

# 房地产估价报告

估价项目名称：深圳市南山区沙河世纪村  
15 栋 7D 房地产市场价格  
评估

估价委托方：中国长城计算机深圳股  
份有限公司

估 价 机 构：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：2015 年 10 月 23 日

估价报告编号：国众联评字(2015)-1-2549 号



此为二维码防伪标志，内含  
本报告估值主要信息，建议  
报告使用方查证核实。

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路  
2019 号东乐大厦 10 楼

电 话：(0755) 25132325 25132276

传 真：25132275 邮政编码：518002

# 目 录

致估价委托方函.....	1
一、注册房地产估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
(一) 估价假设条件.....	4
(二) 限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价对象概述.....	6
(四) 估价目的.....	8
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价依据.....	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	12
(十二) 估价作业日期.....	12
(十三) 估价报告应用的有效期.....	12
四、估价技术报告.....	13
(一) 个别因素分析.....	13
(二) 区域因素分析.....	14
(三) 市场背景分析.....	16
(四) 最高最佳使用分析.....	17
(五) 估价方法适用性分析.....	18
(六) 估价测算过程.....	20
(七) 估价结果确定.....	29
五、附 件.....	30

## 致估价委托方函

中国长城计算机深圳股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司委托的位于深圳市南山区沙河世纪村 15 栋 7D 房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一五年九月三十日，估价目的为委托方中国长城计算机深圳股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。在认真分析估价委托方提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合估价人员经验和对影响房地产价值因素的分析，我们选取市场法和收益法对估价对象进行评估，现将估价结果报告如下：

估价对象为中国长城计算机深圳股份有限公司名下拥有的位于深圳市南山区沙河世纪村 15 栋 7D 房地产，房屋法定用途为住宅，建筑面积为 155.87 平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在二〇一五年九月三十日的市场价值为人民币 9,476,896 元（大写：人民币玖佰肆拾柒万陆仟捌佰玖拾陆元整），详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表							
估价委托方：中国长城计算机深圳股份有限公司				价值时点：2015 年 09 月 30 日			
房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值	账面价值	账面净值	账面增减值	净值增长率
世纪村 15 栋 7D	155.87	60800	9,476,896	3,801,030.61	3,035,491.07	6,441,404.93	212%

法定代表人：黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年十月二十三日

## 房地产状况明细表

权利人：中国长城计算机深圳股份有限公司 [100%]

房地产名称	房地产证 (深房地字第 号)	法定 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	登记价 (元)	登记日期	宗地号	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用年限
世纪村 15 栋 7D	4000340652	住宅	155.87	3,600,000	2007 年 11 月 6 日	T207-0013	87731.2	居住用地	70 年，从 1999 年 08 月 04 日 至 2069 年 08 月 03 日止

备注：以上资料来源于估价委托方提供的《房地产证》复印件。

## 一、注册房地产估价师声明

### 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、估价人员已于2015年10月15日对本估价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与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自价值时点起一年，即自2015年09月30日至2016年09月29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，应重新进行估价。

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)

二〇一五年十月二十三日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价假设条件

1、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。

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、不考虑特殊买家的额外出价。

4、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 物业可以在公允市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价；

(5) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、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。

6、假定该房地产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中国长城计算机深圳股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格，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、估价对象的土地面积、建筑面积等数据均以委托方提供的《房地产证》为依据，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》复印件显示，估价对象世纪村15栋7D于价值时点无他项权利记载。我公司对其真实性不负法律责任，提醒报告使用者注意。

5、本估价报告评估结果包含市场地价和转让时应缴纳的各项税费，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、报告中房地产处置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。

7、本次评估目的是处置资产，处置资产就是要将物业进行变现，而物业的变现能力是指假设估价对象在价值时点没有过多损失的条件下，将其转换为现金的可能性；物业的变现能力受宏观市场、物业区域位置、产权清晰度、物业的个别因素如通用性、独立使用性、可分割转让性等影响。如果物业需要快速变现，就要求物业在有限的时间内处置，处置的时间紧迫，大大短于一般市场交易时间，因此，急于变现的快速变现处置所得的价值会小于正常市场交易周期下的交易价格。提醒报告使用者注意。

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。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托方

