

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



防伪查询二维码



信德评估

XINDE APPRAISAL

佛山电器照明股份有限公司拟拍卖物业所涉及位于  
佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街  
4号(南海市罗村镇乐安开发区乐城三路三街4号)  
房地产市场价值评估

# 资产评估报告书

评 Z2011102030 号

二〇二〇年十一月三日

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司  
全国执业土地评估资质 房地产评估一级资质 资产评估资质  
公司地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼  
电话：0757-22336310、22336311 网址：Http://www.gdxdpg.com  
传真：0757-22336314 电子邮箱：xdpg88@126.com



# 目 录

资产评估报告声明.....	3
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	13
十四、资产评估机构及资产评估师.....	13

## 附件

- 1. 《资产评估结果明细表》
- 2. 评估对象现场勘查照片
- 3. 评估对象位置图
- 4. 评估机构企业法人营业执照副本复印件
- 5. 《广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司的备案公告》
- 6. 《资产评估师职业资格证书登记卡》

## 资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观、真实的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估对象的法律权属状况予以了必要的关注，对评估对象法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

六、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象结构质量进行调查的责任。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

九、我们在评估过程中没有考虑已经存在的及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

十一、本评估报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

# 资产评估报告书摘要

评Z2011102030号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受佛山电器照明股份有限公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对佛山电器照明股份有限公司拟拍卖物业所涉及位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产市场价值，以2020年10月10日为基准日进行了评估。现将资产评估报告书摘要如下：

评估目的：为委托人确定拍卖保留价提供参考依据。

评估对象：佛山电器照明股份有限公司拥有位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产市场价值。

评估范围：佛山电器照明股份有限公司拥有位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产，详见《资产评估结果明细表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年10月10日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：佛山电器照明股份有限公司拟拍卖物业所涉及位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产市场价值为：

¥1138.15万元（人民币壹仟壹佰叁拾捌万壹仟伍佰元整），详见《资产评估结果明细表》；

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从2020年10月10日起至2021年10月9日的期限内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人： 

二〇二〇年十一月三日

# 资产评估报告书

评Z2011102030号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受佛山电器照明股份有限公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托方拟拍卖物业所涉及位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街 4 号房地产市场价值，以 2020 年 10 月 10 日为基准日进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

### 1. 委托方及产权持有者

名称：佛山电器照明股份有限公司

地址：广东省佛山市禅城区汾江北路 64 号

法定代表人：吴圣辉

注册资本：139934.615 万人民币

主营业务：照明产品的生产、研发和销售

### 2. 委托方以外的其他评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

佛山电器照明股份有限公司拟拍卖物业所涉及位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产，本项目评估目的为委托人确定拍卖保留价提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：佛山电器照明股份有限公司拥有位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街 4 号房地产市场价值。

评估范围：佛山电器照明股份有限公司拥有位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区

乐城三路三街 4 号房地产，（详见资产评估结果明细表）。

评估对象状况：

### 1、产权状况

根据委托方提供的《房地产权证》（详见资产评估结果明细表），证载权属人为佛山电器照明股份有限公司，房屋坐落为南海市罗村镇乐安开发区乐城三路三街 4 号，房屋用途为住宅。房屋共有情况为单独所有，房屋取得方式为转制，房屋建筑面积为 3206.07 m<sup>2</sup>；委托方提供的资料和信息，估价对象土地用途为工业；使用权类型为国有出让。

### 2、他项权利状况

本次评估目的为拟拍卖物业的市场价值，故本次评估不考虑拍卖及抵押登记等他项权利对评估值的影响。

### 3、区域状况

位置：东临佛山大道北，临路状况较优；

道路通达度：距离佛山大道北约 100 米，道路通达程度较高；

交通便捷度：区域内有“乐安牌坊”“佛山大桥（乐安）”公交站，有 122 路；116 路；117 路；280 路；259 路；212 路等多辆公交线路经过，交通便利度较便捷；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

规划发展：评估对象位于狮山镇，规划前景较好；

工业聚集度：位于南海区罗村乐安开发区乐城三路，附近多为住宅区，产业集聚度低。

#### 土地基本情况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（详见资产评估结果明细表），证载权属人为佛山电器照明股份有限公司，房屋坐落为南海市罗村镇乐安开发区乐城三路三街 4 号，房屋用途为住宅。房屋共有情况为单独所有，房屋取得方式为转制，房屋建筑面积为 3206.07 m<sup>2</sup>；委托方提供的资料和信息，估价对象土地用途为工业；使用权类型为国有出让。

#### 建筑物基本情况

建筑物结构：框架；

层数：所在建筑物为地上 7 层建筑。

建筑物实物状况：经现场查勘，至价值时点，估价对象位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街 4 号。建筑物为框架结构 7 层，步梯楼，1990 年竣工。外墙为

清水墙，室内地面为地砖，墙面和天花刷白。标准层高，采光通风较好；建筑物实物及维护状况一般，现为员工宿舍，没有配置标准停车场。

## 四、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目的评估基准日为 2020 年 10 月 10 日。经与委托方沟通确认，评估基准日确定为 2020 年 10 月 10 日。本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。若评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

- 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
- 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）
- 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）
- 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）
- 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的91号令）
- 《转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式，加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》国务院办公厅国办发[2001]102号文

■ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日由第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行；2007年8月30日修改）

■ 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）

■ 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）

■ 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）

## （二）准则依据

■ 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）

■ 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）

■ 《资产评估执业准则—评估报告》（中评协〔2018〕35号）

■ 《资产评估执业准则—评估方法》（中评协〔2019〕35号）

■ 《资产评估执业准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号）

■ 《资产评估执业准则—评估档案》（中评协〔2018〕37号）

■ 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）

■ 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

■ 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）

■ 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）

■ 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）

## （三）行为依据

■ 与委托方签订的《资产评估委托合同约定书》

## （四）权属依据

■ 《房地产权证》

## （五）取价依据

■ 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布资产评估常用数据与参数手册）



■ 本公司评估人员现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息及评估人员专业知识和经验

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。评估方法的选择，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1. 市场法的适用性分析

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- ①存在一个活跃的公开市场；
- ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2. 收益法适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 3. 成本法适用性分析

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- ①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- ②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### （二）评估方法的选择

由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估。

估价对象为住宅房地产,该类型住宅物业用于出租较为普遍,估价对象具有潜在收益,根据《房地产估价规范》规定,有收益性的房地产,应采用收益法作为其中的一种估价方法,所以本次估价采用收益法作为一种估价方法。

本次评估中,影响租赁价格高低的主要因素是房地产租赁市场供求关系,而不是房地产取得成本的高低,采用成本法算出的结果不能准确体现其市场价值,故未采用成本法进行评估。

基于以上原因,结合本次评估目的,本次评估主要采用了市场法技术路线和收益法进行评估。

### 1. 市场法简介

将委估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较,对这些类似物业的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估步骤:

#### (1) 选取可比实例

收集相似用途、类似结构的相似的房地产交易实例,包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易价格等,选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵。

#### (2) 进行交易情况修正

排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

#### (3) 进行交易日期修正

采用类似房地产的价格变动率或指数将可比实例成交日期的价格调整为评估时点的价格。

#### (4) 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度,环境景观、基础及配套设施完备程度等。

#### (5) 进行实物状况修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格,委估房屋的个别因素为基准进行修正,如建筑面积、建筑结构、装修标准、新旧程度等。

## 2. 收益法简介

收益法采用报酬资本化法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用合适的报酬率将未来各期的净收益折现到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

评估步骤：

根据市场分析预测，估价对象房地产未来的净收益将逐年递增，所以选择净收益按一定比率递增、有限年的公式，其计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产在价值时点的收益价格，即现值。

A——房地产的未来净运营收益，未来第 1 年为 A，未来第 2 年为 A(1+g)，未来第 3 年为 A(1+g)<sup>2</sup>，依此类推，未来第 n 年为 A(1+g)<sup>n-1</sup>。

Y——房地产的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——房地产的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第 1 年为 A，此后按比率 g 逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率 g 不等于报酬率 Y；③. 收益年限为有限年 n。

## 八、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定，评估人员履行了适当的评估程序，评估操作时间从 2020 年 10 月 10 日至 2020 年 11 月 3 日，具体实施过程如下：

1. 接受委托方委托，现场确定评估对象和评估范围、明确评估目的、评估基准日等基本事项，签订资产评估委托合同约定书；
2. 编制评估计划书，设计评估技术路径，确定评估技术方案；
3. 开展市场调查和询价工作；
4. 进行评定估算工作；
5. 编制资产评估报告书，经三级审核确定，与委托方交换评估意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本评估结果系在以下评估假设条件下得出的：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

在以上假设条件发生变化时，本评估结果一般会失效，提请本评估报告使用者注意。

## 十、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，佛山电器照明股份有限公司委托评估的位于佛山市南海区狮山镇罗村乐安开发区乐城三路三街4号房地产在评估基准日的市场价值为：

¥1138.15 万元（人民币壹仟壹佰叁拾捌万壹仟伍佰元整），详见《资产评估结果明细表》；



## 十一、特别事项说明

1. 本次评估仅是依据委托方提供的资料，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。评估对象的法律权属由委

托方和资产占有方负责。

2、本评估结果未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和拍卖时可能需支付的各种税费及手续费等支出对其价值的影响。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑交易方可能追加付出的修葺、加固等价格对评估价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请本评估报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，当前述评估目的、评估用途、评估假设等条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即评估结论从 2020 年 10 月 10 日起到 2021 年 10 月 9 日的期限内有效。

## 十三、评估报告日

2020 年 11 月 3 日。

本评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

## 十四、资产评估机构及资产评估师

资产评估师姓名

登记编号

签字

印

石世跃

44000817




吴淑莹

44190111




信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二〇年十一月三日

## 房地产估价结果明细表

委托方：佛山电器照明股份有限公司

价值时点：2020 年 10 月 10 日

金额单位：人民币元

序号	房产证号	估价对象	结构及层数	用途	土地终止日期	竣工年代	估价对象所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
1	粤房地证字第 C1664033 号	南海市罗村镇乐安开发 区乐城三路三街 4 号	框架 7 层	住宅	2053-4-7	建于 1990 年	整栋	3206.07	3,550	1,138.15	
合计											
								3206.07		1138.15	

