

回迁物业复核报告

复核报告名称：权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司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回迁后物业价值估价报告的复核报告

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-FH7 号

完 成 日 期： 2023 年 7 月 12 日



回迁物业复核报告

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龙塘分公司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回迁后物业价值估价报告》（深一统评字（2022）第 HGLT-11027 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-11027 号
2	报告名称	权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司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回迁后物业价值估价报告
3	委托方	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	深圳市六约股份合作公司龙塘分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回迁后物业
8	估价结果	估价对象评估价值 RMB512, 595, 300 元, 大写人民币伍亿壹仟贰佰伍拾玖万伍仟叁佰元整
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	权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司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回迁后物业价值咨询报告	报告编号	深一统咨字（2022）第 HGLT-11027 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“为委托方进行内部决策提供参考依据而评估房地产价值”建议改为“为委托方集体资产备案提供价值参考依据而评估房地产价值”	多处	已修改
2	建议报告格式按照房地产估价规范的要求，不能又有咨询，又有估价		已修改
3	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司现状为一层商铺，正常回迁物业也应该为一层商铺，此处按 4 层商业综合均价回迁不合适	估价委托人函、 24	回迁商业楼层未确定位置，暂按均价测算。
4	估价的限制条件中权利人为深圳市六约股份合作公司有误	3	已修改
5	估价委托人中增加法定代表人及地址	5	已修改
6	估价咨询对象的实物状况中回迁物业面积合计及办公物业建筑面积有误，上下不一致	6、11	已修改
7	公开市场价值定义不完整	6	已修改
8	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》	7	已修改
9	更新《深圳市城市规划条例》修正时间	7	已修改
10	比较因素条件说明表中，估价对象与三个实例，实例与实例之间的区位状况应该是有区别的，应进行修正	18	已修改
11	万科珑城原点广场是 2022 年 5 月竣工，成新度应是全新	18	已修改
12	请核实万科珑城原点广场是否带装修销售	18	已修改
13	建立因素比较修正系数表中案例交易日期均为 2018 年 9 月，与《比较因素条件说明表》不一致	19	已修改
14	区域繁华度、办公聚集度、景观、基础设施完备度、土地面积、空间布局的分等与《比较因素条件说明表》描述不一致	19、20、21	已修改
15	《比较因素条件说明表》无建筑规模修正因素，建立因素比较修正系数表中应删除建筑规模描述	21	已修改

16	土地剩余使用年限中，项目建设期为2年，与土地报告不一致，请核实	21	已修改
17	增加商业物业的案例说明	23	已附测算表
18	委托书还是委托估价函，请保持一致	附件	已修改
19	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	权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司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回迁后物业价值咨询报告	报告编号	深一统咨字（2022）第 HGLT-11027 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	特别提示第 4 点中“16741.94 回迁物业，16570.90 回迁办公”数据有误，且缺少单位；应列示 496,694,098 计算过程以及数据来源于哪一份评估报告及单位	致估价委托人函、8、24	已修改
2	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司现状为一层商铺，正常回迁物业也应该为一层商铺，此处按 4 层商业综合均价回迁不合适	估价委托人函、8、24	回迁商业楼层未确定位置，暂按均价测算。
3	估价对象还未建成，对估价对象进行了实地查勘不合理	1	已删除实地查勘
4	未定事项假设中应分点列示，增加序号	2	已增加序号
5	比较因素条件说明表中缺少房屋用途	17、21	已增加
6	区域状况调整应改为区域状况因素，修正指数应为百分数	19、22	已修改
7	比较因素条件说明表中无权属修正，权属状况调整选择却有权属修正说明	20	已删除权属修正说明
8	比较法评估单价描述为“取整至百位”，与实际取整不一致	22	已修改为“取整至千位”
9	缺少商业案例	22	已附测算表

审核记录

第 3 次			
项目	权利人深圳市六约股份合作公司龙塘分公司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回迁后物业价值咨询报告	报告编号	深一统咨字（2022）第 HGLT-11027 号
复核单位审核意见			
序号	审核问题	页码	整改结果
1	深圳市六约股份合作公司龙塘分公司现状为一层商铺，正常回迁物业也应该为一层商铺，此处按 4 层商业综合均价回迁不合适	估价委托人函、8、24	已修改
2	未定事项假设中应分点列示，增加序号	2	已修改
3	比较因素修正系数说明表的综合修正系数表述有误	22	已修改
4	缺少商业案例及简要测算说明	22	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

