

日调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数×年期修正)/可比实例数量。

操作步骤：（1）收集交易实例；（2）选取可比实例；（3）建立比较基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行市场状况调整；（6）进行区域及个别因素调整；（7）进行年期调整；（8）计算比较价值。

（2）可比交易市场的选取：

根据评估对象的实际情况，我评估小组根据市场调查情况，选取了 3 个交易实例，对比实例情况具体如下：

序号	位置	面积	土地用途	土地使用年限	交易总价	成交单价	交易时间
可比实例一	丰顺县生态工业园 K03-B	37895 m <sup>2</sup>	工业用地	50 年	880 万元	232 元/m <sup>2</sup>	2024/1/30
可比实例二	丰顺县生态工业园 C04-A	79805 m <sup>2</sup>	工业用地	50 年	1820 万元	228 元/m <sup>2</sup>	2023/12/14
可比实例三	丰顺县生态工业园 K03-A	39844.77 m <sup>2</sup>	工业用地	50 年	900 万元	226 元/m <sup>2</sup>	2023/5/24
粤(2020)丰顺县不动产权第 0004235 号	丰顺县生态工业区 G12 之一块	64170.45 m <sup>2</sup>	工业用地	至评估基准日剩余使用年期 45.4 年			评估基准日 2024 年 12 月 13 日

（3）不动产评估单价的确定

不动产单价计算表			
修正项目	实例一	实例二	实例三
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易期日修正	99.5/100	99.5/100	99.5/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/97	100/101	100/97
年期因素修正	100/101	100/102	100/103
不动产单价（元/m <sup>2</sup> ）	232	228	226
修正后单价（元/m <sup>2</sup> ）	235.6	220.2	225.1
平均值(元/m <sup>2</sup> )	227		

评估对象不动产单价=Σ(可比实例成交价格×交易情况调整系数×交易期

日调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数×年期修正) /可比实例数量= 227 元/m<sup>2</sup>。

(4) 市场法测算粤(2020)丰顺县不动产权第 0004235 号不动产价值

$$\begin{aligned} \text{不动产价值} &= \text{土地面积} \times \text{评估单价} \\ &= 64170.45 \text{ m}^2 \times 227 \text{ 元/m}^2 \\ &= 14566692 \text{ 元 (取整至元)} \end{aligned}$$

(5) 算术平均测算(2020)丰顺县不动产权第 0004235 号不动产价值

$$\begin{aligned} \text{第 0004235 号不动产价值} &= (\text{基准地价修正法测算价值} + \text{市场法测算价值}) / 2 \\ &= (12962431 \text{ 元} + 14566692 \text{ 元}) / 2 \\ &= 13764562 \text{ 元 (取整至元)} \end{aligned}$$

### 3、评估汇总

序号	项目	位置	权利人	面积/m <sup>2</sup>	评估单价/ 元/m <sup>2</sup>	评估总价/ 元	用途
1	粤(2019)丰顺县不动产权第 0002874 号	丰顺县汤南镇阳光村种至上围(G235 线边)	广东新南方青蒿药业股份有限公司	22290.85	543	12103932	工业用地
2	粤(2020)丰顺县不动产权第 0004235 号	丰顺县生态工业区 G12 之一块	广东新南方青蒿日化有限公司	64170.45	214.5	13764562	工业用地
合计:						25868494	

### 十、评估鉴定结论

根据贵单位 2024 年 12 月 5 日委托我司价格评估的(2024)梅江法技鉴字第 183 号《司法鉴定委托函》的委托,委托评估目的“为法院执行拍卖提供价格参考依据”,评估鉴定事项:“对被执行人广东新南方青蒿药业股份有限公司提供的坐落于丰顺县汤南镇阳光村种至上围(G235 线边)④的土地[粤(2019)丰顺县不动产权第 0002874 号]及地上建筑物(如有)、被执行人广东新南方青蒿日化有限公司提供的位于丰顺县生态工业区 G12 之一地块[粤(2020)丰顺县不动产权第 0004235 号]及地上建筑物(如有)的价值进行司法评估”。

经我司专业技术评估人员现场查勘,结合市场价格调查及对本案具体情况的分析、判断,经评估:在评估基准日2024年12月13日,位于丰顺县汤南镇阳光村种王上围(G235线边)④的不动产[粤(2019)丰顺县不动产权第0002874号]及位于丰顺县生态工业区G12之一地块不动产[粤(2020)丰顺县不动产权第0004235号]价值为¥25868494元(人民币大写:贰仟伍佰捌拾陆万捌仟肆佰玖拾肆元整)。



#### 十一、本次价格评估外勤截止日和本评估报告提交日期

本评估报告主要依据本公司在本次鉴定评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而做出的。本次评估外勤截止日为2025年1月18日,本次评估报告提交日期为2025年1月20日。

#### 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由委托方及案件当事人使用,除此外其他人不能因得到评估报告而成为报告使用者。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的全部或部分内容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体,除法律、法规规定及有关当事人另有约定的除外。
- 4、本报告评估结论自报告出具日起一年内有效。评估报告只能由评估报告书载明的报告使用者使用。
- 5、本报告评估结果,有关当事人如有异议,可在收到本报告书后十个工作日内以书面形式提交法院转我公司,评估结果以最终报告为准。

#### 十三、价格评估机构

估价机构:佛山市景顺价格鉴证房地产评估有限公司

信用等级:一级

资格证书:PGJZ-042

单位地址：佛山市顺德区大良红岗村委会工业区

#### 十四、价格评估人员

姓名          执业资格名称          资格证号          签名或盖章

龚杰          价格鉴证师          0008097



黄佳锋          价格鉴证师          0022827



#### 十五、附件

- 1、现场勘察照片；
- 2、不动产资料；
- 3、委托书；
- 4、价格鉴证师执业资格登记证；
- 5、价格评估机构资质证书及营业执照。



佛山市景顺价格鉴证房地产评估有限公司

二〇二五年一月二十日

# 不动产资料

(2024)第1402执保485号

## 梅州市丰顺县不动产（土地）登记情况查询证明

查询人：张炜强

查询人证件号码：粤梅江法证044

面积单位：平方米

权利人	广东新南方青蒿药业股份有限公司			
证件号码	914414237769133682			
不动产权证书号	粤（2019）丰顺县不动产权第0002874号			
共有情况	单独所有	登记时间	2019-08-26 16:04:49	
登记原因	国有建设用地使用权更正登记			
自然状况	不动产单元号	441423005005GB00015W00000000	房屋编码	
	坐落	丰顺县汤南镇阳光村种玉上围（G235线边）④		
	土地用途	工业用地（061）		
	权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	
	宗地面积	22290.85	土地终止日期	2066-09-25 00:00:00
	使用期限	至2066/09/25止		
权利状态	<p>*查封情况： 1、限制文号：（2023）粤1402执保485号；限制单位：梅州市梅江区人民法院；限制期限：2023年10月26日至2026年10月25日；查封类型：查封。</p> <p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国建设银行股份有限公司梅州市分行；抵押人：广东新南方青蒿药业股份有限公司；抵押方式：最高额抵押；抵押期限：2020年06月30日至2030年06月29日；债权数额：10000万元；登记证明号：粤（2021）丰顺县不动产证明第0001537号；登记时间：2021年03月24日；是否限制转让：。</p> <p>*异议情况： 无异议</p> <p>*居住权情况： 无居住权</p> <p>*限制转让情况： 无限制转让</p> <p>*其他限制情况： 无其他限制</p>			
备注				

查询编号：BDCCD44142024110100077

经办人：

领取人：

盖查询专用章  
2024-11-01 10:38:09