名称：中国长城计算机深圳股份有限公司  
企业类型：股份有限公司（上市）  
注册号：440301103219923  
住所：深圳市南山区科技园长城计算机大厦  
法定代表人：杨军  
成立日期：一九九七年六月十九日

#### (二) 估价机构

机构名称：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号东乐大厦第1008室  
资质等级：壹级  
行政许可决定书号：粤建许准（2015）1097号  
证书编号：粤建房估证字[2015]025  
有效期限：2018年06月17日止

#### (三) 估价对象概述

##### 1、权属状况：

估价对象为深圳市南山区沙河世纪村15栋7D，《房地产证》号为深房地字第4000340652号，建筑面积为155.87平方米，权利人为中国长城计算机深圳股份有限公司，房屋用途为住宅，使用权类型为市场商品房，宗地号



为 T207-0013，土地用途为居住用地，宗地面积为 87731.2 平方米，土地使用年限为 70 年，从 1999 年 08 月 04 日至 2069 年 08 月 03 日止。

## 2、地理位置状况：

估价对象世纪村15栋7D位于深圳市南山区沙河，周边物业有京基·御景东方、中信红树湾、红树西岸、美庐景园等；附近有南山区银河幼儿园、华侨城中学高中部、深圳外国语学校国际部、中国农业银行、中国建设银行、中信银行、深圳圣雅医疗门诊、白石洲社区健康服务中心、南山京基百纳广场、天虹商场、白石洲农贸市场、深圳湾公园、世界之窗、沙河高尔夫球会等商服配套设施，生活配套设施完善；有b610、b795、58、123等多路公交往返经过周边站点，毗邻地铁罗宝线白石洲站，交通便利。

## 3、建筑物及装修情况：

估价对象为深圳市南山区沙河世纪村15栋7D，该建筑物于2001年08月31日竣工，框剪结构，总层数为17层，估价对象位于第7层，该层2梯4户，估价对象户型结构为平面，5房2厅1厨2卫1阳台，赠送率一般，朝南，可看小区绿地，现为空置。

### 室内装修情况如下：

外墙：涂料；内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：乳胶漆、石膏吊角线；门窗：防盗门、实木门、铝合金窗；厨房：地砖地面、瓷片到顶墙面、塑料扣板吊顶天花、组合橱柜；卫生间：地砖地面、瓷片到顶墙面、塑料扣板吊顶天花、沐浴房、普通洗面盆、坐厕；阳台：地砖地面；楼梯间：水泥地面、木扶手。

供水：暗装；供电：暗装；供气：管道气；通讯：电话线路、有线电视、网络接线；空调：柜式空调、分体机；电梯：1部客梯、1部消防梯；消防设施：消防栓、自动喷淋、烟感报警、智能报警系统；小区设有保安、中央花

园、人工绿地、休闲桌椅、会所、游泳池、儿童乐园、老年人活动场所、幼儿园、篮球场、清洁、停车场等服务及设施。

#### **（四）估价目的**

根据委托方与我司签订的评估委托合同，我司对深圳市南山区沙河世纪村15栋7D房地产进行评估，估价目的是为委托方中国长城计算机深圳股份有限公司处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

#### **（五）价值时点**

价值时点为二〇一五年九月三十日。

#### **（六）价值类型**

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

所谓市场价值，系指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。

#### **（七）估价依据**

##### 1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年公布并施行）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（2007年公布并施行）；
- （4）《中华人民共和国担保法》（1995年公布并施行）；
- （5）《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年公布）；

## 2、技术规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013);

## 3、委托评估方提供的资料

- (1) 《房地产证》复印件;
- (2) 《中国长城计算机深圳股份有限公司总裁办公会决议》复印件;
- (3) 委托方企业法人营业执照;
- (4) 《城镇土地使用税纳税申报表》;
- (5) 《固定资产明细表》;

## 4、估价人员平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料;
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料;
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料;
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料;
- (5) 估价对象房屋现状及周边环境照片;
- (6) 估价对象自身条件现场查勘笔录;
- (7) 深圳近期房地产市场交易资料及技术参数;
- (8) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## (八) 估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 4、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 5、替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

