

佛山市顺德区大良街道新基一路 39 号房屋及 土地价格评估报告书



信诚评估

— XINCENG COMPANY —

信诚估字（2023）XC 第 2066 号

评估基准日期：2023 年 12 月 1 日

报告提交日期：2023 年 12 月 8 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象所涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们与资产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。

我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

广东省信诚土地房地产评估有限公司

信诚估字（2023）XC 第 2066 号

佛山市顺德区药品检验所：

承贵所 2023 年 9 月 13 日的委托，根据资产评估的有关法律、法规的规定，我司本着独立、客观、公正、科学的原则，遵循必要的评估程序，采用适当的评估方法，对本案大良街道新基一路 39 号房屋及土地价格进行评估。

一、委托方：佛山市顺德区药品检验所。

二、评估目的：为委托方房产提供拍卖价格参考依据。

三、评估标的：大良街道新基一路 39 号房屋及土地

四、评估基准日：2023 年 12 月 1 日

六、评估原则：

- 1、基本准则：独立性、客观性、公正性、专业性、科学性。
- 2、工作原则：合法原则、公平原则、客观原则。

七、评估依据：

（一）、法规依据

1. 《中华人民共和国价格法》【中华人民共和国主席 92 号 1997 年 12 月 29 日公布】；
2. 《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 2016 年 12 月 1 日实施】；

3. 行政单位国有资产管理暂行办法（中华人民共和国财政部令第 35 号）
4. 事业单位国有资产管理暂行办法（中华人民共和国财政部令第 36 号）
5. 广东省省属企业国有资产评估管理实施办法（粤国资产权[2005]265 号）
6. 中价协事字（2017）12 号《关于印发〈价格评估执业规范〉的通知》；
7. 《关于公布实施顺德区 2022 年国有建设用地基准地价成果更新的通知》
8. 《关于实施规范土地有偿使用费办法的通知》（顺府发[2003]35 号）
9. 《〈关于实施规范土地有偿使用费办法的通知〉的补充通知》（顺府发[2004]62 号）
10. 实物勘查情况；
11. 市场价格调查情况；
12. 委托方提供的相关资料和数据。

八、评估方法：市场法。

九、评估过程：

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，并对实物进行了现场勘查，在市场调查的基础上，确定采用市场法进行鉴定评估。

（一）评估标的区位、实物状况描述与分析

（1）评估标的评估范围

本次评估标的为位于佛山市顺德区大良街道 39 号房产及土地。总用地面积 376.9 平方米，其中建基面积 237.81 平方米，空地面积 139.09 平方米，建筑总面积为 975.47 平方米（详细可参考附件 3）。

（2）评估标的实体状况

根据委托方资料，结合评估人员现场查勘，估价对象中的建筑物为钢筋混凝土结构，共四层，总高度 14.92 米，无电梯。外墙涂料粉刷，地面铺设瓷砖，室内简单装修，本次评估不考虑室内家具设施等价值。

(3) 市场状况描述与分析

估价对象所在位置



估价对象为佛山市顺德区药品检验所自有产权资产，权利性质为机关团体用地/办公。经评估人员现场查勘，估价对象内部空间方正实用，水电齐全，简单装修。地理位置优越、交通便利，距离佛山市地铁 3 号线环市北(地铁站)、大良钟楼(城铁站)均不到一公里，距离南方医科大学顺德医院约 3 公里，周边商圈发达人口密集，工作生活都较为便利。

(二) 估价方法选用

根据估价对象的特点以及估价目的，结合评估师收集的资料情况，估价对

象所在的顺德区大良街道地处成熟商圈，近期有较多类似房地产交易案件可作为比较对象，故选取市场法进行评估。

（三） 估价的测算过程。

（1） 建筑第二层价值测算

1. 选取可比实例

我司通过实地走访以及网络查询，本次估价从估价人员掌握的交易资料中选取了三个实例：

表一：比较基础表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		凤翔商业广场	冠天新站广场	东宏路珠江楼
类型	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
位置	顺德大良街道	顺德大良北区	顺德容桂	顺德大良南区
楼层	二楼	二楼	二楼	二楼
面积 (m^2)	244	560	170	166
售价 (元 / m^2)	待估	4890	5700	5061
装修	简装	简装	简装	简装

2. 建立比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域以及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较，根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素对可比实例进行修正。

