

房地产估价报告

案号：(2020)粤0402执7562号

估价项目名称：黎嘉丽所有的位于佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座
2212室因法院拍卖需要而进行的房地产价值估价

估价委托人：广东省珠海市香洲区人民法院

房地产估价机构：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴河儒（4420160186）、叶卓波（4420020178）

估价报告出具日期：2020年12月2日

估价报告编号：佛兴评字[2020]12518号

目 录

一、致估价委托人函	4
二、估价师声明	6
三、估价的假设和限制条件	7
四、估价结果报告	11
(一) 估价委托人	11
(二) 房地产估价机构	11
(三) 估价对象	11
(四) 估价目的	12
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业日期	15
(十四) 估价报告应用的有效期	15
五、房地产估价技术报告	17
(一) 估价对象实物状况描述与分析	17
(二) 估价对象权益状况描述与分析	17
(三) 估价对象区位状况描述与分析	17
(四) 市场背景描述与分析	19
(五) 最高最佳利用分析	21
(六) 估价方法适用性分析	22
(七) 估价测算过程	23

(七.1) 采用比较法估价	23
(八) 估价结果确定	27
六、附 件	28
(一) 估价对象实地照片	28
(二) 估价对象所在地位置示意图	28
(三) 《评估委托书》、《不动产权证书》、《房地产权结果信息一览表》(复印件) ..	28
(四) 估价机构营业执照(复印件)	28
(五) 估价机构备案证书(复印件)	28
(六) 估价人员资格证书(复印件)	28

一、致估价委托人函

广东省珠海市香洲区人民法院：

贵方委托我公司对下述房地产价值进行了估价，为对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。估价的基本情况及估价结果摘要如下：

估价对象	佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室	
权属人	黎嘉丽	
建筑面积 (m ²)	42.89	
用途	办公用房	
价值时点	2020 年 11 月 18 日	
价值类型	市场价值	
估价方法	比较法	
估价结果		
市场价值	总价 (元)	¥ 414,360.00 (人民币肆拾壹万肆仟叁佰陆拾元整)
	单价 (元/m ²)	9,661.00
特别提示	估价结果未扣除交易税费、评估费等交易有关费用	

估价机构：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月二日

房地产估价结果明细表

序号	产权证号	权属人	房地座落	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	粤(2017)佛禅 不动产权第 0071235号	黎嘉丽	佛山市禅城区南庄 镇陶博大道25号 一座2212室	42.89	9,661.00	414,360.00	
合 计				42.89		414,360.00	

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、我们已于2020年11月18日对估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴河儒	4420160186		2020年12月2日
叶卓波	4420020178		2020年12月2日

三、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

- ① 在价值时点的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- ② 假设估价对象按设定的功能持续使用；
- ③ 假设委托方提供的资料 and 情况都是真实有效的，估价师并不保证资料和信息准确性；
- ④ 估价师应对影响房地产的法律和所有权问题给予必要的关注，但并不承担产权证明的责任。在无其他声明的情况下假定房地产权利界定清晰并可在市场销售；
- ⑤ 假定房地基地基、建筑结构、原材料不存在隐藏的或不明的情况。估价师对这些状况，或对要揭露这些隐藏状况需进行的调查不负任何责任；
- ⑥ 本估价报告中依据的与估价对象有关的权属、面积、用途是根据委托方提供的《不动产权证书》等资料所记载的内容而确定的，我们已对此资料进行了检查，但未经权威部门鉴定，无法核实其合法、真实、准确和完整性。估价假定委托方提供的资料合法、真实、准确和完整；

2、未定事项假设

- ① 未调查确认权属人是否有欠缴地价款、房产税费、水电费、物业管理费等情况，本次估价假设是否存在欠缴费用对估价结果不产生影响；
- ② 估价对象地址为佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室，现场勘察现为泊居酒店客房，根据泊居酒店人员介绍对应的房号是 2223 房，并在酒店人员带领下拍照，估价时设定估价对象的室内装修为精装修。若实际

情况与估价设定有较大偏差，则需要重新估值。有意竞拍方请留意此风险提示。

3、 背离事实假设

① 无；

4、 不相一致假设

① 无；

5、 依据不足假设

① 无。

（二）估价的限制条件

1. 本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的（为对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据）下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估；