### 6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

**估价技术路线：**估价对象为住宅类房地产，并取得了房地一体的房地产证，适合直接估价房地合一的市场价值。估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供的资料及估价人员掌握的资

料，结合实地查勘和市场调研的结果得知：

1、估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃且交易案例较多，估价人员认为宜采用**比较法**作为其中一种方法对该房地产进行评估。

2、估价对象为住宅类房地产，属收益性房地产，具有潜在经济收益，其类似房地产租赁市场较活跃且案例较多，可通过出租获取稳定收益，故估价人员认为宜采用**收益法**作为其中一种估价方法对该房地产进行评估。

3、成本法一般适用于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；估价对象为住宅类房地产，租、售市场均为活跃，故不采用**成本法**进行评估。

综上所述，本次评估采用**比较法与收益法**进行评估。

本评估报告对估价对象分别采用了比较法和收益法对估价对象进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算住宅物业的现值。比较法进行了区位、实物、权益等情况修正，考虑因素更为全面；收益法则是根据市场平均租金收益计算，其计算结果有一定的局限性。委估物业所在片区住宅类房地产市场发育比较充分和成熟，租金和售价市场化程度高，因此比较法的结果能反映客观的市场价格。但该片区住宅房地产近年来市场售价的增长幅度远高于租金的增长幅度，由租金推算出的收益价值无法准确反映估价对象的实际市场价值。本次采用两种方法测算出来的价值差异太大，综合以上考虑，本次评估舍弃收益法测算出的价值，而取比较法测算得出的价值作为评估值。

**收益法**是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和计算得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

**比较法**是将估价对象与在价值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。

### （十）估价结果

估价对象为中国长城计算机深圳股份有限公司名下拥有的位于深圳市南山区沙河世纪村15栋7D房地产，房屋法定用途为住宅，建筑面积为155.87平方米，在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下，且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在二〇一五年九月三十日的市场价值为人民币9,476,896元（大写：人民币玖佰肆拾柒万陆仟捌佰玖拾陆元整），详见《评估结果明细表》。

### （十）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：何敏

### （十二）估价作业日期

二〇一五年九月三十日至二〇一五年十月二十三日。

### （十三）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为自价值时点起一年（即自2015年09月30日至2016年09月29日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

## 四、估价技术报告

### （一）个别因素分析

#### 1、权属状况:

估价对象为深圳市南山区沙河世纪村 15 栋 7D，《房地产证》号为深房地字第 4000340652 号，建筑面积为 155.87 平方米，权利人为中国长城计算机深圳股份有限公司，房屋用途为住宅，使用权类型为市场商品房，宗地号为 T207-0013，土地用途为居住用地，宗地面积为 87731.2 平方米，土地使用权年限为 70 年，从 1999 年 08 月 04 日至 2069 年 08 月 03 日止。

#### 2、地理位置状况:

估价对象世纪村15栋7D位于深圳市南山区沙河，周边物业有京基·御景东方、中信红树湾、红树西岸、美庐景园等；附近有南山区银河幼儿园、华侨城中学高中部、深圳外国语学校国际部、中国农业银行、中国建设银行、中信银行、深圳圣雅医疗门诊、白石洲社区健康服务中心、南山京基百纳广场、天虹商场、白石洲农贸市场、深圳湾公园、世界之窗、沙河高尔夫球会等商服配套设施，生活配套设施完善；有b610、b795、58、123等多路公交往返经过周边站点，毗邻地铁罗宝线白石洲站，交通便利。

#### 3、建筑物及装修情况:

估价对象为深圳市南山区沙河世纪村15栋7D，该建筑物于2001年08月31日竣工，框剪结构，总层数为17层，估价对象位于第7层，该层2梯4户，估价对象户型结构为平面，5房2厅1厨2卫1阳台，赠送率一般，朝南，可看小区绿地，现为空置。

室内装修情况如下:

外墙：涂料；内墙：乳胶漆；地面：地砖；天花：乳胶漆、石膏吊角线；

门窗：防盗门、实木门、铝合金窗；厨房：地砖地面、瓷片到顶墙面、塑料扣板吊顶天花、组合橱柜；卫生间：地砖地面、瓷片到顶墙面、塑料扣板吊顶天花、沐浴房、普通洗面盆、坐厕；阳台：地砖地面；楼梯间：水泥地面、木扶手。

供水：暗装；供电：暗装；供气：管道气；通讯：电话线路、有线电视、网络接线；空调：柜式空调、分体机；电梯：1部客梯、1部消防梯；消防设施：消防栓、自动喷淋、烟感报警、智能报警系统；小区设有保安、中央花园、人工绿地、休闲桌椅、会所、游泳池、儿童乐园、老年人活动场所、幼儿园、篮球场、清洁、停车场等服务及设施。

## （二）区域因素分析

### 1、地理位置及繁华程度：

深圳是中国南部海滨城市。位于北回归线以南，东经 113° 46′ 至 114° 37′，北纬 22° 27′ 至 22° 52′。地处广东省南部，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相联，北部与东莞、惠州两城市接壤。下辖深圳经济特区（包括罗湖区、福田区、南山区、盐田区）和宝安区、龙岗区。本次评估物业世纪村 15 栋 7D 位于南山区。

### 2、自然条件：

深圳属亚热带海洋性气候，四季温和，雨量充足，年平均气温 22.60C，最高 37.10C，最低 2.80C，全年大部分时间日照充足，年均日照数 2010 小时；雨量充沛，年均量为 1,810 毫米。深圳市海岸线长达 301,898.96 公里，宜于修建开发港口码头。

### 3、交通条件：

深圳市交通条件运输发达，初步建起以国际港口、国际机场、现代化客



货口岸和站场为枢纽，以高速公路、水运为骨干的海陆空立体综合运输网络，日趋成为华南国际物流中心和客运中心。

深圳港口码头岸线长逾 15 公里，建成蛇口、盐田等 9 个商业港区，500 吨以上泊位 130 个，其中万吨以上经营性深水泊位 45 个，集装箱专用泊位 10 个，货物年设计吞吐能力 6000 多万吨。注册航运公司有 33 家，注册营运船舶 190 多艘，其中有 21 家国际著名船公司在深圳开辟了 71 条国际集装箱班轮航线，平均每月靠泊深圳的各类班轮达 200 多艘次，通往美洲、欧洲、澳洲、东南亚、日本等国家和地区。

深圳路网总长 2800 公里，其中公路通车里程超过 1400 公里，通行高速公路 200 多公里。公路网密度达 0.75 公里/平方公里。拥有全国第一条准高速铁路——广深准高速铁路，京九铁路和京广九铁路在深圳交汇。

深圳与中国其他城市之间的高速公路、铁路联系四通八达，中国京广、京九铁路大动脉在深圳交汇。深圳电信网贯通全市，固定电话普及率 50%，移动电话普及率 90%，达到发达国家水平。深圳在经济高速发展的同时，亦荣获国际“花园城市”、“全球环境 500 佳”、“国家环境保护模范城市”、“中国优秀旅游城市”等称号。

估价对象位于沙河街道，位于南山区的东部。街道东起安托山从防火线西侧山脊至下山小道到侨城东路转深南大道北侧往锦绣中华的甜水坑到海边，与福田区香蜜湖街道、沙头街道相邻；南至深圳湾，与香港隔海相望；西临大沙河，与粤海街道相邻；北到北环大道，与桃源街道相邻。沙河街道地势靠山面海，北高南低。北部为台地，有安托山、燕晗山；南部为滨海平原，地势平坦。辖区西面是大沙河下游，深圳湾出海口。沙河街道是深圳著名的革命根据地、旅游景点聚集地，汇聚了世界之窗、欢乐谷、锦绣中华和中国民俗文化村等著名旅游景点，独特的人文景观和丰富的娱乐场所吸

引了大批国内外游客。辖区面积 27 平方公里，其中填海区约 4.40 平方公里，山地约 5.08 平方公里。辖区设有社区工作站 13 个，社区居委会 17 个；辖区总人口约 19.37 万人，户籍居民 62387 人。华侨城社区更是以“高尚住宅+旅游胜地”概念享誉国内外房地产界，吸引了许多社会精英人士到这里安居投资创业。这里环境优美，绿树成荫，生活环境舒适，生活配套设施齐全。威尼斯酒店、华侨城大酒店等五星级酒店，世界级购物广场沃尔玛等休闲娱乐购物场所一应俱全。辖区内有华侨城集团、康佳集团和沙河集团等一批著名企业、优质上市公司在这里创业发展，为辖区及至深圳的经济社会发展做出了巨大的贡献。

