

广州广之旅国际旅行社股份有限公司
拟资产转让所涉及的房地产
专项资产评估说明

联信（证）评报字[2018]第 Z0923 号

评协备案号码：1500074144180650

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年十一月十六日

本 册 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 资产评估说明 2

 一、 评估对象与评估范围说明..... 2

 二、 资产核实情况总体说明..... 5

 三、 评估技术说明..... 6

 四、 评估结论及其分析..... 31

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本册评估说明，供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年十一月十六日



第二部分 资产评估说明

一、 评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象是广之旅拟转让房地产的市场价值，评估范围是广州广之旅国际旅行社股份有限公司持有位于广州市白云区乐嘉路 1-9 号办公楼、乐嘉路 11 号办公楼、乐嘉路 13 号办公楼及乐嘉路 1-13 号地下室等四处房地产（总建筑面积为 16,408.65 m²，共用地面积为 4,216.08 m²），账面原值为 82,561,792.71 元，账面净值为 44,189,282.86 元（具体范围以委托人提供的清单明细表为准）。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、建筑物状况

（1）乐嘉路 1-9 号办公楼

乐嘉路 1-9 号办公楼位于乐嘉路 1-9 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 6,351.32 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，配置有两台电梯。首层安装玻璃大门，地面为抛光地砖，天花及墙面为乳胶漆，现作为广之旅门市部。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（2）乐嘉路 11 号办公楼

乐嘉路 11 号办公楼位于乐嘉路 11 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 3,538.90 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，首层为车库，水泥砂浆地面，天花及墙面为白色抹灰。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地

面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（3）乐嘉路 13 号办公楼

乐嘉路 13 号办公楼位于乐嘉路 13 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 3,011.85 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，首层为车库，水泥砂浆地面，天花及墙面为白色抹灰。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（4）乐嘉路 1-13 号地下室

位于乐嘉路 1-13 号地下室，为负一层，地面为水泥砂浆，天花及墙面为白色抹灰，配置自动消防喷淋系统，目前停车位为 83 个。

2、产权状况

序号	产权证号	对应物业	建筑面积 (m ²)	共用地面积 (m ²)	土地性质	用途	使用年限	他项权利
1	穗字第 0140040236 号	白云区乐 嘉路 1-9 号 1-5 层	4,856.32	4,216.08	出让	首层为车库；二、三 层为商业；四、五层 为仓库	使用年限为 40 年，从 1994 年 6 月 3 日起；使 用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
2	未办理	白云区乐 嘉路 1-9 号 6-7 层	1,495.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
3	穗字第 0140040231 号	白云区乐 嘉路 11 号 1-4 层	1,598.90	4,216.08	出让	首层为车库；二层以 上仓库	使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
4	未办理	白云区乐 嘉路 11 号 4-7 层	1,940.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
5	穗字第 0140040234 号	白云区乐 嘉路 13 号 1-3 层	1,323.85	4,216.08	出让	首层车库；二层以上 仓库、办公	使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
6	未办理	白云区乐 嘉路 13 号 4-7 层	1,688.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
7	穗字第 0140040228 号	白云区乐 嘉路 1-13 号地下室	3,506.58	4,216.08	出让	车库	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载

备注：上表中，白云区乐嘉路 1-9 号 6-7 层、白云区乐嘉路 11 号 4-7 层、白云区乐嘉路 13 号 4-7 层为加建层，截止至评估基
准日时尚未办理产权证。本次评估按委托人申报信息设定委估房地产的建筑面积、用途、使用年限等信息。

3、区位状况

委估房地产位于广州市白云区乐嘉路，距离飞翔公园地铁站约 5 分钟步程，同时临近乐嘉路公交站，途经 32 路;58a 路;58 路;63 路;268 路;271 路;741 路;752 路;807a 路等多条公交线路，区域内有白云万达广场、希尔顿酒店、一号停机坪等商业配套，有白云区政务服务中心、广州中医药大学第一附属医院、白云区人民法院等基础配套，银行、超市、中小学等生活配套齐全，区域内商业气氛较浓郁。

