



评估报告附件

目 录

- 一、 固定资产—房屋建筑物评估明细表
- 二、 经济行为文件
- 三、 估价对象位置图
- 四、 估价对象照片复印件
- 五、 委托方、产权持有单位企业法人营业执照复印件
- 六、 产权证明文件复印件
- 七、 委托方及产权持有单位承诺函
- 八、 注册资产评估师承诺函
- 九、 资产评估机构营业执照复印件
- 十、 资产评估机构资格证书复印件
- 十一、 证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 十二、 注册资产评估师资格证书复印件
- 十三、 资产评估业务约定书复印件

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2013年06月30日

被评估单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号(深房地字第 号)	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m²)	账面价值		评估价值		增减值	增值率%		评估单价(元/m²)
					原值	净值	原值	净值				
1	4000112042	沙河菜市场综合楼一层	1996-9-28	3,017.39	17,536,396.28	8,230,229.04	90,521,700.00	90,521,700.00	82,291,470.96	999.87		30,000.00
2	4000112041	沙河菜市场综合楼二层	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	58,957,050.00	58,957,050.00	51,965,259.87	743.23		23,000.00
3	4000112040	沙河菜市场综合楼三层	1996-9-28	2,563.35	14,897,617.28	6,991,790.13	56,393,700.00	56,393,700.00	49,401,909.87	706.57		22,000.00
4	4000112039	沙河菜市场综合楼四层	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	39,369,000.00	39,369,000.00	33,999,858.34	633.25		20,000.00
5	4000112037	沙河菜市场综合楼五层	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	35,432,100.00	35,432,100.00	30,062,958.34	559.92		18,000.00
6	4000112038	沙河菜市场综合楼六层	1996-9-28	1,968.45	11,440,191.44	5,369,141.66	31,495,200.00	31,495,200.00	26,126,058.34	486.60		16,000.00
合 计					81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61		
减：房屋建筑物减值准备									-	-		
合 计					81,652,205.16	38,321,234.28	312,168,750.00	312,168,750.00	273,847,515.72	714.61		

被评估单位填表人：鲍小利、易琴

评估人员：李帅

填表日期：2013年9月2日



深圳市规划和国土资源委员会

深规土函〔2012〕1489号

关于《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》审批情况的复函

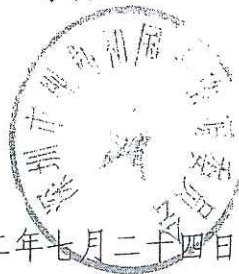
深圳市沙河实业（集团）有限公司：

你司申报的《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2012 年第 4 次会议审批并获原则通过。我委已向南山区城中村（旧村）改造办公室核发了规划批准文件（详见附件）。

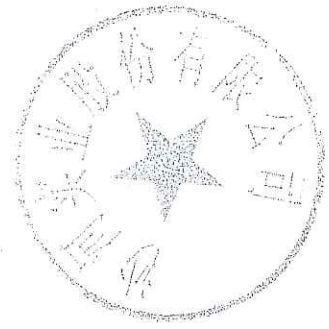
请你司按照有关规定到我委管理局办理下一步相关手续。

此复。

附件：关于批准《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》的通知（深规土〔2012〕480号）。



二〇一二年七月二十四日



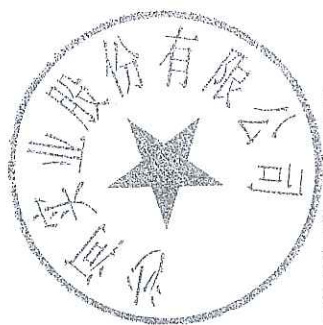
(联系人：杨利，联系电话：23965693)

(此页无正文)

深圳市规划和国土资源委员会秘书处

2012年7月31日印发

(印6份)



深圳市规划和国土资源委员会文件

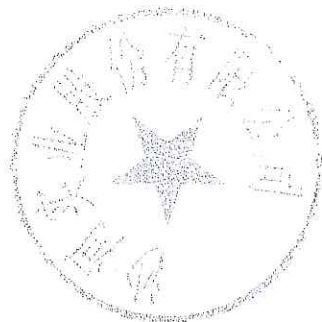
深规土〔2012〕480号

关于批准《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》的通知

南山区城中村（旧村）改造办公室：

《南山区沙河街道鹤塘小区、沙河商城更新单元规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2012 年第 4 次会议审议并获通过。现就规划批复情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过更新，优化城市功能、完善城市环境与景观，打造以居住功能为主，集商业、办公和商务公寓等于一体的城市综合



体。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。拆除用地面积 18130.8 平方米，其中开发建设用地面积 13263.2 平方米（详见附图 1），计容积率建筑面积 108900 平方米，其中住宅 63900 平方米（含保障性住房 5112 平方米，物业管理用房 220 平方米），商业 11960 平方米，办公 15540 平方米，商务公寓 15600 平方米，公共配套设施 1900 平方米（含居住小区级文化室 1500 平方米、社区健康服务中心 400 平方米）；具体地块控制指标详见附图 2。

三、城市设计要求

（一）建筑高度控制：01-01 地块内建筑高度应控制在 140 米以内，01-02 地块内建筑高度应控制在 150 米以内。

（二）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于 1270 平方米的公共开放空间。

相关城市设计要求详见附件 3。

四、交通、市政工程规划：更新单元范围内机动车出入口宜在内部支路上开设。配建不少于 710 个停车位。道路及市政工程规划情况详见附件 4。

五、改造实施措施：更新项目应整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内的所有拆除工作，重点落实居住小区级文化



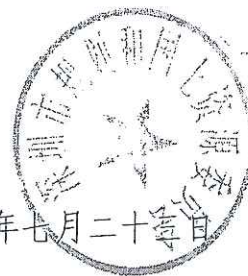
室、社区健康服务中心等公共配套设施。

六、节能、减排参照《深圳市绿色建筑设计导则》执行。

请你办按照以上意见及要求，加强监管，确保更新单元规划的全面实施。

特此通知。

- 附件：1. 拆除与建设用地范围图；
2. 地块划分与指标控制图；
3. 建设用地空间控制图；
4. 市政工程和道路竖向规划图。



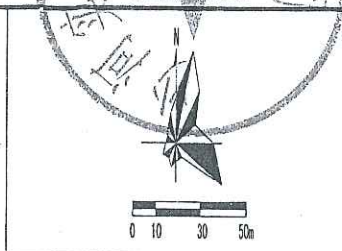
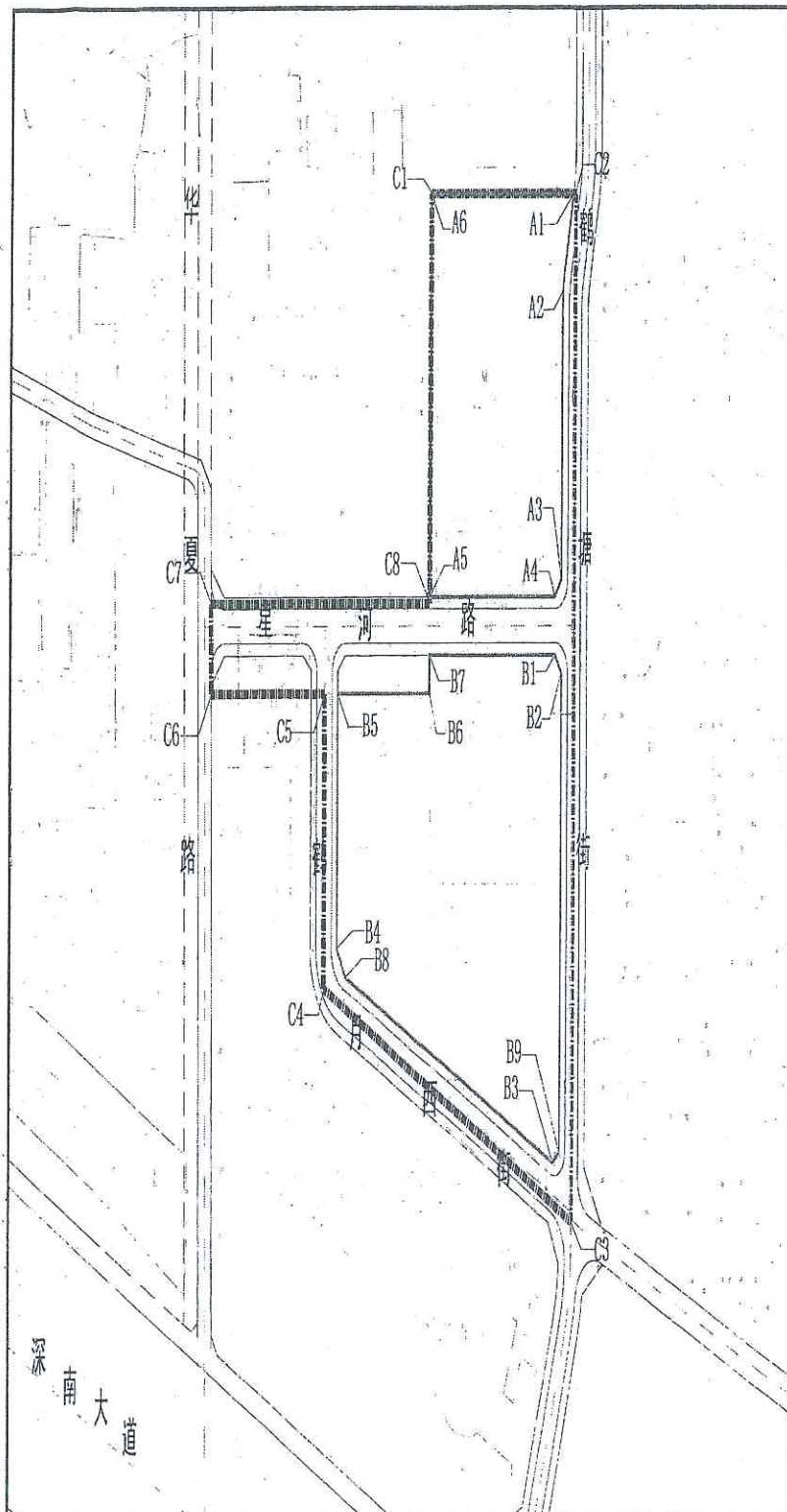
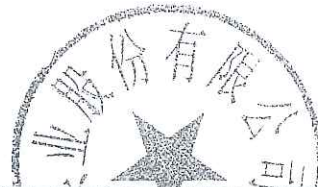
二〇一二年七月二十三日

抄送：地区规划处、第二直属管理局。

深圳市规划和国土资源委员会秘书处 2012 年 7 月 31 日印发

拟稿人：杨利

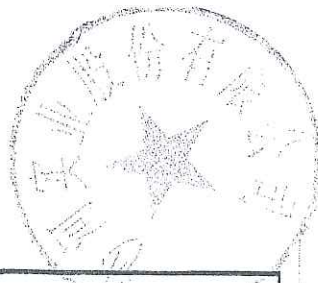
(印 9 份)



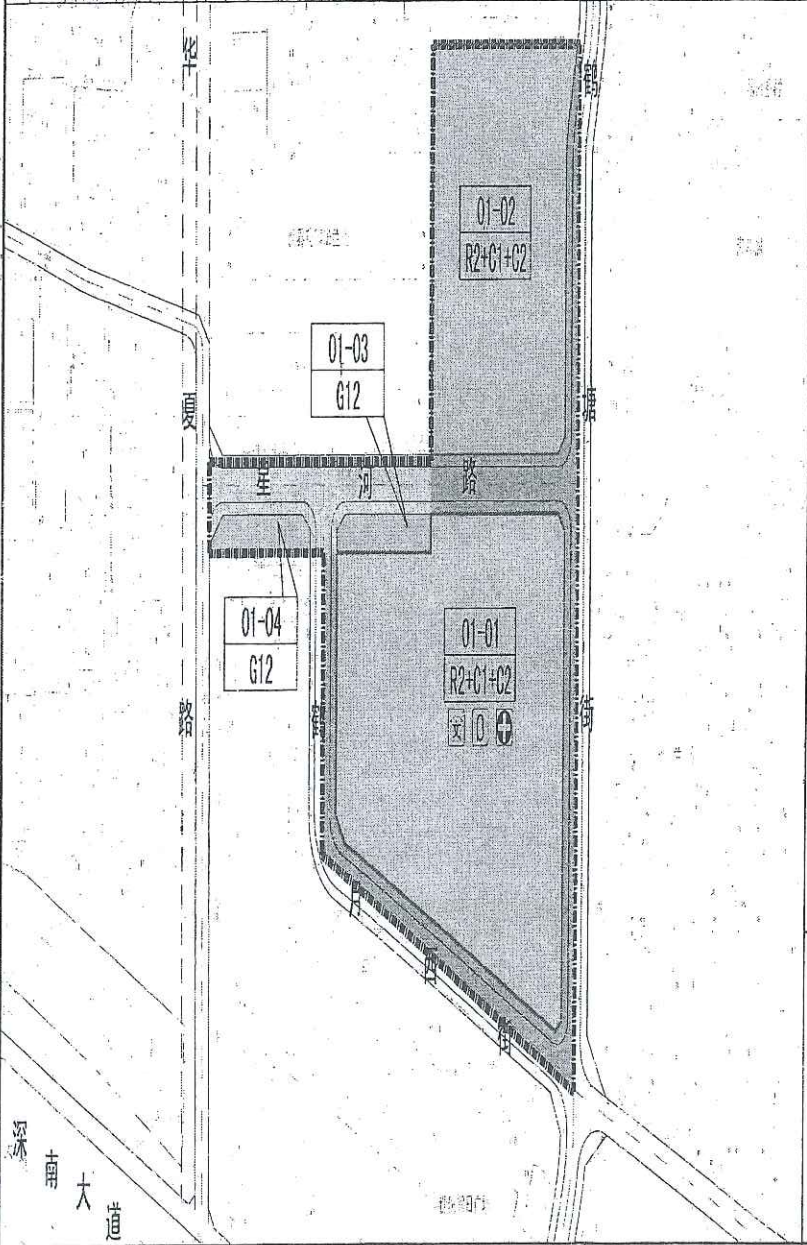
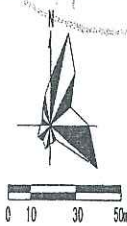
拆除用地控制点坐标				开发建设用地控制点坐标			
控制点	X坐标	Y坐标	控制点	X坐标	Y坐标	控制点	Y坐标
C1	19485.500	105982.000	A1	19465.500	106026.827	B1	19390.799
C2	19485.500	106026.827	A2	19465.500	106022.219	B2	19397.295
C3	19274.499	106026.827	A3	19406.259	106022.000	B3	19286.825
C4	19274.499	105915.000	A4	19402.799	106019.000	B4	19330.481
C5	19382.000	105915.000	A5	19402.799	105982.000	B5	19382.728
C6	19382.000	105984.510	A6	19465.500	105982.000	B6	19382.000
C7	19401.465	105984.510				B7	19390.799
C8	19401.465	105982.000				B8	19324.451
						B9	19328.619

备注:
拆除用地面积: 18130.8m²
开发建设用地面积: 6283.2m²
广东省城市规划设计院
业务范围: 业务范围内不受限制
图例
拆除用地范围
开发建设用地范围
图例
业务范围: 业务范围内不受限制
图例
业务范围: 业务范围内不受限制
图例
业务范围: 业务范围内不受限制

附图1	南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城 更新单元规划	 深圳市城市规划设计研究院有限公司 URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE OF SHENZHEN 地址: 深圳市福田区中心区 电话: 0755-25939922	项目名称	南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划			
			委托单位	深圳市沙河实业(集团)有限公司			
			工程代号	2010F04	日期	-	
			图纸名称	拆除与建设用地范围图			
		审定	杨	专业负责	孟强		
		审核	杨	设计	孟强		图例 规划
		项目负责	孟强	校对	成		图号 附图1



地块控制指标一览表														
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	计算容积率建筑面积 (m²)					绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	公共配套设施 (m²)	停车位 (个)
					住宅	商业	公共配套设施	合计	住宅					
01-01	R2+C1+G2	商住混合用地	8257.8	6.3	32983	7000	19300	19000	51800	80	35	28	35	140
01-02	R2+C1+G2	商住混合用地	5005.3	11.4	31000	4880	5540	15600	—	57100	80	35	25	150
01-03	G12	街头绿地	215.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
01-04	G12	街头绿地	323.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

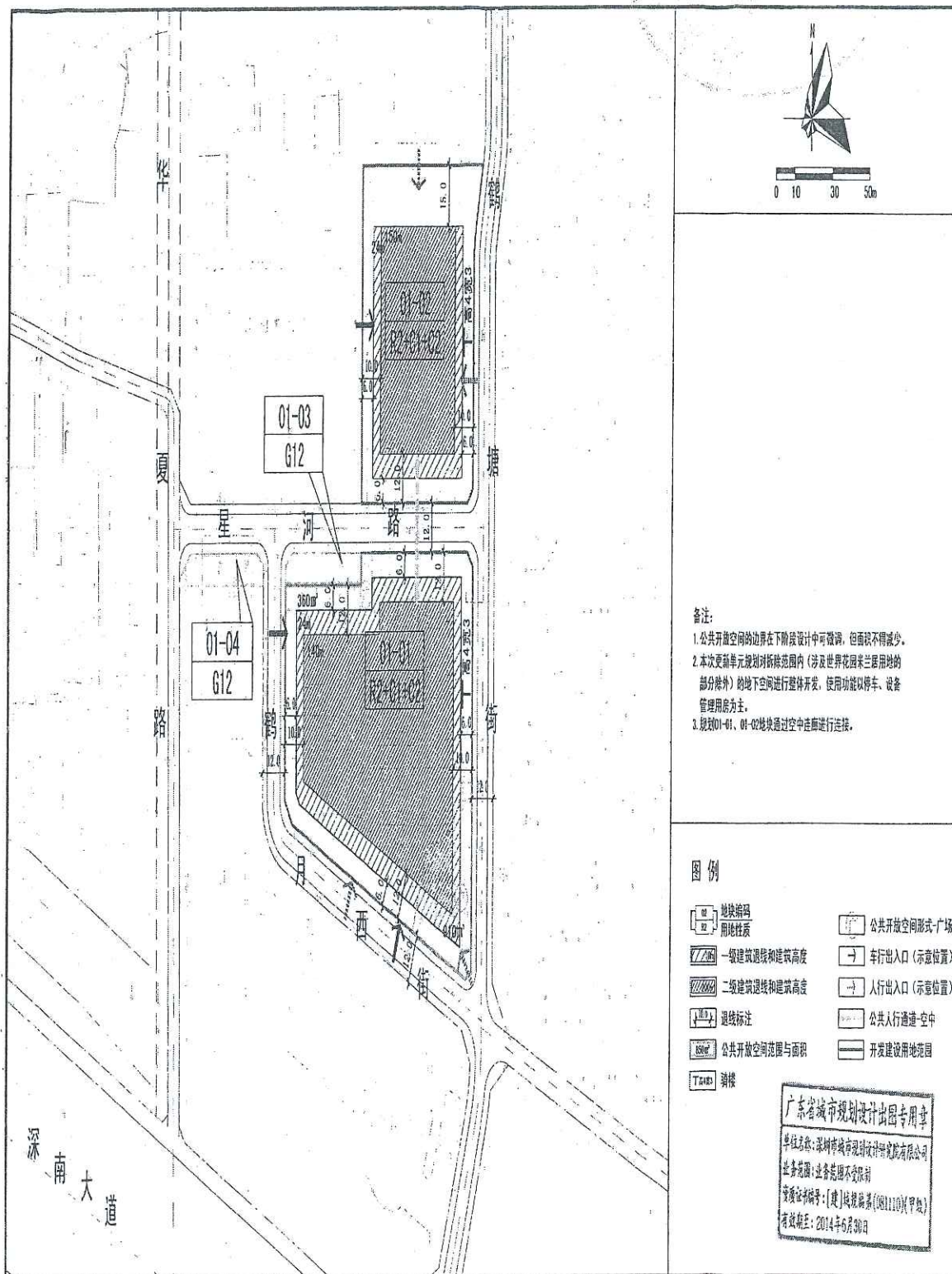


图例

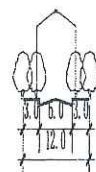
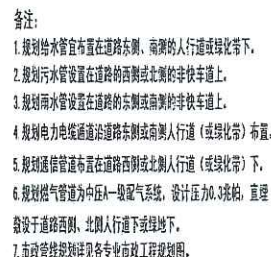
01-01	用地性质	商住混合用地
R2	居住小区级文化室	社区健康服务中心
C1	社区体育场地	公共配套设施
G2	街头绿地	拆建用地范围
R2+C1+G2	商住混合用地	拆建用地范围

广东省城市规划设计研究院有限公司
业务范围：业务范围不在此限
日期：2014年6月30日

附图2	南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划		项目名称 南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划	
			委托单位 深圳市沙河实业(集团)有限公司	
	审定	专业负责	工程代号	2010F04
	审核	设计	图则名称	地块划分与指标控制图
		项目负责	校对	图则图号



附图3	南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划		项目名称 南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划	
			委托单位 深圳市沙河实业(集团)有限公司	
			审定 专业负责 孟强	工程代号 2010P04 日期 -
			审核 杨蔚 设计 孟强	图幅名称 建设用地空间控制图 图例 规划
			项目负责 孟强 校对 盛成	图号 附图3



— 250 —

图例

- | | | | |
|--|---------------|--|----------|
| | 规划室外消火栓 | | 现状雨水管道 |
| | 规划10kV变电所 | | 规划污水管道 |
| | 规划10kV路灯杆及其容量 | | 现状电缆沟 |
| | 小型综合接入网机房 | | 规划电缆沟 |
| | 现状邮政所 | | 现状通信管道 |
| | 现状给水管道 | | 规划通信管道 |
| | 规划给水管道 | | 现状燃气管道 |
| | 现状污水管道 | | 规划燃气管道 |
| | 规划污水管道 | | 开建建设用地范围 |
- 注：业务性质、深圳市城市规划设计研究院有限公司
 业务方向：业务范围不受限制
 项目地址：[] [] [] [] [] [] [] [] [] []
 设计日期：2014年8月30日
 审核人：[] [] [] [] [] [] [] [] [] []
 标准

4 冬 4

南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城
更新单元规划

 深圳市城市规划设计研究院有限公司
URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE OF SHENZHEN
地址: 深圳市福田区深南大道 1001 号 电话: 0755-26055111

项目名称 南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城更新单元规划

委托单位 深圳市沙河实业(集团)有限公司

审定	王强	专业负责	王强
审核	王强	设计	王强
项目负责人	王强	校对	王强

工程代号	2010F04	日期	-
------	---------	----	---

市政管线综合规划图

图别	规划
图号	规图

估价对象位置图



估价对象照片



物业外观



物业外观



沙河商城用户情况



物业二层 KTV



物业三层办公



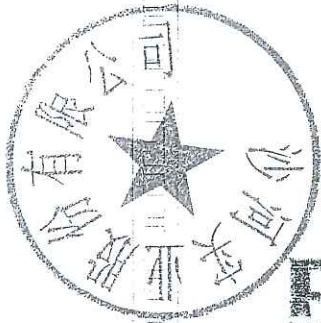
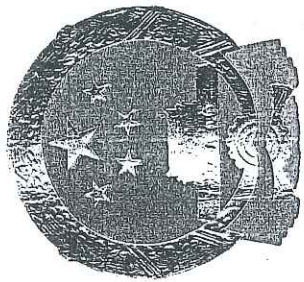
物业四层办公



物业五层宾馆



物业六层公寓



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301103328719

名称 沙河实业股份有限公司
 企业类型 股份有限公司 (上市)
 住所 深圳市南山区白石路222号
 法定代表人 陈勇
 成立日期 一九八七年七月廿七日

此件与原件相符
 不得复印无效

重要提示
 1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
 2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
 3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关 深圳市场监督管理局



二〇一三年八月廿八日



变更（备案）通知书

[2011]第3936676号

深业沙河（集团）有限公司：

我局已于二〇一一年十一月廿三日对你企业申请的（出资期限、企业名称、经营范围、证照有效期限）变更予以核准；对你企业的（ ）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前出资期限：

变更后出资期限： 无

变更前企业名称： 深圳市沙河实业（集团）有限公司

变更后企业名称： 深业沙河（集团）有限公司

变更前经营范围： 兴办实业（具体项目另行申报）；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发。

变更后经营范围： 兴办实业（具体项目另行申报）；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发；项目投资；新型材料的研发。

变更前证照有效期限： 二〇三八年十二月十九日

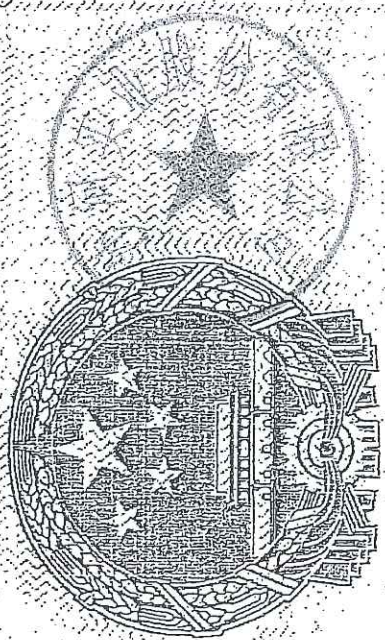
变更后证照有效期限： 取消证照有效期限



深圳市市场监督管理局

二〇一一年十一月廿五日

房地产权证



NO: 0098938

权 利 人

沙河实业股份有限公司[100%]*****

土 地

宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m²
土地用途	商业金融用地	所在区	南山
土地位置	沙河白石洲		
使用年限	50年，从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112042 号

(正 本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

登记日期 2003年07月11日

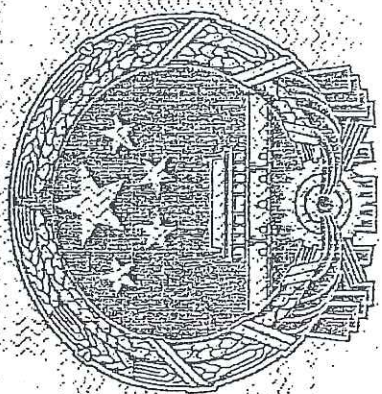
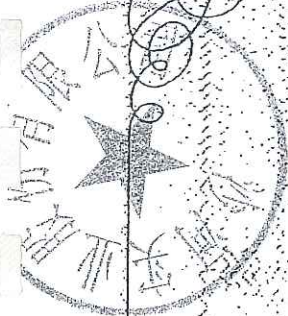
建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称 沙河菜市场综合楼一层

建筑面积	3017.39m²	套内建筑面积	**m²
用途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币3742738.50元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。发红证。2003年该权利人变更名称及法定代表人。



房地产权证

NO: 0098939

权利人

沙河实业股份有限公司[100%]*****

土地

宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m²
土地用途	商业金融也用地	所在区	南山
土地位置	沙河自有洲		
使用年限	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112041 号

(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

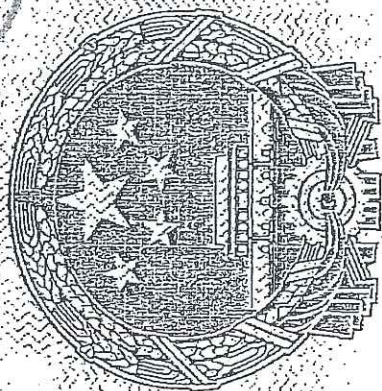
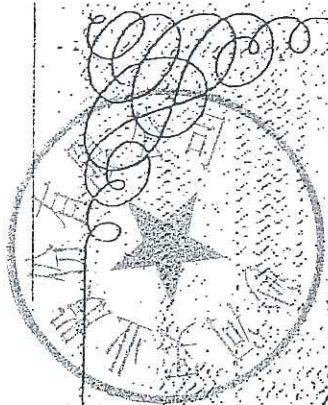
登记日期 2003年07月11日

建筑物及其附着物

房地产名称	沙河菜市场综合楼二层		
建筑面积	2563.35m²	套内建筑面积	**m²
用途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币3179552.10元		

他项权利摘要及附记

市场商品房, 发红证。2003年该权利人变更名称及法定代表人。



房地产权证

No: 0098940

权 利 人

沙河实业股份有限公司 [100%] *****

土 地

宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m ²
土地用途	商业金融用地	所在区	南山
土地位置	沙河白石洲		
使用年限	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112040 号

(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

登记日期 2003年07月11日

建 筑 物 及 其 附 着 物

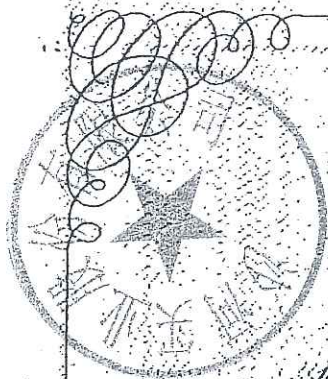
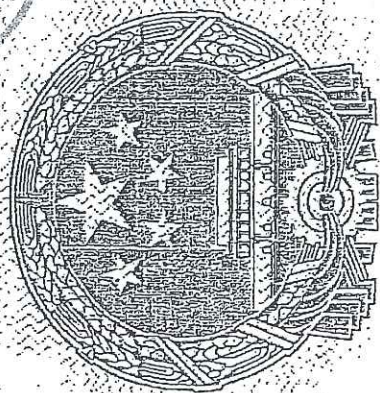
房地产名称 沙河菜市场综合楼三层

建筑面积	2563.35m ²	套内建筑面积	**m ²
用 途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币3179552.10元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房, 发红证。2003年该权利人变更名称及法定代表人。

房产证



NO: 0098941

权 利 人

沙河实业股份有限公司[100%]*****

土 地

宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m²
土地用途	商业金融用地	所 在 区	南山
土地位置	沙河白石洲		
使用年限	50年，从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112039 号

(正 本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

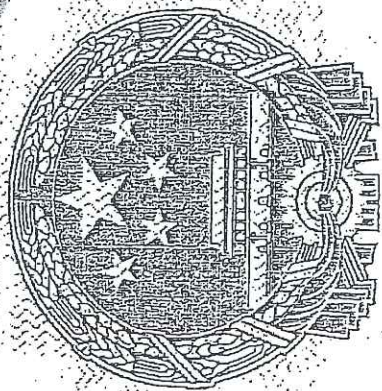
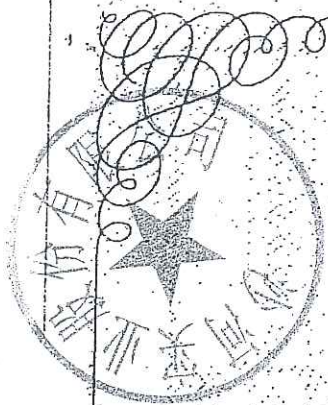
登记日期 2003年07月11日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	沙河菜市场综合楼四层		
建筑面积	1968.45m²	套内建筑面积	***m²
用 途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币2441644.50元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。发权证。2003年该权利人类更名称及法定代表人。



房地产证

NO: 0098943

权利人

沙河实业股份有限公司[100%]*****			
土地			
宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m²
土地用途	商业金融用地	所在区	南山
土地位置	沙河白石洲		
使用年限	50年, 从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112037 号

(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

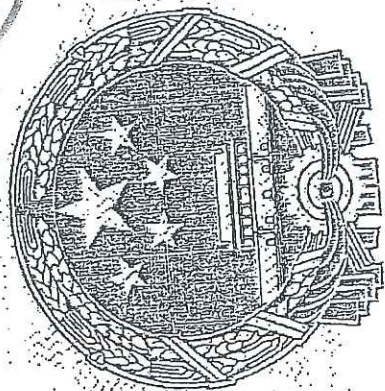
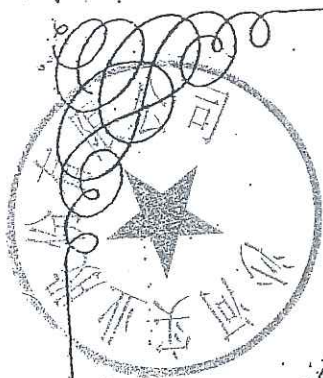
登记日期 2003年07月11日

建筑物及其附着物

房地产名称	沙河菜市场综合楼五层		
建筑面积	1968.45m²	套内建筑面积	m²
用途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币2441644.50元		

他项权利摘要及附记

市场商品房。发红证。2003年该权利人变更名称及法定代表人。



土地证

NO: 0098942

权利人

沙河实业股份有限公司 [100%] *****

土地

宗地号	T308-0051	宗地面积	6765m ²
土地用途	商业金融用地	所在区	南山
土地位置	沙河白石洲		
使用年限	50年，从1997年06月02日至2047年06月02日止。		

深房地字第 4000112038 号

(正本)

深圳市规划与国土资源局(印章)

登记日期 2003年07月11日

建筑物及其附属物

房地产名称 沙河菜市场综合楼六层

建筑面积	1968.45m ²	套内建筑面积	***m ²
用途	综合楼	竣工日期	1996年09月28日
登记价	人民币2441644.50元		

他项权利摘要及附记

市场商品房。发权证。2003年该权利人变更名称及法定代表入。

委托方及资产占有方承诺函

深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因本公司 就鹤塘小区-沙河商城城市更新项目所涉及的搬迁补偿 事宜，故委托贵公司对我公司 位于深圳市南山区沙河白石洲的沙河菜市场综合楼一层至六层共六套物业 于评估基准日 2013 年 06 月 30 日的资产市场价值进行评估。为确保贵评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司作出以下承诺并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
2. 已提供办理资产评估的全部材料；
3. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
4. 所提供的评估资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示（重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况）；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；同时资产评估行为及报告不作为具体经济行为及日后相关法律诉讼的依据；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方（公章）：沙河实业股份有限公司



法定代表人（负责人）：_____

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the company.

年 月 日

注册资产评估师承诺函

沙河实业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对深业沙河（集团）有限公司与沙河实业股份有限公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜所涉及的沙河菜市场综合楼一至六层房地产价值以 2013 年 06 月 30 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

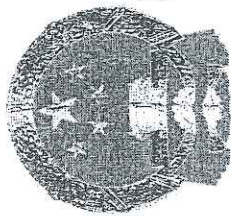
注册资产评估师：



注册资产评估师：



2013 年 09 月 06 日



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301103378033

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

企业类型 有限责任公司

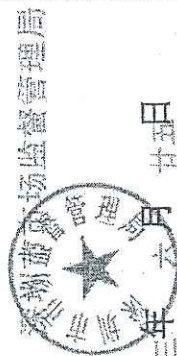
住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定代表人 黄西勤

成立日期 二〇〇八年五月廿六日

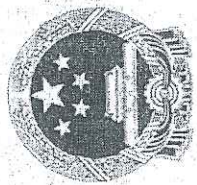
- 重要提示**
- 经营范围：商事主体经营范围由登记机关确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
 - 注册资本：深圳市实行注册资本认缴登记制度。
 - 信息公示：商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》的规定，通过国家企业信用信息公示系统（网址：www.gsxt.gov.cn）公示有关信息。

登记机关



二〇一三年六月廿日





资产评估
资格证书
(副本)

证书编号: 470200074
批准机关: 广东省财政厅
发证日期: 2008年5月8日

序列号: 00003755

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		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室		
首席合伙人 (法定代表人)	黄西勤		
批准文号	粤财工[2008]97号		
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。		

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市
天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0200028002

发证时间：

证书号：000047





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 47080006

姓名: 王文涛

性别: 女

身份证号: 140104197204230347

机构名称: 深圳市天健国众联资产评估士
地房地产估价有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年6月5日

初次注册时间: 2008年3月26日

本人签名:

本人印鉴:





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 陈军

性别: 男

身份证号: 422301197209100075

机构名称:

湖北国房地产土地与资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 44100013

发证日期: 2010年8月20日

初次注册时间: 2010年7月23日

本人签名:

本人印鉴:

陈军



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2011年3月21日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2012年6月19日

转所记录

经手人: 甘敏 周斌

转入时间: 2012.7.5 2012.11.16

机构名称: 湖南大地资产评估有限公司
湖南大地资产评估有限公司
湖南大地资产评估有限公司

沙河菜市场综合楼

1-6 楼物业评估委托合同

委托方(甲方): 沙河实业股份有限公司

地址: 深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼

联系人: 鲍小利 电话: 13682696962、0755-86090092

受托方(乙方): 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

地址: 深圳市深南东路 2019 号东乐大厦 10 楼

联系人: 童音 电话: 13530029256

甲乙双方经友好协商,就甲方自愿委托乙方对以下标的物进行评估事宜,签署本合同条款,供双方共同遵守。

一、委托评估标的物为

整体资产: /

房地产: 沙河菜市场综合楼(沙河商城)1-6 楼物业

其他资产: /

二、上述标的物的评估目的是 沙河集团与本公司就广东省深圳市南山区“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”签订搬迁补偿协议事宜,需要对沙河菜市场综合楼 1-6 楼物业价值进行评估,本次评估系为该经济行为提供价值参考依据。

评估基准日 2013 年 6 月 30 日。

三、甲方委托乙方对上述标的物进行评估,需于 2013 年 9 月 4 日前向乙方提供所需资料,清单见附件内容,并保证提供的资料具有真实性、合法性和有效性,否则由此引起的评估失实后果及造成的经济损失由甲方承担。

1. 本次评估甲方所需提供的资料为 附件一 中所列的内容。

2. 其他补充资料 无

四、乙方应在签订本合同并收齐甲方应提供资料后 五 个工作日,即 2013 年 9 月 12 日内向甲方提供评估报告书 壹 式 伍 份,若逾期提供,则每逾期一日,甲方有权扣除评估费的 1% 作为补偿。

五、甲方同意按人民币 叁万伍仟 元 (RMB 35,000) 向乙方支付评估费用,评估费用总额为人民币 叁万伍仟 元,该笔费用分两次支付,首期人民币 壹万柒仟伍佰 元在本合同签订之日起三日内支付,余款人民币 壹万柒仟伍佰 元在

乙方完成评估报告之日起 七 日内支付完毕,若甲方逾期支付评估费用,则每逾期一日,须向乙方支付评估费总额之 1% 的违约金。

六、乙方接受委托后,在甲方配合下依据调查核实的资料,按照特定的评估目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对评估标的物的现时价格进行评定和估算,并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

七、乙方在开展评估过程中,应听取甲方的意见并充分了解甲方的评估目的,收集与评估项目相关的资料和有效文件,做到集思广益,但乙方有权拒绝甲方弄虚作假、可能造成评估结果失实的不合理要求。

八、乙方或乙方工作人员与被评估单位有直接利害关系的,应当回避,并指派其它能保持独立身份的评估人员进行评估,乙方应对甲方提供的资料保守秘密,除法律规定外,不得向外泄露。

九、本合同生效后,双方应自觉履行,不得以任何借口单方面解除合同;若甲方未能就本合同第三条约定向乙方提供所需资料致使评估工作无法完成时,甲方需向乙方支付 30% 的评估费用作为违约补偿;若甲方在乙方开始评估工作尚未制作出报告书前单方解除合同,则需支付 50% 的评估费作为违约补偿;若甲方在乙方已经完成评估工作后单方面解除合同,不领取或拒收报告书,则须向乙方支付全部评估费用。

十、对于本合同或在本合同履行过程中发生争议,双方应友好协商解决,协商不成,任何一方均可向人民法院提起诉讼。

十一、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十二、本合同一式肆份含附件共 4 页,甲方持叁份乙方持贰份,具同等效力。

甲方:

乙方:

法定代表人(或授权代表):

法定代表人(或授权代表):

日期:

日期:

户名全称: 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行: 工商银行深圳深东支行

帐号: 4000021019200145019

附件一：房地产评估所需提供的资料清单

- 1、委估资产明细清单；
- 2、房地产证（或房屋所有权证）；
- 3、购买合同；
- 4、付款发票；
- 5、自建房产（未办房产证）需提供征地、报建手续、开工证明、红线图、平面图、施工图、决算资料、竣工验收等有关文件；
- 6、外购房产（未办房产证）需提供购买合同及付款证明；
- 7、物业租赁、使用、抵押情况说明；
- 8、租赁物业的《房屋租赁合同》；
- 9、委托方、资产占有方承诺函；
- 10、其他相关资料。