表二：周边类似物业调查及各项影响因素分析

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格		待估	4890	5700	5061
区域因素	交易状况	100	100	100	100
	周边环境	100	95	110	93
	交通条件	100	92	107	90
个别因素	权益状况	100	100	100	100
	实物状况	100	105	108	104
	房屋用途	100	100	100	100
比准价格 (元/m ²)		待估	4956	5472	5173

3.第二层比准价格计算

第二层比准价格 = $(4956 + 5472 + 5173) / 3 = 5200$ (元/m²)

(二) 估价对象中房屋总价值测算

根据佛山市房地产市场调查, 得出商铺写字楼楼层比价系数如下表:

楼层	一层	二层	三层	四层
比价系数	105	100	92	85
比准价格 (元/m ²)	5460	5200	4784	4420
建筑面积 (m ²)	244	244	244	244
总价 (元)	$(5460 + 5200 + 4784 + 4420) * 244 = 4846816$			

(三) 空地价值测算

经网上和电话咨询, 安居客网, 佛山市溪草装饰有限公司, 经纪人, 黄钟群 (先生), 电话 17097174162; 佛山市万城通房地产, 经纪人, 吴万超 (先生), 得出评估基准日顺德区大良街道空地出让价格范围: 2500-3100 元/m², 取其平均值为 2800 元/m²。因该空地无法加装围栏或围墙, 与居民住宅无物理间隔, 使用价值相对较低, 调整系数取 0.78。

估价对象中空地价值: $139.09 * 2800 * 0.78 = 303773$ 元。

(四) 估价对象总价

估价对象总价 = 房屋总价 + 空地总价 = $4846816 + 303773 = 5150589$ 元

(注: 根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十

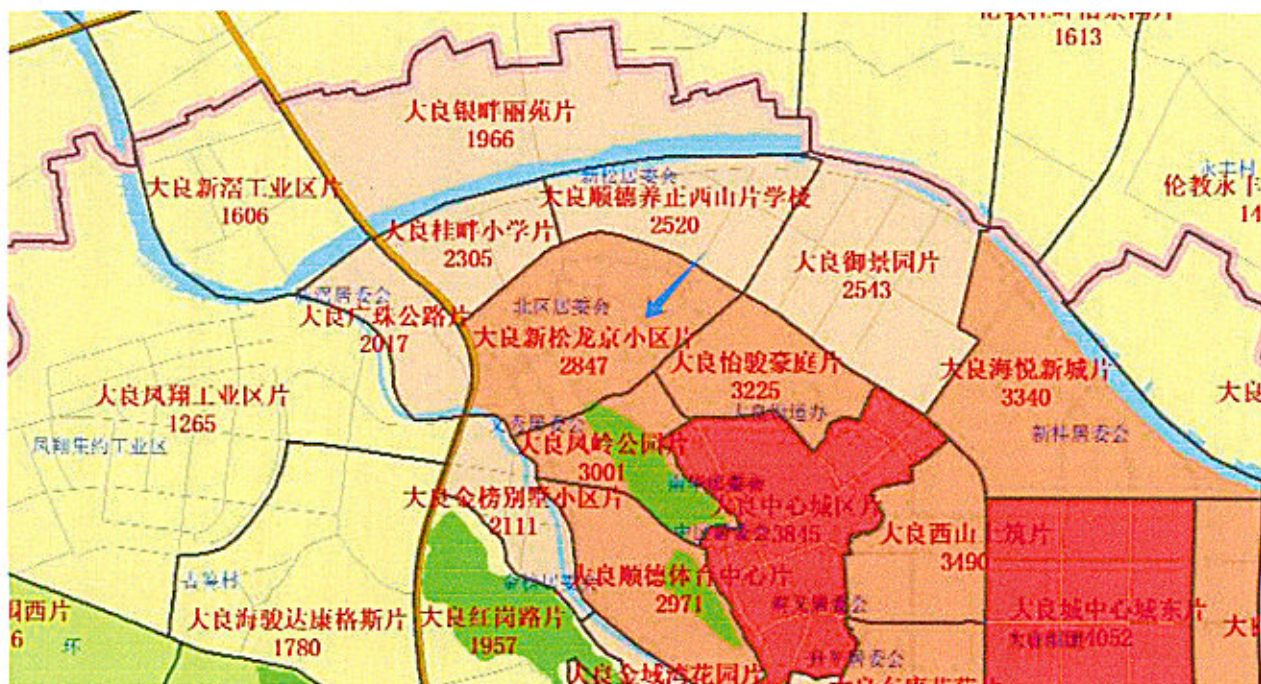
八条，房屋评估价格已包含土地出让金。)