### （三）市场背景分析

根据深圳房地产信息网的监测，2015 年 9 月成交 12074 套二手房，环比减少 3.5%，同比增加 1.7 倍，二手房成交面积 1105348 平方米，环比持平，同比增加 1.6 倍。龙岗区成交 311252 平方米/3415 套，是全市二手房成交量最大的区域。

根据 szhome 二手房栏目的监测，9 月份深圳的住宅租金为 77 元/平方米每月，环比上涨 3 元/平方米/月，涨幅为 4.1%，同比上涨 16 元/平方米/月，涨幅为 26.2%。各行政区方面，六区租金均价走势各异，其中，宝安区为 59 元/平方米/月，环比上涨 3.5%，同比上涨 34.1%；南山区环比上涨 3.4%，为 92 元/平方米/月，同比上涨 29.6%；罗湖区环比上涨 1.3%，为 79 元/平方米每月，同比上涨 16.2%；福田区环比持平，为 87 元/平方米/月，同比上涨 19.2%；龙岗区环比持平，为 46 元/平方米/月，同比上涨 17.9%；盐田区环比下跌 5.0%，为 57 元/平方米/月，同比上涨 16.3%。

根据 szhome 二手房栏目的监测，9 月份深圳二手房成交量再度下滑，但

二手住宅挂牌均价还在上涨，为 44011 元/平方米；环比上涨 1.5%，同比上涨 47.4%。各行政区方面，全市六区均价除了盐田下跌外，其他各区全线上涨，其中罗湖区环比上涨 2.7%，为 41491 元/平方米，同比上涨 49.4%；龙岗区环比上涨 1.9%，为 28342 元/平方米，同比上涨 49.3%；宝安区环比上涨 1.9%，为 41221 元/平方米，同比上涨 70.3.%；南山区环比上涨 1.8%，为 56581 元/平方米，同比上涨 57.7%；福田区环比上涨 1.3%，为 54596 元/平方米，同比上涨 45.4%；盐田区环比减少 1.4%，为 40244 元/平方米，同比上涨 48.9%。

综上所述，9 月份深圳市住宅租金同比上涨，租赁市场热度不减；二手住宅挂牌均价仍上涨，但二手房成交量再度下滑，出现“有价无市”的现象，购房者趋于理性，持观望态度者居多。

#### （四）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是指房地产估价要在符合合法原则基础上，以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能结合估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面：

- 1、在法律上允许（规划及相关政策法规许可）的前提下，即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

- 2、在技术上可行，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可行，即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，在合法原则前提下该房地产的最高最佳用途为法定用途。

### （五）估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

**估价技术路线：**估价对象为住宅类房地产，并取得了房地一体的房地产证，适合直接估价房地合一的市场价值。估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果得知：

1、估价对象所处区域的房地产交易市场较为活跃且交易案例较多，估

价人员认为宜采用**比较法**作为其中一种方法对该房地产进行评估。

2、估价对象为住宅类房地产，属收益性房地产，具有潜在经济收益，其类似房地产租赁市场较活跃且案例较多，可通过出租获取稳定收益，故估价人员认为宜采用**收益法**作为其中一种估价方法对该房地产进行评估。

3、成本法一般适用于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；估价对象为住宅类房地产，租、售市场均为活跃，故不采用**成本法**进行评估。

综上所述，本次评估采用**比较法与收益法**进行评估。

本评估报告对估价对象分别采用了比较法和收益法对估价对象进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算住宅物业的现值。比较法进行了区位、实物、权益等情况修正，考虑因素更为全面；收益法则是根据市场平均租金收益计算，其计算结果有一定的局限性。委估物业所在片区住宅类房地产市场发育比较充分和成熟，租金和售价市场化程度高，因此比较法的结果能反映客观的市场价格。但该片区住宅房地产近年来市场售价的增长幅度远高于租金的增长幅度，由租金推算出的收益价值无法准确反映估价对象的实际市场价值。本次采用两种方法测算出来的价值差异太大，综合以上考虑，本次评估舍弃收益法测算出的价值，而取比较法测算得出的价值作为评估值。