2. 本报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象评估价值的影响；

3. 报告应用有效期为自估价报告出具之日起一年内，如在此期间上述假设和限制条件或房地产市场发生较大变化，报告使用方应定期或在房地产价格变化较快时对房地产价值进行再评估；

4. 报告的全部或部分内容未经本评估机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上。

（三）需要特殊说明的事项

1. 估价对象出租中，委托方无法提供租约，经办法官说本次评估不考虑租约限制，因此本次评估未考虑租约对评估价值的影响；评估假设前提为不带

租约拍卖，如实际为带租约拍卖，有意竞拍方需了解租约租金是否偏离市场价值，以免造成投资风险。

2. 估价结果考虑为估价对象在符合合法原则及最高最佳使用原则下的产权价值，未考虑诸如风水、特许经营权、使用人品牌价值等特殊因素的影响
3. 估价范围由委托方指定，本报告结果仅提供估价对象市场价值参考意见。
4. 《房地产权结果信息一览表》记载建筑面积为 42 平方米，《不动产权证书》记载建筑面积为 42.89 平方米，本次评估按《不动产权证书》记载建筑面积为 42.89 平方米为估价依据。
5. 估价结果未扣除交易税费、拍卖佣金等交易有关费用，本次估价假定这些费用由原权属人承担，因此成交后应按实际发生额由拍卖所得款中扣付。评估测算的参考费用如下（假设成交价等于评估市场价的情况下），该测算费用仅供参考，并不代表实际发生的金额，实际发生金额待拍卖后以税局、拍卖行核定为准：

扣税表

项目	说明或依据	取值比例/ 计算公式/ 费率	金额	备注	
			(元)		
市场价值			414360.00		
处置 费用	增值税	《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）	不含税成交价格×5%	19731	
	城建税	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》	增值税×7%	1381.00	
	教育费附加	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕448号）	增值税×3%	592.00	
	地方教育费附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	增值税×2%	395.00	
	土地增值税	参考司法拍卖网站公布的税费标准	成交价格×6%	24861.6	

所得税	参考司法拍卖网站公布的税费标准	成交价格 ×3%	12430.8	司法拍卖均按拍 卖成交价格的 3%
交易手续费	根据相关规定, 房屋 登记费 80 元/本, 2017 年 4 月 1 日起取 消房屋交易手续费	80 元/本	80	
印花税	《中华人民共和国印 花税暂行条例》	成交价格 ×0.05%	207.18	
拍卖费	200 万以内: 5%; 200 万-1000 万部分: 3%; 1000 万-5000 万部 分: 2%; 5000 万-1 亿部分: 1%		0	目前法院处置一 般采用网络平台 司法拍卖方式, 免收拍卖佣金, 此项为零
处置费用合计			59,679.00	取整

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：广东省珠海市香洲区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方名称：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

法定代表人：叶卓波

地址：佛山市顺德区乐从镇乐从大道东星光国际商务大厦 13A01-04

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 1300008

有效期：2022 年 6 月 11 日止

联系电话：(0757) 82360448 82362934

传真电话：(0757) 82362904

(三) 估价对象

1、估价对象范围

序号	产权证号	座落	产权人	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	估价范围
1	粤 (2017) 佛禅 不动产权第 0071235 号	佛山市禅城区南庄镇 陶博大道 25 号一座 2212 室	黎嘉丽	42.89	共有 8957.81	房地产价值 (不包含动 产、债权债务、 特许经营权等 其他财产)

2、权益状况:

估价对象权益状况

序号	产权证号	座落	权属人(占有 份额)	共有人(占 有份额)	房屋所 有权取 得方式	房屋性 质	房屋 用途	房屋建筑 面积 (m ²)
----	------	----	---------------	---------------	-------------------	----------	----------	------------------------------

1	粤(2017)佛禅不动产权第0071235号	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	黎嘉丽 (单独所有)	无	2016年11月购买	无记载	办公用房	42.89
---	------------------------	-------------------------	---------------	---	------------	-----	------	-------

估价对象所占土地权益状况

序号	土地使用权证号	座落	土地使用者	土地使用权类型	土地用途	地号	土地使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
1	无记载	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	黎嘉丽	国有出让	商服用地(办公)	440604005002GB15033	共有8957.81	2051年5月5日