以上纳入评估范围和对象与委托评估时确定的评估范围和对象一致。

二、 资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

2018 年 11 月 5 日，评估人员在有关人员的陪同下，对委托评估的房地产进行现场勘察，并收集产权和文件资料。

第一步：查清委估专项资产分布状况，根据委托人提供的房地产清单核实房屋坐落位置、产权证号、房屋使用性质等，做到表实相符，同时关注了房屋产权。

第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据资产评估明细表中所注明内容，如房地产的位置、使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

（二）影响资产清查的事项及处理方法

1、纳入本次评估范围的房地产，部分楼层未办理产权证。本次评估按委托人申报信息设定委估房地产的面积、用途、使用年限等信息。

2、委估房地产部分楼层的规划用途为车库、商业及仓库，但实际用途为办公。经

委托人确认，本次评估按照证载用途进行评估。

（三）核实结论

经过清查核实，可确定委托人申报的评估对象信息是真实的、可信的，无特别事项说明。

三、 房地产评估技术说明

（一）房地产概况

详情见上文“一、 评估对象与评估范围说明”中对房地产的描述。

（二）评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估房地产特点，评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估企业提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房地产的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估房地产的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对房地产的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房地产作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

（三）评估方法及过程

1、评估方法选择

委估房地产位于广州市白云区，对于其房地产价值，由于评估对象所在区域的交易较多，评估人员可收集足够的案例对评估对象的价格进行测算，因此本次可采用市场法进行测算。从房地产取得过程来看，类似房地产权属来源一般为业主取得土地后自建，而土地取得可以通过一级市场招挂牌方式取得，且广州市建设工程造价信息体系完整、公开，可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估我们采用市场法和成本法进行测算。

2、房地产评估设定

根据委托人申报，本次评估房地产设定如下：

序号	产权证号	地址	楼层	建筑面积 m ²	用途	土地使用权 起算时间	备注
1	穗字第 0140040 236 号	白云区乐嘉路 1-9 号	1 层	898.70	车库	1994/6/3	计划车位为 39 个
2		白云区乐嘉路 1-9 号	2 层	948.98	商业	1994/6/3	
3		白云区乐嘉路 1-9 号	3 层	1,002.88	商业	1994/6/3	
4		白云区乐嘉路 1-9 号	4 层	1,002.88	仓库	1994/6/3	
5		白云区乐嘉路 1-9 号	5 层	1,002.88	仓库	1994/6/3	
6	未办理	白云区乐嘉路 1-9 号	6 层	899.00	办公	1994/6/3	
7	未办理	白云区乐嘉路 1-9 号	7 层	596.00	办公	1994/6/3	
8	穗字第 0140040 231 号	白云区乐嘉路 11 号	1 层	488.17	车库	1994/6/3	计划车位为 21 个
9		白云区乐嘉路 11 号	2 层	488.17	仓库	1994/6/3	
10		白云区乐嘉路 11 号	3 层	488.17	仓库	1994/6/3	
11		白云区乐嘉路 11 号	4 层	134.39	仓库	1994/6/3	
12	未办理	白云区乐嘉路 11 号	4 层	485.00	办公	1994/6/3	
13	未办理	白云区乐嘉路 11 号	5 层	485.00	办公	1994/6/3	
14	未办理	白云区乐嘉路 11 号	6 层	485.00	办公	1994/6/3	
15	未办理	白云区乐嘉路 11 号	7 层	485.00	办公	1994/6/3	
16	穗字第 0140040 234 号	白云区乐嘉路 13 号	1 层	424.42	车库	1994/6/3	计划车位为 21 个
17		白云区乐嘉路 13 号	2 层	424.43	办公	1994/6/3	
18		白云区乐嘉路 13 号	3 层	475.00	办公	1994/6/3	
19	未办理	白云区乐嘉路 13 号	4 层	422.00	办公	1994/6/3	
20	未办理	白云区乐嘉路 13 号	5 层	422.00	办公	1994/6/3	
21	未办理	白云区乐嘉路 13 号	6 层	422.00	办公	1994/6/3	
22	未办理	白云区乐嘉路 13 号	7 层	422.00	办公	1994/6/3	
23	穗字第 0140040 228 号	白云区乐嘉路 1-13 号地下室	负 1 层	3,506.58	车库	1994/6/3	计划车位为 83 个
合计				16,408.65			

