

房地产估价报告

估价报告编号：深国众联评报字（2007）1-21105 号

估价项目名称：罗湖区水贝特力工业区厂房 2 栋一至五层及厂房 3
栋一至二层

委 托 方：深圳市特力（集团）股份有限公司

估 价 方：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

估 价 人 员：余伟、张戈、彭结

估价作业日期：2007 年 11 月 23 日至 2007 年 11 月 27 日

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

公司地址：深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼 8 号

电 话：25132325 25132276 25132267

传 真：25132275 邮 政 编 码：518002

目 录

一、致委托方函	2
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	5
(一)、估价假设条件	5
(二)、限制条件	5
四、估价结果报告	7
(一)、委托方	7
(二)、估价方	7
(三)、估价对象概况	7
(四)、估价目的	8
(五)、估价时点	8
(六)、本次评估价值定义	9
(七)、估价依据	9
(八)、估价原则	9
(九)、估价方法	9
(十)、估价结果	11
(十一)、估价人员	11
(十二)、估价作业日期	11
(十三)、估价报告应用有效期	11
五、附 件	12

一、致委托方函

深圳市特力（集团）股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵司委托之部分房地产进行评估，估价时点为二〇〇七年十一月二十三日，估价目的为委托方作价入股提供参考依据而评估房地产市场价值。根据贵司提供的有关资料，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，选取适当的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，对该部分房地产的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

委托估价房地产为位于深圳市罗湖区贝丽北路西水贝特力工业区厂房2栋一至五层及厂房3栋一至二层，建筑面积合计为8,293.41平方米，该等房地产在估价时点的市场价值为人民币贰仟捌佰叁拾伍万贰仟肆佰捌拾元整（¥28,352,480元），详见《评估结果明细表》。

法定 代 表 人：

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇〇七年十一月二十七日

评 估 结 果 明 细 表

委托方：深圳市特力（集团）股份有限公司

估价时点：2007 年 11 月 23 日

金额单位：人民币元

序号	房 地 产 名 称	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (元)
1	水贝特力工业区厂房 2 栋一层	1,125.13	4,500	5,063,085
2	水贝特力工业区厂房 2 栋二层	1,267.91	3,250	4,120,708
3	水贝特力工业区厂房 2 栋三层	1,267.91	3,250	4,120,708
4	水贝特力工业区厂房 2 栋四层	1,267.91	3,000	3,803,730
5	水贝特力工业区厂房 2 栋五层	1,267.91	3,000	3,803,730
6	水贝特力工业区厂房 3 栋一层	1,046.00	4,100	4,288,600
7	水贝特力工业区厂房 3 栋二层	1,050.64	3,000	3,151,920
	合计	8,293.41		28,352,480

房 地 产 状 况 明 细 表

序号	房地产名称	权利人	《房地产证》号 (深房地字第号)	建筑面积 (M ²)	宗地面积 (M ²)	法 定 用 途	登记价 (元)	竣 工 时 间	土地使用 年限
1	水贝特力工业区厂房 2 栋一层	深圳市特力 (集团)股 份有限公司	2000344470	1,125.13	5,363.45	工业厂房	241,616.04	1986-01-31	50 年
2	水贝特力工业区厂房 2 栋二层		2000344471	1,267.91		工业厂房	272,277.33	1986-01-31	50 年
3	水贝特力工业区厂房 2 栋三层		2000344472	1,267.91		工业厂房	272,277.33	1986-01-31	50 年
4	水贝特力工业区厂房 2 栋四层		2000344431	1,267.91		工业厂房	272,277.33	1986-01-31	50 年
5	水贝特力工业区厂房 2 栋五层		2000344466	1,267.91		工业厂房	272,277.33	1986-01-31	50 年
6	水贝特力工业区厂房 3 栋一层		2000344468	1,046.00		工业厂房	281,014.80	1986-01-20	50 年
7	水贝特力工业区厂房 3 栋二层		2000344469	1,050.64		工业厂房	282,261.37	1986-01-20	50 年
	合计			8,293.41			1,894,001.53		

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本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。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2007 年 11 月 27 日至 2008 年 11 月 26 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，本估价结果会随之失效。
- 7、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照（查勘人：张戈、彭结）。

中国注册房地产估价师：
（注册证号：4420050073）

中国注册房地产估价师：
（注册证号：4420070078）

二〇〇七年十一月二十七日

三、估价的假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、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。

2、假定估价对象在估价时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、不考虑特殊买家的额外出价。

4、对于房地产的评估值，我们是基于以下假设条件：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，能够通盘考虑房地产市场行情进行议价；

③在此期间，房地产价值将保持相对稳定。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该物业，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物业权益价值的情况。

6、假定该物业权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

(二)、限制条件

1、本估价报告仅限于为委托方作价入股提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容的责任。

2、评估中所涉及的房地产之建筑面积、宗地面积以委托方提供《房地产证》为准，我们并未进行实地丈量。

3、必须说明：我们没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此

对房地产内部有无缺损我们不能完全确定。

4、根据委托方提供的《房地产证》显示估价对象于估价时点均无他项权利，我公司对其真实性不负任何法律责任。

5、本估价报告评估结果包含市场地价及转让时应发生的各项税费，但未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

