

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：粤千福田房估字[2025]B0048 号

估价项目名称：化州市农业生产资料公司位于化州镇解放路 224 号

等共计 12 项房地产市场价值评估

估价委托人：化州市人民法院

房地产估价机构：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘

有限公司

注册房地产估价师： 唐洋梅 （注册号：4420240110）

张坤明 （注册号：4420150108）

估价报告出具日期：2025 年 03 月 27 日



## 致估价委托人函

化州市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于化州镇解放路 224 号等共计 12 项房地产市场价值进行评估，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象及范围：化州镇解放路 224 号等共计 12 项房地产，包含 3 宗土地总面积为 13768.3 平方米，9 栋建筑物总面积为 5681.49，详见下表：

| 序号 | 评估对象         | 坐落           | 证号                  | 产权人           | 土地用途   | 房产用途 | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑结构/层数 | 建成年份(年) | 备注  |
|----|--------------|--------------|---------------------|---------------|--------|------|------------------------|------------------------|---------|---------|-----|
| 1  | 化州镇解放路 224 号 | 化州镇解放路 224 号 | 化国用(94)字第 210316 号  | 化州市生产资料公司     | 城镇住宅用地 |      | 431                    | -                      | -       | -       | 土地  |
| 2  | 化州镇解放路 224 号 |              | 化州 419585 号         | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 874.33                 | 混合/四层   | 1975    | 建筑物 |
| 3  | 化州镇解放路 224 号 |              | 化州 731423 号         | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 619.41                 | 混合/四层   | 1975    | 建筑物 |
| 4  | 化州镇河东向阳路     | 化州镇河东向阳路     | 化国用(94)字第 2100315 号 | 化州市生产资料公司河东仓库 | 仓储用地   |      | 6600                   | -                      | -       | -       | 土地  |
| 5  | 东山区向阳路(一幢)   |              | 化州 420219           | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 232.47                 | 砖木/一层   | 1965    | 建筑物 |
| 6  | 东山区向阳路(二幢)   |              | 化州 420220           | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 529.2                  | 砖木/一层   | 1970    | 建筑物 |
| 7  | 东山区向阳路(四幢)   |              | 化州 420222           | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 656.27                 | 砖木/一层   | 1967    | 建筑物 |
| 8  | 东山区向阳路(六幢)   |              | 化州 420223           | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | -                      | 521.28                 | 混合/一层   | 1966    | 建筑物 |



| 序号 | 评估对象        | 坐落       | 证号                      | 产权人            | 土地用途 | 房产用途 | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑结构/层数 | 建成年份(年) | 备注  |
|----|-------------|----------|-------------------------|----------------|------|------|------------------------|------------------------|---------|---------|-----|
| 9  | 东山区向阳路(五幢)  |          | 化州 420224               | 化州市生产资料公司      | -    | 其它   | -                      | 1039.35                | 砖木/一层   | 1965    | 建筑物 |
| 10 | 东山区向阳路(八幢)  |          | 化州 420226               | 化州市生产资料公司      | -    | 其它   | -                      | 711.29                 | 混合三层    | 1967    | 建筑物 |
| 11 | 化州镇河东向阳路    | 化州镇河东向阳路 | 化国用(91)字第 09242100 001号 | 化州市生产资料公司 河东仓库 | 仓储用地 |      | 6737.3                 | -                      | -       | -       | 土地  |
| 12 | 东山区桔城南路(1幢) | 化州镇河东向阳路 | 化州 731493               | 化州市生产资料公司      | -    | 其它   | -                      | 497.89                 | 砖木/一层   | 1965    | 建筑物 |
| 合计 |             |          |                         |                |      |      | 13768.3                | 5681.49                | -       | -       | -   |

三、价值时点：依估价目的，本次价值时点设定为现场查勘走访调查之日 2025 年 01 月 26 日。

#### 四、价值类型：

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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自愿进行交易的金额。

#### 五、估价方法：成本法。

#### 六、估价结果：

注册房地产估价师遵循适用的估价原则，依据相关法律法规及规范，按照估价程序，结合实地查勘与市场调查，经过科学分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价目的、全部假设和限制条件要求，于价值时点的估价结果总额为¥831.10 万元，人民币大写捌佰叁拾壹万壹仟元整。详见《估价结果一览表》；

估价结果一览表

价值时点：2025年01月26日

币种：人民币

| 序<br>号 | 评估对象           | 坐落                 | 证号                    | 产 权 人                 | 土地用<br>途   | 房产用<br>途 | 建筑结构/<br>层数 | 建成年<br>份(年) | 用地面<br>积(㎡) | 建筑面<br>积(㎡) | 评估单价<br>(元/㎡) | 评估总价<br>(万元) | 备注       |
|--------|----------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|----------|
| 1      | 化州镇解放路<br>224号 | 化州镇<br>解放路<br>224号 | 化国用(94)字<br>第210316号  | 化州市生产<br>资料公司         | 城镇住<br>宅用地 | -        | -           | -           | 431         | -           | 2050          | 88.36        | 土地价值(划拨) |
| 2      | 化州镇解放路<br>224号 |                    | 化州419585号             | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 混合/四层       | 1975        | -           | 874.33      | 1156          | 101.07       | 建筑物价值    |
| 3      | 化州镇解放路<br>224号 |                    | 化州731423号             | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 混合/四层       | 1975        | -           | 619.41      | 1075          | 66.59        | 建筑物价值    |
| 小计     |                |                    |                       |                       |            |          |             |             |             |             |               |              |          |
| 4      | 化州镇河东向<br>阳路   | 化州镇<br>河东向<br>阳路   | 化国用(94)字<br>第2100315号 | 化州市生产<br>资料公司河<br>东仓库 | 仓储用<br>地   | -        | -           | -           | 6600        | -           | 306           | 201.96       | 土地价值(划拨) |
| 5      | 东山区向阳路<br>(一幢) |                    | 化州420219              | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 砖木/一层       | 1985        | -           | 232.47      | 225           | 5.23         | 建筑物价值    |
| 6      | 东山区向阳路<br>(二幢) |                    | 化州420220              | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 砖木/一层       | 1970        | -           | 529.2       | 225           | 11.91        | 建筑物价值    |
| 7      | 东山区向阳路<br>(四幢) |                    | 化州420222              | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 砖木/一层       | 1987        | -           | 656.27      | 225           | 14.77        | 建筑物价值    |
| 8      | 东山区向阳路<br>(六幢) |                    | 化州420223              | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 混合/一层       | 1966        | -           | 521.28      | 349           | 18.19        | 建筑物价值    |
| 9      | 东山区向阳路<br>(五幢) |                    | 化州420224              | 化州市生产<br>资料公司         | -          | 其它       | 砖木/一层       | 1965        | -           | 1039.35     | 532           | 55.29        | 建筑物价值    |



# 广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

Guangdong QianFutian Asset Land Real Estate Appraisal Planning and Surveying Co., Ltd

| 序号         | 评估对象         | 坐落       | 证号                      | 产权人              | 土地用途 | 房产用途 | 建筑结构/层数 | 建成年份(年) | 用地面积(㎡) | 建筑面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估总价(万元) | 备注       |
|------------|--------------|----------|-------------------------|------------------|------|------|---------|---------|---------|---------|-----------|----------|----------|
| 10         | 东山区向阳路(八幢)   |          | 化州 420226               | 化州市生产资料公司        | -    | 其它   | 混合三层    | 1967    | -       | 711.29  | 594       | 42.25    | 建筑物价值    |
| 小计         |              |          |                         |                  |      |      |         |         |         |         |           |          |          |
| 11         | 化州镇河东向阳路     | 化州镇河东向阳路 | 化国用(91)字第 09242100001 号 | 化州市生产资料公司<br>东仓库 | 仓储用地 | -    | -       | -       | 6737.3  | -       | 308       | 206.16   | 土地价值(划拨) |
| 12         | 东山区桔城南一路(1幢) |          | 化州 731493               | 化州市生产资料公司        | -    | 其它   | 砖木/一层   | 1965    | -       | 497.89  | 388       | 19.32    | 建筑物价值    |
| 小计         |              |          |                         |                  |      |      |         |         |         |         |           |          |          |
| 合计         |              |          |                         |                  |      |      |         |         |         |         |           |          |          |
| 评估价值金额大写   |              |          |                         |                  |      |      |         |         |         |         |           |          |          |
| 捌佰叁拾壹万壹仟元整 |              |          |                         |                  |      |      |         |         |         |         |           |          |          |

## 七、特别提示:

1、本估价结果仅代表估价对象于价值时点满足估价目的要求受相关假设条件限制的专业意见,不应被认为是为估价对象于价值时点可实现价格的保证。

2、本项目的估价范围及面积数据是根据委托方提供的《广东省化州市人民法院司法鉴定(评估)委托书》《复函》(《2024》粤0982执恢175号)及《评估清单》确定。

3、估价对象4宗地上办理有产权证的房屋共有9栋,其中共有3栋记载建筑物的原建筑已灭失或者重建,根据估价委托人提供的



《复函》（〈2024〉粤0982执恢175号）及《评估清单》，该类建筑不列入评估范围。

4、估价对象11宗地上办理有产权证的房屋共有8栋，其中共有7栋证载建筑物的原建筑已灭失或者重建，根据估价委托人提供的《复函》（〈2024〉粤0982执恢175号）及《评估清单》，该类建筑不列入评估范围。