附：估价标的土地出让金详细

估价标的土地使用权来源于国家的无偿划拨。对于此类房地产，按照《关于实施规范土地有偿使用费办法的通知》（顺府发[2003]35号）、《〈关于实施规范土地有偿使用费办法的通知〉的补充通知》（顺府发[2004]62号）的规定，在办理该房地产过户时，根据房地产的用途，确定土地使用权的年限（如住宅为70年，商铺为40年，厂房为50年）后，买卖当事人须为该房地产所占用（或分摊）的土地补办国有土地使用权出让手续，缴纳土地出让金（原称土地收益金）。

土地基准价格由《关于公布实施顺德区2022年国有建设用地基准地价成果更新的通知》确定。常规几种房屋的计费率如下：单门独户住宅8%、公寓式住宅5%、商铺10%、厂房20%。

评估人员通过查阅《顺德区2020年商服用地级别及区片基准地价图》：



可知估价标的属于大良新松龙京小区片，基准楼面地价为2847元/平方米，

土地用途为商务金融用地/办公，计费率参考《佛山市人民政府关于印发佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知(佛府(2018)23号)》，确定划拨土地补办出让金按土地市场转让价的40%计收土地出让金。

由此可得：土地出让金=2847×975.47×40%=1110865 元（取整至个位）

十、价格评估结论

评估基准日	土地出让金	房屋评估价	评估总价
2023 年 12 月 1 日	1110865 元（大写： 壹佰壹拾壹万零捌 佰陆拾伍元整）	4039724 元（大写： 肆佰零叁万玖仟柒 佰贰拾肆元整）	5150589 元（大写： 伍佰壹拾伍万零伍 佰捌拾玖元整）

注：建议以房屋评估价 4039724 元（大写：肆佰零叁万玖仟柒佰贰拾肆元整）作为拍卖起拍价。

十一、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。
- 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，评估报告的全部或部分内
容不得摘抄、引用或者披露于公开媒体，除法律、法规规定及有关当
事人另有约定的除外；
- 4、本报告评估结论自评估基准日起一年内有效。评估报告只能由评
估报告书载明的报告使用者使用。

十二、价格评估作业时期

2023 年 10 月 16 日至 2023 年 12 月 8 日

十三、价格评估机构

机构名称：广东信诚土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440106MACTW1854A

负责人：林文锋



十四、价格评估人员

执业资格名称	资格证号	签字（盖章）
--------	------	--------

价格评估鉴证师	YJ23061
---------	---------

林文锋



价格评估鉴证师	YJ23062
---------	---------

陈凯微

陈凯微

十五、附件

- 1、《价格评估机构营业执照》（复印件）；
- 2、《价格评估人员执业资格证书》（复印件）；
- 3、顺德区大良街道新基一路 39 号宗地图
- 4、顺德区大良街道新基一路 39 号房屋平面图

广东信诚土地房地产评估有限公司

二〇二三年十二月八日



编号: S061202308S692G(1-1)

统一社会信用代码

91440106MACTW1854A

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东省信诚土地房产评估有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人独资)

成立日期 2023年08月07日

法定代表人 林文锋

住所 广州市天河区华强路9号2110房C475号

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关



2023年08月07日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

价格评估人员执业资格证书 1



持证人签名:

姓名: 陈凯微

性别: 男

身份证号码: 36232919980801221X

证书编号: YJ23062

执业类别: 价格评估鉴证员

签发日期:

2023-06-20

价格评估人员执业资格证书 2



持证人签名:

姓名: 林文锋

性别: 男

身份证号码: 441802199009033010

证书编号: YJ23061

执业类别: 价格评估鉴证员

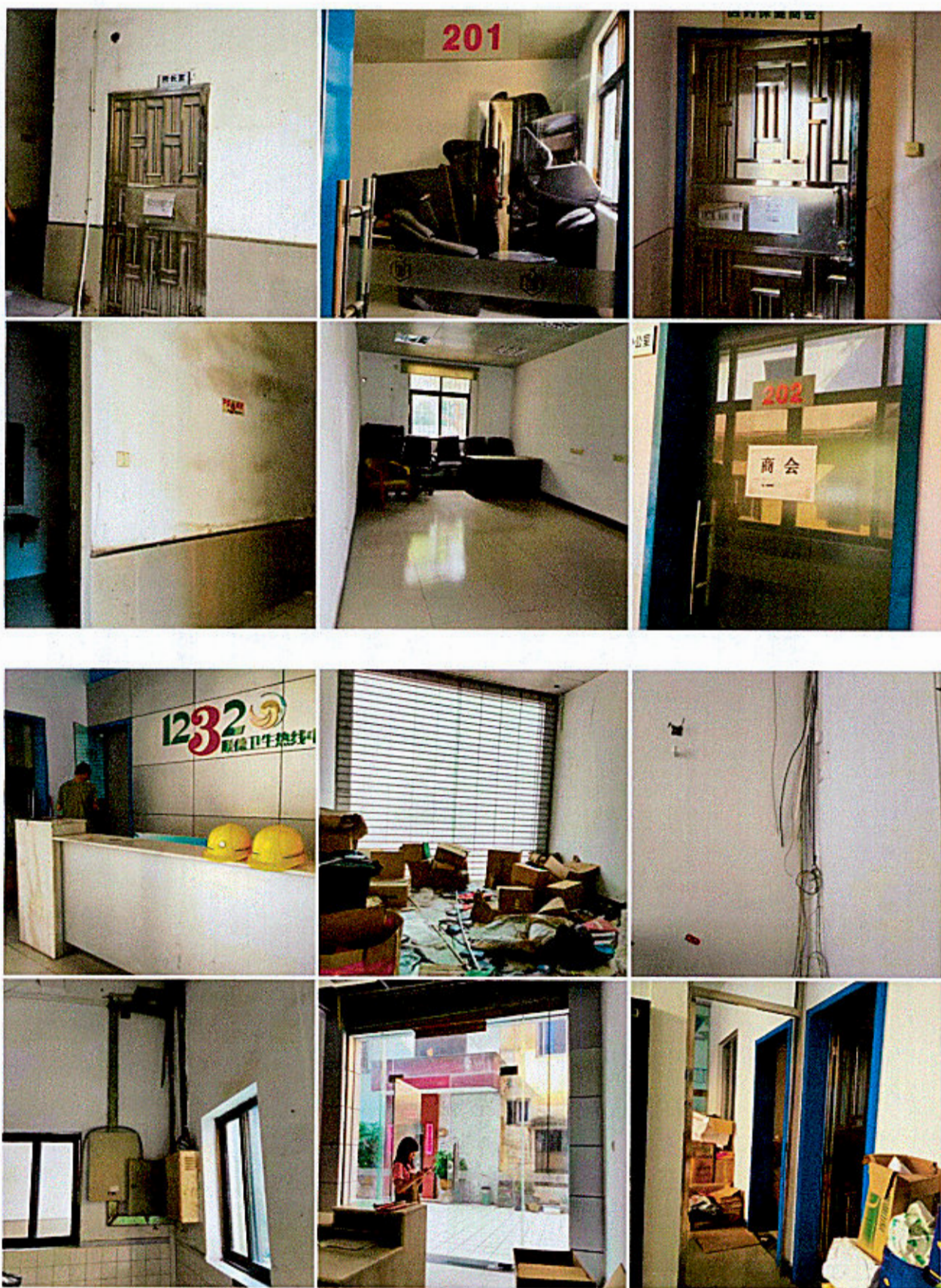
签发日期:

2023-06-20



顺德区大良街道新基一路 39 号房屋及土地照片





顺德区大良街道新基一路 39 号宗地图

宗地图

版本号:4

宗地号:139087-413

图幅号:139-087

权属人:

宗地代码:

原宗地号:

用地面积:376.90平方米

坐落:广东省佛山市顺德区大良街道新基一路39号

统字号:

建基面积:237.81平方米

土地利用类别:0805

发证情况:

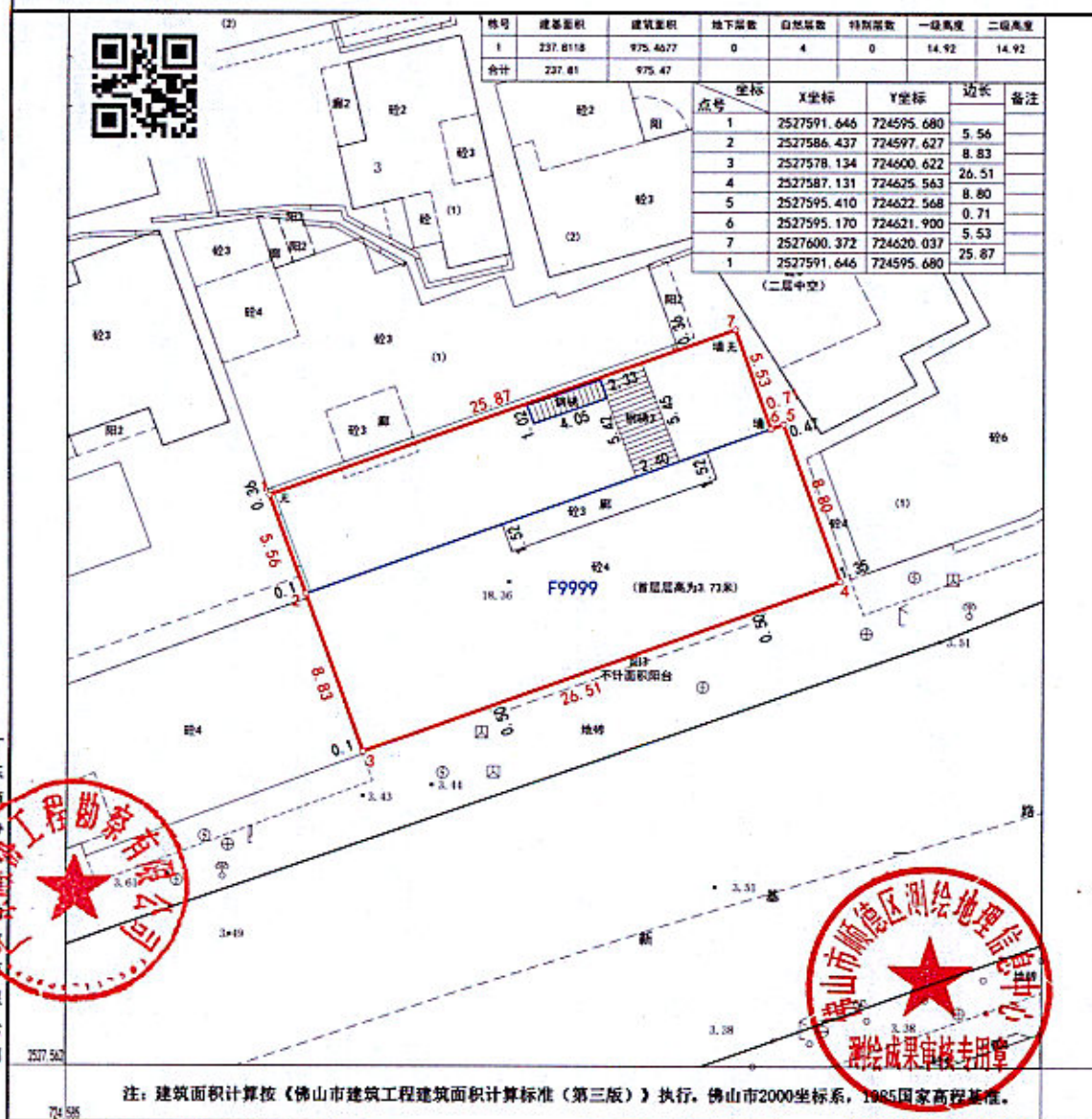
建筑总面积:975.47平方米

总高度:14.92米

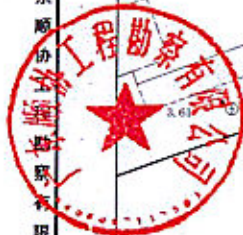
第二级高度:14.92米

外地面高度:0.00米

编号:139087-413F99990001



广东信诚土地房产评估有限公司



测量员:崔启银

测量日期:2023-9-15

1:300

审核日期:

审核员:

绘图员:崔启银

绘图日期:2023-9-15

检查员:

邓洁芳

2023年09月20日

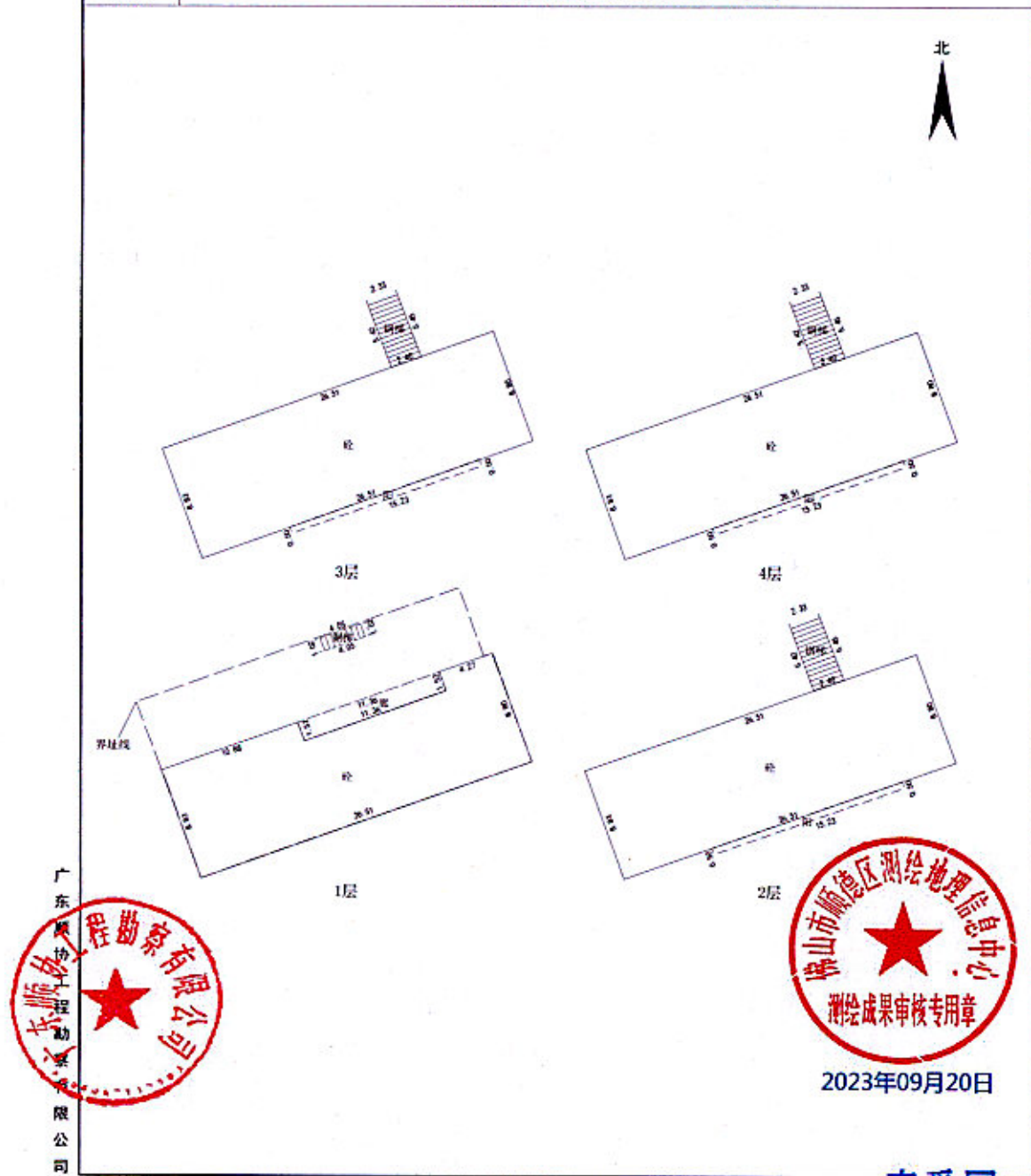
李爱国

顺德区大良街道新基一路 39 号房屋平面图

房屋平面图

单位: 米, 平方米

地籍号	139087-413	结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	975.47
宗地代码		总层数	4	分摊建筑面积	/
自然幢号	F9999	所在层次	1;2;3;4	建筑总面积	975.47
坐落	广东省佛山市顺德区大良街道新基一路39号				



测量员: 崔启银

测量日期: 2023-9-15

1: 400

绘图员: 崔启银

绘图日期: 2023-9-15

检查员: 邓洁芳

审核日期:

李爱国

审核员: