

**房地产估价报告**

**估价项目名称：**中山市坦洲镇永一村土地之房地产市场价值评估

**估价委托人：**珠海市香洲区人民法院

**案号：**（2019）粤0402执4316号

**房地产估价机构：**广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**阳金波（注册号：4420110064）

李津平（注册号：4420100077）

**估价报告出具日期：**二〇一九年七月二十二日

**估价报告编号：**粤正拓估字第［2019］ZT07089号

名称：广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

房地产评估资质 壹级编号：粤房估备字壹0300002

资产评估资质 全国 编号：粤财评备[2018]27号

土地评估信用等级 二级 编号：B201944069

地址：广东省珠海市香洲区兴国街4号1106房

电话：0756-3232372 3232373

**致估价委托人函**

珠海市香洲区人民法院：

受委托，本公司对位于中山市坦洲镇永一村土地之房地产市场价值进行评估,为司法拍卖提供市场价值参考依据。

价值时点：二〇一九年六月三日。

价值类型：市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：剩余法、基准地价系数修正法。

本公司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对该房地产进行了市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象于价值时点二〇一九年六月三日的**市场价值总额为：￥14,802,956元(人民币大写：壹仟肆佰捌拾万零贰仟玖佰伍拾陆圆整)，详见《估价结果一览表》。**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **用途** | **用地面积(㎡)** | **市场价值单价(元/㎡)** | **市场价值总价(元)** |
| 1 | 中山市坦洲镇永一村土地 | 商住 | 2667.68 | 5549 | 14802956 |
| 合计 | / | / | 2667.68 | / | 14802956 |

**特别提示：**

1、宗地规划指标如下表：

| **名称** | **数量** | **单位** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| **用地面积** | 2667.68 | 平方米 | 《土地使用权证》 |
| **容积率** | 1.5 | --- | 《关于印发（中山市建设用地容积率管理规定）的通知》（中规通[2016]27号） |
| **计地价建筑面积** | 4001.52 | 平方米 | 2667.68\*1.5=4001.52 |
| **计容积率建筑面积** | 4001.52 | 平方米 | 　--- |
| **其中：住宅** | 3401.29  | 平方米 | 参照《中山市规划技术标准》，商业与住宅面积比例为15%：85%，4001.52×85%=3401.29 |
| **商业** | 600.23  | 平方米 | 参照《中山市规划技术标准》，商业与住宅面积比例为15%：85%，4001.52×15%=600.23 |
| **绿化率** | 25 | % | - |
| **建筑限高** | 24 | 米 | 《中山市建设用地规划条件》 |
| **可售面积** | 3645.4 | 平方米 | 合计 |
| **其中：住宅** | 3045.17  | 平方米 | 计容面积扣减物业管理用房分摊面积50，扣除政府配建面积：3401.29-50-306.12=3045.17 |
| **商业** | 600.23  | 平方米 | 　- |
| **不可售配套设施面积** | 356.12  | 平方米 | 合计 |
| **其中：政府配建** | 306.12  | 平方米 | 根据《关于印发（中山市建设用地配建公建设施规划管理暂行办法）的通知》（中规通[2015]72号），应提供总用地面积的8%和总住宅建筑面积的9%作为配套公建设施。 |
| **物业管理用房** | 50 | 平方米 | 根据《广东物业管理条例》，建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于50平方米，最高不超过300平方米 |

 2、根据《土地产权证》记载，估价对象于价值时点已抵押，查封状况不详。

3、根据《中山市人民政府关于印发中山市闲置土地处置实施办法的通知》第二章第（二）点：国有建设用地使用权有偿使用合同、划拨批准文件约定或规定的动工开发日期，或者约定、规定不明确的的，以实际支付土地之日起一年为动工开发日期，超过上述日期满一年未动工开发可认定为闲置土地。估价对象于价值时点为待建空地，空置时间超过一年，涉嫌土地闲置。

