

# 非农指标复核报告

复核报告名称：深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.32 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告的复核报告

委 托 方：深圳市六约股份合作公司

复 核 方：深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司

复核报告编号：深国资源评字第[2023] ZX-03001-FH5 号

完 成 日 期： 2023 年 7 月 12 日



## 非农指标复核报告

致函	承蒙深圳市六约股份合作公司委托，我公司对深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具的《深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.32 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告》（深一统评字（2022）第 HGLT-11025 号）进行复核。于 2023 年 7 月 12 日完成复核并提交该复核报告。
复核依据	《中华人民共和国民法典》； 《中华人民共和国资产评估法》； 《中华人民共和国土地管理法》； 《中华人民共和国城市房地产管理法》； 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）； 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）； 国务院、建设部及广东省和深圳市其它相关法规和政策； 市场调研及现场勘查信息。
复核内容	报告格式及文字表述； 估价依据； 估价技术路线及估价方法选用； 估价参数的选取； 估价结果确定方式； 附件。
复核说明	我公司仅对该估价报告涉及的技术问题进行审核，本审核意见仅在该报告中引用的相关资料有效的前提下生效。
复核意见	经复核，报告格式及文字表述基本符合有关规定，估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。
附表	1. 评估报告摘要及复核意见表 2. 审核记录
附件	公司营业执照及资质证书

深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司  
2023年7月12日



## 附表 1

## 评估报告摘要及复核意见

评估报告摘要		
序号	名称	内容
1	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11025 号
2	报告名称	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.32 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告
3	委托方	深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司
4	估价方	深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司
5	估价期日	2022 年 6 月 1 日
6	估价目的	为委托方集体资产备案提供参考依据
7	估价对象	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.32 平方米非农建设用地指标
8	估价结果	估价对象评估价值 RMB55,150,984 元， 大写人民币伍仟伍佰壹拾伍万零玖佰捌拾肆元整
复核意见		
1	报告格式及文字表述	符合房地产估价规范的相关要求
2	估价依据及技术路线	基本合理
3	估价方法选用	基本合理
4	相关参数运用	基本合理
5	估价结果确定方式	基本合理
6	估价报告附件	齐全
复核意见		报告格式及文字表述基本符合有关规定，估价技术路线及估价方法、参数选用、估价结果确定方式基本合理。

## 附表 2

## 审核记录

第 1 次			
项目	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11025 号	
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	估价目的“为委托方实施深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.3 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告	多处	已修改
2	估价委托人中增加法定代表人及地址	4	已修改
3	房地产估价报告不需要遵循《城镇土地估价规程》等规范，请增加《房地产估价基本术语标准》	6	已修改
3	估价依据中的《深圳市城市规划条例》最新的是根据 2021 年 10 月 30 日深圳市第七届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈深圳市城市规划条例〉的决定》第三次修正），请更新	7	已修改
4	比较案例的选取中，案例新南小学片区城市更新项目，名称、地址、单价有误，可比案例 B、C 重复	18、19、20、21	已修改
5	比较法评估单价应为取整至百位	21	已修改
6	缺少比较因素修正情况说明	21	已修改
7	评估委托书、估价委托书名称应统一，且应在委托书中写明	多处	已修改
8	估价依据、数据来源是否仅依据委托书，请核实		已修改

## 审核记录

第 2 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.3 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11025 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	本次非农建设用地为两家股份公司所有，估价项目名、估价委托人称缺少深圳市六约股份合作公司	多处	已修改
2	非农建设用地面积应为 8895.32	多处	已修改
3	估价目的有误	4	已修改
3	估价依据中应增加非农权属图	6	已修改
4	案例 B 中位置为横岗街道有误	18、20、21	已修改
5	案例 B 中不应采用拆除范围用地面积，应该采用非农建设用地指标面积，建议删除“容积率 7.0”	18	已修改
6	比较因素条件说明表中案例 B 的指标面积为 29498.99 平方米，与前面的 68,498.8 平方米不一致，核实是否正确	21	已修改
7	缺少比较因素修正情况说明	21	已修改
8	附件应增加非农权属图	23	已修改



## 审核记录

第 3 次			
项目	深圳市龙岗区横岗街道六约北片区龙塘片区（B 项目）城市更新单元范围内涉及深圳市六约股份合作公司、深圳市六约股份合作公司龙塘分公司所拥有的 8895.32 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的市场价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11025 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	案例 B 中位置为横岗街道有误	21、23	已修改
2	案例 B 的区域繁华度修正系数有误	23	已修改
3	比较因素修正系数说明表中综合修正系数描述有误，应乘以 100	23	已修改



统一社会信用代码  
91440300715270311F

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 董新霞

成立日期 2000年02月12日

住所 深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200034

企业名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300715270311F

法定代表人：董新霞

注册地址：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

有效期：至2024年05月26日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年04月20日







# 土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地  
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定  
信用等级。

土地估价备案信息查询：



等级：一级

证书编号：A202344032

有效期：2023年1月1日至2023年12月31日

机构名称：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300715270311F

法定代表人：董新霞  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦1303-1304

发证单位：二〇二三年 月 日