**收益法**是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和计算得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

**比较法**是将估价对象与在价值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。

## （六）估价测算过程

第一、采用比较法评估估价对象：

### 1、可比案例选择

根据估价对象所处区位和特点，选择了三个用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况和权益状况比较接近的三个市场交易案例：

案例A：深圳市南山区沙河世纪村一期住宅，位于13层，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至2015年9月，挂牌价为60,897元/m<sup>2</sup>，建筑面积为156平方米，框架剪力墙结构，普通装修，朝南，赠送率一般，可看小区绿地，有物业管理公司实施管理。

案例B：深圳市南山区沙河世纪村一期住宅，位于2层，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至2015年9月，挂牌价为59,630元/m<sup>2</sup>，建筑面积为167.7平方米，框架剪力墙结构，中档装修，西北朝向，赠送率一般，无景观可看，有物业管理公司实施管理。

案例C：深圳市南山区沙河世纪村一期住宅，位于10层，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至2015年9月，挂牌价为61,512元/m<sup>2</sup>，建筑面积为172平方米，框架剪力墙结构，普通装修，南北通透，赠送率一般，可看小区绿地和沙河高尔夫球场，有物业管理公司实施管理。

案例综合分析：上述三案例均为与估价对象相近的房地产三级市场正常交易案例，均为住宅物业转让，经估价人员对挂牌案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与估价对象相近，故估价人员认为此三个挂牌案例可作为此次评估的案例。

### 2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅价格的主要因素确定比较因素。结合估价人员收集的资料，参照挂牌案例的交易情况、交易日期、区位

状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

(1) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。

(2) 实际用途：考虑到不同的实际用途对评估价值的影响。

(3) 交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。

(4) 区位状况：主要有商服繁华程度、交通便捷度、对外联系方便度、公共设施完善度、环境景观等。

(5) 实物状况：主要有设备设施情况、楼层、建筑结构、朝向、景观、特殊赠送、装修情况、面积、新旧程度等。

(6) 权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

### 3、房地产状况说明

根据估价人员收集的有关资料，将估价对象与可比案例的状况列表表示如下：

比较因素情况表

比较因素 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易时间		2015 年 9 月	2015 年 9 月	2015 年 9 月	2015 年 9 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	对外联系方便度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实物状况	设备设施情况	好	好	好	好
	楼 层	7 层较适中	13 层适中	2 层偏低	10 层适中
	建筑结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
	朝 向	南	南	西北	南北
	景 观	可看小区绿地	可看小区绿地	无景观	可看小区绿地和沙河高尔夫球场

	特殊赠送	赠送率一般	赠送率一般	赠送率一般	赠送率一般
	装修情况	普通装修	普通装修	中档装修	普通装修
	面积	155.78 m <sup>2</sup> 面积适中适合使用	156 m <sup>2</sup> 面积适中适合使用	167.7 m <sup>2</sup> 面积 适中适合使用	172 m <sup>2</sup> 面积 偏大较适合使用
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
权益状况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年期	正常使用年限	正常使用年限	正常使用年限	正常使用年限

#### 4、房地产状况比较因素指数表编制

根据本次评估运用比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价人员根据市场交易情况，确定指数修正程度，具体见下表：

比较因素指数表

比较因素 \ 案例		比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	设备设施情况	100	100	100	100
	楼层	100	102	98	102
	建筑结构	100	100	100	100
	朝向	100	100	94	101
	景观	100	100	99	101
	特殊赠送	100	100	100	100
	装修情况	100	100	101	100
	面积	100	100	100	102
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100

#### 5、比较因素修正

在比较因素指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比案例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：



比较因素修正表

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		60,897	59,630	61,512
交易时间修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位 状况	商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况	设备设施情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼 层	100 / 102	100 / 98	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	朝 向	100 / 100	100 / 94	100 / 101
	景观	100 / 100	100 / 99	100 / 101
	特殊赠送	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修情况	100 / 100	100 / 101	100 / 100
	面 积	100 / 100	100 / 100	100 / 102
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	0.9804	1.0856	0.9422
权益 状况	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	剩余年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数		0.9804	1.0856	0.9422
比准价格		59,703	64,737	57,958

6、估价对象价格的确定:

根据当地市场实际情况并结合估价人员经验,取得到的三者比准价格结果的算术平均值作为待估房地产的评估单价,即:

$$(59703+64737+57958) \div 3 \approx 60800 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

$$\text{评估价值} = 60800 \times 155.87 = 9,476,896 \text{ (元)}$$

## 第二、采用收益法评估估价对象：

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$\text{公式 } v = a / (r - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + r))^n)$$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

### 1、估算有效毛收入

#### (1) 有效出租面积或可出租面积比率的确定：

由于估价对象已经办理《房地产证》，深圳市房地产租赁合同中一般约定的租金水平已考虑了实际使用面积与建筑面积之间的差异及公共走道的分摊，房地产证中登记面积均可全部出租，故本次评估过程中有效出租面积为 100% 出租。

#### (2) 客观租金的确定：

估价对象位于深圳市南山区沙河片区，交通便捷，委估物业现状为空置状态，结合估价人员对租赁市场的调查，综合上述比较分析，得出本次估价对象物业住宅用途下客观租金综合为 14000-16000 元/月，结合评估物业的具体位置、楼层及使用现状确定本次估价对象物业租金为 15000 元/月，即 96 元/m<sup>2</sup>·月，以此租金作为本次测算的客观租金。

#### (3) 增长率的确定：

考虑到估价对象自身状况及所处位置、通货膨胀影响及近几年居民消费

价格指数的上涨趋势，结合我司评估人员现场勘查了解，估价对象所在片区房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，近年租金上涨率平均每年约 2.0%~5.0%，因此我们依据所调查的市场租金情况及其递增状况预测，前 5 年每年租金比前一年租金递增 4%，6 年以后每年租金比前一年租金递增 2.5%。

#### (4) 利息收入:

由于房产出租一般要收押金，根据估价人员对周边市场调查，该区域住宅房产普遍需要交相当于 3 个月租金的作为押金，押金产生衍生收益。根据中国人民银行现时公布的一年定期的存款利率为 1.75%，则据此计算得出押金产生的利息收入。

利息=押金×年利率

#### (5) 空置率与租金损失

根据市场调查，空置率主要来源于招租期产生的空档期以及提供给承租方适当的装修期，当地同类型房地产出租的空置率约为 1%~5%，考虑估价对象区位条件确定出租空置率为 2%。

#### (6) 估算有效毛收入

有效毛收入 = 客观租金 × 有效出租面积 × (1-空置率) + 押金利息收入

## 2、估算运营费用

出租房屋时，应向地税局缴纳以下税费：

(1) 房产税：根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照登记价或房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%；

(2) 营业税：按租金收入的 5%计算缴纳（《中华人民共和国营业税暂行条例》）；

(3) 城市维护建设税：是为筹集城市维护和建设资金而对缴纳增值税、

产品税(现为消费税)、营业税的单位和個人，就其实际缴纳的增值税、产品税(现为消费税)、营业税税额为计税依据而征收的一种税。按已纳营业税税额的 7%计算缴纳;

(4)教育费附加:根据中华人民共和国国务院令第 448 号国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定(2005-08-20 国务院)。按已纳营业税税额的 3%计算缴纳;

(5)地方教育附加:按已纳营业税税额的 2%计算缴纳;

(6)印花税:根据《中华人民共和国印花稅暂行条例》，财产租赁合同应按书立租赁合同的租金总金额 0.1%计算贴花;

(7)维修管理费:维修费指建筑物需正常的维修、维护等费用，根据房屋结构、装修等差异，按原建购价的 1%~3%取，根据建筑物现状，取原建购价的 1%;

(8)保险费:根据我国实际情况，保险费率一般为建购价格的 0.1%~0.2%，根据物业状况取 0.1%;

(9)城镇土地使用税:根据委托方提供的《城镇土地使用稅纳税申报表》，可知委估对象的纳税土地面积为 47 m<sup>2</sup>，使用税额为 13 元/m<sup>2</sup>，年纳税额为 611 元。

### 3、计算净收益

年租金净收益=[月租金单价×(1-出租空置率)+月押金利息收入-房产税-营业税-城建维护稅-印花稅-教育费附加-租赁管理费-维修管理费-保险费]×12

### 4、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值确定，安全利率加风险调整值是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率我们选用价值时点中国人

