

# 房地 产 估 价 报 告



**估价项目名称：** 中山市工商行政管理局位于中山市东升镇坦背兴业街的房地产价值评估

**估价委托人：** 中山市财政局

**估价机构：** 广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

**估价人员：** 朱宇洁、吴志恒

**估价作业日期：** 2020年07月31日至2020年08月01日

**估价报告编号：** 正达房评字第（2020）09142号

## 目 录

|   |                     |    |
|---|---------------------|----|
| 一 | 致委托方函.....          | 1  |
| 二 | 估价师声明.....          | 2  |
| 三 | 估价的假设和限制条件.....     | 3  |
|   | （一）本次估价的假设前提.....   | 3  |
|   | （二）估价限制条件.....      | 3  |
|   | （三）其他必要的说明.....     | 4  |
| 四 | 房地产估价结果报告.....      | 5  |
|   | （一）委托方.....         | 5  |
|   | （二）估价方.....         | 5  |
|   | （三）估价目的.....        | 5  |
|   | （四）估价对象.....        | 5  |
|   | （五）价值时点.....        | 7  |
|   | （六）价值定义.....        | 9  |
|   | （七）估价依据.....        | 9  |
|   | （八）估价原则.....        | 9  |
|   | （九）估价方法.....        | 9  |
|   | （十）估价结果.....        | 14 |
|   | （十一）估价人员.....       | 14 |
|   | （十二）估价作业期.....      | 14 |
|   | （十三）估价报告应用的有效期..... | 14 |
| 五 | 附 件.....            | 15 |



## 一 致委托方函

中山市财政局：

承蒙委托，本公司现对中山市工商行政管理局所有的位于中山市东升镇坦背兴业街的房地产进行价值评估。本公司按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，结合影响估价对象价值的具体因素，在合理的假设条件下，运用科学的估价方法，经过专业分析和估价测算，确定本次估价对象基于估价目的、在价值时点的房地产价值，现将估价结果函告如下：

估价目的：了解资产现值，提供转让建议价。

估价对象及范围：位于中山市东升镇坦背兴业街的房地产，权属人为中山市工商行政管理局，建筑面积为 426.41 平方米，土地面积为 895.95 平方米。

价值类型及定义：房地产市场价值是指估价对象在价值时点及报告所述现状下，在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值时点：2020 年 07 月 31 日。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值：¥7,146,000 元，大写为人民币柒佰壹拾肆万陆仟元（评估值保留至仟位）。

估价报告使用期限：本估价报告有效期为报告完成日起一年。

详细过程及有关说明，请见后附的《估价结果报告》。

法定代表人：

广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

2020 年 08 月 01 日





## 二 估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本次估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（四）我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》等进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）估价人员已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观及目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积等数据的准确性和相应权益状况的鉴定责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

（六）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（七）本报告仅供委托方用于报告书所列明的估价目的，不得用作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，因委托人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（八）本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（九）未经本估价机构书面授权，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

| 注册房地产估价师 | 注册证书编号 | 签 名 | 日 期 |
|----------|--------|-----|-----|
|----------|--------|-----|-----|

朱宇洁

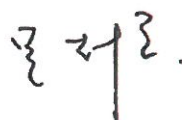
4420000139



2020年08月01日

吴志恒

4420050109



2020年08月01日



### 三 估价的假设和限制条件

#### （一）本次估价的假设前提

1、本报告中提到的房地产市场价格是指估价对象于价值时点满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- （1）交易双方是自愿进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在卖者因兴趣特殊而给予附加出价；
- （6）买卖双方之间无任何利害关系。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、估价委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。

4、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

#### （二）估价限制条件

1、本报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不对其他用途负责；报告自完成之日起有效使用期限为一年，若此期间法律、法规和相关政策以及房地产市场等有较大变化，估价结果需作相应的调整或重新估价。

2、本报告的编写及其中的数据处理基于委托方提交的估价对象相关法律文件、图表及数字、文字说明等证明性材料，其真实性由委托方负责。估价人员已充分关注委托方提交的本次估价相关资料，未发现明显异常，若因上述资料失实致使估价结果产生差异，估价机构和估价人员不承担相应法律责任。

3、本报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

4、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的损失，估价

机构不承担责任。

5、本报告最终解释权归本估价机构所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告发表于公开媒体。

### **（三）其他必要的说明**

- 1、本报告中的计价货币均为人民币，为便于应用，评估总价已取整至仟位。
- 2、委托方在利用本报告估价结果时，应详尽阅读本报告的“房地产估价结果报告”中相关内容，并予以充分关注、慎重决策。