3、实地查勘状况:

待估房产现状描述

序号	产权证号	座落	建筑面积(m ²)	结构层数	建成年月	建筑质量	利用现状	保养程度	综合成新率	实地查勘状况
1	粤(2017)佛禅不动产权第0071235号	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	42.89	钢筋混凝土29层	约2016年	较好	办公用房	较好	93%	外墙方块砖, 铝合金窗, 内墙墙纸、瓷砖, 地面铺地砖, 木质天花吊顶。

(四) 估价目的

为委托方对估价对象进行资产拍卖处置提供价值参考依据。

(五) 价值时点

2020年11月18日(价值时点为实地查勘日期)

(六) 价值类型

本报告评估的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。市场价值是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. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

(4) 《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，自2007年10月1日起施行）；

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》；

3. 委托人提供的相关资料

(1) 《评估委托书》、《不动产权证书》、《房地产权结果信息一览表》复印件；

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地勘查的资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（八） 估价原则

1、客观、独立、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、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。

4、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。

5、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：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。

（九） 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。按照评估的技术规程、估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，来确定估价方法。

近期附近有较多类似估价对象的交易案例，适合采用比较法进行估价。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其他的估价方法均不适用于本评估项目，分析详见“技术报告”中“估价方法适用性分析”。因此本次估价采用比较法作为估价方法。

(十) 估价结果

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象	佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室	
权属人	黎嘉丽	
建筑面积 (m ²)	42.89	
用途	办公用房	
价值时点	2020 年 11 月 18 日	
价值类型	市场价值	
估价方法	比较法	
估价结果		
市场价值	总价 (元)	¥ 414,360.00 (人民币肆拾壹万肆仟叁佰陆拾元整)
	单价 (元/m ²)	9,661.00
特别提示	估价结果未扣除交易税费、评估费等交易有关费用	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴河儒	4420160186		2020 年 12 月 2 日
叶卓波	4420020178		2020 年 12 月 2 日
参与估价的其他人员			2020 年 12 月 2 日

(十二) 实地查勘期

2020 年 11 月 18 日

(十三) 估价作业日期

2020 年 11 月 18 日至 2020 年 12 月 2 日

(十四) 估价报告应用的有效期

2020年12月2日至2021年12月1日

五、房地产估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

待估房产现状描述

序号	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	结构层数	建成年月	建筑质量	利用现状	保养程度	综合成新率	实地查勘状况
1	粤(2017)佛禅不动产权第0071235号	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	42.89	钢筋混凝土29层	约2016年	较好	办公用房	较好	93%	外墙方块砖, 铝合金窗, 内墙墙纸、瓷砖, 地面铺地砖, 木质天花吊顶。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况

序号	产权证号	座落	权属人(占有份额)	共有人(占有份额)	房屋所有权取得方式	房屋性质	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)
1	粤(2017)佛禅不动产权第0071235号	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	黎嘉丽(单独所有)	无	2016年11月购买	无记载	办公用房	42.89

估价对象所占土地权益状况

序号	土地使用权证号	座落	土地使用者	土地使用权类型	土地用途	地号	土地使用权面积 (m ²)	土地使用权终止日期
1	无记载	佛山市禅城区南庄镇陶博大道25号一座2212室	黎嘉丽	国有出让	商服用地(办公)	440604005002GB15033	共有8957.81	2051年5月5日

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、区域概况

禅城区，隶属广东省佛山市，佛山市五个行政辖区之一，全国百强区第16名，是佛山市的政治、经济、文化中心，位于广东省中部，佛山市中心城区。禅城区被佛山市南海区三面环绕，东南、南面与顺德区毗邻。距离广州市荔湾区、越秀区、天河区、海珠区、番禺区约为30公里。邻近广州市、

