

# 房地产估价报告

估价项目名称：深圳市城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下位于南山区马家龙工业区地上建筑物的市场价值评估

估价委托人：深圳华加日铝业有限公司

估价机构：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邱海波、余胜益

估价报告出具日期：2013年05月08日

估价报告编号：深国众联评字（2013）第1-1038号

深圳市天健国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区深南东路2019号

东乐大厦第1008室

电话：25132325 25132276 25132336

传真：25132275 邮政编码：518002

# 目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
(一). 估价假设条件.....	4
(二). 限制条件.....	4
四、估价结果报告.....	6
(一) 委托方.....	6
(二) 估价方.....	6
(三) 估价对象概述.....	7
(四) 估价目的.....	10
(五) 估价时点.....	10
(六) 评估价值定义.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 估价作业日期.....	13
(十三) 估价报告应用有效期.....	13
五、附件.....	14

## 一、致委托方函

深圳华加日铝业有限公司：

承蒙委托，我司对贵单位委托的深圳市城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下位于南山区马家龙工业区地上房屋建筑物的市场价值进行评估，估价时点为二〇一三年五月八日，估价目的为委托方作价入股提供参考依据。根据贵单位提供的有关资料，依据我国有关法规、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估价时点深圳市建筑工程信息价格的分析，对委估物业于估价时点的市场价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象之深圳市城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下位于南山区马家龙工业区地上房屋建筑物，总建筑面积合计为 24611.31 平方米，在估价时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币 28,238,559 元(大写：人民币贰仟捌佰贰拾叁万捌仟伍佰伍拾玖圆整)，详见《评估结果明细表》。

法定 代 表 人：

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一三年五月二十日

## 评 估 结 果 明 细 表

委托方：深圳华加日铝业有限公司

估价时点：2013年05月08日

序号	建筑物名称	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估总值	结构
1	办公楼	2182.48	1,660	3,622,917	钢混
2	停车场	128.65	180	23,157	钢
3	水泵房	60.82	1,160	70,551	钢混
4	高压配电室	310.32	1,080	335,146	混合
5	空压站	102.79	1,160	119,236	钢混
6	中心实验室	610.11	1,080	658,919	混合
7-1	模具机修车间	2295.99	1,160	2,663,348	钢混
7-2	型材成品库	2212.36	1,160	2,566,338	钢混
7-3	幕墙公司	4546.77	1,160	5,274,253	钢混
7-4	挤压车间	3153.64	1,160	3,658,222	钢混
7-5	氧化着色车间	5180.79	1,160	6,009,716	钢混
8	熔铸车间	2358.82	1,160	2,736,231	钢混
9	渣房	130.49	1,160	151,368	钢混
10	成品库	1226.62	180	220,792	钢
11	门卫室	26.02	1,160	30,183	钢混
12	光谱分析室	35.45	1,160	41,122	钢混
13	地磅	49.19	1,160	57,060	钢混
合 计		24611.31		28,238,559	

备注：1、建筑物现楼面积以委托方确认提供的深圳市地籍测绘大队南山中队《深圳市房屋建筑面积测绘报告》上所载数据及相关信息为准。

2、本次评估设定建筑物具有合法报建手续、正常施工，竣工后能通过竣工验收正常使用前提下的价值，不包括分摊的土地使用权面积的价值。

## 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、我们通过对深圳建筑工程造价信息指标及估价时点的人工劳务费用进行客观分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、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。
- 7、本评估报告有效期为自报告提交日起一年(即 2013 年 05 月 20 日至 2014 年 05 月 19 日止)。

中国注册房地产估价师：

余胜益

(注册证号：4420120146)

中国注册房地产估价师：

邱海波

(注册证号：4420070073)

二〇一三年五月二十日

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一). 估价假设条件

- 1、委托方向估价机构提供的估价所必需的情况和资料是真实可靠的。
- 2、假定估价对象在建筑技术、管理、成本等方面符合估价时点深圳市建造成本平均水平，未存在特殊情况（如现场施工管理不善、成本控制等）对估价时点的造价影响。
- 3、本次评估结果未考虑物业权属情况、租赁、抵押权及限制可能对其价值的影响。
- 4、建筑材料、人工成本费用及机械设备购置费用等在估价时点范围内的一段时间保持稳定。

#### (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，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进行修改的责任。
2. 本报告所披露建筑物的权属以委托方所提供的资料为准，本公司未对其归属进行认定，对由此引起的后果不承担任何责任。
3. 估价对象的有关数据及相关信息，以委托方确认提供的深圳市地籍测绘大队南山中队《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（以下简称测绘报告）上所载数据及相关信息为准，我们未进行实地丈量。
4. 本次评估为建筑物有合法报建手续、正常施工，竣工后能通过竣工验收、正常办理产权证、正常使用前提下的价值，不包括分摊的土地使用权面积的价值。

