	梅州市国用 (2009) 第11844号			
3	A区基础层 (A1-A4)										294	1,548,000	在建工程	不含 地价	
4	C E区基础层										294	1,060,000	在建工程		
5	F区基础层										294	1,136,000	在建工程		
6	A区负一层 (A1-A4)、CE区负一层、F区负一层											241	3,069,000	在建工程	不含 地价
7	A1栋正负零以上											252	442,000	在建工程	
8	A2栋正负零以上											252	317,000	在建工程	
9	A3栋正负零以上											252	763,000	在建工程	

10	A4栋正负零以上	梅州市	梅州市	1,127.563	钢混						252	284,000	在建工程	不含 地价
11	C栋第一层	梅江区	梅州市	832.427	钢混						252	210,000	在建工程	
12	E栋第一层	三角镇	中森房 地产有 限公司	1,190.030	钢混						252	300,000	在建工程	
13	F栋第一层 (1/X12-X22)	沿江西 路梅塘 村	限公司	953.620	钢混						252	240,000	在建工程	
合计				35,613.42		28,021.00						103,323,000		

特别事项说明：1、地上在建工程的工程量的数据，来源于广东建伟工程造价咨询有限公司出具的《梅州市文化休闲区（嘉州湾）第一期工程造价鉴定意见书》（编号：广东建伟鉴字[2012]第002号）记载的工程量的工程。现场查勘时，估价师对在建工程的工程量进行了一般性查看，未对房屋工程量进行测量。

2、依据委托方提供的资料及现场查勘情况，估价对象于2011年底停工至今，估价对象在建工程建筑主要构件位于室外，受风吹雨淋等自然力作用可能导致主体结构存在自然磨损，则在建工程的工程质量可能无法满足安全性的要求，在此提请报告使用者注意。



估价机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

梅州市梅江区人民法院

委托鉴定书

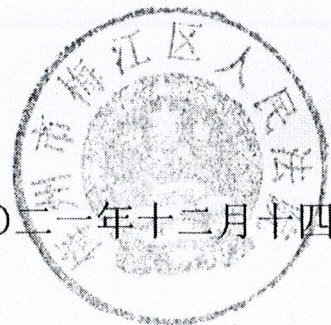
(2021)梅江法技鉴字第 72 号之一

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司:

我院审理的梅州市中森房地产有限公司破产一案,需对申请人梅州市中森房地产有限公司位于梅州市梅江区三角镇梅塘“梅州市文化休闲区(嘉州湾)”房地产项目【包括土地和地上建筑物,土地证号:(2008)11277、(2019)11844】进行价格评估。我院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条第一款规定,随机确定贵单位作为鉴定人对上述事项进行鉴定,请于收到委托鉴定书后于 30 日内向我院回复书面鉴定意见(需一式五份)。

联系人:徐君庆 曾倩

联系电话:0753-2196758



二〇二一年十二月十四日

土地登记卡

单位:平方米、元(万元)

地号	140209110047-1	图号	G08200	宗地面积	14021 m ²
用途	商住综合	座落	梅江区三角梅塘.		
权属性质	国有	权利人	梅州市中森房地产有限公司		
单位性质	有限责任公司	通讯地址			
使用权类型	出让	终止日期	2048.2.25	土地证号	(2008)11277
调查表号		审批表号		归户卡号	
土地等级	五等二级	标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	
土地权属来源 证明文件类型、 编号、日期	1、国有土地使用证:国用(1998)第010-1号; 2、出让、转让合同				

梅州市国土局
 2010年4月



土地登记卡续表

序号	日期	登记的其他内容及变更登记事项	经办人	审核人
1	2013.7.20	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2013.7.20</p>	交易中心	
2	2013.7.26	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2013.7.26</p>	交易中心	
3	2013.7.26	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2013.7.26</p>	交易中心	
4	2013.7.26	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2013.7.26</p>	交易中心	
5	2013.7.26	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2013.7.26</p>	交易中心	
6	2014.11.20	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2014.11.20</p>	交易中心	
7	2015.7.20	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2015.7.20</p>	交易中心	
8	2015.7.20	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2015.7.20</p>	交易中心	
9	2016.2.7	<p>交易中心 土地登记专用章 交易中心 2016.2.7</p>	交易中心	

G08200

梅州市中森房地产有限公司用地图

测绘单位 梅州市国土资源测绘院

测量 张志勇

2008年08月数字化测图，
梅州市坐标系，
1985国家高程基准，高程为1米，
1986年基准式。

备注：红线内土地面积
14021平方米

检查 彭镇城

审核 谢文文

比例尺 1:500

日期 2008.08

界址点座标

点号	座 标	
	X (m)	Y (m)
1	245537.34	408121.58
2	245531.51	408120.47
3	245522.21	408116.52
4	245520.23	408108.84
5	245513.40	408105.65
6	245508.87	408102.82
7	245504.17	408102.27
8	245504.87	408102.30
9	245502.00	408102.38
10	245500.45	408103.18
11	245505.23	408107.03
12	245505.08	408104.23
13	245504.43	408103.24
14	245502.11	408101.01
15	245500.78	408100.21
16	245491.83	408091.60
17	245491.85	408100.04
18	245491.85	408091.84
19	245483.81	408112.56
20	245475.77	408133.17
21	245477.21	408148.22

界址点座标

号	座 标	
	X (m)	Y (m)
1	245574.91	408158.02
2	245578.40	408161.66
3	245572.91	408163.16
4	245571.64	408173.41
5	245573.73	408178.38
6	245577.23	408176.17
7	245578.11	408184.33
8	245578.83	408191.89
9	245578.00	408198.32
10	245579.11	408204.44
11	245580.44	408214.83
12	245581.43	408225.11
13	245582.23	408229.34
14	245583.71	408236.18