备注：（1）上表房地产用途中，已办理产权证的按照证载设定，未办理产权证的按实际设定；（2）委估房地产部分楼层的规划用途为车库、商业及仓库，但实际用途为办公。经委托人确认，本次评估按照证载用途进行评估。

3、测算过程

本次以评估范围的白云区乐嘉路 13 号办公楼作为案例展示测算过程，具体如下：

委估房地产各层面积相近，因此本次评估测算其中间层（四层）的价格作为其平均单价。

※市场法测算过程-办公室

（1）市场法介绍

市场法，又称比较法、交易案例比较法、现行市价法等，是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

市场法计算公式为：

房地产价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（2）比较实例选择

比较实例的选择，遵循以下原则：

- 1) 与评估对象属同一供需圈。
- 2) 与评估对象用途相同或相近。
- 3) 与评估对象交易类型相同或相近。
- 4) 与评估对象的估价基准日相接近。
- 5) 可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

根据以上实例选择原则，通过对评估对象所处区域进行调查分析，我们选择了与评估对象同处于同一供需圈、用途相近、交易类型相似、与基准日相差一年以内的 3 个案例。

本次评估，评估人员通过现场调查、电话咨询及网站查询等方式收集相关的房地产租赁市场信息。经过对相关信息进行合理性、适用性、真实性的分析判断后，选取了三

个实例进行市场法测算，具体情况如下：

可比实例一：建发广场，位于白云区机场路 111 号，案例对象位于三层，建筑面积为 826 m²，普通装修，案例价格为 13,970.00 元/m²，案例时间为 2018 年 10 月。

可比实例二：中港皮具城，位于白云区三元里大道 11 号，案例对象位于八层，建筑面积为 592 m²，普通装修，案例价格为 15,400.00 元/m²，案例时间为 2018 年 10 月。

可比实例三：建发广场，位于白云区机场路 111 号，案例对象位于四层，建筑面积为 400 m²，普通装修，案例价格为 14,850.00 元/m²，案例时间为 2018 年 11 月。

（3）比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、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) 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。
- 3) 交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式修正。
- 4) 区位状况：主要有商服繁华度、公共交通便利度、基础设施、公共配套设施、环境状况、楼层等。
- 5) 实物状况：主要有景观、设施设备、建筑面积、空间布局、装修情况、新旧程度等。
- 6) 权益状况：主要有剩余使用年期、其他限制等。

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示，具体如下：

实 例 比较实例内容		案例一	案例二	案例三	评估对象
交易价格(元/m²)		13,970.00	15,400.00	14,850.00	待估
交易情况		公开市场交易	公开市场交易	公开市场交易	公开市场交易
价格内涵		各付各税	各付各税	各付各税	各付各税
交易日期		2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 11 月	评估基准日:2018 年 9 月 30 日
区位因素	商业繁华程度	较繁华	繁华	较繁华	较繁华
	公共交通便利度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共配套设施	完善	完善	完善	完善
	环境状况	好	好	好	好
	楼层	三层	八层	四层	四层
实物因素	景观	无景观	无景观	无景观	无景观
	设施设备	水电、空调、消防设施齐全	水电、空调、电梯、消防设施齐全	水电、空调、消防设施齐全	水电、空调、电梯、消防设施齐全
	建筑面积	826 m²	592 m²	400 m²	422 m²
	空间布局	单层面积大,可灵活间隔	单层面积大,可灵活间隔	单层面积大,可灵活间隔	单层面积大,可灵活间隔
	装饰装修	普通装修	普通装修	精装修	精装修
	新旧程度	六成新	六成新	六成新	六成新
权益因素	土地使用期限	约剩余 25 年	约剩余 32 年	约剩余 25 年	约剩余 25.66 年
	规划条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	租赁情况	无租赁占用	无租赁占用	无租赁占用	无租赁占用
	拖欠费用情况	无拖欠费用	无拖欠费用	无拖欠费用	无拖欠费用
	查封状况	无查封	无查封	无查封	无查封
	权清晰情况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰

(4) 房地产状况指数表编制

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，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

交易情况：评估对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

交易日期：根据各可比实例成交日期的房地产交易价格指数与价值时点的房地产交易价格指数进行对比，评估对象可比实例成交价格距价值时点均较近，房地产市场状况较平稳，故交易日期不予修正。

1) 区位状况：

商服繁华度：商服繁华度分为繁华、较繁华、一般、较差、差五个等级，以评估对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-4%。

公共交通便利度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便利程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

基础设施：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善程度为基础（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\sim 3\%$ 。

公共配套设施：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

环境状况：以评估对象环境状况为基准（100%），根据各类环境情况对于房地产受到影响的接受程度对其进行修正，修正 $\pm 2\%$ 。

楼层区域：根据所在楼层区域的差异，以评估对象为基准，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 1\sim 5\%$ ；

2) 实物状况：

景观：分为望江、望公园、无景观，以评估对象建筑结构状况为基准（100%），按照实际影响，房价修正 $\pm 10\%$ ；

设施设备：一般包括智能设施、监控、电梯、水电消防、中央空调等，此处以评估对象状况为基准（100%），相差一项，房价修正 $\pm 1\sim 5\%$ ；

建筑面积：根据购买面积的差异，以评估对象为基准，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 1\sim 5\%$ ；

空间布局：根据各单元的空间布局，以评估对象为基准，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 2\sim 5\%$ ；

装修情况：分为豪华装修、精装修、普通装修及毛坯房四个档次，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 1\sim 10\%$ ；

新旧程度：以评估对象新旧程度为基准（100%），相差一成新，房价修正+/-2%。

3) 权益状况

①剩余使用年限：根据年期修正公式：年限修正系数 $K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^N]$ ，

将评估对象和可比实例从法定年期修正到剩余使用年限，并得到一个修正系数。

上述式中：K - 使用年限修正系数

r—本次取还原利率 r=6.76%

N—评估对象土地剩余使用年限

n—可比实例土地剩余使用年限

②其他情况：如：规划条件、租赁情况、拖欠费用、查封情况、产权清晰度等情况，

根据市场对于房地产受到的其他限制情况的接受程度对其进行修正。

依据以上各因素条件说明，分别赋予相应指数，列表编制如下：

实 例 比较实例内容		案例一	案例二	案例三	评估对象
交易价格(元/m²)		13,970.00	15,400.00	14,850.00	待估
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
价格内涵		100.00	100.00	100.00	100.00
交易日期		100.00	100.00	100.00	100.00
区位因素	商业繁华程度	100.00	104.00	100.00	100.00
	公共交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼层	100.00	96.00	100.00	100.00
实物因素	景观	100.00	100.00	100.00	100.00
	设施设备	97.00	100.00	97.00	100.00
	建筑面积	98.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	装饰装修	95.00	95.00	100.00	100.00
	新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
权益因素	土地使用期限	95.64	100.50	95.64	100.00
	规划条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	租赁情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	拖欠费用情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	查封状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	权清晰情况	100.00	100.00	100.00	100.00

(5) 比准价格计算

实 例		案例一	案例二	案例三
比较实例内容				
交易价格(元/㎡)		13,970.00	15,400.00	14,850.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
价格内涵		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位因素	商业繁华程度	100/100	100/104	100/100
	公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/96	100/100
实物因素	景观	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/97	100/100	100/97
	建筑面积	100/98	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/95	100/95	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益因素	土地使用期限	100/95.64	100/100.5	100/95.64
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
	拖欠费用情况	100/100	100/100	100/100
	查封状况	100/100	100/100	100/100
	权清晰情况	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/㎡)		16,181.00	16,144.00	16,060.00