5. 本估价报告中评估价值仅为地上建筑物于估价时点基于设定的建筑设计说明下的市场价值，未包含其分摊的土地使用权的市场价值。因土地不在此次评估对象范围内，我司不对土地的性质进行界定。

6. 我方仅对估价对象进行一般性察看，并未接受进行结构测试的要求，因此，不确定其有无内部缺损。

7. 本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准。

8. 本报告估价并未考虑该房地产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。

9. 未经我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：深圳华加日铝业有限公司

住所：深圳市南山区马家龙工业区

法定代表人姓名：董保玉

注册资本：人民币 18812.82 万元

实收资本：人民币 18812.82 万元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产经营挤压铝铸棒，高质量铝型材，铝门窗、展柜、铝材挤压模具、有色金属、建筑材料、装饰材料（不含现行许可证管理的产品）、五金配件的加工、投标承包门窗、玻璃幕墙的安装和室内铝合金制品装饰等工程；并提供相关的技术服务。在北京、汕头市设立经营部。增加：承担各类型建筑幕墙工程、各类铝合金、塑钢等金属门窗工程的施工，从事建筑幕墙专项工程设计（须凭资质证书经营的，要取得资质证书方可经营）。

### (二) 估价方

机构名称：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

营业执照注册号：440301103378033

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许（2012）366

证书编号：建房估证字〔2012〕083号

有效期限：2012年7月27日至2015年7月26日

### （三）估价对象概述

#### 1、权属状况

##### 1)、土地权属状况

根据深国房直函【2008】189号《关于深圳华加日铝业有限公司马家龙工业区用地和建筑权属情况的复函》所述：深圳华加日铝业有限公司位于马家龙片区的工业区用地，是由深圳市凯虹实业股份有限公司（原深圳市南头区工业村建设服务公司）转让给深圳市中金岭南有色金属股份有限公司，中金岭南再以该地块作价入股到深圳华加日铝业有限公司的用地。该工业区用地共分为四宗地，其中，宗地 T303-0025，用地面积为 4770.1 平方米，建筑面积 3118.44 平方米，用途为工业厂房；宗地 T303-0132，用地面积 32107.77 平方米，建筑面积 19032.76 平方米，用途为工业厂房；宗地 T303-0114，用地面积 2995.76 平方米，建筑面积 1904 平方米，用途为办公，上述三宗地均已办理用地后续，权属清楚。此外宗地 T303-0024，用地面积 2838.9 平方米，原市国土局于 1993 年核发过用地方案图（编号 93 补-076），但未完善用地手续。上述 4 宗地的土地总面积为 42712.53 平方米，总建筑面积为 26894.1 平方米。此次评估对象位于上述 4 宗地上，建筑面积以深圳市地籍测绘大队南山中队《深圳市房屋建筑面积测绘报告》为准。

##### 2)、建筑物权属状况

根据深圳市地籍测绘大队南山中队《深圳市房屋建筑面积测绘报告》

中确定的建设单位是深圳华加日铝业有限公司。查丈日期 2004 年。

## 2. 地理位置状况:

委估对象位于深圳市南山区马家龙工业区内，北靠大新路，南邻玉泉路，西临艺园路，东近保龙路。附近有深圳大学，南山实验学校，南头中学，荔香中学，前海中学，南头小学，前海小学，大新小学；金汇城百货广场、华润万方超市，人人乐购物中心，万昌百货，满家福；南山医院银行：招商、工商银行，中国银行，建设银行；南头邮政支行；各色名食；南头城步行街，万昌百货步行街，缤纷年华步行街；南丰酒店、大新宾馆、南山图书馆、南山文体中心等学校、商场、医院、餐饮等各项配套设施，并有地铁一号线（桃园站，深大北门站）及 78 路、21 路、42 路、234 路、373 路、372 路等多路公交往返经过周边站点，交通条件便利。

## 3. 建筑物及装修情况:

序号	名称或栋号	层次	基底面积	建筑物结构类型				
				钢	钢混	混合	其它	合计
1	办公楼	2	1013.43		2182.48			2182.48
2	停车场	1	128.65	128.65				128.65
3	水泵房	1	60.82		60.82			60.82
4	高压配电室	1	310.32			310.32		310.32
5	空压站	1	102.79		102.79			102.79
6	中心实验室	1	610.11			610.11		610.11
7-1	模具机修车间	1	1658.32		2295.99			2295.99
7-2	型材成品库	1	2207.19		2212.36			2212.36
7-3	幕墙公司	1	4344.33		4546.77			4546.77
7-4	挤压车间	1	3092.1		3153.64			3153.64
7-5	氧化着色车间	1	4814.69		5180.79			5180.79
8	熔铸车间	1	2303.12		2358.82			2358.82
9	渣房	1	130.49		130.49			130.49
10	成品库	1	1226.62	1226.62				1226.62
11	门卫室	1	26.02		26.02			26.02
12	光谱分析室	1	35.45		35.45			35.45
13	地磅	1	49.19		49.19			49.19
合计			22113.64	1355.27	22335.81	920.43		24611.31