深圳市等珠江三角洲多个著名城市，是广东第三城佛山的政治、经济以及科教文卫的“中心”。

截至 2018 年，禅城区下辖南庄镇和祖庙、石湾镇、张槎 3 个街道，145 个村（社区），区内常住人口 123 万，总面积 154.09 平方公里。

禅城区的祖庙街道原名佛山镇，是中国古代四大名镇之一、天下四大聚，岭南文化发源地之一和国家历史文化名城，是闻名的武术之乡、成药之乡、民间艺术之乡，密集地保存着 8 个历史文化街区。禅城是佛山市政治、金融、文化、交通、信息中心驻地，第三产业在佛山高度发达。佛山禅城，明清时期，是中国南方最大的商品集散中心，被列为全国“四大聚”（北京、佛山、苏州、汉口）之一。禅城区是粤剧发源地，岭南文化发源地之一。

2018 年 10 月，入选 2018 年度全国投资潜力百强区、全国科技创新百强区、全国绿色发展百强区。2018 年 11 月，入选 2018 年工业百强区。2019 年 10 月，成为全国综合实力百强区排行榜（全国百强区）第 16 名，被评为 2019 年度全国投资潜力百强区、2019 年度全国科技创新百强区、2019 年度全国绿色发展百强区。2019 年，禅城区实现地区生产总值 1920.46 亿元，同比增长 6.4%。

2、估价对象所处区位状况描述与分析

估价对象为佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室，位于华夏中央广场，外接佛山一环高速、吉利大道等，交通条件较好，附近有华夏陶瓷城、华夏明珠大酒店、吉利购物广场、南庄吉利小学等，生活配套设施有待完善，居住环境舒适。

估价对象区位状况概述

位置状况	坐落	佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室
------	----	-----------------------------

	方位	华夏中央广场内
	朝向	东北向
	楼层	第 22 层
交通状况	道路状况	通达佛山一环高速、吉利大道，交通条件较好
	出入可利用交通工具	公交车、自驾车
	交通管制情况	无管制
	停车便利度	周边有配套车位，停车便利度较好
环境状况	自然环境	较好
	景观	一般
	人文环境	人员素质一般、人口密度一般
配套设施	基础设施	道路、排水、供水、供电、通讯条件完善
	公共服务设施	有待完善
区位状况未来变化趋势		周边配套设施一般，居住人口趋于增长

(四) 市场背景描述与分析

佛山楼市不完全统计，2019 年全年佛山共计成交新建商品房 111981 套，成交面积 1253 万平。相当于平均每小时卖出 12.7 套。

3 月、4 月、5 月、6 月和 12 月的成交均破万套，分别为 12812 套、11948 套、10818 套、10565 套和 10604 套。同以往一样，2 月份由于恰逢春节，成交套数为全年最低。到了 3 月份上升明显，成交量一跃到达 12812 套，成为全年最高。在第二季度佛山都能保持上万套的成交，之后开始回落。直到 12 月份佛山人才新政出炉，掀起一阵热潮，成交量才重新回到万套水准。

房价方面，据佛山经纬数据中心统计，前 11 月佛山每月成交均价介于 13000-15300 元/m² 之间，整体均价约 14693 元/m²。

库存方面，2019 年佛山一手住宅由于销售面积下滑，去化周期从 5.9 个月上升到 7.3 个月。但库存面积处于相对合理低位，供需平衡，去库存压力较小。

2003年-2019年佛山新房网签成交情况



区域方面，2019 年一手住宅成交套数最多的区域为顺德，总共成交 30041 套；其次是南海，总共成交 27647 套；三水以 27267 套成交的微薄差距排在第三；高明和禅城依次以 14415 套和 12611 套位列末席。

从整个大湾区内地 9 城来看，一手住宅佛山以 111981 套的成交量排在第二，惠州则以 142566 套的成绩排在第一的位置；广州是 79737 套，深圳是 37882 套。

2019 年，佛山二手住宅共成交 53619 套，同比 2018 年(成交 73202 套) 下跌 26.75%；成交面积 595.24 m²，同比 2018 年（830.86 万 m²）下跌 28.36%。

除了 4，5 月份二手住宅成交达 5 千套以上，其余月份基本维持在 4 千套级别。区域方面，南海区 22516 套稳居二手住宅成交第一位，且数据相当突出，比第二名顺德的成交数据（12495 套）还要多将近 1 倍；而在一手住宅排末位的禅城以 8989 套的成交量成为第三。三水、高明分别以 5369 套，4250 套居末。