由于三个可比案例修正后的比准价格结果较为接近，故本次评估取算术平均数作为市场法的评估结果，即：

$$\begin{aligned}
 \text{房地产单价} &= (\text{可比实例一} + \text{可比实例二} + \text{可比实例三}) \div 3 \\
 &= (16,181.00 + 16,144.00 + 16,060.00) \div 3 \\
 &= 16,100.00 \text{ 元/㎡ (已取整)}
 \end{aligned}$$

由于本次评估选用的市场案例为同类物业单层或单个单位销售时的市场价格，而委托房地产并非分层或分单元取得产权证，销售时仅能整栋销售。按照市场情况，大面积整体出售房地产都会有一定的折扣吸引有实力的买家购买，因次本次我们考虑了 5%的

整体销售折扣，则：

评估单价=一般情况下销售房地产的市场价值×（1-交易折扣）

=16,100.00×（1-5 %）

=15,300.00 元/m²

※市场法测算过程-车位

（1）市场法介绍

市场法，又称比较法、交易案例比较法、现行市价法等，是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

市场法计算公式为：

房地产价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（2）比较实例选择

比较实例的选择，遵循以下原则：

- 1) 与评估对象属同一供需圈。
- 2) 与评估对象用途相同或相近。
- 3) 与评估对象交易类型相同或相近。
- 4) 与评估对象的估价基准日相接近。
- 5) 可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

根据以上实例选择原则，通过对评估对象所处区域进行调查分析，我们选择了与评

估对象同处于同一供需圈、用途相近、交易类型相似、与基准日相差一年以内的 3 个案例。

本次评估，评估人员通过现场调查、电话咨询及网站查询等方式收集相关的房地产市场信息。经过对相关信息进行合理性、适用性、真实性的分析判断后，选取了三个实例进行市场法测算，具体情况如下：

可比实例一：金迪城市花园车位，位于白云区机场路西侧乐陶街 46 号，案例对象位于负一层，标准车位，案例价格为 250,000.00 元/个，案例时间为 2018 年 9 月。

可比实例二：汇侨新城车位，位于白云区汇侨中路 29 号，案例对象位于负一层，标准车位，案例价格为 240,000.00 元/个，案例时间为 2018 年 7 月。

可比实例三：万达广场车位，位于白云区云城东路，案例对象位于负一层，标准车位，案例价格为 260,000.00 元/个，案例时间为 2018 年 5 月。

（3）比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、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) 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。
- 3) 交易方式：考虑交易方式的不同房价存在差异而进行交易方式修正。
- 4) 区位状况：主要有商服繁华度、公共交通便利度、基础设施、公共配套设施、环境状况、楼层等。
- 5) 实物状况：主要有泊车便捷度、面积大小、装饰装修、停车场形式、物业管理等。

6) 权益状况：主要有剩余使用年期、其他限制等。

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示，具体如下：

比较实例内容 \ 实 例		案例一	案例二	案例三	评估对象
交易价格(元/㎡)		250,000.00	240,000.00	260,000.00	待估
交易情况		公开市场交易	公开市场交易	公开市场交易	公开市场交易
价格内涵		各付各税	各付各税	各付各税	各付各税
交易日期		2018 年 9 月	2018 年 7 月	2018 年 5 月	评估基准日:2018 年 9 月 30 日
区位因素	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	公共交通便捷度	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高
	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共配套设施	完善	完善	完善	完善
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	楼层	负一层	负一层	负一层	首层
实物因素	泊车便捷度	便捷	较便捷	便捷	便捷
	建筑面积	适中	适中	适中	适中
	装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	停车场形式	室内	室内	室内	室内
	物业管理	较好	较好	较好	无物管
权益因素	土地使用期限	约剩余 25 年	约剩余 32 年	约剩余 30 年	约剩余 25.66 年
	规划条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	租赁情况	无租赁占用	无租赁占用	无租赁占用	无租赁占用
	拖欠费用情况	无拖欠费用	无拖欠费用	无拖欠费用	无拖欠费用
	查封状况	无查封	无查封	无查封	无查封
	权清晰情况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰

(4) 房地产状况指数表编制

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，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

交易情况：评估对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

交易日期：根据各可比实例成交日期的房地产交易价格指数与价值时点的房地产交易价格指数进行对比，评估对象可比实例成交价格距价值时点均较近，房地产市场状况较平稳，故交易日期不予修正。

1) 区位状况：

商服繁华度：商服繁华度分为繁华、较繁华、一般、较差、差五个等级，以评估对

象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 4\%$ 。

公共交通便利度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便利程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

基础设施：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善程度为基础（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 1\sim 3\%$ 。

公共配套设施：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

环境状况：以评估对象环境状况为基准（100%），根据各类环境情况对于房地产受到影响的接受程度对其进行修正，修正 $\pm 2\%$ 。

楼层区域：根据所在楼层区域的差异，以评估对象为基准，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 5\sim 10\%$ ；

2) 实物状况：

泊车便捷度：从便捷、较便捷、一般、较差、差五个档次，以评估对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

建筑面积：从适中、较小、小三个档次，以评估对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 4\%$ 。

装饰装修：从高到低装修分为豪华装修、精装修、普通装修及毛坯房四个档次，以评估对象装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 10\%$ 。

停车场形式：停车场形式分为室内、室外，以评估对象为基准，与各可比实例与之相比较，结合实际影响进行修正，修正 $\pm 2\sim 5\%$ ；

物业管理：分为好、较好、一般、较差、无五个等级，以评估对象管理程度为基准

(100%)，相差一个等级，房价修正+/-1%。

3) 权益状况

①剩余使用年限：根据年期修正公式：年限修正系数 $K=[1-1/(1+r)n]/[1-1/(1+r)N]$ ，

将评估对象和可比实例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。

上述式中：K - 使用年限修正系数

r—本次取还原利率 r=6.2%

N—评估对象土地剩余使用年限

n—可比实例土地剩余使用年限

②其他情况：如：规划条件、租赁情况、拖欠费用、查封情况、产权清晰度等情况，根据市场对于房地产受到的其他限制情况的接受程度对其进行修正。

依据以上各因素条件说明，分别赋予相应指数，列表编制如下：

比较实例内容 \ 实 例		案例一	案例二	案例三	评估对象
交易价格(元/m²)		250,000.00	240,000.00	260,000.00	待估
交易情况		100	100	100	100
价格内涵		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	公共交通便利度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	楼层	90	90	90	100
实物因素	泊车便捷度	100	95	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	停车场形式	100	100	100	100
	物业管理	103	103	103	100
权益因素	土地使用期限	99	109	106	100
	规划条件	100	100	100	100
	租赁情况	100	100	100	100
	拖欠费用情况	100	100	100	100
	查封状况	100	100	100	100
	权清晰情况	100	100	100	100

(5) 比准价格计算

实 例		案例一	案例二	案例三
比较实例内容				
交易价格(元/m ²)		250,000.00	240,000.00	260,000.00
交易情况		100/100	100/100	100/100
价格内涵		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位因素	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/90	100/90	100/90
实物因素	泊车便捷度	100/100	100/95	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	停车场形式	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/103	100/103	100/103
权益因素	土地使用期限	100/98.9	100/108.61	100/106.24
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
	拖欠费用情况	100/100	100/100	100/100
	查封状况	100/100	100/100	100/100
	权清晰情况	100/100	100/100	100/100
比准单价(元/m ²)		271,867.00	249,622.00	263,145.00

