

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称： 中山市财政局委托评估位于东区竹苑新村文竹街 9 号 705 房等 66 宗的房地产价值评估报告

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： 吴志恒、朱宇洁

估价作业日期： 2019 年 10 月 27 日至 2019 年 10 月 30 日

估价报告编号： 正达房评字第（2020）01137 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.....	2
	(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.....	10
	(六) 价值定义.....	12
	(七) 估价依据.....	12
	(八) 估价原则.....	13
	(九) 估价方法.....	13
	(十) 估价结果.....	18
	(十一) 估价人员.....	18
	(十二) 估价作业期.....	18
	(十三) 估价报告应用的有效期.....	18
五	附 件.....	19

一 致委托方函

中山市财政局：

承蒙委托，本公司现对中山市财政局所有的位于东区竹苑新村文竹街9号705房等66宗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，为委托方提供价值参考依据。

估价对象及范围：位于东区竹苑新村文竹街9号705房等66宗的房地产，建筑面积共9212.73平方米（详见《房地产评估价值一览表》），土地面积共47936.65平方米（详见《房地产评估价值一览表》）。

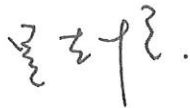
价值类型及定义：房地产市场价格是指估价对象在价值时点及报告所述现状下，在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值时点：2019年10月27日。

估价结果：估价对象于价值时点的市场价值：¥46,637,000元，大写为人民币肆仟陆佰陆拾叁万柒仟元（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

2019年10月30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。

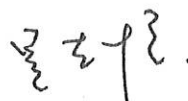
（八）本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（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
----------	--------	-----	-----

吴志恒

4420050109



2019年10月30日

朱宇洁

4420000139



2019年10月30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值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，为委托方提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为中山市财政局委托评估位于东区竹苑新村文竹街9号705房等66宗的房地产，建筑面积共9212.73平方米（详见《房地产评估价值一览表》），土地面积共47936.65平方米（详见《房地产评估价值一览表》）。

2、房地产权利登记状况

标的1-66已领取《房地产权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》（详见《房地产评估价值一览表》）。

3、土地实物状况

标的1-66已领取《房地产权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》（详见《房地产评估价值一览表》）。

4、建筑物实物状况

标的1-2所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施齐全。

标的3建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗、手推玻璃门，室内无装修，建

筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 4 建筑物外墙贴长条砖，装铝合金窗、手推玻璃门，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 5 建筑物为石米外墙，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 6-7 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 8-9 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 10-11 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗、手推玻璃门，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施齐全。

标的 12 建筑物为石米外墙，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺纸皮石。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 13 建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施齐全。

标的 14-15 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴条形砖，装铝合金窗、手推玻璃门，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

标的 16 建筑物外墙贴饰面板，装卷闸门，内墙扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

标的 17 建筑物外墙贴饰面板，装落地玻璃，内墙扫乳胶漆，装木板天花，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

标的 18 建筑物外墙贴饰面板，装卷闸门，内墙扫乳胶漆，地面水泥砂浆扫平。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 19 建筑物外墙贴饰面板，装卷闸门，内墙贴木纹砖，地面水泥砂浆扫平。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 20-29 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内

墙扫乳胶漆，装铝扣板天花，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

标的 30-34 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施齐全。

标的 36 建筑物外墙贴方砖，装铝合金窗、手推玻璃门，室内无装修。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 37 建筑物外墙贴马赛克，装卷闸门，室内无装修。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 38-43 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，室内无装修。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 44-46 所处同一幢建筑物内，建筑物外墙贴马赛克，装铝合金窗，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施齐全。

标的 47 红线内已平整，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。

标的 48 建筑物外墙贴方砖，装铝合金窗、手推玻璃门，室内无装修。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 49 建筑物外墙贴方砖，装铝合金窗、手推玻璃门，室内无装修。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 51-64 建筑物外墙贴方砖，装卷闸门，内墙扫乳胶漆，地面铺地砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

标的 65 建筑物外墙贴方砖，装铝合金窗、手推玻璃门，内墙及天面扫乳胶漆，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养一般，水、电等设施简单。