5、估价对象11的证载面积为8962平方米，该宗地上建有道路，依据委托方提供的宗地测绘图，扣除道路占用面积后，剩余用地面积为6737.3平方米（ $2995.17+3742.13=6737.3$ ），根据估价委托人提供的《复函》（〈2024〉粤0982执恢175号）及《评估清单》，本次评估该估价对象的面积评估面积为6737.3平方米。

6、估价报告使用者在使用本报告之前须通读报告全文，并特别关注“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失。

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

法定代表人：



二〇二五年三月二十七日

PDF编辑试用



## 目 录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 估价师声明 .....         | 1  |
| 估价的假设和限制条件 .....    | 2  |
| 房地产估价结果报告 .....     | 4  |
| 一、估价委托人 .....       | 4  |
| 二、房地产估价机构 .....     | 4  |
| 三、估价目的 .....        | 4  |
| 四、估价对象 .....        | 4  |
| 五、价值时点 .....        | 7  |
| 六、价值类型 .....        | 9  |
| 七、估价原则 .....        | 9  |
| 八、估价依据 .....        | 10 |
| 九、估价方法 .....        | 12 |
| 十、估价结果 .....        | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 .....   | 15 |
| 十二、估价结果有效期 .....    | 15 |
| 十三、估价结果使用特别提示 ..... | 15 |
| 十四、实地查勘期 .....      | 12 |
| 十五、估价作业期 .....      | 12 |
| 附件 .....            | 16 |



## 估价师声明

参与本次估价的注册房地产估价师唐洋梅(20240110)、张坤明(4420150108)

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,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》进行估价工作,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本估价对象有关的产权文件均由估价委托人提供，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人所提供估价对象的产权证明文件合法、真实、准确、完整。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、本公司注册房地产估价师依据估价相关法律及规范对估价对象进行了实地查勘，但仅限于对其外观、使用状况和周边环境的调查、走访和记录，对被遮盖、未暴露、难以接触到的部分及不为人知的历史事件，在无证据证明存在特殊事项的情况下，假设符合当前一般标准，不足以影响估价结果。

4、在价值时点至本报告出具期间，国家宏观政策及市场基本情况未发生任何重大变化，在无确凿理由认定宏观政策及市场基本情况会发生重大变化的情况下，假设宏观政策与市场情况的因素在估价报告有效期内不会对估价结果产生影响。

### 二、未定事项假设

本次估价基础数据及估价依据清晰明确，无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，部分估价对象已设定抵押权利及部分估价对象被查封，考虑本次估价目的为司法拍卖，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权的影响。

### 四、不相一致假设

估价对象 11 的证载面积为 8962 平方米，该宗地上建有道路，依据委托方提供的宗地测绘图，扣除道路占用面积后，剩余用地面积为 6737.3 平方米（ $2995.17+3742.13=6737.3$ ），根据估价委托人提供的《复函》（（2024）粤 0982 执恢 175 号）及《评估清单》，本次评估该估价对象列入评估范围的面积



为6737.3平方米。

#### 五、依据不足假设

本次估价依据充分，无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。未经本公司书面许可，本估价报告的任何一部分不得刊登于任何报刊媒体上。

3、本估价报告使用期限：自本估价报告出具之日起一年，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

4、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

5、本估价报告仅就估价对象于价值时点的价值发表符合估价目的的意见，未考虑可能影响其价值的报告中未披露的债务限制和负有法律义务性质开支的约束，也未考虑特殊交易对其变现能力的影响。

6、本估价结果包含估价对象建筑物及占用土地使用权价值，同时包含满足其使用功能的基础配套设施和相关辅助设施价值，不包含动产、未披露的债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，不能直接使用本估价报告的结果。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的币种均为人民币。

8、本次估价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，本报告结果须作相应调整。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

全称：化州市人民法院

住址：广东省茂名市化州市鉴江开发区茂化路

### 二、房地产估价机构

全称：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：湛江开发区人民大道中 40 号城市尚品大厦 B 幢 906 房（一照多址：  
湛江市赤坎区人民大道北 41/43 号西粤京基城首期办公楼京基大厦 19 层  
1908 房）（一照多址）

法定代表人：李森木

统一社会信用代码：9144080075787974XY

营业执照营业期限：自二〇〇三年十二月十二日至长期

房地产估价机构备案证书（备案等级：一级，证书编号：粤房估备字壹1500103，  
有效期至 2026 年 10 月 27 日）

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

本次估价对象范围：化州镇解放路 224 号等共计 12 项房地产（包含房屋建筑物及其占用的土地使用权、与房产不可分割的满足其使用功能的基础配套设施和辅助设施，不包含动产、未披露的债权债务、特许经营权等其他财产）。

#### 1、估价对象基本状况

##### （1）位置状况

估价对象 1-3

|    |                                             |
|----|---------------------------------------------|
| 坐落 | 化州镇解放路 224 号                                |
| 方位 | 位于解放路 224 号，东至居民住宅楼，南至街区内部道路，西临解放路，北至居民住宅楼。 |



|              |    |                                                                         |
|--------------|----|-------------------------------------------------------------------------|
| 与重要场所（设施）的距离 | 教育 | 1公里半径内有化州市第二小学，化州市第三小学，化州市实验中学、化州市第四中学校等。                               |
|              | 医疗 | 1公里半径内有河西社区卫生服务中心、化州市妇女儿童医院。                                            |
|              | 超市 | 1公里半径内有忠信生活超市、慕慕购物广场（民主路店）、自由自在品质超市等。                                   |
|              | 商服 | 距中国邮政储蓄银行（化州市河西营业所）约200米，距广东化州农业商业银行（文仙分理处）约500米，距中国农业银行（化州民主路支行）约600米。 |
|              | 其他 | 近商业步行街，周边主要以旧居民区为主。                                                     |
| 临街（路）状况      |    | 临解放路及街区内部路（可单项通行一辆轿车）                                                   |

估价对象 4-10

|              |                                               |                                                                |
|--------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 坐落           | 化州镇河东向阳路                                      |                                                                |
| 方位           | 位于解放路224号，东至向阳路，南至橘城南路，西至化州市糖烟酒公司，北至化州市糖烟酒公司。 |                                                                |
| 与重要场所（设施）的距离 | 教育                                            | 1公里半径内有化州市第四小学，化州市第八小学，化州市第六中学，化州市儒城学校等。                       |
|              | 医疗                                            | 1公里半径内有化州市怡和医院，东山街道劳村社区居委会第一卫生站等。                              |
|              | 超市                                            | 1公里半径内有惠众超市，惠品汇超市，天惠超市（大屋东路店）等。                                |
|              | 商服                                            | 距化州农商银行（城郊支行）约800米，距中国建设银行（化州阳光支行）约900米，距中国银行（茂名化州桔城路支行）约900米。 |
|              | 其他                                            | 近商业步行街，周边主要以旧居民区为主。                                            |
| 临街（路）状况      |                                               | 临向阳路、桔城南路                                                      |

估价对象 11-12

|              |                                   |                                          |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 坐落           | 化州镇河东向阳路                          |                                          |
| 方位           | 位于解放路224号，东至空地，南至橘城南路，西至向阳路，北至空地。 |                                          |
| 与重要场所（设施）的距离 | 教育                                | 1公里半径内有化州市第四小学，化州市第八小学，化州市第六中学，化州市儒城学校等。 |
|              | 医疗                                | 1公里半径内有化州市怡和医院，东山街道劳村社区居委会第一卫生站等。        |
|              | 超市                                | 1公里半径内有惠众超市，惠品汇超市，天惠超市（大屋东路店）等。          |



|         |    |                                                                      |
|---------|----|----------------------------------------------------------------------|
|         | 商服 | 距化州农商银行（城郊支行）约 800 米，距中国建设银行（化州阳光支行）约 900 米，距中国银行（茂名化州桔城路支行）约 900 米。 |
|         | 其他 | 近商业步行街，周边主要以旧居民区为主。                                                  |
| 临街（路）状况 |    | 临向阳路，桔城南路                                                            |

## （2）交通状况

### 估价对象 1-3

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| 道路状况   | 临解放路                        |
| 通达性    | 橘城南路连接橘城中路、橘城西路，通达性较高       |
| 可及性    | 临解放路，周边多为旧街区内部路，道路较狭窄，可及性较低 |
| 交通管制情况 | 无交通管制情况                     |

### 估价对象 4-12

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 道路状况   | 临向阳路、桔城南路，为交通型主干道     |
| 通达性    | 橘城南路连接橘城中路、橘城西路，通达性较高 |
| 可及性    | 临近主干道，货运车辆通行较方便，可及性较高 |
| 交通管制情况 | 无交通管制情况               |

## （3）环境状况

### 估价对象 1-3

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 自然环境 | 空气质量一般，水质无污染，地形地质满足使用要求 |
| 人文环境 | 无图书馆等相关配套，治安一般，人文环境一般   |
| 景观   | 周边无特殊景观                 |

### 估价对象 4-12

|      |                         |
|------|-------------------------|
| 自然环境 | 空气质量一般，水质无污染，地形地质满足使用要求 |
| 人文环境 | 无图书馆等相关配套，治安一般，人文环境一般   |
| 景观   | 周边无特殊景观                 |

## （4）外部配套设施状况

### 估价对象 1-3

|      |                      |
|------|----------------------|
| 基础设施 | 供水设施、供电设施等生活基础设施完备度高 |
|------|----------------------|



|        |                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共服务设施 | 1公里半径内有化州市第二小学、化州市第三小学、化州市实验中学、化州市第四中学校、河西社区卫生服务中心、化州市妇女儿童医院、忠信生活超市、嘉嘉购物广场（民主路店）、自由自在品质超市、中国邮政储蓄银行（化州市河西营业所）等公用配套设施，公共配套完善度较高。 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 估价对象 4-12

|        |                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基础设施   | 供水设施、供电设施等生活基础设施完备度高                                                                                                  |
| 公共服务设施 | 1公里半径内有化州市第四小学、化州市第八小学、化州市第六中学、化州市儒城学校、化州市怡和医院、东山街道旁村社区居委会第一卫生站、惠众超市、惠品汇超市、天惠超市（大屋东路店）、化州农商银行（城郊支行）等公用配套设施，公共配套完善度较高。 |

### (5) 基本情况介绍

#### 2、土地基本情况

##### 估价对象 1

|       |                |                      |      |                    |
|-------|----------------|----------------------|------|--------------------|
| 坐落    | 化州镇解放路 224 号   |                      | 产权证号 | 化国用（94）字第 210316 号 |
| 面积（㎡） | 431            |                      | 用途   | 城镇住宅用地             |
| 权属人   | 证载名称：化州市生产资料公司 |                      | 权利性质 | 划拨                 |
| 四至    | 东至             | 居民住宅楼                | 西至   | 解放路                |
|       | 南至             | 街区内部道路               | 北至   | 居民住宅楼。             |
| 开发程度  | 红线外            | 五通（通路、通电、通给水、通排水、通讯） |      |                    |
|       | 红线内            | 宗地已开发利用，建有 2 栋建筑     |      |                    |
| 形状    | 较规则            | 使用期限                 | /    |                    |

##### 估价对象 4

|       |                    |                      |      |                     |
|-------|--------------------|----------------------|------|---------------------|
| 坐落    | 化州镇河东向阳路           |                      | 产权证号 | 化国用（94）字第 2100316 号 |
| 面积（㎡） | 6600               |                      | 用途   | 仓储用地                |
| 权属人   | 证载名称：化州市生产资料公司河东仓库 |                      | 权利性质 | 划拨                  |
| 四至    | 东至                 | 向阳路                  | 西至   | 化州市糖烟酒公司            |
|       | 南至                 | 橘城南路                 | 北至   | 化州市糖烟酒公司            |
| 开发程度  | 红线外                | 五通（通路、通电、通给水、通排水、通讯） |      |                     |
|       | 红线内                | 宗地已开发利用，建有多栋建筑       |      |                     |
| 形状    | 较不规则               | 使用期限                 | /    |                     |



估价对象 11

|                     |                                                                    |                      |      |                           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------|---------------------------|
| 坐落                  | 化州镇河东向阳路                                                           |                      | 产权证号 | 化国用(91)字第<br>09242100001号 |
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 证载面积: 8962 m <sup>2</sup> (扣除道路占用面积后<br>剩余 6737.3 m <sup>2</sup> ) |                      | 用途   | 仓储用地                      |
| 权属人                 | 证载名称: 化州市生产资料公司河东仓库                                                |                      | 权利性质 | 划拨                        |
| 四至                  | 东至                                                                 | 空地                   | 西至   | 向阳路                       |
|                     | 南至                                                                 | 橘城南路                 | 北至   | 空地                        |
| 开发程度                | 红线外                                                                | 五通(通路、通电、通给水、通排水、通讯) |      |                           |
|                     | 红线内                                                                | 宗地已开发利用, 建有多栋建筑      |      |                           |
| 形状                  | 较不规则                                                               | 使用期限                 | /    |                           |

### 3、建筑物基本情况

| 评估对象序号 | 项目             | 证号             | 产权人           | 房产用途 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 建筑结构/层数   | 建成年份(年) | 备注 |
|--------|----------------|----------------|---------------|------|-----------------------|-----------|---------|----|
| 2      | 化州镇解放路<br>224号 | 化州 419685<br>号 | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 874.33                | 混合/四<br>层 | 1975    |    |
| 3      | 化州镇解放路<br>224号 | 化州 731423<br>号 | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 619.41                | 混合/四<br>层 | 1975    |    |
| 5      | 东山区向阳路<br>(一幢) | 化州 420219      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 232.47                | 砖木/一<br>层 | 1965    |    |
| 6      | 东山区向阳路<br>(二幢) | 化州 420220      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 529.2                 | 砖木/一<br>层 | 1970    |    |
| 7      | 东山区向阳路<br>(四幢) | 化州 420222      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 656.27                | 砖木/一<br>层 | 1967    |    |
| 8      | 东山区向阳路<br>(六幢) | 化州 420223      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 521.28                | 混合/一<br>层 | 1966    |    |
| 9      | 东山区向阳路<br>(五幢) | 化州 420224      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 1039.35               | 砖木/一<br>层 | 1965    |    |
| 10     | 东山区向阳路<br>(八幢) | 化州 420226      | 化州市<br>生产资料公司 | 其它   | 711.29                | 混合三层      | 1967    |    |



| 评估对象序号 | 项目                | 证号        | 产权人               | 房产用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑结构 / 层数 | 建成年份 (年) | 备注 |
|--------|-------------------|-----------|-------------------|------|------------------------|-----------|----------|----|
| 12     | 东山区桔城南<br>路 (1 幢) | 化州 731493 | 化州市<br>生产资<br>料公司 | 其它   | 497.89                 | 砖木/一<br>层 | 1965     |    |
| 合计     |                   |           |                   |      | 5681.49                |           |          |    |

## 五、价值时点

依估价目的，本次价值时点设定为现场查勘走访调查之日 2025 年 01 月 26 日。

## 六、价值类型

1、价值类型：市场价值；

2、价值定义：

估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正的原则

“独立”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应带有个人情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是的进行估价；“公正”是指估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

遵循独立、客观、公正原则，我们保证站在中立的立场上，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。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况下价值或价格的原则。

遵循合法原则，本次估价目的和估价过程符合相关法律法规、地方规章制度、行业标准和规范的要求，估价对象状况依照区域规划、产权登记、权属证书等相关文件确定。

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。

遵循价值时点原则，本次估价结果建立在对价值时点的社会环境、经济环境、法律环境及估价对象区位、实物、权益因素客观分析的基础之上，以上环境及因素随时间而变化，估价结果因价值时点不同而有差异。

#### 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。

遵循替代原则，本次估价将估价结果在同类项目中进行横向和纵向比较，以论证其合理性。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

遵循最高最佳利用原则，本次估价以估价对象的最高最佳利用为估价前提，符合本次估价目的的要求。

### 八、估价依据

#### 1、法律、法规和政策性文件

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

(2)《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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

(5)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；

(6)《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，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）；

(7)《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

(8)城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第 678 号，1985 年 1 月 1 日试行）；

(9)《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，自 2019 年 7 月 1 日起施行）；

(10)《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

(11)《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日公布、施行）；

(12)《广东省土地管理条例》（2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，自 2022 年 8 月 1 日起施行）。

## 2、技术标准及相关规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

## 3、估价委托人提供的资料

(1)《广东省化州市人民法院司法鉴定（评估）委托书》；

(2)《复函》（〔2024〕粤 0982 执恢 175 号）及《评估清单》；

(3)不动产登记资料查询结果证明、房屋所有权证存根、国有土地使用权登记卡等产权资料。

## 4、估价机构和注册房地产估价师掌握的相关资料

(1)实地查勘所取得的资料和估价机构掌握的其他相关资料；

(2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。



## 九、估价方法

### （一）估价方法的选取

依据《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，常用估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象特点和估价目的，结合对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，依照估价方法的适用条件，确定本次估价采用成本法，原因如下：

（1）估价对象为划拨性质城镇住宅用地房地产和划拨性质的仓储用地房地产，鲜有市场交易，个别成交案例个体差异较大（如：占地面积、建筑规模、建筑功能、建设标准等），可比性不强，故本次不采用比较法进行估价；

（2）估价对象为划拨性质城镇住宅用地房地产和划拨性质的仓储用地房地产，其所在区域内类似物业租赁市场不活跃，其收益或潜在收益难以获取，故本次不选用收益法进行估价。

（3）估价对象属于建成物业，其价值的最佳实现不依赖于继续开发或投资，不具备“假设开发”的前提，故本次不选用假设开发法进行估价。

（4）估价对象所处区位住宅类和工业类土地交易市场比较活跃，估价对象建筑物建筑结构明确，成本构成清晰，因此可以通过将房地产各个组成部分累加的方法求取房地产的价值，即采用成本法进行评估。

### （二）估价方法定义及说明

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- ① 选择具体估价路径；
- ② 测算重置成本或重建成本；
- ③ 测算折旧；
- ④ 计算成本价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师遵循适用的估价原则，依据相关法律法规及规范，按照估价程序，结合实地查勘与市场调查，经过科学分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价目的、全部假设和限制条件要求，于价值时点的估价结果总额为¥831.10万元，人民币大写捌佰叁拾壹万壹仟元整。详见《估价结果一览表》：



估价结果一览表

价值时点: 2025年01月26日

币种: 人民币

| 序 号 | 评估对象       | 坐落                 | 证号                | 产 权 人         | 土地用途   | 房产用途 | 建筑结构/层数 | 建成年份(年) | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价(万元) | 备注       |
|-----|------------|--------------------|-------------------|---------------|--------|------|---------|---------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------|----------|
| 1   | 化州镇解放路224号 | 化州镇<br>解放路<br>224号 | 化国用(94)字第210316号  | 化州市生产资料公司     | 城镇住宅用地 | -    | -       | -       | 431                   | -                     | 2050                    | 88.36    | 土地价值(划拨) |
| 2   | 化州镇解放路224号 |                    | 化州419585号         | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 混合/四层   | 1975    | -                     | 874.33                | 1156                    | 101.07   | 建筑物价值    |
| 3   | 化州镇解放路224号 |                    | 化州731423号         | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 混合/四层   | 1975    | -                     | 819.41                | 1075                    | 66.59    | 建筑物价值    |
| 小 计 |            |                    |                   |               |        |      |         |         |                       |                       |                         |          |          |
| 4   | 化州镇河东南路    | 化州镇<br>河东南路        | 化国用(94)字第2100315号 | 化州市生产资料公司同东仓库 | 仓储用地   | -    | -       | -       | 6600                  | -                     | 306                     | 201.96   | 土地价值(划拨) |
| 5   | 东山区向阳路(一幢) |                    | 化州420219          | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 砖木/一层   | 1965    | -                     | 232.47                | 225                     | 5.23     | 建筑物价值    |
| 6   | 东山区向阳路(二幢) |                    | 化州420220          | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 砖木/一层   | 1970    | -                     | 529.2                 | 225                     | 11.91    | 建筑物价值    |
| 7   | 东山区向阳路(四幢) |                    | 化州420222          | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 砖木/一层   | 1967    | -                     | 656.27                | 225                     | 14.77    | 建筑物价值    |
| 8   | 东山区向阳路(六幢) |                    | 化州420223          | 化州市生产资料公司     | -      | 其它   | 混合/一层   | 1966    | -                     | 521.28                | 349                     | 18.19    | 建筑物价值    |
| 9   | 东山区向阳路(五幢) | 化州420224           | 化州市生产资料公司         | -             | -      | 其它   | 砖木/一层   | 1965    | -                     | 1039.35               | 532                     | 55.29    | 建筑物价值    |



| 序号       | 评估对象        | 坐落       | 证号                   | 产权人           | 土地用途 | 房产用途 | 建筑结构/层数 | 建成年份(年) | 用地面积(㎡) | 建筑面积(㎡) | 评估单价(元/㎡)  | 评估总价(万元) | 备注       |
|----------|-------------|----------|----------------------|---------------|------|------|---------|---------|---------|---------|------------|----------|----------|
| 10       | 东山区向阳路(八幢)  |          | 化州420226             | 化州市生产资料公司     | -    | 其它   | 混合三层    | 1967    | -       | 711.29  | 594        | 42.23    | 建筑物价值    |
| 小计       |             |          |                      |               |      |      |         |         |         |         |            |          |          |
| 11       | 化州镇河东向同路    | 化州镇河东向同路 | 北国用(91)字第0924210001号 | 化州市生产资料公司河东仓库 | 仓储用地 | -    | -       | -       | 6737.3  | -       | 308        | 206.16   | 土地价值(划拨) |
| 12       | 东山区桔城南路(1幢) | 阳路       | 化州731493             | 化州市生产资料公司     | -    | 其它   | 砖木/一层   | 1965    | -       | 497.89  | 388        | 19.32    | 建筑物价值    |
| 小计       |             |          |                      |               |      |      |         |         |         |         |            |          |          |
| 合计       |             |          |                      |               |      |      |         |         |         |         |            |          |          |
| 评估价值金额大写 |             |          |                      |               |      |      |         |         |         |         | 捌佰叁拾壹万壹仟元整 |          |          |



## 十一、注册房地产估价师

| 序号 | 姓名  | 注册号        | 签名盖章                                                                               | 签名签章日期     |
|----|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | 唐洋梅 | 4420240110 |  | 2025年3月27日 |
| 2  | 张坤明 | 4420150108 |  | 2025年3月27日 |

## 十二、估价结果有效期

自本估价报告出具之日起一年，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 十三、估价结果使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应认为是对估价对象处置成交价的保证。

## 十四、实地查勘期

2025年01月26日

## 十五、估价作业期

2025年01月26日至2025年03月27日



## 附件

- 一、估价对象现场照片
- 二、估价对象方位图
- 三、《广东省化州市人民法院司法鉴定（评估）委托书
- 四、《关于要求补充评估资料及明确相关事项的函》
- 五、《复函》（（2024）粤0982执恢175号）及《评估清单》
- 六、不动产登记资料查询结果证明
- 七、国有土地使用权登记卡
- 八、评估机构营业执照（复印件）
- 九、房地产评估机构资格证书（复印件）
- 十、注册房地产估价师资格证书（复印件）



WPS PDF编辑试用

化州镇解放路 224 号（估价对象 1-3）



建筑外观



建筑外观



内景



内景



周边情况



周边情况

化州镇河东向阳路 6600 m<sup>2</sup>（估价对象 4-10）



估价对象 5



估价对象 6



估价对象 7



估价对象 8



估价对象 8



估价对象 9



估价对象 9



估价对象 10



周边环境

化州镇河东向阳路 6737.3 m<sup>2</sup> (估价对象 11-12)



宗地现状



周边环境



估价对象 12



估价对象 12



估价对象 12



估价对象 12

WPS PDF编辑试用

估价对象1-3 方位图



估价对象4-12 方位图



 WPS PDF编辑试用

广东省化州市人民法院  
司法鉴定(评估)委托书  
(房地产)

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------|
| 案号    | (2024)粤0982执恢175号                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 案由      | 借款合同纠纷                          |
| 执行依据  | (2024)粤0982执恢175号执行裁定书                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                                 |
| 物业名称  | 房地产                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                 |
| 物业所有人 | 化州市农业生产资料公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |                                 |
| 委托方   | 案件承办人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 钟恩      | 联系电话 18000917753                |
|       | 鉴定委托人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 何亚静、吴立铭 | 联系电话 18000917576<br>18000931515 |
| 受托方   | 广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                                 |
|       | 联系人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 李家祥     | 联系电话 15089555333                |
| 委托单位  | <br>化州市人民法院<br>2024年 月 日                                                                                                                                                                                                                  |         |                                 |
| 要求    | 一、对位于化州镇解放路224号房地产【1、证号：化国用(94)字第2100316号；2、证号：粤房证字第0419585号；3、证号：粤房证字第0731423号】的价值进行评估；<br>二、位于化州镇河东向阳路房地产【1、证号：化国用(94)字第2100315号，面积6600平方米；2、证号：粤房证字第0420219号；3、证号：粤房证字第0420220号；4、证号：粤房证字第0420221号；5、证号：粤房证字第0420222号；6、证号：粤房证字第0420223号；7、证号：粤房证字第0420224号；8、证号：粤房证字第0420225号；9、证号：粤房证字第0420226号；10、证号：粤房证字第0420227号；】的价值 |         |                                 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>进行评估。</p> <p>三、对位于化州镇河东向阳路房地产【1、证号：化国用（91）字第09242100001号，面积8962平方米；2、证号：粤房证字第0420256号；3、证号：粤房证字第0420261号；4、证号：粤房证字第0420262号；5、证号：粤房证字第0420263号；6、证号：粤房证字第0420264号；7、证号：粤房证字第0731478号；8、证号：粤房证字第0731492号；9、证号：粤房证字第0731493号；】的价值进行评估。</p> |
| 备注 | <p>一、接受评估后应于五天内进行实地查勘，并将评估结果以书面报告委托方，评估费由当事人按规定直接向评估机构支付。</p> <p>二、按现值评估。</p>                                                                                                                                                               |

WPS PDF编辑试用

### 关于要求补充提供评估资料及明确相关事项的函

粵千福田評估函(2025)005 号

化州市人民法院：

贵院发来的《司法鉴定（评估）委托书》〔案号：（2024）粤0982执恢175号〕已收悉，委托我司对化州市农业生产资料公司位于化州镇解放路224号等共计22项房地产进行评估，我司分别于2025年1月26日及2025年2月17日安排估价师进行了现场勘查，结合贵院提供的不动产登记资料查询结果证明、房屋所有权证存根、宗地图等资料及现场查勘情况，为了顺利推进评估工作，需贵院明确以下相关事项：

一、位于化州镇解放路 224 号房地产

1. 该宗地记载用途为城镇住宅用地，用地面积为 431 平方米，用地来源为划拨，现状为地上建有 2 幢 4 层混合结构建筑物，总建筑面积为 1493.74 平方米。请提供该地块的规划资料，若没有是否按照现状容积率（ $1493.74 / 431 \approx 3.47$ ）进行评估？

2、根据现场查勘，该宗地上的两栋4层混合结构建筑物现状为：第1层用于商铺在经营，2层及以上空置，据观察，该建筑的栏杆已局部损毁，外观残旧，属于1970年代老房子，不知道是否还可以安全使用？请提供该房屋建筑物的房屋质量（是否属于危房）的鉴定报告。

## 二、位于河东向阳路房地产

1. 该宗地证载用途为仓储用地, 证载宗地面积为 6600 平方米, 土地来源为征用, 有产权登记的产共有 9 栋, 总建筑面积为 4266.69 平方米。请提供该地块的规划资料, 若没有是否按照现状容积率 ( $4266.69 / 6600 \approx 0.65$ ) 进行评估?



2、根据贵院提供的相关资料，结合现场勘查，存在以下几种情况：

A、个别证载的原房屋已拆除，所处的位置重新建有其他建筑。

B、个别证载的原房屋已局部拆除，剩余原建筑的墙体，现状为：在原建筑的墙体上搭建了其他结构的建筑。

C、个别证载的原房屋局部破损严重，处于空置状态。

对于A、B两种情况，原证载的房屋建筑物已拆除，将不再列入评估范围，在原地重建的建筑物请明确权属情况及是否列入评估范围，如列入评估，这需要提供该等建筑物的结构与面积测绘报告；对于C种情况需要提供房屋建筑物的建筑质量（是否属于危房）的鉴定报告。

三、位于河东向阳路房地产。

1、根据贵院提供的相关资料，证载宗地面积为8962平方米，土地来源为划拨，有产权登记的产共有8栋，总建筑面积为3993.93平方米，结合贵院提供的宗地图（该宗地图未见有符合资质的测绘机构盖章）及现场勘查情况，该地块上建有一条12米宽道路，除去道路宗地图显示剩余宗地面积为（ $2995.17+3742.13=6737.3$ 平方米），请贵院明确本次评估是按照证载面积及证载用途（不考虑道路占用）评估，还是按照考虑道路占用的现状进行评估，若按照现状评估，需要提供道路占用面积的测绘报告。

2、请提供该地块的规划资料，若没有，是否按照现状容积率（ $3993.93/8962 \approx 0.45$ ）或  $3993.93/6737.3 \approx 0.59$  进行评估？

3、该宗地上证载共有8栋建筑物，存在房屋现状与证载不一致的情况

A、个别证载的原房屋已拆除，所处的位置重新建有其他建筑。

B、个别证载的原房屋已局部拆除，剩余原建筑的墙体，现状为：在原建筑



的墙体上搭建其他结构的建筑。

C、个别证载的原房屋局部破损严重，处于空置状态。

对于A、B两种情况，原证载的房屋建筑物已拆除，将不再列入评估范围，在原地重建的建筑物请明确权属情况及是否列入评估范围，如列入评估，这需要提供该等建筑物的结构与面积测绘报告；对于C种情况需要提供房屋建筑物的建筑质量（是否属于危房）的鉴定报告。

此致

广东千福田资产评估规划测绘有限公司



联系人：唐洋梅 0759-3391969，19864052990

电子邮箱：qftcpa@zcpa.com.cn

地址：湛江市赤坎区人民大道北41/53号西粤京基城首期办公楼京基大厦19层1908房



广东省化州市人民法院  
复函

(2024) 粤 0982 执恢 175 号

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司:

你公司 2025 年 2 月 20 日作出的粤千福田评估函(2025)005 号《关于要求补充提供评估资料及明确相关事项的函》已收悉。现答复如下:

### 一、关于位于化州镇解放路 224 号房地产相关问题

1、按照现状容积率 ( $1493.74/431 \approx 3.47$ ) 进行评估。

2、因该地上的两栋混合结构建筑物的第 1 层是还在经营中的商铺，按现状评估。

## 二、关于位于河东向阳路房地产相关问题

1、按现状容积率 ( $4266.69/6600 \approx 0.65$ ) 进行评估。

2、建筑物评估范围及权属问题：对于 A、B 两种情况，原证载房屋建筑物已拆除，不再列入评估范围。原地重建的建筑物如果没有报建手续也属于违法建筑，建议不列入评估范围，局部拆除的但原本墙体还在的，这种属于修缮，这个可以按照证载面积现状评估。

3、对于 C 种情况，按现状评估。

### 三、关于位于河东向阳路房地产相关问题

1、经核实，该地块道路占用情况属实。为确保评估的

| 序号 | 评估对象           | 来源 | 证号                        | 产权人                    | 土地用途 | 房产用途 | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建设结构/层数 | 建成年份(年) | 备注                                        |                                                                              |
|----|----------------|----|---------------------------|------------------------|------|------|---------------------------|---------------------------|---------|---------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | 东山区向阳路<br>(九幢) |    | 化州200277                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 156.96                    | 砖木/一层   | 1966    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 14 | 化州南河永育<br>阳路   |    | 化国用(91)字第<br>09242100001号 | 化州市生产资料公司粮食<br>库       | 仓储用地 |      | 8962                      |                           |         |         | 土地(划拨)                                    | 征收面积8962平方米, 扣除道路占用面积后, 剩余6733.3平方米, 按照房屋用途, 用地面积6737.3平方米, 容积率<br>为0.59进行评估 |
| 15 | 东山区向阳路<br>(二幢) |    | 化州420296                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 659.16                    | 混合/一层   | 1967    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 16 | 东山区向阳路<br>(七幢) |    | 化州420291                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 1101.02                   | 砖木/一层   | 1966    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 17 | 东山区向阳路<br>(8幢) |    | 化州420282                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 304.8                     | 砖木/三层   | 1967    | 原结构已失火                                    | 不列入评估范围                                                                      |
| 18 | 东山区向阳路<br>(九幢) |    | 化州420283                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 279.5                     | 砖木/一层   | 1968    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 19 | 东山区向阳路<br>(十幢) |    | 化州420294                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 275.37                    | 砖木/一层   | 1966    | 已失火, 不列入评估范围                              | 不列入评估范围                                                                      |
| 20 | 东山区向阳路<br>(二幢) |    | 化州420348                  | 广东省化州市<br>农业生产资料<br>公司 |      | 其它   |                           | 580.64                    | 砖木/一层   | 1965    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 21 | 东山区向阳路<br>(四幢) |    | 化州420349                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 591.96                    | 砖木/一层   | 1966    | 原结构已失火, 重建                                | 不列入评估范围                                                                      |
| 22 | 东山区向阳路<br>(四幢) |    | 化州420349                  | 化州市生产资料公司              |      | 其它   |                           | 607.99                    | 砖木/一层   | 1966    | 原房屋已倒塌拆除, 剩余房屋结构, 现状为: 在房屋前的墙体上修建了其他结构的建筑 | 原房屋主体结构为砖木结构, 房屋结构, 征收面积评估                                                   |



# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030171 ,  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

|          |                                                                                                              |                               |  |        |  |                  |  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|--------|--|------------------|--|
| 权利人      |                                                                                                              | 化州市生产资料公司                     |  | 证件号码   |  | 面积单位:平方米         |  |
| 共有情况     |                                                                                                              | \                             |  |        |  |                  |  |
| 登记原因     |                                                                                                              | \                             |  |        |  |                  |  |
| 坐落       |                                                                                                              | 化州镇解放路224号                    |  |        |  |                  |  |
| 不动产单元号   |                                                                                                              | 440982002207GB11772M000000000 |  | 产权证号   |  | 化国用(94)字第2100316 |  |
| 宗地用途     |                                                                                                              | 城镇住宅用地                        |  | 权利类型   |  | 国有建设用地使用权        |  |
| 宗地面积     |                                                                                                              | 431                           |  | 房屋建筑面积 |  | 权利性质             |  |
| 房屋套内面积   |                                                                                                              | \                             |  | 房屋用途   |  | 土地使用终止日期         |  |
| 电脑<br>状态 | *抵押情况:<br>无抵押。                                                                                               |                               |  |        |  |                  |  |
|          | *查封情况:<br>1、查封文号:(2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-26;查封单位:广东省化州市人民法院;申请执行人:化州市恒升企业管理有限公司;被告:化州市农业生产资料公司;附记:——。 |                               |  |        |  |                  |  |
|          | *异议情况:<br>无异议。                                                                                               |                               |  |        |  |                  |  |
|          | *正在办理业务情况:<br>1、在办业务:查封登记;业务号:202412250350。                                                                  |                               |  |        |  |                  |  |

受理业务员签字:

化州市自然资源局综合档案馆  
2025年01月03日 11:00:49

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030173  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

|        |                                                                                                                          |        |        |                 |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                                |        | 证件号码   | \               |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                        |        |        |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                        |        |        |                 |    |
| 坐落     | 河西区解放路224号                                                                                                               |        |        |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982002207GB11772F00010001                                                                                             |        | 产权证号   | 化州419585        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                                   |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                        | 房屋建筑面积 | 874.33 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 530.33                                                                                                                   | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | *抵押情况:<br>1、抵押权人:化州市农业银行;抵押人:化州市农业生产资料公司;抵押方式:一般抵押;<br>抵押期限:2001-02-19至2003-04-01;债权数额:一一万元;登记证明号:化房他<br>354743;登记时间:一一。 |        |        |                 |    |
|        | *查封情况:<br>1、查封文号:(2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-26;查封单位:广东省化州<br>市人民法院;申请执行人:化州市恒升企业管理有限公司;被告:化州市农业生产资料公司<br>;附记:一一。     |        |        |                 |    |
|        | *异议情况:<br>无异议。                                                                                                           |        |        |                 |    |
|        | *正在办理业务情况:<br>1、在办业务:查封登记;业务号:202412250350。                                                                              |        |        |                 |    |
|        |                                                                                                                          |        |        |                 |    |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:01:49

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202501030164 , 经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

|        |  |                                                                                                                                                                                                             |  |        |  |                 |  |          |  |    |  |
|--------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|--|-----------------|--|----------|--|----|--|
| 权利人    |  | 化州市农业生产资料公司                                                                                                                                                                                                 |  | 证件号码   |  | \\              |  | 面积单位：平方米 |  |    |  |
| 共有情况   |  | \\                                                                                                                                                                                                          |  |        |  |                 |  |          |  |    |  |
| 登记原因   |  | \\                                                                                                                                                                                                          |  |        |  |                 |  |          |  |    |  |
| 坐落     |  | 河西区解放路224号                                                                                                                                                                                                  |  |        |  |                 |  |          |  |    |  |
| 不动产单元号 |  | 440982002207GB11772F00020001                                                                                                                                                                                |  | 产权证号   |  | 化州731423        |  |          |  |    |  |
| 宗地用途   |  | 城镇住宅用地                                                                                                                                                                                                      |  | 权利类型   |  | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |  |          |  |    |  |
| 宗地面积   |  | \\                                                                                                                                                                                                          |  | 房屋建筑面积 |  | 619.41          |  | 权利性质     |  | 其他 |  |
| 房屋套内面积 |  | 619.41                                                                                                                                                                                                      |  | 房屋用途   |  | 其它              |  | 土地使用终止日期 |  | \\ |  |
| 电脑状态   |  | *抵押情况：<br>无抵押。<br><br>*查封情况：<br>1、查封文号：（2024）粤0982执恢175号；登记时间：2024-12-26；查封单位：广东省化州市人民法院；申请执行人：化州市恒升企业管理有限公司；被告：化州市农业生产资料公司；附记：——。<br><br>*异议情况：<br>无异议。<br><br>*正在办理业务情况：<br>1、在办业务：查封登记；业务号：202412250350。 |  |        |  |                 |  |          |  |    |  |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 10:48:57

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030175 。  
经查询,结果如下:

|        |                                                                                                                                                                                                                                        |        |                  |          |   |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------|---|
| 权利人    | 化州市生产资料公司河东仓库                                                                                                                                                                                                                          | 证件号码   | 面积单位:平方米         |          |   |
| 共有情况   | \                                                                                                                                                                                                                                      |        |                  |          |   |
| 登记原因   | \                                                                                                                                                                                                                                      |        |                  |          |   |
| 坐落     | 化州镇河东向阳路                                                                                                                                                                                                                               |        |                  |          |   |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585W000000000                                                                                                                                                                                                          | 产权证号   | 化国用(94)字第2100315 |          |   |
| 宗地用途   | 仓储用地                                                                                                                                                                                                                                   | 权利类型   | 国有建设用地使用权        |          |   |
| 宗地面积   | 6600                                                                                                                                                                                                                                   | 房屋建筑面积 | \                | 权利性质     | \ |
| 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:<br/>无抵押。</p> <p>*查封情况:<br/>1、查封文号: (2024) 粤0982执恢175号; 登记时间: 2024-12-26; 查封单位: 广东省化州市人民法院; 申请执行人: 化州市恒升企业管理有限公司; 被告: 化州市农业生产资料公司; 附记: ---。</p> <p>*异议情况:<br/>无异议。</p> <p>*正在办理业务情况:<br/>1、在办业务: 查封登记; 业务号: 202412250347。</p> |        |                  |          |   |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:04:15

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030178  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

|        |                                                                                                                                                                                                                        |        |        |                 |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                                                                                                                              |        | 证件号码   |                 |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                                                                                                                      |        |        |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                                                                                                                      |        |        |                 |    |
| 坐落     | 东山区向阳路(一幢)                                                                                                                                                                                                             |        |        |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585F00010001                                                                                                                                                                                           |        | 产权证号   | 化州420219        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                                                                                                                                 |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                                                                                                                      | 房屋建筑面积 | 232.47 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 232.47                                                                                                                                                                                                                 | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | <p>*抵押情况:<br/>无抵押。</p> <p>*查封情况:<br/>1、查封文号:(2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-28;查封单位:广东省化州市人民法院;申请执行人:化州市恒升企业管理有限公司;被告:化州市农业生产资料公司;附记:——。</p> <p>*异议情况:<br/>无异议。</p> <p>*正在办理业务情况:<br/>1、在办业务:查封登记;业务号:202412250347。</p> |        |        |                 |    |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:05:00

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030180  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |       |                     |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|---------------------|----|
| 权利人      | 化州市生产资料公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | 证件号码  |                     |    |
| 共有情况     | \                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |       |                     |    |
| 登记原因     | \                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |       |                     |    |
| 坐落       | 东山区向阳路(二幢)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |       |                     |    |
| 不动产单元号   | 440982001207GB01585F00020001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        | 产权证号  | 化州420220            |    |
| 宗地用途     | 城镇住宅用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋所有<br>权 |    |
| 宗地面积     | \                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 房屋建筑面积 | 529.2 | 权利性质                | 其他 |
| 房屋套内面积   | 529.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 房屋用途   | 其它    | 土地使用<br>终止日期        | \  |
| 电脑<br>状态 | <p>*抵押情况:<br/>1、抵押权人:化州市农业银行;抵押人:化州市农业生产资料公司;抵押方式:一般抵押;<br/>抵押期限:2001-02-19至2003-02-19;债权数额:一一万元;登记证明号:化房他<br/>354736;登记时间:----。</p> <p>*查封情况:<br/>1、查封文号:(2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-26;查封单位:广东省化州<br/>市人民法院;申请执行人:化州市恒升企业管理有限公司;被告:化州市农业生产资料公司<br/>;附记:----。</p> <p>*异议情况:<br/>无异议。</p> <p>*正在办理业务情况:<br/>1、在办业务:查封登记;业务号:202412250347。</p> |        |       |                     |    |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:06:12

不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202501030189 。  
经查询，结果如下：

面积单位：平方米

面积单位：平方米

|        |                                                                                                                      |        |        |                 |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                            |        | 证件号码   |                 |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                    |        |        |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                    |        |        |                 |    |
| 坐落     | 东山区向阳路（四幢）                                                                                                           |        |        |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585F00040001                                                                                         |        | 产权证号   | 化州420222        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                               |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                    | 房屋建筑面积 | 656.27 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 656.27                                                                                                               | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | *抵押情况：<br>1、抵押权人：化州市农业银行；抵押人：化州市农业生产资料公司；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2001-02-20 至 2003-04-01；债权数额： 一 万元；登记证明号：化房他354734；登记时间： 一 。 |        |        |                 |    |
|        | *查封情况：<br>1、查封文号：（2024）粤0982执恢175号；登记时间：2024-12-26；查封单位：广东省化州市人民法院；申请执行人：化州市恒升企业管理有限公司；被告：化州市农业生产资料公司；附记： 一 。        |        |        |                 |    |
|        | *异议情况：<br>无异议。                                                                                                       |        |        |                 |    |
|        | *正在办理业务情况：<br>1、在办业务：查封登记；业务号：202412250347。                                                                          |        |        |                 |    |
|        |                                                                                                                      |        |        |                 |    |

受理业务员签字：

化州市自然资源局综合档案馆  
2025年01月03日 11:15:57



# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030190 。  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

|        |                                                                                                                   |        |        |                 |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                         |        | 证件号码   |                 |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                 |        |        |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                 |        |        |                 |    |
| 坐落     | 东山区向阳路（六幢）                                                                                                        |        |        |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585F00050001                                                                                      |        | 产权证号   | 化州420223        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                            |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                 | 房屋建筑面积 | 521.28 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 521.28                                                                                                            | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | *抵押情况:<br>1、抵押权人:化州市农业银行;抵押人:化州市农业生产资料公司;抵押方式:一般抵押;抵押期限:2001-02-20 至 2003-04-01;债权数额: 一万元;登记证明号:化房他354735;登记时间: 。 |        |        |                 |    |
|        | *查封情况:<br>1、查封文号: (2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-26;查封单位: 广东省化州市人民法院;申请执行人: 化州市恒升企业管理有限公司;被告: 化州市农业生产资料公司;附记: 。   |        |        |                 |    |
|        | *异议情况:<br>无异议。                                                                                                    |        |        |                 |    |
|        | *正在办理业务情况:<br>1、在办业务: 查封登记;业务号: 202412250347。                                                                     |        |        |                 |    |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:17:09

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202501030192 。  
经查询，结果如下：

面积单位：平方米

面积单位：平方米

|        |                                                                                                                   |        |         |                 |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                         |        | 证件号码    |                 |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                 |        |         |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                 |        |         |                 |    |
| 坐落     | 东山区向阳路（五幢）                                                                                                        |        |         |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585F00060001                                                                                      |        | 产权证号    | 化州420224        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                            |        | 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                 | 房屋建筑面积 | 1039.35 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 1039.35                                                                                                           | 房屋用途   | 其它      | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | *抵押情况：<br>1、抵押权人：化州市农业银行；抵押人：化州市农业生产资料公司；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2001-02-19 至 2003-04-01；债权数额： 一万元；登记证明号：化房地354745；登记时间： 。 |        |         |                 |    |
|        | *查封情况：<br>1、查封文号：（2024）粤0982执恢175号；登记时间：2024-12-26；查封单位：广东省化州市人民法院；申请执行人：化州市恒升企业管理有限公司；被告：化州市农业生产资料公司；附记： 。       |        |         |                 |    |
|        | *异议情况：<br>无异议。                                                                                                    |        |         |                 |    |
|        | *正在办理业务情况：<br>1、在办业务：查封登记；业务号：202412250347。                                                                       |        |         |                 |    |
|        |                                                                                                                   |        |         |                 |    |

受理业务员签字：

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:17:58

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030194 。  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

面积单位: 平方米

|        |                                                                                                                             |        |        |                 |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|
| 权利人    | 化州市生产资料公司                                                                                                                   |        | 证件号码   |                 |    |
| 共有情况   | \                                                                                                                           |        |        |                 |    |
| 登记原因   | \                                                                                                                           |        |        |                 |    |
| 坐落     | 东山区向阳路(八幢)                                                                                                                  |        |        |                 |    |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585F00080001                                                                                                |        | 产权证号   | 化州420226        |    |
| 宗地用途   | 城镇住宅用地                                                                                                                      |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |
| 宗地面积   | \                                                                                                                           | 房屋建筑面积 | 711.29 | 权利性质            | 其他 |
| 房屋套内面积 | 711.29                                                                                                                      | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |
| 电脑状态   | *抵押情况:<br>1、抵押权人:化州市农业银行;抵押人:化州市农业生产资料公司;抵押方式:一般抵押;<br>抵押期限:2001-02-20至2003-04-01;债权数额: 一 万元;登记证明号:化房地<br>354731; 登记时间: 一 。 |        |        |                 |    |
|        | *查封情况:<br>1、查封文号:(2024)粤0982执恢175号;登记时间:2024-12-26;查封单位:广东省化州<br>市人民法院;申请执行人:化州市恒升企业管理有限公司;被告:化州市农业生产资料公司<br>; 附记: 一 。      |        |        |                 |    |
|        | *异议情况:<br>无异议。                                                                                                              |        |        |                 |    |
|        | *正在办理业务情况:<br>1、在办业务:查封登记;业务号:202412250347。。                                                                                |        |        |                 |    |
|        |                                                                                                                             |        |        |                 |    |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:19:12

## 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030199。  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

面积单位: 平方米

|        |                                                                                                                          |        |      |                      |   |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|----------------------|---|
| 权利人    | 化州县生产资料公司河东仓库                                                                                                            |        | 证件号码 | \                    |   |
| 共有情况   | \                                                                                                                        |        |      |                      |   |
| 登记原因   | \                                                                                                                        |        |      |                      |   |
| 坐落     | 化州镇河东向阳路                                                                                                                 |        |      |                      |   |
| 不动产单元号 | 440982001207GB01585W000000000                                                                                            |        | 产权证号 | 化国用(91)字第09242100001 |   |
| 宗地用途   | 仓储用地                                                                                                                     |        | 权利类型 | 国有建设用地使用权            |   |
| 宗地面积   | 8962                                                                                                                     | 房屋建筑面积 | \    | 权利性质                 | \ |
| 房屋套内面积 | \                                                                                                                        | 房屋用途   | \    | 土地使用终止日期             | \ |
| 电脑状态   | *抵押情况:<br>无抵押。                                                                                                           |        |      |                      |   |
|        | *查封情况:<br>1、查封文号: (2024) 粤0982执恢175号; 登记时间: 2024-12-26; 查封单位: 广东省化州市人民法院; 申请执行人: 化州市恒升企业管理有限公司; 被告: 化州市农业生产资料公司; 附记: ——。 |        |      |                      |   |
|        | *异议情况:<br>无异议。                                                                                                           |        |      |                      |   |
|        | *正在办理业务情况:<br>1、在办业务: 查封登记; 业务号: 202412250353。                                                                           |        |      |                      |   |

化州市不动产登记中心

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:22:44

# 不动产登记资料查询结果证明

2025年01月03日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 202501030208 。  
经查询,结果如下:

面积单位:平方米

面积单位: 平方米

|                                  |                                                                                                                    |        |        |                 |    |  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------|----|--|
| 权利人                              | 化州市生产资料公司                                                                                                          |        | 证件号码   |                 |    |  |
| 共有情况                             | \                                                                                                                  |        |        |                 |    |  |
| 登记原因                             | \                                                                                                                  |        |        |                 |    |  |
| 坐落                               | 东山区桔城南路(1幢)                                                                                                        |        |        |                 |    |  |
| 不动产单元号                           | 440982001207GB01586F00010001                                                                                       |        | 产权证号   | 化州731493        |    |  |
| 宗地用途                             | 城镇住宅用地                                                                                                             |        | 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |    |  |
| 宗地面积                             | \                                                                                                                  | 房屋建筑面积 | 497.89 | 权利性质            | 其他 |  |
| 房屋套内面积                           | 497.89                                                                                                             | 房屋用途   | 其它     | 土地使用终止日期        | \  |  |
| 电脑状态                             | *抵押情况:                                                                                                             |        |        |                 |    |  |
|                                  | 1、抵押权人: 化州市农业银行; 抵押人: 化州市农业生产资料公司; 抵押方式: 一般抵押; 抵押期限: 2001-02-20 至 2003-04-01; 债权数额: 一万元; 登记证明号: 化房他354730; 登记时间: 。 |        |        |                 |    |  |
|                                  | *查封情况:                                                                                                             |        |        |                 |    |  |
|                                  | 1、查封文号: (2024)粤0982执恢175号; 登记时间: 2024-12-26; 查封单位: 广东省化州市人民法院; 申请执行人: 化州市恒升企业管理有限公司; 被告: 化州市农业生产资料公司; 附记: 。        |        |        |                 |    |  |
|                                  | *异议情况:                                                                                                             |        |        |                 |    |  |
| 无异议。                             |                                                                                                                    |        |        |                 |    |  |
| *正在办理业务情况:                       |                                                                                                                    |        |        |                 |    |  |
| 1、在办业务: 查封登记; 业务号: 202412250353。 |                                                                                                                    |        |        |                 |    |  |

受理业务员签字:

化州市自然资源综合档案馆  
2025年01月03日 11:32:42



2100316

5769

国有土地使用权登记卡



此章由档案馆复印

7927-621H

圖書( )用圖

图用( )字第

化州市丰源物资公司

土地使用者  
地址  
图号  
地号  
申请审批表编号  
用地来源  
土地用途

10区

划拨  
住宅

城镇土地 (m<sup>2</sup>)

用地面积  
其中  
建筑占地面积  
共有使用面积  
其中  
分摊面积  
用地类别  
土地等级

421 338

丙

土地总面积

耕地

旱地

水田

林地

牧草地

工业用地

居民点及

其他用地

交通用地

水域

未利用地

备注

填

填写人, 廖地

东至房屋地界、自墙为界  
南至房屋地界、自墙为界  
西至房屋地界、自墙为界  
北至房屋地界、自墙为界

四

至

批准使用期限

批准用地机关

批准日期、文号

(亩)

地

土

中

农

其

中

地

类

面

积

填写人：黄燕梅

1994年5月10日

9

# 宗地图

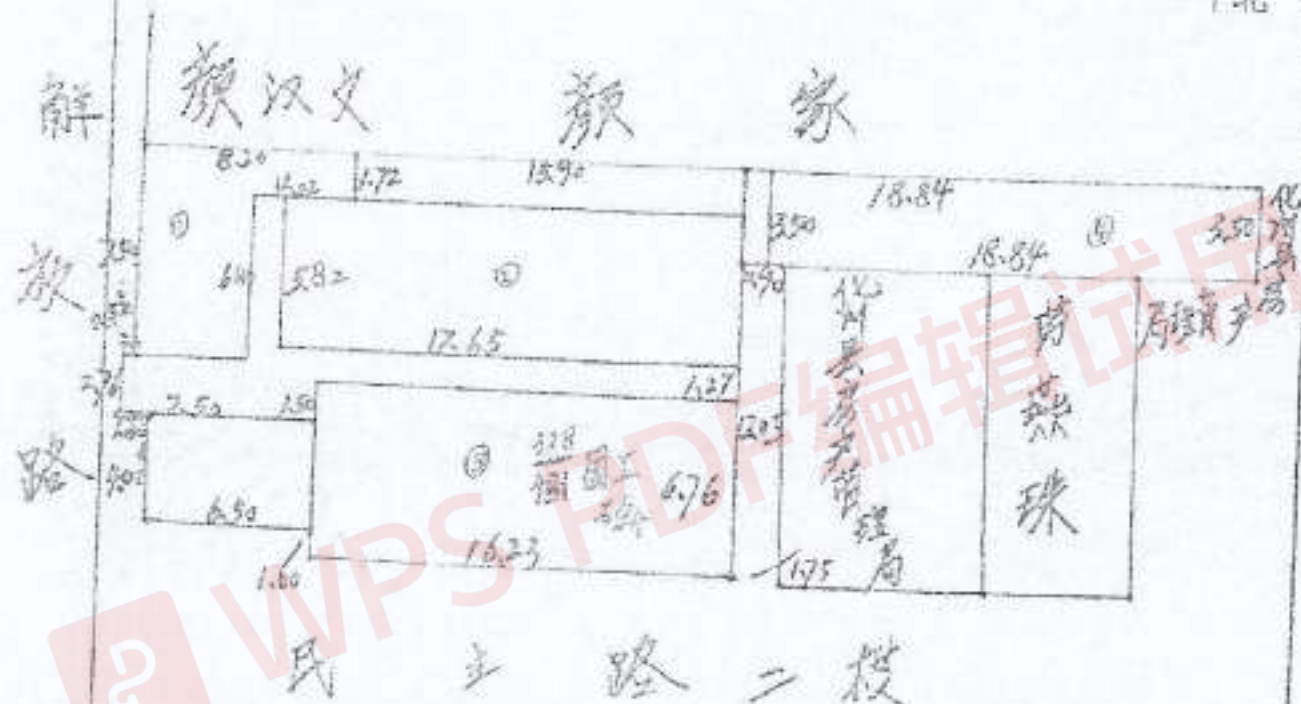
宗地编号

10区

单位名称

化州县生产资料公司

北



绘图日期: 1994.5.10 比例尺: 1:300

绘图员: 董超文

审核日期:

审核员:

说明: 本宗地界用红笔绘出, 界址点编号应和界址调查表一致, 四邻要注全名。



2100315

档案材料由档案室统一保管

## 国有土地使用权登记卡

2013年6月

94

图用( )字第 号

|                        |              |      |          |         |      |
|------------------------|--------------|------|----------|---------|------|
| 土地使用者                  | 化州县中农科公司河求包库 |      | 东至       | 向阳路     | 自墙为界 |
| 地址                     | 本州镇西街河求包库    |      | 南至       | 梅他公路    | 自墙为界 |
| 图号                     |              |      | 西至       | 村烟河公司包库 | 自墙为界 |
| 地号                     | 28233        |      | 北至       | 村烟河公司包库 | 自墙为界 |
| 申请审批表编号                |              |      | 批准使用期限   |         |      |
| 用地来源                   | 征用           |      | 批准用地机关   |         |      |
| 土地用途                   | 包库           |      | 批准日期、文号  |         |      |
| 城镇土地 (m <sup>2</sup> ) |              |      | 地类面积 (亩) |         |      |
| 用地面积                   | 其建中          | 其权共有 | 其中       | 其       | 其中   |
| 8600.3158              | 中机占地         | 使用权  | 水田       | 旱地      | 工业用地 |
|                        |              |      |          |         | 住宅用地 |
|                        |              |      |          |         | 交通用地 |
|                        |              |      |          |         | 水域   |
|                        |              |      |          |         | 未利用地 |
| 土地总面积                  |              |      |          |         |      |
| 土地等级                   |              |      |          |         |      |
| 用地类别                   |              |      |          |         |      |
| 其中：面积                  |              |      |          |         |      |
| 备注                     |              |      |          |         |      |

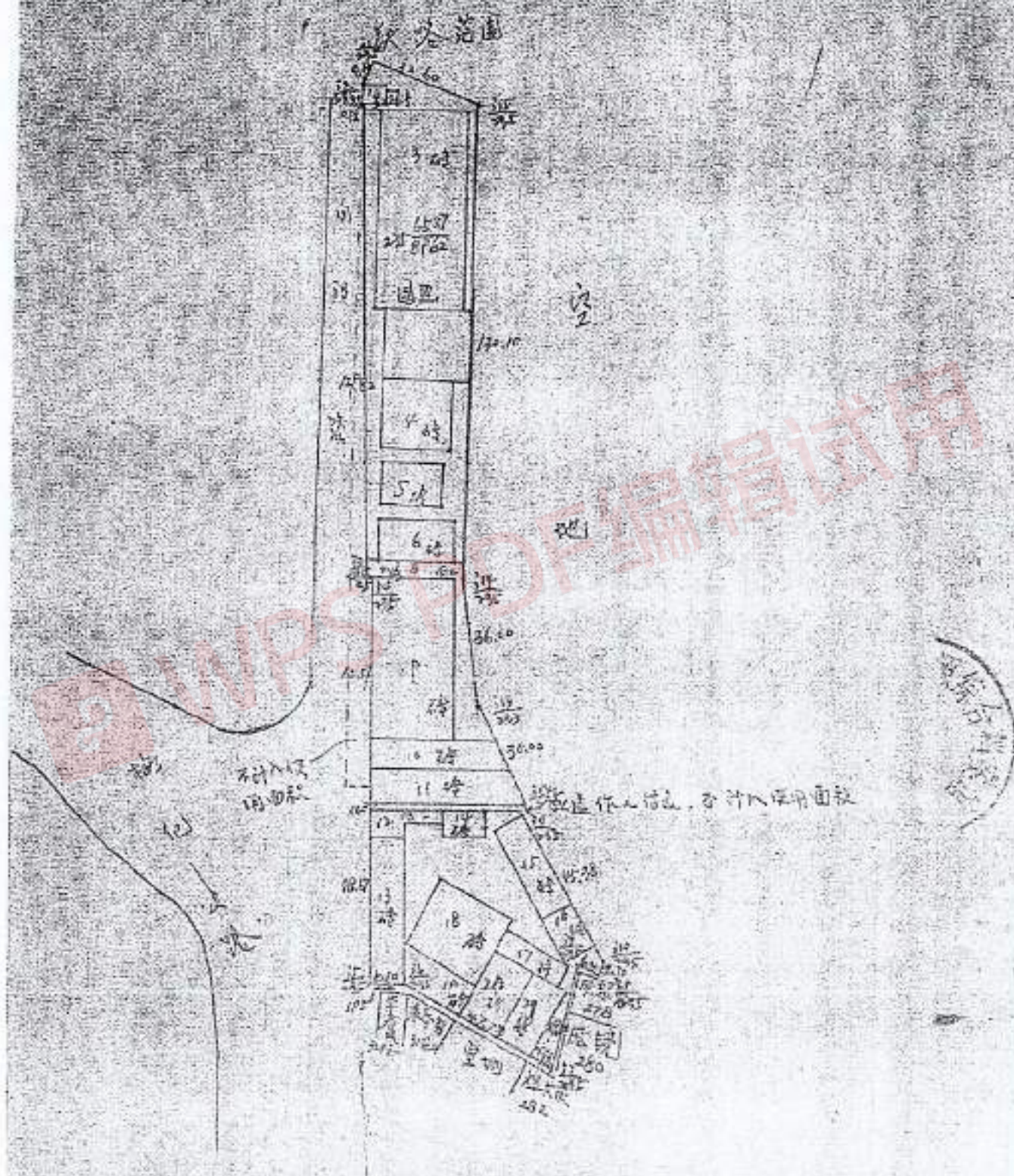
填表人：卢若家

1994年7月25日

4







## 宗地图

单位: m

宗地代码: 000000

宗地位置：化州市东山街道向阳路

地籍图号: 2395.00-37463.00

权利人：化州市生产资料公司河东仓库

宗地面积: 2995.17 平方米



2025年1月解析法测绘界址点

繪圖日期: 2025年1月20日

根据2000国家大地坐标系制

1:1000

化州市规划编制与测绘研究信息中心

测绘成果专用章

测绘资质等级:乙级

证书编号: 2008-01-05

审核员：温立华



# 宗地图

单位：m

宗地代码：000000

宗地位置：化州市东山街道向阳路

地籍图号：2395.00-37463.00

权利人：化州市生产资料公司河东仓库

宗地面积：3742.13 平方米

北



化州市规划编制与测绘研究信息中心

2025年1月解析法测绘界址点  
绘图日期：2025年1月17日  
根据2000国家大地坐标系制

1:1000

化州市规划编制与测绘研究信息中心  
测绘成果专用章  
测量员：陈振伦  
证书编号：502505  
审核员：周立华



扫描全能王 创建







# 房地产估价机构备案证书

证书编号:粤房估备字第1500103

企业名称:广东千城田密产土地房地产评估规划测  
绘有限公司

统一社会信用代码

法定代表人:李森木

注册地址:湛江开发区人民大道中40号35楼同创大厦3506房(一单元)  
及:湛江赤坎区人民大道北21/43号的首层铺面及办公楼  
市嘉大德19号1906房)

有效期:至2026年10月27日

备案等级:一级



为验证真伪,请扫描此二维码  
或访问: <http://data.gdgc.net/bdop>  
(网址: 2017年10月27日)

发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年10月27日





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.



No. 00304074

姓名 / Full name

唐泽梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

广东千禧田资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-21

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.



No. 00298305

姓名 / Full name

张坤明

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

广东千禧田资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-03

持证人签名 / Bearer's signature