明年的楼市，佛山市场再度爆发的可能性不大，市场进一步下挫的可能性也在减少。值得注意的是，佛山纯新盘地价都不低，这意味着入市价

也都不会低，留给市场打价格战的空间是越来越少了。

2019 年全年佛山经营性用地成交 78 宗，共计吸金 743.8 亿元。（含纯宅地、商住地、商办地、综合用地）中间，还有 15 宗地块先后撤牌，还有 5 宗地块遭流拍。不过，也有多个板块地价被刷新。如南海的大沥、狮山和丹灶、禅城的张槎、顺德的乐从和三水的西南。另外，还有 18 家过江龙首进佛山。

（五）最高最佳利用分析

1、合法性分析：

估价对象证载房屋用途为办公用房，土地使用权用途为商服用地，按照办公用途利用合法。

2、技术可行性分析：

估价对象是按照办公来设计的，但实际用途是作为办公使用，从技术上分析最可行用途为办公。

3、经济可行性分析：

根据估价对象的特点，在各种可能的使用方式中，作为办公使用能使估价对象获得最高的收益。

4、房地产与周围环境的协调性分析：

估价对象周围都是相似类型的办公用房，集聚性较高，按办公用途使用与周围环境相协调。

5、可持续性发展分析：

估价对象所在区域已有明确的规划，估价对象作为办公利用与规划相符，具有可持续发展性。

综上所述，估价对象的最高最佳利用为作为办公利用。

（六）估价方法适用性分析

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照评估的技术规程、估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择估价方法。

成本法分析：本次估价对象属于办公类型房地产，不适用成本法进行评估；

比较法分析：估价对象为办公，近期附近有较多类似的交易案例，因此适用比较法评估；

收益法分析：估价对象为办公，市场上较少类似的出租的交易案例，因此不适用收益法评估；

假设开发法：估价对象没有适合的在目前状况基础上的再开发经营方案，因此不适用使用假设开发法评估。

综上所述，本次估价采用比较法作为估价方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$$

其中： V = 待估房地产价值；

V_0 = 比较实例房地产价格；

A = 估价对象交易情况指数；

A_o = 比较实例交易情况指数;

B = 估价对象价值时点市场状况指数;

B_o = 比较实例交易日期市场状况指数;

C = 估价对象房地产状况 (包括区位、实物、权益状况) 指数;

C_o = 比较实例房地产状况 (包括区位、实物、权益状况) 指数;

(七) 估价测算过程

(七.1) 采用比较法估价

1、选取可比实例

经评估人员对房地产市场进行调查, 根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则, 仔细筛选, 确定了三个可比实例, 可比实例及估价对象的具体状况说明见下表:

可比实例及影响因素说明表

可比较实例	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
座落位置	佛山市禅城区南庄镇陶博大道 25 号一座 2212 室	佛山市禅城区南庄镇华夏中央广场	佛山市禅城区南庄镇华夏中央广场	佛山市禅城区南庄镇华夏中央广场
用途	办公	办公	办公	办公
交易日期	2020 年 11 月 18 日	近期	近期	近期
交易情况		正常	正常	正常
成交价格内涵		税费各负 无附赠家私家电	税费各负 无附赠家私家电	税费各负 无附赠家私家电
交易单价 (元/㎡)	待估	9149.00	9302.00	9574.00
区位状况	公共配套	一般	一般	一般
	交通便捷度	较好	较好	较好
	繁华程度	一般	一般	一般
	周围环境	一般	一般	一般
	楼幢位置	一般	一般	一般

	楼 层	22F	16F	21F	19F
	景 观	一般	一般	一般	一般
	朝 向	较劣	较劣	较劣	较劣
实物状况	装修情况	精装修	中档装修	中档装修	中档装修
	设施设备	较好	较好	较好	较好
	平面布局	较好	较好	较好	较好
	楼层高度	较好	较好	较好	较好
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	停车方便度	较好	较好	较好	较好
	外观、档次	好	好	好	好
	新旧程度	好	好	好	好
权益状况	土地使用期限	30.48年	30.48年	30.48年	30.48年
	共有权影响	无影响	无影响	无影响	无影响
	他项权影响	无影响	无影响	无影响	无影响
	权属清晰状况	清晰	清晰	清晰	清晰