4、估价结果不包含动产、相关债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

5、估价结果的影响因素不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

6、估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

7、估价结果不应作为价格实现的保证。

8、鉴于估价对象所在地目前的房地产市场行情变化状况，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起不超过一年。

广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年七月二十二日

**目录**

[一、估价师声明 4](#_Toc6216)

[二、估价假设和限制条件 5](#_Toc22725)

[（一）本次估价假设 5](#_Toc13439)

[（二）本估价报告使用的限制条件 5](#_Toc8555)

[三、估价结果报告 7](#_Toc4939)

[（一）估价委托人 7](#_Toc10481)

[（二）房地产估价机构 7](#_Toc9888)

[（三）估价目的 7](#_Toc12386)

[（四）估价对象 7](#_Toc3741)

[（五）价值时点 11](#_Toc13725)

[（六）价值类型 11](#_Toc7925)

[（七）估价原则 11](#_Toc7568)

[（八）估价依据 12](#_Toc12486)

[（九）估价方法 12](#_Toc19776)

[（十）估价结果 14](#_Toc11250)

[（十一）评估专业人员 15](#_Toc4141)

[（十二）实地查勘日期 15](#_Toc19574)

[（十三）估价作业日期 15](#_Toc24285)

[（十四）估价报告使用期限 15](#_Toc2905)

[四、附件 16](#_Toc28289)

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人与估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本公司估价师李津平会同有关人员于二〇一九年七月六日对估价对象进行现场查勘。

6、本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

7、参加本次估价的评估专业人员签章：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评估专业人员** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 唐洋梅 | / |  | 二〇一九年七月二十二日 |
| 阳金波 | 4420110064 |  | 二〇一九年七月二十二日 |
| 李津平 | 4420100077 |  | 二〇一九年七月二十二日 |

# 二、估价假设和限制条件

## （一）本次估价假设

**1、一般假设**

1、本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料取自委托方提供的权属证件或相关产权证明文件，但未向中山市不动产登记中心核实，本次估价基于资料合法、真实、准确和完整的合理假定；

2、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本报告的估价结果中市场价值基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的应缴税费或法律纠纷等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素；未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值均产生一定的影响。

**2、未定事项假设**

无未定事项假设。

**3、背离事实假设**

无背离事实事项假设。

**4、不相一致假设**

无不相一致事项假设。

**5、依据不足假设**

无依据不足假设。

## （二）本估价报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起不超过一年。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本估价报告的解释权归广东正拓土地房地产与资产评估有限公司。

# 三、估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：珠海市香洲区人民法院

地址：广东省珠海市香洲区翠民路2号

## （二）房地产估价机构

名称：广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

法人代表：李秀标

房地产评估资质 壹级编号：粤房估备字壹0300002 有效期：至2019年12月08日

资产评估资质 全国 编号：粤财评备[2018]27号 有效期：长期有效

土地评估信用等级 二级 编号：B201944069 有效期：至2019年12月31日

地址：广东省珠海市香洲区兴国街4号1106房

## （三）估价目的

为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

## （四）估价对象

**1、估价对象权益状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权证及土地使用权证编号 | 《国有土地使用证》[中府国用（2006）第易331244号] |
| 房地产权属人 | 郭培生 |
| 土地情况 | 土地坐落 | 中山市坦洲镇永一村 |
| 地号 | --- | 土地使用权人 | 郭培生 |
| 地类用途 | 商住 | 土地性质 | 国有 |
| 土地使用权面积(M2) | 2667.68 | 土地使用权类型 | 出让 |
| 分摊面积(M2) | 2667.68 | 独用面积(M2) | 2667.68 |
| 终止日期 | 2068年7月9日 | 土地剩余使用年限(年) | 49.01 |
| 附记 | 土地使用权来源：购买 |
| 他项权利情况 | 担保物权设立情况 | 至价值时点，估价对象已设定抵押登记。 |
| 租赁或占用情况 | 至价值时点，估价对象为待建空地。 |