## 四 房地产估价结果报告

### (一) 委托方

委托人名称：中山市财政局

### (二) 估价方

估价机构：广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

地址：中山市东区中山三路体育街7号

房地产评估资质等级：壹级

房地产估价机构备案证书号：粤房估备字壹1100004

法人代表：吴志恒

联系电话：0760-88233020

### (三) 估价目的

了解资产现值，提供转让建议价

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为中山市工商行政管理局位于中山市东升镇坦背兴业街的房地产，建筑面积为426.41平方米，土地面积为895.95平方米。

#### 2、房地产权利登记状况

| 序号 | 产权人        | 地址          | 产权证 | 土地使用权<br>类型及用途 | 土地使用<br>期限            | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|-------------|-----|----------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1  | 中山市工商行政管理局 | 中山市东升镇坦背兴业街 | 暂缺  | 国有出让办公楼用地      | 至2051年<br>04月15日<br>止 | 895.95                    | 426.41                    |
| 合计 | ——         | ——          | ——  | ——             | ——                    | 895.95                    | 426.41                    |

#### 3、土地实物状况

估价对象土地用为为国有出让办公楼用地，土地地面积 895.95 平方米，土地开发程度为宗地红线外“六通”（道路、给水、排水、电力、电讯、燃气），红线内场地平整、宗地红线内已建设，所处地势平坦，地基较好，较便于土地的开发利用，城市规划对待估宗地没有特殊限制。

#### 4、建筑物实物状况

待估对象地上建有一幢框架结构 3 层的建筑物，约于 2000 年建成，建筑物外墙贴方砖，内墙扫乳胶漆，装木板或铝扣板天花，地面铺防滑砖，装铝合金窗、不锈钢防盗网等。建筑物整体结构完整，采光通风良好，水、电等设施齐全。

房地产现状为幼儿园，另地上有临时建筑物，临时建筑物不纳入本次评估范围。

#### 5、区域状况

东升镇下辖 8 个社区居民委员会和 6 个村民委员会，总面积 75.82 平方公里，常住人口超过 12 万人，户籍人口 8 万多人。东升镇地处中山市境西北部，南接中山市区，北邻佛山顺德。105 国道、小榄水道、中江高速、广珠城轨、广珠西线和在建的中顺快速干线等纵横贯通全镇，至广州机场 1.5 小时车程，1 小时车程可抵达珠江三角洲各主要城市，水、陆、空交通十分便利。2018 年完成镇区生产总值 128.4 亿元，增长 3.5%。第一产业增加值 5.0 亿元，增长 12.4%；第二产业增加值 68.4 亿元、增长 3.2%，其中，规上工业增加值 38.9 亿元、增长 3.3%；第三产业增加值 55.0 亿元，增长 3.1%。税收收入 28.6 亿元，增长 28.8%。重点项目齐头并进。落实重点项目联席会议制度，努力解决项目落地难题，全年完成固定资产投资 24.8 亿元，增长 10%。坚持“精一优二强三”产业发展思路，全镇三次产业比重调整为 3.9：53.3：42.8。

估价对象位于中山市东升镇坦背兴业街，临兴业街，邻近同心街、沿河东路、105 国道，路网畅通，出入交通便利。周边以住宅及工业为主，区域内有坦背旧市场、德源堂药店、坦背供销社自选商场等，商业气氛一般，住宅集聚度较好，各项基础配套设施较完善。

#### 6、市场背景状况

##### (1)概况

广东省中山市，古称香山，人杰地灵，名人辈出，是一代伟人孙中山先生



的故乡。位于珠江三角洲中南部，珠江口西岸，北连广州，毗邻港澳，总面积 1783.67 平方公里，常住人口 314.23 万，旅居世界各地海外华侨和港澳台同胞 80 多万人，连续年保持广东省第 5 的经济总量。中山是一座社会和谐、经济兴旺、环境优美、民生幸福的现代化城市。