民银行一年定期存款年利率，本次测算即为1.75%；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及估价对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.75%	0-3%	1.75%-4.75%
中	1.75%	3%-6%	4.75%-7.75%
高	1.75%	6%-9%	7.75%-10.75%
投机	1.75%	> 9%	> 10.75%

系数取值考虑估价对象所处片区的租赁情况以及深圳市房地产市场的行情，故本次评估风险系数取低标准 3%，则：

$$\text{资本化率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值} = 1.75\% + 3\% = 4.75\%$$

### 5、收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2069年08月03日，至价值时点，剩余土地使用年期为53.88年；确定委估物业的收益年限53.88年。

序号	项目内容	单价或 税费率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年 及以后
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		155.87					
	土地面积 (m <sup>2</sup> )		47.00					
	原建购价 (元)		3,600,000.00					
	收益有变化期限 (t)		5					
	收益期限 (n)		53.88					
	资本化率 (r)		4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%	4.75%
	租金年递增率 (g)		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	2.5%
	月租金 (元/m <sup>2</sup> )		96.00	99.84	103.83	107.99	112.31	116.80
1	月租金收益	100%	14,964	15,562	16,185	16,832	17,505	18,205
2	空置损失收益	2%	299	311	324	337	350	364
3	年租金收益		175,971	183,010	190,330	197,943	205,861	214,096
4	扣减项目		80,481	80,883	81,300	81,734	82,185	115,054
	A. 房产税	1.20%	30,240	30,240	30,240	30,240	30,240	30,240

	B. 营业税	5%	8,799	9,150	9,517	9,897	10,293	10,705
	C. 教育费附加	3%	264	275	285	297	309	321
	D. 地方教育费附加	2%	176	183	190	198	206	214
	E. 城市建设维护税	7%	616	641	666	693	721	749
	F. 印花税	0.10%	176	183	190	198	206	214
	G. 维修管理费	1.00%	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
	H. 保险费	0.10%	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	36,000
	I. 城镇土地使用税	13	611	611	611	611	611	611
5	押金年收益	1.75%	770	801	833	866	901	937
6	年租金纯收益		96,260	102,928	109,863	117,076	124,577	99,978
7	收益总值		91,895	93,805	95,585	97,241	98,779	2,304,295
8	评估总值		2,781,600					
9	收益单价(取整)		17,845.64					
10	评估单价(取整至十)		17,850					

### 6、价格的确定:

综上所述,收益法测算出来的世纪村15栋7D的评估单价为17,850元/平方米。

### 第三、估价对象价格的确定:

综上所述,本评估报告对估价对象分别采用了比较法和收益法进行评估,运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。委估物业所在片区住宅房地产市场发育充分和成熟,租金收益和售价市场化程度高,因此比较法的结果能反映客观的市场价格。但该片区住宅房地产近年来市场售价的增长幅度远高于租金的增长幅度,由租金推算出的收益价值无法准确反映估价对象的实际市场价值。而采用比较法进行了区位、实物、权益等情况修正,考虑因素更为全面;收益法则是根据市场平均租金收益计算,其计算结果有一定的局限性。本次采用比较法测算出来的评估单价为60,800元/m<sup>2</sup>,收益法测算出来的评估单价为17,850元/m<sup>2</sup>,两种方法测算出来的评估单价差异太大,综合以上考虑,本次评估舍弃收益法测算出的评估单价,而取比较法

测算得出的评估单价作为评估值。故本次估价对象的评估单价为 60,800 元/平方米。

### （七）估价结果确定

估价对象为中国长城计算机深圳股份有限公司名下拥有的位于深圳市南山区沙河世纪村 15 栋 7D 房地产,房屋法定用途为住宅,建筑面积为 155.87 平方米,在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下,且在未设立法定优先受偿权利的情况下确定估价对象在二〇一五年九月三十日的市场价值为人民币 9,476,896 元(大写:人民币玖佰肆拾柒万陆仟捌佰玖拾陆元整),详见《评估结果明细表》。

## 五、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片复印件
- (三) 《房地产证》复印件
- (四) 《城镇土地使用税纳税申报表》复印件
- (五) 《固定资产明细表》复印件
- (六) 委托方《企业法人营业执照》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (九) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件