**2、估价对象区位状况**

**位置：**估价对象位于中山市坦洲镇永一村，位于界狮北路与环北北路交叉处东北侧约400米处，宗地四至为：东至空地，西至空地，南至环洲北路，北至规划路、待建空地。

**环境：**估价对象位于中山市坦洲镇永一村，位于环洲北路北侧，周边为待建空地，配套设施尚不完善，居住条件一般，商业氛围差。距锦绣阳光花园、万科金悦华庭等成熟住宅区约1公里路程，距皇爵假日广场等商业中心约2公里路程，周边居住聚集度较高，周边建筑式样新颖，视野开阔；周边有锦绣名居、锦绣盈翠苑、锦绣阳光花园等住宅小区，区域居住环境一般；周边商业氛围一般，商业聚集度较低，区域内有阳光超市、盛一超市等生活便利超市，距大型购物广场较远，区域人流量较少。区域内有七村小学、坦洲实验中学、中山市坦洲医院等公益场所；近中山农商银行、平安银行等金融服务网点，城市基础设施及生活配套设施齐全，完善，满足商务活动和日常生活需要。

**交通：**估价对象位于中山市坦洲镇永一村，位于环洲北路北侧，附近有界狮北路、环洲北路，近锦绣阳光花园十期、锦绣雅苑等公交站，有993路、42路、686路等线路经停，交通较便利。

**3、估价对象实物状况**

估价对象规划用途为商住用地，宗地面积为2667.68平方米。规划条件如下：容积率为1.5，计容积率面积为4001.52平方米，住宅与商业面积比例为85%：15%，建筑限高为24米。于价值时点，估价对象为待建空地，宗地红线外已达到“六通”，即“通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气、”，宗地红线内场地平整。宗地形状规整，呈距形，便于开发即利用，地势较高、土质较好。

**4、市场背景描述与分析**

**一、土地市场分析**

**1、供应分析**

2019年3月中山市土地供应市场冷淡，无土地供应。

**2、成交分析**

3月份中山市土地成交市场有3宗土地成交，环比增加1宗,总成交面积为144866.8平方米，环比上升39.01%，总成交金额为152491988元，环比增加42.57%。成交宗地均为工业用地。

**2019年3月中山房地产市场土地成交一览表**



**3、土地公开交易成交业务统计表（2019年第一季度）**



数据来源：中山市自然资源局政务网（国土）

**分析：**2019年第一季度，出让成交用地地均是工业用地，共7宗，共281.64亩，成交平均单价66.14万/亩，城镇住宅用地与商业用地无成交；转让成交用地依旧为0，因受中山市禁止纯土地二手转让交易政策所限制。

**4、土地市场小结**

根据中山市自然资源局政务网的数据，3月份土地供应市场供应下滑，无土地供应。再观土地成交市场，本月有3宗成交用地均为工业用地，环比增加1宗。但结合土地供应及成交市场看，无论是政府供应还是市场成交都比较惨淡，土地市场以工业用地为主。

二、**住宅市场分析**

得益于中山的限签有一定放松，2019年3月中山全市住宅网签为4152套，环比上涨136%，同比大涨168%。3月中山的一手房均价为14789元/㎡，环比前一月下降0.68％。全市24个镇区的房价中基本有23个区域房价破万，其中东区房价最高，整体突破20000，均价为20700元/㎡。

2019年2月住宅新增1546套，18万方，环比上月下降12%，同比下降48%。在本月新增里，南区新增324套最多，其中多为新力翡翠湾的新增；其次是南朗镇新增256套，多为保利碧桂园领秀海的新增。在本月住宅各面积段新增里，100-120面积段新增608套最多，占比39%；在本月各户型新增里，三房二厅新增976套最多，占比63%。

中山市各镇区住宅成交排名里南朗镇成交516套排名第一，其中多为锦绣海湾城成交；火炬区成交371套排名第二，其中多为金色年华成交；坦洲镇成交281排名第三，其中以锦绣国际花城成交为主。

截止到目前，中山市住宅库存为78323套，环比上月下降1%。其中坦洲镇11055套居全市镇区住宅库存榜首、三乡镇9514套排名第二、火炬开发区8764套排名第三。