## (2)GDP 状况

2019 年中山市经济运行平稳，全市 GDP、消费、进出口、实际利用外资、金融、用电均保持增长，规上工业增加值、固定资产投资、财政、税收等指标增速下滑。经济运行稳中有进。2019 年中山市 GDP3101.10 亿元，同比增长 1.2%，增速比前三季度提高 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值 62.60 亿元，同比下降 2.0%；第二产业增加值 1521.82 亿元，同比下降 1.6%；第三产业增加值 1516.68 亿元，同比增长 4.4%。三次产业结构进一步调整为 2.0:49.1:48.9。根据有关基础资料和国民经济核算方法，2019 年 1-4 季度中山市 GDP 初步核算结果如下：

### 1、本地生产总值

|            | 12月 | 1-12月累计 | 累计<br>增长% |
|------------|-----|---------|-----------|
| 本地生产总值(亿元) | —   | 3101.10 | 1.2       |
| 第一产业       | —   | 62.60   | -2.0      |
| 第二产业       | —   | 1521.82 | -1.6      |
| 第三产业       | —   | 1516.68 | 4.4       |
| 运输仓储邮政业    | —   | 49.17   | -22.7     |
| 批发和零售业     | —   | 350.15  | 0.9       |
| 住宿和餐饮业     | —   | 50.79   | 2.7       |
| 金融业        | —   | 241.19  | 8.7       |

注：绝对数按现行价计算，相对数按可比价格计算。

## (3)经济运行简况

1、第三产业稳步发展。2019 年中山市第三产业增加值 1516.68 亿元，增长 4.4%，增速比前三季度提高 0.1 个百分点。第三产业增加值占 GDP 的比重为 48.9%，同比提高 1.4 个百分点。从六大行业看，其他服务业及金融业发展较快，同比增长 9.1%和 8.7%，住宿餐饮业、房地产业、批发零售业分别增长 2.7%、1.3%和 0.9%，交通运输、仓储和邮政业下降 22.7%。



2、规上工业增加值降幅收窄。2019年中山市3443家规上工业企业完成增加值1150.83亿元，同比下降2.0%，降幅比三季度收窄0.1个百分点。其中轻工业下降1.6%；重工业下降2.4%。民营企业增长1.2%，高出全市增速3.2个百分点。分企业类型看，大型企业下降0.8%，中型企业下降3.7%，小型企业下降1.5%，微型企业下降31.8%。

3、固定资产投资降幅收窄。2019年中山市固定资产投资下降17.6%，降幅较1-11月收窄1.2个百分点。其中：房地产开发投资下降24.5%。工业投资下降27.8%，工业技改投资下降29.8%。装备制造业投资下降21.8%。民间投资下降23.0%。港澳台及外商投资下降37.5%。基础设施投资增长12.3%。

4、消费市场稳步回升。2019年中山市实现社会消费品零售总额1535.95亿元，增长3.0%，增速比1-11月提高0.1个百分点。分消费类型看，商品零售1401.61亿元，增长2.6%，餐饮收入134.34亿元，增长7.7%。

5、实际利用外资平稳增长。2019年中山市实现外商直接投资项目数310个，下降46.9%，合同利用外商直接投资56.55亿元，增长27.6%，实际利用外商直接投资36.98亿元，增长4.8%。

6、进出口增速放缓。2019年中山市进出口总额2387.2亿元，增长2.0%，增速比1-11月回落1.2个百分点。其中出口总额1929.2亿元，增长7.1%。进口总额458.0亿元，下降15.2%。

7、物价平稳上涨。2019年中山市居民消费价格总指数累计上涨3.1%。其中，服务项目价格指数累计上涨1.1%，消费品价格指数累计上涨4.3%。其中，食品烟酒类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、医疗保健类、居住类、衣着类、教育文化和娱乐类价格分别上涨8.2%、3.2%、1.9%、1.1%、1.0%、0.9%、0.5%、0.2%，交通和通信类价格则下降0.2%。

8、财政收入降幅略有扩大。2019年一般公共预算收入为283.38亿元，同比下降10.1%，降幅比1-11月扩大0.9个百分点。其中：市级税收收入207.99亿元，同比下降11.4%，占一般公共预算收入的73.40%。一般公共预算支出411.73亿元，同比下降6.0%。

9、金融市场运行平稳。2019年中山市金融机构本外币存款余额为6345.05亿元，增长7.0%，比1-11月提高3.2个百分点。金融机构本外币贷款余额4912.91亿元，增长21.7%，增速比1-11月提高1.5个百分点。



### （五）价值时点

2020 年 07 月 31 日。

### （六）价值定义

房地产市场价值是指估价对象在价值时点及报告所述现状下，在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

### （七）估价依据

#### 1、有关法律、法规

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（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修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起施行）；

（4）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日起施行）；

（5）国家有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策性文件。

#### 2、有关技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（3）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

（4）《房地产估价报告定量评审标准》。

#### 3、其他资料

（1）中山市国有出让用地基准地价公告；

（2）委托方提供的产权资料和其他相关资料；

（3）估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料；

（4）中山市物业行情信息。

### （八）估价原则

本估价报告遵循下列估价原则：

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是

公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格、

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

### （九）估价方法

#### 1、估价方法适用性及技术路线分析

现行通常使用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法。为使房地产估价的准确性和合理性，应结合当地房地产市场状况和估价对象的现状条件、估价目的等因素，根据其适用性和技术可行性选择适合的估价方法。

##### （1）比较法

比较法是根据在同一市场上具有相同使用价值和质量的物品，具有相同的价格的替代原理，求取估价对象价格。适用范围：适用于土地、房地产市场较成熟，具有较多可比性交易案例的土地或房地产评估。

评估技术路线如下：

在同一供需圈内选择近期已发生的相同或类似的可比较交易案例与估价对象进行比较。并对估价对象和可比实例价格、房地产交易情况、交易期日情况、区域因素及个别因素的差异状况经比较修正后，求得估价对象在价值时点价格。其基本公式：

$$V = V_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——估价对象价格；

$V_b$ ——可比实例价格；



A---估价对象情况指数/可比实例情况指数

B---估价对象期日指数/可比实例期日指数

D---估价对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数

E---估价对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

## (2)收益法

收益法利用经济学中的预期收益原理，求取估价对象未来收益的现值。适用于具有收益或潜在收益的物业评估。

通过采用比较法原理，在同一供需圈或类似区域选择三个以上相同或相近的房地产租赁资料数据，将可比实例与估价对象在影响价格的各因素条件进行比较修正，求得比准租金价格，从而估算估价对象房地产租赁（收益）价格；计算房地产年总收益和总费用，求得房地产纯收益；然后选择合理的资本化率，估算估价对象的客观价值。计算基本公式为：

$$V = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V——房地产价值

a——年纯收益

r——资本化率

n——收益年限

## (3)成本法

成本法是以成本累加为途径，以所耗费的各项费用为依据，并附加相应利润，增值收益等，推算估价对象的市场价格。适用范围：①适用于工业房地产、特殊性房地产（包括容积率偏低的房地产）；②适用于评估可独立开发的整体房地产的价值；③适用于房地产市场不活跃，无潜在收益的物业评估等。

技术路线：以开发或建造与估价对象相同或相近的房地产各项必要费用之和为基础计算成本价格；计算合理利润和税金，累加后作为重置价格；扣减建筑物折旧费后，求取估价对象的合理价值。其计算公式为：

估价对象价格 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 投资利润 + 销售税金 - 建筑物折旧

## (4)假设开发法

假设开发法是在一定的假设条件下，预计估价对象开发完成后房地价值，扣除预计的开发成本（建筑物造价及相关费用）、利息、利润和税费等，以此估算估价对象合理价格。适用于待开发或再开发的土地或房地产物业评估；现有房地产中土地价值的单独评估。

技术路线：根据比较法原理求取合理的比准价格，测算估价对象开发完成后价值，扣除正常开发成本及利润、利息和税费，求得估价对象于价值时点的价格。

房屋（土地）价格 = 开发后总价值 - 土地（建筑物）总费用 - 专业费用 - 利息 - 利润 - 税费

#### (5) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估是根据替代原理，利用政府公布的基准地价和修正体系的成果，估算估价对象的价格。适用范围：适用于政府公布的基准地价覆盖区域或交易案例不能满足评估要求的区域的土地评估。

技术路线：利用城镇基准地价和基准地价修正体系，以估价宗地区域和个别因素的具体条件与该等级基准地价的平均条件相比较，经系统化修正后求得估价宗地在估价期日的价格。其基本公式：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

$P_{1b}$ ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

$K_j$ ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

## 2、估价方法选用

估价方法选用，需根据适用性分析确定适用评估方法。本次估价评估方法选用分别如下：

| 估价方法  | 估价对象分析                                                | 是否选用 |
|-------|-------------------------------------------------------|------|
| 1、比较法 | 估价对象所处供需圈或类似区域，近期市场类似交易案例较少，不满足采用比较法评估的条件，不适宜采用比较法评估。 | 不选用  |

