

现状物业复核报告

复核报告名称：权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产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-FH4 号

完 成 日 期： 2023 年 7 月 12 日



现状物业复核报告

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《权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告》（深一统评字（2022）第HGLT-11020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》；
《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》；
《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-11020 号
2	报告名称	权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告
3	委托方	深圳市六约股份合作公司
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	深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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现状房地产
8	估价结果	估价对象评估价值 RMB71, 241, 690 元, 大写人民币柒仟壹佰贰拾肆万壹仟陆佰玖拾元整
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。
备注		

附表 2

审核记录

第 1 次			
项目	权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11020 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）城市更新单元合作开发的经济行为提供价值参考依据”建议改为“为委托方集体资产备案提供价值参考依据”	多处	已修改
2	估价的假设和限制条件一般假设、估价对象实物状况中依据了测绘报告，估价依据及附件中无测绘报告，相互矛盾	2、7、10	已增加
3	估价对象包含 30 处构筑附属物，估价委托书未列明该项目，请核实估价对象范围	4	已修改
4	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
5	请统一委托书名称，有的写委托书，有的写评估委托书，请核实	7	已修改
6	估价对象描述为属于商铺、工业厂房及配套类物业有误，此处只有商铺	多处	已修改
7	收益法评估估价对象商铺类物业标定商铺设定为整栋，总楼层为 5 层，每层 1000 平方米，与客观租金描述中一层商铺矛盾，与结果修正中小面积修正为大面积的价值矛盾	19、23	已修改
8	标定商铺的设定应写明土地面积多少，容积率多少	19	已修改
9	有效毛收入中套用“工业物业出租”不合理	20	已修改
10	房地产的管理费套用“工业类”不合理	21	已修改
11	《一层商铺收益法测算过程——框架》表中的“土地使用税”单位有误	23	已修改
11	“本次商业根据相关规划设定情况，集中商业预计落成成为四层集中商业”应该根据现状情况描述	23	已修改
12	估价对象实地查勘情况和相关照片应该放能反映估价对象的照片，不能两份现状物业报告的照片是一样的	附件	已修改
13	估价依据、数据来源是否仅有委托书，请核实		已修改

审核记录

第 2 次			
项目	权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11020 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	建筑物实物状况有工业厂房及其配套有误	10	已修改
2	收益法标定为“一层商铺，应把“整栋、总楼层 5 层、每层约 1000 m ² ”删除	19	已修改
3	月租金收益为“没有空置”状态的收入，描述不合理	19	已修改
4	构筑（附属）物评估汇总表序号 13-30 中用途列的字体、字号应与表格中其他文字保持一致	25	已修改

审核记录

第 3 次			
项目	权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11020 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	净租金确定中第 1 点，“月租金收益“应为”潜在毛租金收入“	19	已修改

审核记录

第 4 次			
项目	权利人深圳市六约股份合作公司所拥有的位于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的现状房地产价值评估报告	报告编号	深一统评字（2022）第 HGLT-11020 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	标定商铺的面积设定不合理	19	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

2020年12月14日



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