而对于商业方面，2019年3月中山市共成交1073套，坦洲镇成交196套排名第一，其中多为富璟公馆成交。沙溪镇成交184套排名第二，其中多为佳兆业·大都汇成交。三乡镇成交153套排名第三，其中多为嘉南艺博城成交。

**三、政策解读**

1、**中山市流动人员积分入学管理新规出台**

3月15日，中山政府发布并实施《中山市流动人员积分入学管理规定》，对比新旧政策，本次计分标准作出了十大调整。其中，在房产积分方面，原政策：本人、配偶、子女或双方父母在中山拥有合法房产（住宅）积150分，新政策调整为：本人或配偶在中山市拥有合法房产（住宅）积100分，产权人为多人的，按本人和配偶合计份额的比例进行积分，多套房产（住宅）不可累积积分。新政策的房产积分有所降低，并且从2018年开始，取消积分入户的政策，中山进一步放宽了入户条件，房产占比的降低，重要性削弱，购房需求及热情的下降，在稳定的去户化率的基础上，有利于房价更加平稳，房地产市场的健康发展，利于政府实行更积极、更开放、更有效的人才政策，创造更具吸引力的引才生态环境，完善社会治理和人才工作的新导向。

2、**中山房贷利率基本与上月持平，整体趋于平稳**

3月10日，十三届全国人大二次会议举行记者会，中国人民银行行长易纲指出稳健的货币政策内涵未变，要体现逆周期的调节，同时货币调节在总量上要松紧适度，下调存款准备金率还有一定空间，但空间比前几年小很多。3月份中山主要银行及住房公积金管理中住房贷款实际执行利率（五年以上）基本与上月持平， 兴业银行在首套房从上浮20%下调到上浮15%，其中，招商银行在商业银行中以首套房上浮10%，二套房上浮15%，成为各商业银行中上浮比例最低的银行。银行利率保持平稳，房贷政策适度宽松，贷款审批速度加快，以刚需为主的购房者人数稳定，也是造成一手住宅和二手房成交量上涨，房地产市场稍有回暖的因素之一。

**四、后市展望**

由于房地产市场区域性较强，2019年3月12日，十三届全国人大二次会议第四场全体会议上住建部部长王蒙微指出，房地产市场总体保持平稳态势，市场预期发生了积极的变化，坚持“房住不炒”，保持政策连续性和稳定性，防止大起大落。从地方上看，各地继续落实地方调控主体责任，多地城市坚持实行“因城施政”、分类调控，促进房地产市场平稳健康发展，并且，个人出售住房增值税附加税率有所下调……一系列的新政策将有助于全国的房地产行业有望继续保持平稳增长，所以未来房价平稳运行依旧是主基调。

## （五）价值时点

本次估价以《价格评估委托书》出具之日二〇一九年六月三日作为价值时点。

## （六）价值类型

房地产市场价值，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

## （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、谨慎的等原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正、原则：基于中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

(1)独立：一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人，不受他人约束的独立机构；二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系；三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价；

(2)客观：是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价；

(3)公正：是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的利用状况。

4、价值时点原则：评估价值为根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)；

(3)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日法释(2009)16号)；

(4)《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)。

2、本次估价采用的技术规程

(1)中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(2)中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的有关资料

(1)司法鉴定委托书；

(2)土地使用权证明复印件；

(3)估价委托人提供的其他估价相关资料；

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

(1)估价对象照片；

(2)实地查勘记录；

(3)估价师搜集的其他资料；

(4)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## （九）估价方法

**※土地估价方法确定**

根据《城镇土地估价规程》的规定，土地评估方法主要有(1)市场比较法、(2)收益还原法、(3)剩余法、(4)成本逼近法、(5)基准地价系数修正法，进行地价评估时，应至少采用两种评估方法。

A排除的方法

①收益还原法：适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，由于估价对象主要为住宅用地，区域内没有单纯土地出租案例，有少量房地产出租案例，但土地与房屋收益难以拨离，故不适宜采用收益还原法。