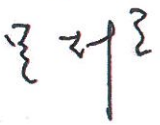


| 估价方法        | 估价对象分析                                                                                         | 是否选用 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2、收益法       | 估价对象具有收益性，且区域或类似区域同类或类似物业出租案例较多，物业租金数据调查可以获取，可根据租金收益测算房地产物业价值，适宜采用收益法评估。                       | 选用   |
| 3、成本法       | 成本法一般适用于工业房地产、特殊性房地产（包括容积率偏低的房地产），故适宜采用成本法进行估价。                                                | 选用   |
| 4、假设开发法     | 估价对象属于已建设房地产。现正常使用，暂不存在重建或续建的可能性，不符合假设开发法的要求，不适宜采用假设开发法评估。                                     | 不选用  |
| 5、基准地价系数修正法 | 2019年10月8日，中山市自然资源局公布了中山市2019年城镇基准地价更新成果，估价对象位于适用范围内，但由于基准地价水平难以真实反映土地市场价值，因此不适宜采用基准地价系数修正法评估。 | 不选用  |

### (十) 估价结果

我公司遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和技术标准，结合影响估价对象价值的具体因素，在合理的假设前提下，运用科学的估价方法，经过专业分析和估价测算，确定本次估价对象在价值时点的市场价值：估价对象于价值时点的市场价值：¥7,146,000元，大写为人民币柒佰壹拾肆万陆仟元（评估值保留至仟位）。

### (十一) 估价人员

| 估价人员     | 姓 名 | 注册证书编号     | 签 名                                                                                 | 日 期         |
|----------|-----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 注册房地产估价师 | 朱宇洁 | 4420000139 |   | 2020年08月01日 |
| 注册房地产估价师 | 吴志恒 | 4420050109 |  | 2020年08月01日 |

### (十二) 估价作业期

2020年07月31日至2020年08月01日。

### (十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为报告完成日起一年。若此期间房地产行情发生较大变动或国家相关政策发生变化，该估价结果随之调整。



## 五 附 件

- (一)《房地产评估价值一览表》;
- (二)现场拍摄照片;
- (三)位置示意图;
- (四)产权证、平面图、用地图复印件;
- (五)估价机构营业执照复印件;
- (六)房地产估价机构备案证书复印件;
- (七)中国房地产估价师注册证书复印件。



广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

ZHENGDA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

## 房地产评估价值一览表

委托方：中山市财政局

(以人民币为本位币，精确至仟位数)

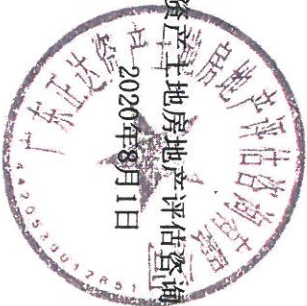
| 序号 | 权属人        | 地址          | 产权证号 | 土地用途          | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 单位地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 土地价值<br>(元) | 建筑物单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 建筑物价值<br>(元) | 房地产价值<br>(元) |
|----|------------|-------------|------|---------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|------------------------------|--------------|--------------|
| 1  | 中山市工商行政管理局 | 中山市东升镇坦背兴业街 | 暂缺   | 国有出让<br>办公楼用地 | 895.95                    | 426.41                    | 7500                        | 6720000     | 1000                         | 426000       | 7,146,000    |
| 合计 | ——         | ——          | ——   | ——            | 895.95                    | 426.41                    | ——                          | 6720000     | ——                           | ——           | 7,146,000    |

备注：1、价值时点：2020年07月31日；  
2、估价目的：了解资产现值，提供转让建议价。

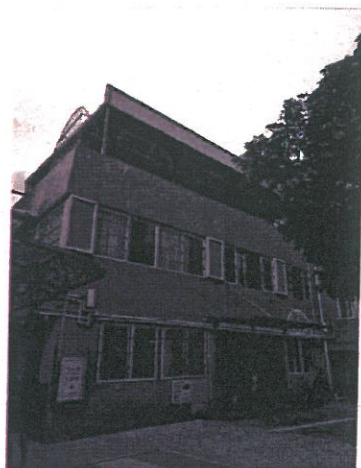
制表人：朱宇洁、黄凤华

广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

2020年8月1日







外观



外观



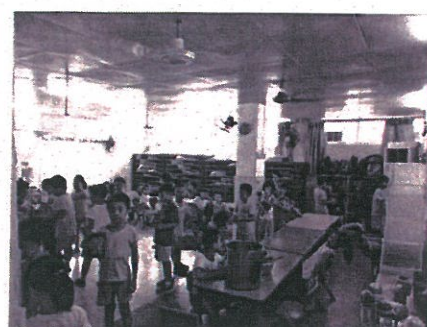
内观



内观



内观



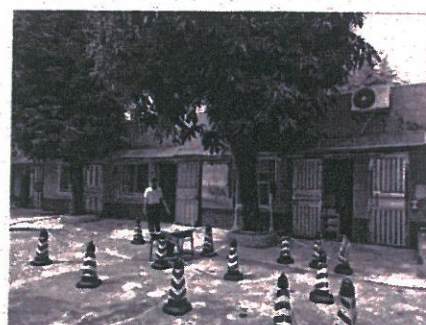
内观



内观



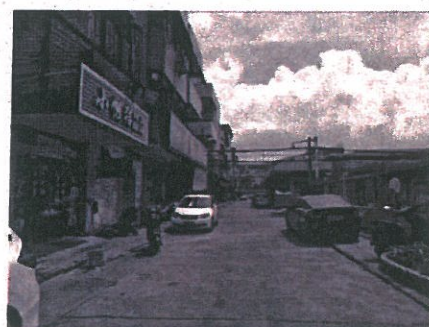
内观



临建



临建



路况



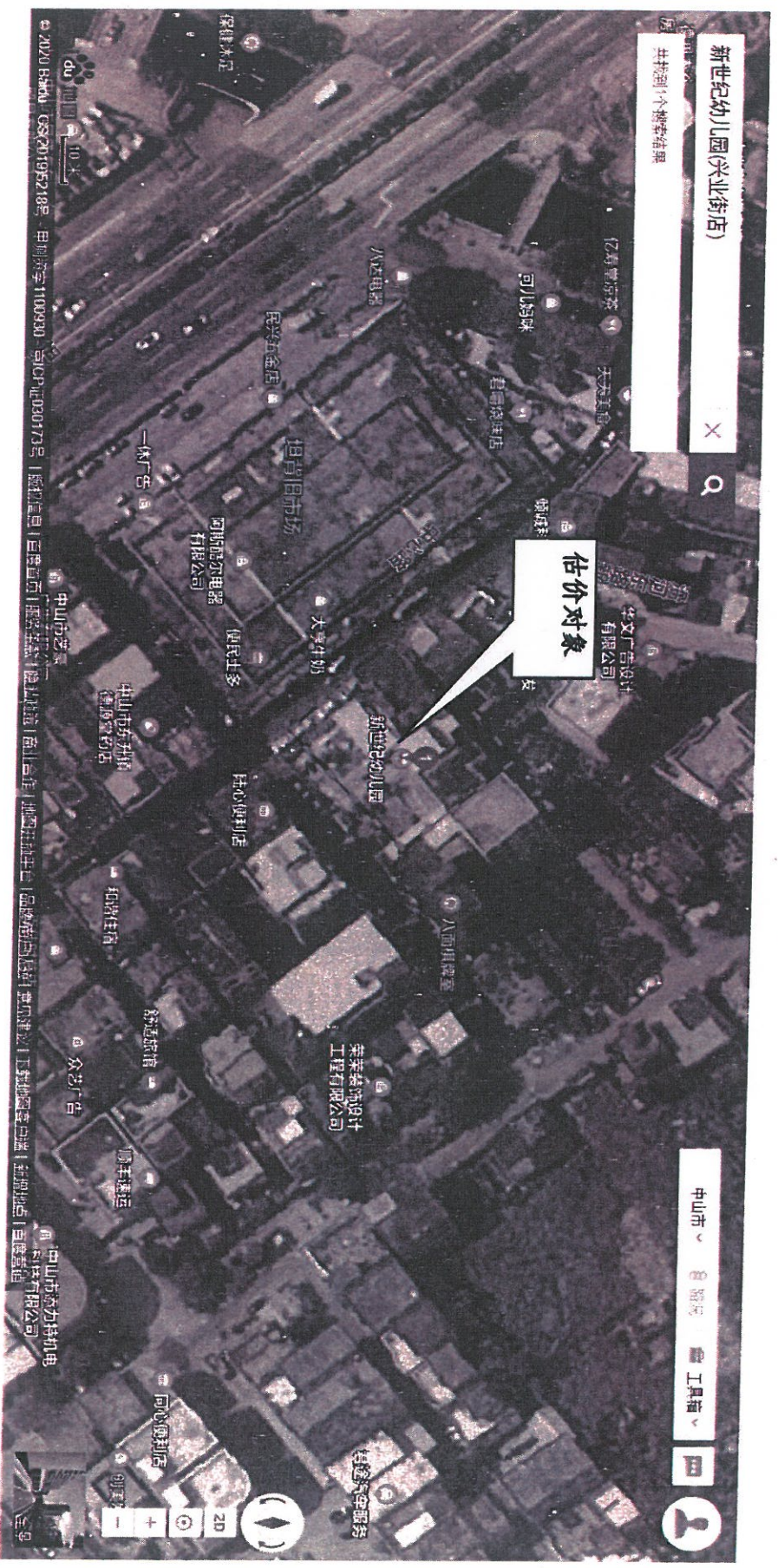
路况

中山市工商行政管理局—中山市东升镇坦背兴业街



位置示意图

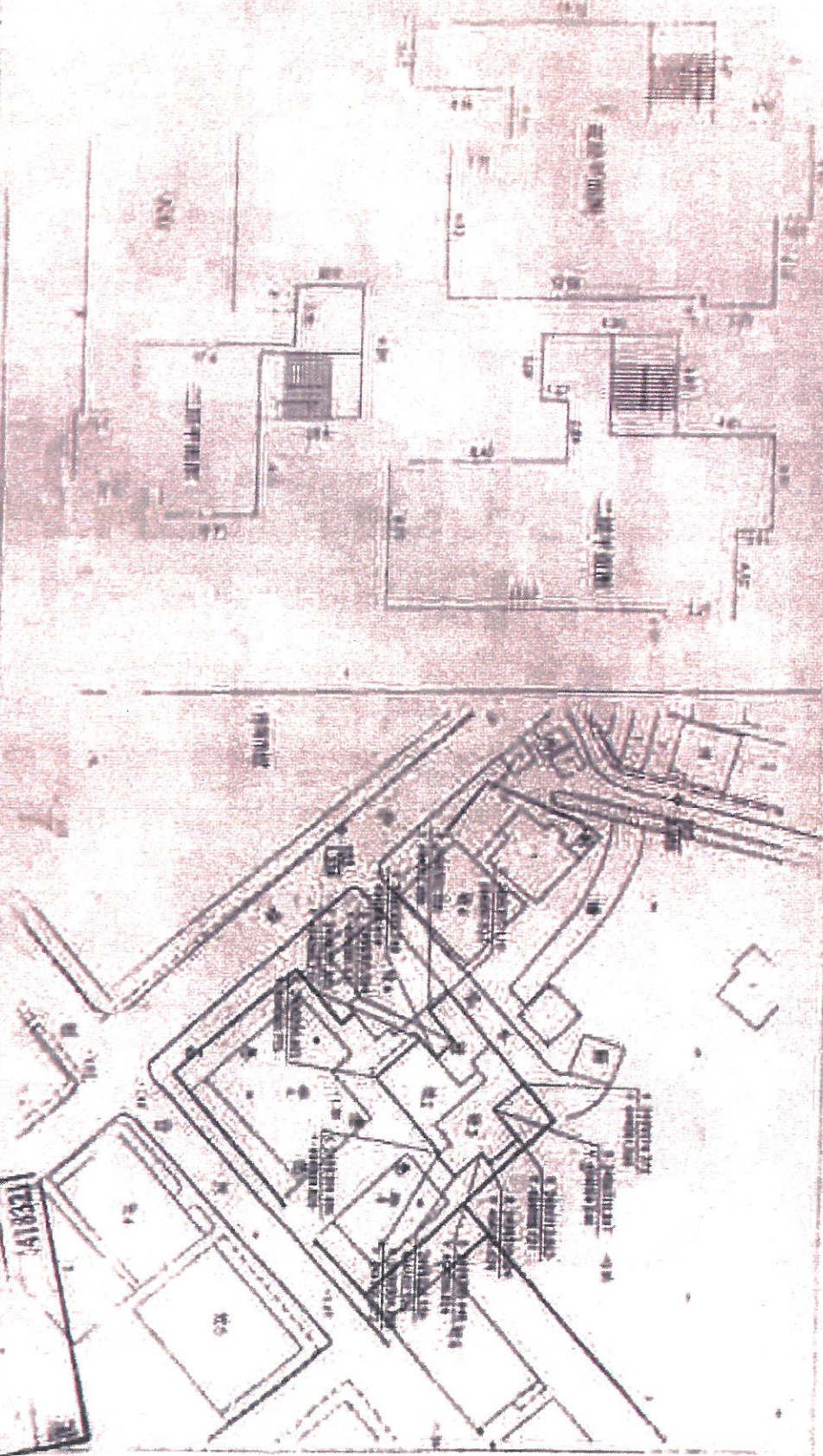
地址：中山市东升镇坦背兴业街











房產平面圖

比例尺: 1:200

單位: 米

| 房屋坐落   |        |      |      | 房屋用途 |        |      |      |
|--------|--------|------|------|------|--------|------|------|
| 中山縣城   |        |      |      | 住宅   |        |      |      |
| 房屋面積   |        |      |      | 建築面積 |        |      |      |
| 第一層    | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 第一層  | 100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第二層    | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 第二層  | 100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第三層    | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 第三層  | 100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 房屋竣工日期 |        |      |      | 竣工日期 |        |      |      |