2、建立比较基础

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

（1）统一财产范围

可比实例的财产范围与估价对象一致，均为房地产价值，没有附赠家私家电、车位、入学指标、户口指标、特许经营权等，也没有其他债权债务关系，故无需进行调整处理；

（2）统一付款方式

可比实例均为按揭付款放款，估价对象如实现抵押权，目前网上司法拍卖平台也可实现按揭贷款，故无需进行调整处理；

（3）统一融资条件

可比实例与估价对象均为常规融资条件下的价格，故无需进行调整处理；

（4）统一税费负担

可比实例与估价对象均为税费各负的价格，故无需进行调整处理；

(5) 统一计价单位

计价单位均统一为人民币元/平方米建筑面积。

3、估价对象及可比实例因素修正：

(1) 交易情况修正 (A/A₀)

设定待估房地产交易情况为正常交易，其交易情况指数 A = 100；

据调查，可比实例 A、B、C 的交易价格均为正常成交价，没有特殊交易情况（如利害关系人之间的交易；对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；被迫出售或被迫购买的交易；人为哄抬价格的交易；对交易对象有特殊偏好的交易；相邻房地产合并的交易；受迷信影响的交易等），因此不作修正，比较实例房地产交易情况指数 A₀ = 100；

则各可比实例交易情况修正系数 $A/A_0 = 100/100 = 1$ 。

(2) 市场状况修正 (B/B₀)

比较案例 A、B、C 的交易价格均为近期价格，在此期间，市场状况与价值时点的市场状况相近，无需进行市场状况修正，则各可比实例市场状况修正系数 $B/B_0 = 100/100$ 。

(3) 房地产状况修正 (C/C₀)

将影响可比实例与估价对象价格的区位状况、实物状况、权益状况等因素列项进行比较分析，编制比较因素条件指数表：

估价对象与可比实例因素条件指数表

比较因素	指数	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
状位	公共配套	100	100	100	100

	交通便捷度	100	100	100	100
	繁华程度	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼幢位置	100	100	100	100
	楼 层	100	97	100	99
	景 观	100	100	100	100
	朝 向	100	100	100	100
实物状况	装修情况	100	98	98	98
	设施设备	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	楼层高度	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	停车方便度	100	100	100	100
	外观、档次	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	土地使用期限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	租赁状况	100	100	100	100
	权属清晰状况	100	100	100	100

4、比准价格计算

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正表并进行修正价格计算，修正价格为可比实例价格与各修正系数连乘。

比较因素修正系数表

比较因素		修正系数		
		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易单价 (元/m ²)		9149.00	9302.00	9574.00
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况修正		100/100	100/100	100/100
区位状况	公共配套	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼幢位置	100/100	100/100	100/100
	楼 层	100/97	100/100	100/99
	景 观	100/100	100/100	100/100
	朝 向	100/100	100/100	100/100
	区位汇总 各比较因素修正系数 连乘系数		1.03	1.00

实物状况	装修情况	100/98	100/98	100/98
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	楼层高度	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/100	100/100
	停车方便度	100/100	100/100	100/100
	外观、档次	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	实物汇总 各比较因素修正系数 连乘系数	1.02	1.02	1.02
权益状况	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	租赁状况	100/100	100/100	100/100
	权属清晰状况	100/100	100/100	100/100
	权益汇总 各比较因素修正系数 连乘系数	1.00	1.00	1.00
总修正系数		1.05	1.02	1.03
比准价格(元/m ²)		9624.45	9491.84	9868.07
比准价格权重		1/3	1/3	1/3
评估单价(元/m ²)		9661.00		
建筑面积(m ²)		42.89		
总价(元,取整)		414,360.00		

(八) 估价结果确定

经测算，估价对象的估价结果为 414,360.00 元，根据市场调查结合估价师经验，该价格较符合市场实际，因此以此作为评估市场价值。

六、附 件

- (一) 估价对象实地照片
 - (二) 估价对象所在地位置示意图
 - (三) 《评估委托书》、《不动产权证书》、《房地产权结果信息一览表》
(复印件)
 - (四) 估价机构营业执照 (复印件)
 - (五) 估价机构备案证书 (复印件)
 - (六) 估价人员资格证书 (复印件)
- (以下无正文)