②市场比较法：由于评估宗地所在区域类似估价对象的土地交易市场较不活跃，难以选择到与估价对象相类似的近期已经发生交易的纯土地市场交易案例，故不适宜采用市场比较法评估。

③成本逼近法：估价对象所处区域为工业区，较少类似评估宗地的土地出让案例，土地取得费及开发成本较难取得，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

B 选择的方法

本次评估根据委估宗地的实际情况及当地市场情况，确定采用市场比较法及基准地价系数修正法对其市场价格进行评估，分析如下：

①基准地价系数修正法：现行使用的《中山市基准地价修正体系》地价定义基准日是2015年5月1日，本次估价的价值时点为2019年6月3日，其地价定义基准日距本报告的价值时点较近，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

②剩余法：因用地为待开发的空地，且周边开发完成或在建的同类类型项目较多，适宜采用剩余法进行估价，对开发完成后的住宅及商业均采用市场比较法进行测算

本次评估采用基准地价系数修正法及剩余法对委估宗地的市场价值进行评估。在分析上述两种方法评估委估宗地价格的基础上，根据评估方法及评估结果的市场适应性，确定委估宗地价格。

**※土地估价方法简介**

A、剩余法:

假设开发法是在预计开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。

其基本计算公式：

V=A-B-C

式中：V——待估土地价格；

A——开发完成后的房地产总价值；

B——整个开发项目的开发成本；

C——开发商的合理利润。

B、基准地价系数修正法

根据替代原理，可以采用基准地价系数修正法测算宗地价格。影响宗地地价的因素包括一般因素、区域因素和个别因素。由于基准地价的区片是按均值性划分的，同一基准地价区片（路段）影响地价的一般因素和区域因素相近，区片价修正系数主要是个别因素修正。基准地价修正法的计算公式如下：

住宅、商服用地区片基准地价修正法计算公式：

P＝Plb ×R×F×Y ×T ×(1+A+S)−D

式中:

P——待估宗地单位面积价格；

Plb——商服、住宅用地基准地价区片价（容积率为 2.0 时，楼面价）；

Pilb——工业用地基准地价区片价（容积率为 2.0 时，地面价）；

R——宗地容积率；

F——容积率修正系数；

Y——剩余使用年期修正系数；

T——期日修正系数；

A——宗地面积修正系数；

S——宗地形状修正系数；

D——开发程度修正；

根据上述公式计算，计算结果为宗地单位面积地价，非楼面地价

## （十）估价结果

本公司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对该房地产进行了市场调查及询证，经过周密细致的评估，确定估价对象于价值时点二〇一九年六月三日的**市场价值总额为：￥14,802,956元(人民币大写：壹仟肆佰捌拾万零贰仟玖佰伍拾陆圆整)，详见《估价结果一览表》。**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **用途** | **用地面积(㎡)** | **市场价值单价(元/㎡)** | **市场价值总价(元)** |
| 1 | 中山市坦洲镇永一村土地 | 商住 | 2667.68 | 5549 | 14802956 |
| 合计 | / | / | 2667.68 | / | 14802956 |

## （十一）评估专业人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评估专业人员** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 唐洋梅 | / |  | 二〇一九年七月二十二日 |
| 阳金波 | 4420110064 |  | 二〇一九年七月二十二日 |
| 李津平 | 4420100077 |  | 二〇一九年七月二十二日 |

## （十二）实地查勘日期

二〇一九年七月六日

## （十三）估价作业日期

二〇一九年七月六日至二〇一九年七月二十二日

## （十四）估价报告使用期限

鉴于估价对象所在地目前的房地产市场行情变化状况，本估价报告使用期限自估价报告出具之日起不超过一年。

广东正拓土地房地产与资产评估有限公司

二〇一九年七月二十二日

# 四、附件

1、估价对象照片及方位图

2、权属证件复印件

3、中山市规划一张图信息

4、估价机构企业法人营业执照

5、估价机构资格证

6、估价人员资格证