|        |        |      |      |      |        |      |      |

東升鎮國土測繪隊

比例尺: 1:500

單位: 米





|          |     |             |            |
|----------|-----|-------------|------------|
| 土地使用者    |     | 中山市工商行政管理局  |            |
| 地 址      |     | 中山市东升镇镇青兴里村 |            |
| 地 号      |     | 图 号         |            |
| 用 途      | 办公楼 | 土地等级        |            |
| 使用地类型    | 出让  | 终止日期        | 二〇五一年一月十五日 |
| 使用地面积    |     | 捌佰玖拾伍点玖伍平方米 |            |
| 其中共用分摊面积 |     |             |            |

根 征 机 关



二〇〇一

|     |     |
|-----|-----|
| 记 事 |     |
| 日期  | 内 容 |

中国土地政函[2001]348号

免 费 登 记 费 肆 佰 元  
 免 费 抵 免 费 肆 佰 元  
 免 费 直 征 费 肆 佰 元







# 营业执照

统一社会信用代码

91442000761590172F

(副本) (副本号:1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 广东正达资产评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 吴志恒  
经营范围 土地、房地产评估(凭资质证经营)及咨询服务;资产评估;房地产代理中介服务、房地产开发咨询、投资项目可行性研究及评估、工程项目咨询及评估、房地产发展策划、房地产买卖代理、经纪信息咨询服务(上述经营范围涉及土地估价机构、资产评估机构)。 (依法须经批准的,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 人民币捌佰万元