6、本报告中计算的税费金额仅供参考，当发生实质交易时应缴纳税费的具体金额以税务部门核定为准，提请报告使用者自行关注。

7、报告中房地产估价所必需的情况和资料由委托方提供，其真实性、合法性和完整性、准确性由委托方负责。

8、未经我公司允许本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

四、估价结果报告

（一）、委托方

名 称：深圳市特力（集团）股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区水贝二路五十六号特力大厦三楼

（二）、估价方

机构名称：深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路 82-84 号东乐大厦一栋第 10 层 1008

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2006）367

证书编号：建房估证字〔2006〕052 号

有效期限：2006 年 7 月 27 日至 2009 年 7 月 26 日

（三）、估价对象概况

委托估价房地产为深圳市特力（集团）股份有限公司所拥有的位于深圳市罗湖区贝丽北路西水贝特力工业区厂房 2 栋一至五层及厂房 3 栋一至二层：

1、权属状况：

估价对象为深圳市罗湖区贝丽北路西水贝特力工业区厂房 2 栋一至五层及厂房 3 栋一至二层，房地产证号详见《房地产状况明细表》，权利人均均为深圳市特力（集团）股份有限公司，房屋用途均为工业厂房，土地宗

地号为 H309-0051，土地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，从 1984 年 07 月 30 日至 2034 年 07 月 29 日止，土地剩余使用年限为 26.7 年。

2、地理位置状况:

委估对象位于深圳市罗湖区贝丽北路水贝工业区，东近贝力北路，西临洪湖北路、南近水贝二路、北靠布心路，地理位置优越，所属水贝工业区范围内，周边各超市、银行、学校、休闲等配套比较齐全，产业聚集度较高，周边由深圳市雅福珠宝首饰有限公司、深圳市水贝玉器批发市场、金大福珠宝、仙路珠宝、深圳市翡翠珠宝首饰有限公司等。

3、建筑物情况:

估价对象为罗湖区贝丽北路西水贝特力工业区厂房2栋一至五层及厂房3栋一至二层，其中厂房2栋共5层，建筑物于1986年01月31日竣工，建筑面积合计为6,196.77平方米、厂房3栋共2层，建筑物于1986年01月20日竣工，建筑面积合计为2,096.64平方米，形成一个功能齐全的工业区。建筑物和装修情况详情见《房地产勘查表》。

(四)、估价目的

为委托方作价入股提供参考依据而评估房地产价值。

(五)、估价时点

估价时点为二〇〇七年十一月二十三日。

(六)、本次评估价值定义

本次评估价值定义为估价对象的价值。房地产价值为房地产在估价时点的市场价值（含地价之房地产的公允市场价格）。

(七)、估价依据

- 1、 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 2、 《中华人民共和国土地管理法》
- 3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、 委托方提供的委估房地产有关资料
- 5、 评估人员现场勘查、摄影和记录
- 6、 现时深圳市房地产市场相关价格信息。
- 7、 深圳市建设工程价格信息。

(八)、估价原则

- 1、 独立、客观、公正、公平原则
- 2、 合法原则
- 3、 谨慎原则
- 4、 估价时点原则
- 5、 最高最佳使用原则
- 6、 替代原则

(九)、估价方法

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，估价对象所在位置类似房屋交易市场比较活跃，考虑到估价对象为收益性房地产，租赁

市场状况良好，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用**市场法**和**收益法**对估价对象进行综合评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其原理是由于房地产具有连续性，使用期相对较长，其产生的纯收益能够在未来连续获得（假设在有限年期情况下每年的年纯收益为 a ，收益保持相对稳定，并保持 n 年不变，资本化率固定为 r ）。其计算公式为：

$$\text{公式} \quad v = a/r \cdot [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：

V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

(十)、估价结果

委托估价房地产为位于深圳市罗湖区贝丽北路西水贝特力工业区厂房 2 栋一至五层及厂房 3 栋一至二层，建筑面积合计为 8,293.41 平方米，该等房地产在估价时点的市场价值为人民币**贰仟捌佰叁拾伍万贰仟肆佰捌拾元整**(¥28,352,480 元)，详见《评估结果明细表》。

(十一)、估价人员

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4420050073)

中国注册房地产估价师：

(注册证号：4420070078)

评 估 人 员：

(十二)、估价作业日期

2007年11月23日至2007年11月27日。

(十三)、估价报告应用有效期

本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2007 年 11 月 27 日至 2008 年 11 月 26 日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应随之调整。

五、附 件

- (一)、房地产勘查表
- (二)、物业位置示意图
- (三)、委估房地产照片复印件
- (四)、《房地产证》复印件
- (五)、《房地产价格评估机构资质证书》复印件
- (六)、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件