### ①、钢结构

停车场、成品库

建成于1988年，1层，水泥地面，钢架支撑，屋面轻钢面板。

## ②、钢混结构

### 1)、办公楼

建成于1988年，2层，地基采用天然地基浅基础，主体为钢筋混凝土结构，墙体为砖砌墙体，外墙贴磁砖，内墙乳胶漆，地面贴瓷砖，木门，铝合金窗，室内为普通装饰装修，有公用洗手间、消防栓、灭火器等基本的楼宇配套及设施，屋面为现浇混凝土面板，有天面围栏及避雷装置。

2)、水泵房、空压站、模具机修车间、型材成品库、幕墙公司、挤压车间、氧化着色车间、熔铸车间、渣房、门卫室、光谱分析室、地磅

建成于1988年，1层，地基采用天然地基浅基础，主体为钢筋混凝土结构，墙体为砖砌墙体，外墙涂料，内墙乳胶漆，水泥地面，木门，铝合金窗，室内为普通装饰装修，有公用洗手间、消防栓、灭火器等基本的楼宇配套及设施，屋面为现浇混凝土面板，有天面围栏及避雷装置。

## ③、混合结构

高压配电室、中心实验室

建成于1988年，1层，地基采用天然地基浅基础，主体为钢筋混凝土结构，墙体为砖砌墙体，外墙涂料，内墙乳胶漆，水泥地面，木门，铝合金窗，室内为普通装饰装修，有公用洗手间、消防栓、灭火器等基本的楼宇配套及设施，屋面为现浇混凝土面板，有天面围栏及避雷装置。

供水、供电、通讯、电视接收天线、消防设施、防栓、消防报警器、灭火器等设施设备齐全；区内设有保安、清洁、停车场等服务及设施。

#### (四) 估价目的

为委托方作价入股提供参考依据

#### (五) 估价时点

估价时点为二〇一三年五月八日。

#### (六) 评估价值定义

我司对房地产权益的评估价值是指估价对象于估价时点，在正常市场条件下，进行合理销售房产的市场价值。

所谓市场价值，系指某项房地产进行了适当的营销后，由自愿的买卖双方，在知情、审慎及无被迫情况下，以公平交易方式于估价时点进行交易的估计金额。

#### (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、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 5、《中华人民共和国物权法》
- 6、《中华人民共和国担保法》
- 7、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》
- 8、估价时点深圳市建筑工程经济指标
- 9、估价时点深圳市建设工程造价指数
- 10、估价时点深圳市建材市场相关价格信息

- 11、委托方提供的委估房地产有关资料
- 12、评估人员现场查看、摄影和记录
- 13、估价时点深圳市房地产市场相关价格信息

## (八) 估价原则

### 1、独立、客观、公正、公平原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，估价人员与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### 2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。

### 3、估价时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是估价时点，确定估价时点原则的意义在于，估价时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 4、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### 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。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### (九) 估价方法

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地勘查和市场调研的结果，评估对象仅为地上建筑物（房产），不包含其分摊的土地使用权价值，基于上述原因，本次估价拟对地上建筑物的价值采用成本法进行评估。

**成本法**是以开发或建造估价对象房地产的各项费用之和为基础，加上正常的利润和税金，扣除建筑物折旧，以此测算估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。

**成本法适用范围：**适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行的房地产估价。

**公式：**建筑物价值=（开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+投资利润）×成新率

## (十) 估价结果

估价对象之深圳市城市更新项目涉及的深圳华加日铝业有限公司名下位于南山区马家龙工业区地上房屋建筑物,总建筑面积合计为 24611.31 平方米,在估价时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币 28,238,559 元(大写:人民币贰仟捌佰贰拾叁万捌仟伍佰伍拾玖圆整),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:

余胜益

(注册证号: 4420120146)

中国注册房地产估价师:

邱海波

(注册证号: 4420070073)

评估人员: 曾红波

## (十二) 估价作业日期

2013 年 05 月 08 日至 2013 年 05 月 20 日。

## (十三) 估价报告应用有效期

本评估报告有效期为自报告提交日起一年(即 2013 年 05 月 20 日至 2014 年 05 月 19 日止)。

## 五、附件

- (一)、估价对象位置示意图
- (二)、估价对象现状照片
- (三)、《深圳市房屋建筑面积测绘报告》
- (四)、其它相关资料
- (五)、委托方营业执照
- (六)、估价机构营业执照复印件
- (七)、《房地产价格评估机构资质证书》复印件
- (八)、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (九)、《资产评估资格证书》复印件