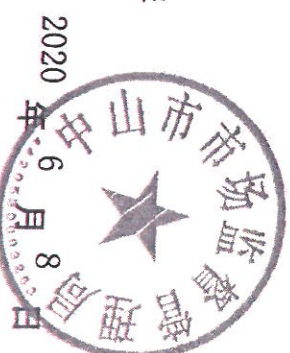
成立日期 2004年04月01日

营业期限 长期

住所

中山市东区中山三路体育街7号104卡之三

登记机关





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司  
法定代表人：吴志恒  
(执行事务合伙人)

住所：中山市东区中山三路体育街7号104卡之三

统一社会信用代码：91442000761590172F

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹1100004

有效期：2022年05月30日止

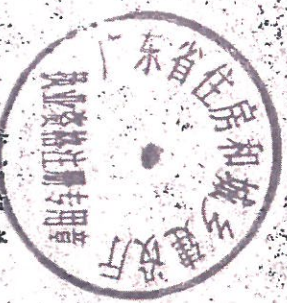
发证机关(公章)

2019年09月11日



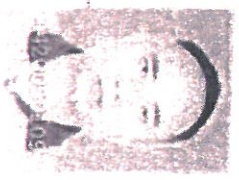


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00212160

发证机关



姓名 / Full name

吴志恒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106197204221858

注册号 / Registration No.

4420050109

执业机构 / Employer

广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-30

持证人签名 / Bearer's signature

*[Handwritten signature]*



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。持有人在中华人民共和国境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. 00190948



姓名 / Full name 朱宇洁  
 性别 / Sex 女  
 身份证件号码 / ID No. 442000197404280367  
 注册号 / Registration No. 4420000139  
 执业机构 / Employer 广东正达资产评估咨询有限公司  
 有效期至 / Date of expiry 2022-06-23  
 持证人签名 / Bearer's signature