标的 66 建筑物外墙贴长条砖，装落地玻璃，内墙扫乳胶漆，装木板天花，地面铺釉面砖。建筑物整体结构完整，维护保养较好，水、电等设施齐全。

房地产现状：标的 1-2、4-12、14-15、20-34、38-43、44、46 为空置住宅，标的 3、36、48-49 为毛坯房，标的 13、45、65 为住宅、标的 16-17、51-64、66 为商铺，标的 18-19、37 为空置商铺，标的 47 为空地

5、区域状况

标的 1-2、8-11 所处同一区域内，分别位于东区竹苑新村文竹街 9 号 705 房、706 房、2 号 101 房、102 房、贵竹横街 8 号 202 房、203 房，地理位置较好，临接竹苑路、起湾道、孙文东路，路网畅通，区内有公共汽车直达，出入交通方便。区域内以商住为主，有荔景湾豪苑、盛景园、骏景花园等，邻近有竹苑小学、林余宝珠幼儿园、竹苑市场、汇泉酒店、壹加壹超市等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 3 位于中山市石岐区康华路东兴花园 F 幢 602 房及车房，临康华路，邻近莲塘北路，接近康华大桥，路网畅通，区内有公共汽车直达，出入交通方便。区域内有金莎商务酒店、金钻酒店、石岐佬中山菜馆、元兴托儿所、东明花园、天明苑、华炬珑玥公馆、蔡继有幼稚园等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 4、37-43 所处同一区域内，分别位于中山市东区孙文东路 64 号 402 房、孙文东路 68 号首层 104 卡、2 层 202 卡、3 层 301 卡、4 层 401 卡、5 层 501 卡、6 层 601 卡、7 层 701 卡，临孙文东路、东苑路，路网畅通，出入交通便利。周边以住宅小区为主，区域内有东逸豪园、顺景新一居、雅居花园、竹苑小学等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 5 和 36 所处同一区域内，分别位于中山市石岐区孙文中路 72 号后座 2 楼及车房、中山市太平路 41 号景福苑 706 房，临孙文中路、太平路，邻近孙文东路，路网畅通，出入交通便利。周边以住宅小区为主，区域内有月山公园、金淘旅馆、人民医院、中山开放大学等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 6-7 同一幢建筑物内，分别位于中山市西区长洲西大街 9 巷 1 号 204 房及车房、102 房及车房，临长洲西大街，路网畅通，出入交通便利。周边以住宅为主，区域内有狮山公园、烟洲学校、黄氏大宗祠、长洲艺术幼儿园等，公共服务配套设施较完善，发展成熟度较好，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 12 位于中山市石岐区民权路 6 号 402 房及车房，临民权路手机街，邻近民生路、中山二路，路网畅通，区内有公共汽车直达，出入交通方便。区域内有壹加壹超级商场、星河华苑、华力花园、康星顿、华侨医院等，公共服务

配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 13 位于中山市石岐区岐兴街岐兴阁 5 号 201 之一，临岐兴街，邻近康华路、莲兴路，路网畅通，区内有公共汽车直达，出入交通方便。区域内有厚兴市场、岐头文化公园、城市花园、石岐文化公园、东华花园等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 14-15 所处同一小区内，分别位于中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤东街 2 幢 3B06 房、3A02 房，东面临碧堤东街、南面临南外环路，邻近恒海路及博爱路，路网畅通，出入交通方便，周边以住宅为主，区域内有天域米兰阳光、恒海花园、金水湾、富元利和豪庭、明智大厦、城南加油站、南海渔村酒楼等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 16-19 所处同一区域内，分别位于中山市西区西郊小商品市场四区 26 卡、五区 118 卡、120 卡、122 卡，所处西郊小商品市场内，所处岐沙路侧，邻近翠景道、富华道、105 国道，路网畅通，出入交通便利。区域内有沙溪龙瑞小商品市场、水牛城商业广场、中南服饰广场、中山市汽车总站、日升华庭、创兴广场等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 20-29、44-46 所处同一区域内，分别位于石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 201 房、202 房、301 房、302 房、401 房、402 房、501 房、502 房、601 房、602 房、豪雅街 3 幢 201 房、301 房、202 房，临豪雅街，邻近孙文东路，路网畅通，出入交通便利。区域内有富豪山庄、颐和苑、顺景新一居、竹苑小学、富兴新村等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 30-34 所处景富新村内，分别位于中山市东区孙文东路 497 号 203 房及 30 号车房、204 房及 42 号车房、304 房及 31 号车房、495 号 302 房及 18 号车房、102 房及 14 号车房，临孙文东路，邻近富湾南路，路网畅通，出入交通便利。区域内有新港花园、紫茵庭园、起湾社区成人文化技术学校、时代公寓等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 48-49 所处同一区域内，分别位于中山市东区恒信花园 B 区碧翠街 11 幢 705、D 区祥泰街 20 幢 702，毗邻益华商圈，区域内有体育路、恒益街、银通

街及怡华街通过，接近中山三路、岐关西路等，地理位置较优越，路网畅通，出入交通便利。周边以商住小区为主，人口密集，附近有万丽豪庭、世纪豪庭、豪逸华庭、夏洋新村等多个商住小区，区域内有杨仙逸小学、兴中体育场、全民健身广场、益华百货、利和广场等，公共服务配套设施齐全，发展成熟度高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 51-65 所处同一幢建筑物内，分别位于中山市南朗镇南岐中路 37 号首层 101-114、B 幢 202 房，临接岐兴中路，邻近龙穴路，路网畅通，出入交通方便。区域内以住宅为主，附近有南朗小学、南苑派出所、大自然幼儿园、惠泰商业广场、富菊主题公寓等，公共服务配套设施较完善，发展成熟度较高，适宜办公用途，房地产市场前景较好。

标的 66 位于中山市火炬开发区中港大道 2 号 A 型东五排 25/26/27 号，所处五星装饰材料市场内，临中山港大道，路网畅通，出入交通便利，周边以经营建筑材料为主，公共服务配套设施较完善，发展成熟度一般，房地产市场前景一般。

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

2018 年中山市经济总体运行平稳。初步核算并经省统计局核定，2018 年中山 GDP 实现 3632.70 亿元，增长 5.9%。其中，第一产业增加值 61.59 亿元，增长 2.2%；第二产业 1780.23 亿元，增长 4.5%；第三产业 1790.88 亿元，增长 7.6%。三次产业结构调整 1.7:49.0:49.3。根据有关基础资料和国民经济核算方法，2018 年 1-4 季度我市 GDP 初步核算结果如下：

表1：季度GDP初步核算数据

	绝对额（万元）	比上年同期增长（%）
GDP	36327013	5.9
第一产业	615859	2.2
第二产业	17802315	4.5
第三产业	17908839	7.6
农林牧渔业	625855	2.2
工业	16953257	4.6
建筑业	857345	3.1
批发和零售业	3480409	2.0
交通运输、仓储和邮政业	790862	-1.7
住宿和餐饮业	404935	2.8
金融业	2098460	2.7
房地产业	2660199	-1.8
其他服务业	8455691	15.7

表2：GDP累计同比增长速度

单位：%

年份	一季度	二季度	三季度	四季度
2015	7.9	8.2	8.3	8.4
2016	7.1	7.6	7.8	7.8
2017	7.1	7.4	7.5	6.6
2018	2.9	6.0	5.9	5.9

(3)经济运行简况

1、工业生产增速小幅回升。2018年，全市规模以上工业增加值增长3.1%。其中，轻工业增长2.7%；重工业增长3.5%。民营企业实现规上工业增加值增长4.8%。大型企业增长8.1%，中型企业增长0.7%，小型企业增长2.0%，微型企业下降69.5%。工业销售产值增长3.4%，其中，出口产品交货值增长0.3%。

2、服务业发展较快。2018年全市服务业增加值增长7.6%。服务业增加值占GDP的比重为49.3%，同比提高1.2个百分点。从六大行业看，其他服务业增

长 15.7%，批发和零售业、住宿和餐饮业、金融业分别仅增长 2.0%、2.8%和 2.7%；交通运输仓储和邮政业、房地产业均出现负增长，分别下降 1.7%和 1.8%。

3、固定资产投资增速略有加快。2018 年完成固定资产投资增长 5.5%，增速比 1-11 月提高 0.1 个百分点。其中：房地产开发投资增长 11.7%；工业投资下降 10.3%，其中工业技改投资下降 32.1%。制造业投资下降 14.4%，其中装备制造业投资下降 6.1%。基础设施投资增长 19.0%。民间投资增长 5.0%。

4、消费市场平稳增长。2018 年，社会消费品零售总额实现 1490.79 亿元，同比增长 4.5%。分消费类型看，商品零售 1366.04 亿元，增长 4.4%；餐饮业收入 124.75 亿元，增长 6.1%。

5、物价平稳运行。2018 年全市居民消费价格总指数上涨 1.4%。其中，服务项目价格指数涨 1.3%，消费品价格指数涨 1.4%。八大类居民消费价格呈“六升二降”态势，其中，交通和通信类、医疗保健类价格涨幅居前，分别上涨 2.4%、1.8%；食品烟酒类、教育文化和娱乐类、居住类、生活用品及服务类价格分别上涨 1.6%、1.1%、1.5%和 0.8%；其他用品和服务类、衣着类价格分别下降 0.7%、0.8%。

6、财税收入增速趋缓。2018 年，全市完成地方一般公共预算收入 315.23 亿元，增长 0.8%。地方一般公共预算支出 437.89 亿元，下降 3.8%。税收总收入合计 739.49 亿元，增长 6.5%，增速比 1-11 月回落 0.2 个百分点。其中，工业税收 379.73 亿元，增长 1.9%；第三产业税收收入 333.54 亿元，增长 11.0%。

7、金融机构存贷款增势平稳。12 月末，全市金融机构本外币存款余额 5930.49 亿元，增长 9.5%，其中住户存款余额 2642.90 亿元，增长 8.5%；金融机构本外币贷款余额 4036.39 亿元，增长 8.1%。

（五）价值时点

2019 年 10 月 27 日。

（六）价值定义

房地产市场价格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》(2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会第十一次会议修订);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日起施行);

(5) 《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);

(6) 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：

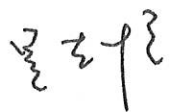

估价方法	估价对象分析	是否选用
1、比较法	估价对象所处供需圈或类似区域，近期市场类似交易案例较多，满足采用比较法评估的条件，适宜采用比较法评估。	选用
2、收益法	估价对象具有收益性，且区域或类似区域同类或类似物业出租案例较多，物业租金数据调查可以获得，可根据租金收益测算房地产物业价值，适宜采用收益法评估。	选用

估价方法	估价对象分析	是否选用
3、成本法	估价对象位于房地产市场活跃的区域，若采用成本法评估，增值收益测算较困难且欠准确，不适宜采用。	不选用
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	本项估价为房地抵押价值评估，不单独求土地价值，不符合基准地价法的要求，不适宜采用基准地价法评估。	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：¥46,637,000元，大写为人民币肆仟陆佰陆拾叁万柒仟元（评估值保留至仟位）。

（十一）估价人员

注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	日 期
吴志恒	4420050109		2019年10月30日
朱宇洁	4420000139		2019年10月30日

（十二）估价作业期

2019年10月27日至2019年10月30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)《国有土地使用证》复印件;
- (五)《房地产权证》复印件;
- (六)估价机构营业执照复印件;
- (七)房地产估价机构备案证书复印件;
- (八)土地评估机构备案与信用等级证书复印件;
- (九)中国房地产估价师注册证书复印件。

评估资产明细表

评估值精确至仟位数

序号	座落位置	土地证号	面积 (m ²)	房产证号	面积 (m ²)	房地产平均单价	房地产总价
1	中山市东区竹苑新村文竹街9号705房	中府国用(2006)字第210587号	14.69	粤房地证字第4531326号	104.95	5300	556000
2	中山市东区竹苑新村文竹街9号706房	中府国用(2006)字第210584号	14.96	粤房地证字第4531323号	106.85	5300	566000
3	中山市石岐区康华路东兴花园F幢602房及车房	中府国用(2009)第231438号	15.9	粤房地权证中府字第0109008605号	115.08	5500	633000
4	中山市东区孙文东路64号402房	中府国用(2008)第212775号	19.9	粤房地证字第C6417319号	93.78	4500	422000
5	中山市石岐区孙文中路72号后座2楼及车房	中府国用(2006)第231488号	43.94	粤房地让字第C4697623号	108.51	3500	380000
6	中山市西区长洲西大街9巷1号204房及车房	中府国用(2010)第200694号	17.84	粤房地权证中府字第0110012209号	94.38	4500	425000
7	中山市西区长洲西大街9巷1号102房及车房	中府国用(2010)第200693号	18.2	粤房地权证中府字第0110012208号	96.3	4300	414000
8	中山市东区竹苑新村文竹街2号101房	中府国用(2006)第210591号	15.83	粤房地证字第C4531330号	105.55	6500	686000
9	中山市东区竹苑新村文竹街2号102房	中府国用(2006)第210582号	16.35	粤房地证字第C4531321号	108.99	6500	708000
10	中山市东区竹苑新村贵竹横街8号202房	中府国用(2001)字第214863号	12.41	粤房地证字第C1488747号	68.96	6800	469000
11	中山市东区竹苑新村贵竹横街8号203房	中府国用(2001)字第214862号	12.41	粤房地证字第C1488748号	68.96	6800	469000
12	中山市石岐区民权路6号402房及车房	中府国用(2009)第231225号	17.71	粤房地权证中府字第0109006218号	72.92	3500	255000
13	中山市石岐区岐兴街岐兴阁5号201之一	中府国用(2014)第2304863号	10.53	粤房地权证中府字第0114023859号	74.21	4800	356000
14	中山市南区恒海路2号碧堤湾畔碧堤东街2幢3B06房	中府国用(2008)第213032号	14.04	粤房地证字第C6416441号	78.84	11500	907000
15	中山市南区恒海路2号碧堤湾畔碧堤东街2幢3A02房	中府国用(2008)第260693号	13.51	粤房地证字第C6416427号	75.87	11500	873000
16	中山市西区西郊小商品市场四区26卡	中府国用(2014)第2001825号	24.21	粤房地权证中府字第0114024415号	53.92	7500	404000
17	中山市西区西郊小商品市场五区118卡	中府国用(2014)第2001827号	23.25	粤房地权证中府字第0114024419号	51.67	7500	388000
18	中山市西区西郊小商品市场五区122卡	中府国用(2014)第2001828号	23.25	粤房地权证中府字第0114024421号	51.67	7500	388000
19	中山市西区西郊小商品市场五区120卡	中府国用(2014)第2001826号	23.08	粤房地权证中府字第0114024417号	51.28	7500	385000

评估资产明细表

序号	座落位置	土地证号	面积 (m ²)	房产证号	面积 (m ²)	评估值精确至仟位数		
						房地产平均单价	面积 (m ²)	房地产总价
20	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢201房	中府国用(2001)字第234057号	22.76	粤房地证字第3054443号	108.92	6200	675000	
21	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢202房	中府国用(2001)字第234058号	22.76	粤房地证字第3054442号	108.92	6200	675000	
22	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢301房	中府国用(2001)字第234059号	20.98	粤房地证字第3054441号	100.37	6000	602000	
23	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢302房	中府国用(2001)字第234060号	20.98	粤房地证字第3054440号	100.37	6000	602000	
24	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢401房	中府国用(2001)字第234061号	20.98	粤房地证字第3054439号	100.37	5800	582000	
25	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢402房	中府国用(2001)字第234062号	20.98	粤房地证字第3054438号	100.37	5800	582000	
26	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢501房	中府国用(2001)字第234063号	20.98	粤房地证字第3054450号	100.37	5300	532000	
27	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢502房	中府国用(2001)字第234064号	20.98	粤房地证字第3054449号	100.37	5300	532000	
28	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢601房	中府国用(2001)字第234065号	20.98	粤房地证字第3054448号	100.37	5000	502000	
29	中山市石岐区富豪山庄豪雅街1幢602房	中府国用(2001)字第234066号	20.98	粤房地证字第3054451号	100.37	5000	502000	
30	中山市东区孙文东路497号203房及30号车房	中府国用(2009)第易216113号	13.56	粤房地权证中府字第0209031145号	99.75	5000	499000	
31	中山市东区孙文东路497号204房及42号车房	中府国用(2009)第易216114号	15.74	粤房地权证中府字第0209031153号	115.79	5000	579000	
32	中山市东区孙文东路497号304房及31号车房	中府国用(2009)第易216115号	15.41	粤房地权证中府字第0209031158号	113.34	5200	589000	
33	中山市东区孙文东路495号302房及18号车房	中府国用(2008)第易214763号	19.2	粤房地证字第C6706454号	122.93	5200	639000	
34	中山市东区孙文东路495号102房及14号车房	中府国用(2009)第易216112号	19.37	粤房地权证中府字第0209038460号	124.07	5000	620000	
35	中山市五桂山(石鼓)商业街17号	中府国用(2008)第易290256号	1506.7	粤房地证字第C6727511号	2280.49	—	—	
36	中山市石岐区太平路41号景福苑706房	中府国用(2004)第易238302号	14.2	粤房地证字第2075141号	109.25	4800	524000	
37	中山市石岐区孙文东路68号首层104卡	中府国用(2002)字第2303708号	9.9	粤房地证字第C0890862号	76.14	10000	761000	
38	中山市石岐区孙文东路68号2层202卡	中府国用(2002)字第2303709号	53.7	粤房地证字第C0842234号	413.04	5000	2065000	

评估资产明细总表

序号	座落位置	土地证号	面积 (m ²)	房产证号	面积 (m ²)	评估值精确至任意位数		
						房地产平均单价	面积 (m ²)	房地产总价
39	中山市石岐区孙文东路68号3层301卡	中府国用(2002)字第2303710号	66.72	粤房地证字第C0842235号	513.26	4500	2310000	
40	中山市石岐区孙文东路68号4层401卡	中府国用(2002)字第2303711号	66.72	粤房地证字第C0842233号	513.26	4000	2053000	
41	中山市石岐区孙文东路68号5层501卡	中府国用(2002)字第2303712号	66.49	粤房地证字第C0890859号	511.44	3500	1790000	
42	中山市石岐区孙文东路68号6层601卡	中府国用(2002)字第2303713号	66.07	粤房地证字第C0890860号	508.24	3200	1626000	
43	中山市石岐区孙文东路68号7层701卡	中府国用(2002)字第2303714号	66.07	粤房地证字第C0890861号	508.24	3000	1525000	
44	中山市石岐区富豪山庄豪雅街3幢201房	中府国用(2007)第易手232607号	24.3	粤房地证字第C5532014号	103.51	5500	569000	
45	中山市石岐区富豪山庄豪雅街3幢301房	中府国用(2007)第易手231458号	22.72	粤房地证字第C5300783号	101.82	5500	560000	
46	中山市石岐区富豪山庄豪雅街3幢202房	中府国用(2012)第易2105770号	19.14	粤房地权证中府字第0212057650号	84.73	5500	466000	
47	中山民众新盛管理区“南侧尾围”	土地他项权证证明书	43932	—	—	—	—	
48	中山市东区恒信花园B区碧翠街11幢705房	中府国用(2009)第易217584号	17.18	粤房地权证中府字第0209046417号	106.26	6000	638000	
49	中山市东区恒信花园D区祥泰街20幢702房	中府国用(2009)第易217579号	27.4	粤房地权证中府字第0209046364号	183.9	8145	1498000	
50	中山市港口镇民主村	—	1154	—	—	—	—	
51	中山市南朗镇南岐中路37号首层101	中府国用(2008)第251229号	25.58	粤房地证字第C6700578号	74.14	15000	1112000	
52	中山市南朗镇南岐中路37号首层102	中府国用(2008)第251230号	10.13	粤房地证字第C6700579号	29.34	15000	440000	
53	中山市南朗镇南岐中路37号首层103	中府国用(2008)第251231号	10.8	粤房地证字第C6700580号	29.2	15000	438000	
54	中山市南朗镇南岐中路37号首层104	中府国用(2008)第251232号	9.54	粤房地证字第C6700581号	27.63	15000	414000	
55	中山市南朗镇南岐中路37号首层105	中府国用(2008)第251233号	13.2	粤房地证字第C6700582号	38.24	15000	574000	
56	中山市南朗镇南岐中路37号首层106	中府国用(2008)第251234号	15.28	粤房地证字第C6700583号	44.28	15000	664000	
57	中山市南朗镇南岐中路37号首层107	中府国用(2008)第251235号	14.25	粤房地证字第C6700584号	41.25	15000	619000	

评估资产明细总表

序号	座落位置	评估值精确至任意位数					
		土地证号	面积 (m ²)	房产证号	面积 (m ²)	房地产平均单价	房地产总价
58	中山市南朗镇南岐中路37号首层108	中府国用(2008)第251236号	14.95	粤房地证字第C6700585号	43.31	15000	650000
59	中山市南朗镇南岐中路37号首层109	中府国用(2008)第251237号	14.95	粤房地证字第C6700586号	43.31	15000	650000
60	中山市南朗镇南岐中路37号首层110	中府国用(2008)第251238号	13.17	粤房地证字第C6700587号	38.16	15000	572000
61	中山市南朗镇南岐中路37号首层111	中府国用(2008)第251239号	9.83	粤房地证字第C6700588号	28.48	15000	427000
62	中山市南朗镇南岐中路37号首层112	中府国用(2008)第251240号	10.1	粤房地证字第C6700589号	29.27	15000	439000
63	中山市南朗镇南岐中路37号首层113	中府国用(2008)第251241号	9.83	粤房地证字第C6700590号	28.48	15000	427000
64	中山市南朗镇南岐中路37号首层114	中府国用(2008)第251242号	9.55	粤房地证字第C6700591号	27.67	15000	415000
65	中山市南朗镇南岐中路37号B幢202房	中府国用(2008)第251249号	45.48	粤房地证字第C6700576号	131.78	15000	1977000
66	中山市火炬开发区中港大道2号A型东五排25/26/27号	粤(2016)中山市不动产权第0132050号	113.2		113.21	18000	2038000
合计			47936.65		9212.73	—	46637000





房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
1	中山市财政局	东区竹苑新村文竹街9号705房	中府国用(2006)字第易210587号	粤房地证字第4531326号	14.69	104.95	5300	556,000
	合计	—	—	—	14.69	104.95	—	556,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至千位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
2	中山市财政局	东区竹苑新村文 竹街9号706房	中府国用(2006) 字第易210584号	粤房地证字第 4531323号	14.96	106.85	5300	566,000
	合计	—	—	—	14.96	106.85	—	566,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
3	中山市财政局	中山市石岐区康 华路东兴花园F幢 602房及车房	中府国用(2009) 第231438号	粤房地权证中府 字第0109008605 号	15.9	115.08	5500	633,000
	合计	—	—	—	15.9	115.08	—	633,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	(以人民币为本位币, 精确至仟位数)	
							房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
4	中山市财政局	中山市东区孙文 东路64号402房	中府国用 (2008) 第易 212775号	粤房地证字第 C6417319号	19.9	93.78	4500	422,000
合计		—	—	—	19.9	93.78	—	422,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
5	中山市财政局	中山市石岐区孙 文中路72号后座2 楼及车房	中府国用 (2006)第 231488号	粤房地让字第 C4697623号	43.94	108.51	3500	380,000
合计		—	—	—	43.94	108.51	—	380,000

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
6	中山市财政局	中山市西区长洲 西大街9巷1号204 房及车房	中府国用 (2010)第 200694号	粤房地权证中府 字第0110012209 号	17.84	94.38	4500	425,000
	合计	—	—	—	17.84	94.38	—	425,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	(以人民币为本位币, 精确至仟位数)	
							房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
7	中山市财政局	中山市西区长洲 西大街9巷1号102 房及车房	中府国用 (2010) 第 200693号	粤房地权证中府 字第0110012208 号	18.2	96.3	4300	414,000
	合计	—	—	—	18.2	96.3	—	414,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日





房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
8	中山市财政局	中山市东区竹苑新村文竹街2号101房	中府国用 (2006)第 210591号	粤房地证字第 C4531330号	15.83	105.55	6500	686,000
	合计	—	—	—	15.83	105.55	—	686,000

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
9	中山市财政局	中山市东区竹苑 新村文竹街2号 102房	中府国用 (2006) 第 210582号	粤房地证字第 C4531321号	16.35	108.99	6500	708,000
	合计	—	—	—	16.35	108.99	—	708,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
10	中山市财政局	中山市东区竹苑 新村贵竹横街8号 202房	中府国用(2001) 字第214863号	粤房地证字第 C1488747号	12.41	68.96	6800	469,000
	合计	—	—	—	12.41	68.96	—	469,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
11	中山市财政局	中山市东区竹苑 新村贵竹横街8号 203房	中府国用(2001) 字第214862号	粤房地证字第 C1488748号	12.41	68.96	6800	469,000
	合计	—	—	—	12.41	68.96	—	469,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至千位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
12	中山市财政局	中山市石岐区民权路6号402房及车房	中府国用(2009)第231225号	粤房地权证中府字第0109006218号	17.71	72.92	3500	255,000
合计		—	—	—	17.71	72.92	—	255,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
13	中山市财政局	中山市石岐区岐兴街岐兴阁5号201之一	中府国用(2014)第2304863号	粤房地权证中府字第0114023859号	10.53	74.21	4800	356,000
	合计	—	—	—	10.53	74.21	—	356,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

制表人: 朱宇洁、黄风华

广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

2019年10月30日





房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
14	中山市财政局	中山市南区恒海路 2号碧堤湾畔碧堤 东街2幢3B06房	中府国用 (2008)第易 213032号	粤房地证字第 C6416441号	14.04	78.84	11500	907,000
	合计	—	—	—	14.04	78.84	—	907,000

(以人民币为本位币, 精确至千位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
15	中山市财政局	中山市南区恒海路 2号碧堤湾畔碧堤 东街2幢3A02房	中府国用 (2008)第易 260693号	粤房地证字第 C6416427号	13.51	75.87	11500	873,000
	合计	—	—	—	13.51	75.87	—	873,000

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	(以人民币为本位币, 精确至仟位数)	
							房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
16	中山市财政局	中山市西区西郊 小商品市场四区 26卡	中府国用 (2014)第 2001825号	粤房地权证中府 字第0114024415 号	24.21	53.92	7500	404,000
合计		—	—	—	24.21	53.92	—	404,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
17	中山市财政局	中山市西区西郊 小商品市场五区 118卡	中府国用 (2014)第 2001827号	粤房地权证中府 字第0114024419 号	23.25	51.67	7500	388,000
	合计	—	—	—	23.25	51.67	—	388,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

制表人: 朱宇洁、黄风华



广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
19	中山市财政局	中山市西区西郊小 商品市场五区120 卡	中府国用 (2014)第 2001826号	粤房地权证中府 字第0114024417 号	23.08	51.28	7500	385,000
	合计	—	—	—	23.08	51.28	—	385,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	(以人民币为本位币, 精确至千位数)	
							房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
18	中山市财政局	中山市西区西郊小 商品市场五区122 卡	中府国用 (2014)第 2001828号	粤房地权证中府 字第0114024421 号	23.25	51.67	7500	388,000
合计		—	—	—	23.25	51.67	—	388,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
20	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢201房	中府国用 (2001)字第 234057号	粤房地证字第 30544443号	22.76	108.92	6200	675,000
	合计	—	—	—	22.76	108.92	—	675,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
21	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢202房	中府国用 (2001)字第 234058号	粤房地证字第 3054442号	22.76	108.92	6200	675,000
	合计	—	—	—	22.76	108.92	—	675,000

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日





房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	(以人民币为本位币, 精确至千位数)	
							房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
22	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢301房	中府国用 (2001)字第 234059号	粤房地证字第 3054441号	20.98	100.37	6000	602,000
	合计	—	—	—	20.98	100.37	—	602,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

制表人: 朱宇洁、黄风华



广东正达资产土地房地产评估咨询有限公司

2019年10月30日



房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
23	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢302房	中府国用 (2001)字第 234060号	粤房地证字第 30544440号	20.98	100.37	6000	602,000
	合计	—	—	—	20.98	100.37	—	602,000

(以人民币为本位币, 精确至千位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日





房地产评估价值一览表

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
24	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢401房	中府国用 (2001)字第 234061号	粤房地证字第 3054439号	20.98	100.37	5800	582,000
	合计	—	—	—	20.98	100.37	—	582,000

(以人民币为本位币, 精确至仟位数)

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日





房地产评估价值一览表

(以人民币为本位币, 精确至任意位数)

序号	权属人	地址	土地证号	房产证号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
25	中山市财政局	石岐区富豪山庄 豪雅街1幢402房	中府国用 (2001)字第 234062号	粤房地证字第 3054438号	20.98	100.37	5800	582,000
	合计	—	—	—	20.98	100.37	—	582,000

备注: 1、估价时点: 2019年10月27日;

2、估价目的: 了解资产现值, 为委托方提供价值参考依据。

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

2019年10月30日