由于三个可比案例修正后的比准价格结果较为接近，故本次评估取算术平均数作为市场法的评估结果，即：

$$\begin{aligned}
 \text{房地产单价} &= (\text{可比实例一} + \text{可比实例二} + \text{可比实例三}) \div 3 \\
 &= (271,867.00 + 249,622.00 + 263,145.00) \div 3 \\
 &= 262,000.00 \text{ 元/个 (已取整)}
 \end{aligned}$$

由于本次评估选用的市场案例为同类物业单层或单个单位销售时的市场价格，而委托房地产并非分层或分单元取得产权证，销售时仅能整栋销售。按照市场情况，车位的需求一般低于商业办公或住宅物业的需求，因次本次我们考虑了 10% 的销售折扣，则：

$$\begin{aligned}
 \text{评估单价} &= \text{一般情况下销售房地产的市场价值} \times (1 - \text{交易折扣}) \\
 &= 262,000.00 \times (1 - 10\%)
 \end{aligned}$$

$$=235,800.00 \text{ 元/个}$$

综上所述，乐嘉路 13 号评估值=评估单价×建筑面积（或车位数量）

$$=15,300.00 \times 2,587.43 + 235,800.00 \times 21$$

$$=44,539,480.00 \text{ 元}$$

$$\text{乐嘉路 13 号平均单价} = 44,539,480.00 \div 3,011.85 = 14,790.00 \text{ 元/m}^2$$

※成本法测算过程

（1）成本法介绍

“成本法”是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与委估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和投资利润，并扣除相应的折旧来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。其测算公式为：

$$\text{评估物价值} = \text{土地取得成本} + \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{投资利润} - \text{折旧}$$

本次评估测算思路如下：

1) 采用基准地价系数修正法求取评估物所属土地的取得费用：

基准地价系数修正法是根据《城镇土地估价规程》、当地基准地价文件，选取与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准（基准地价）和各种修正因素体系，并按照土地估价规程的规定，在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件差别等方面进行辨别、修正，从而得出评估对象地价的一种方法。

基准地价修正法的计算公式为：

评估单价=基准地价×区域因素修正系数×个别因素修正系数×期日修正系数×容积率修正系数（楼层修正系数）×使用年限修正系数±开发程度修正

2) 按照土地取得后所进行的办公房地产开发建设程序，结合广州市建设工程造价信息及相关政策规定，分别测算开发成本（包括土地开发成本、建筑物建造成本）、管理费用、投资利息、销售费用及税费、开发投资利润等。

3) 采用直线折旧法对建筑物的折旧进行测算，且依据土地剩余使用年限对土地价进行修正，确定最终的房地产价值，测算公式：建筑物评估单价=建筑物的重新购建价格 × 成新率，土地评估单价=土地重置成本×年期修正系数。

（2）土地取得成本

1) 宗地所在区域的基准地价

委估宗地坐落于广州市白云区乐嘉路，经查询，本次评估所在宗地的办公用途基准地价网格点地价为 10,042.00 元/m²（楼面地价）。

2) 影响地价水平的因素修正

①影响地价的区域因素和个别因素修正

A、区域因素是指影响城市内部区域之间地价水平的城市繁华程度及区域在城市中的位置交通条件、公共及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。由于基准地价为网格点的基准地价，故区域因素的修正幅度为 0。

B、个别因素是指与宗地直接有关的自然条件、市政设施条件、宗地面积、形状、长度、宽度、地质条件、使用限制、宗地位置、开发程度等。

根据宗地地价影响因素指标说明、宗地地价修正系数表等，依照前述的委估宗地的个别因素分析，可以建立待评估宗地地价影响因素优劣程度修正系数表：

优劣程度		好	较好	一般	较差	劣	评估对象的优劣程度	取值
修正系数(%)		102	101	100	98	95		
影响因素说明	形状	规则、利于布局	较规则	——	形状较不规则，对布局影响不大	形状不规则，较难布局	好	102%
	地形	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经平整才能使用	一般	100%
	地质	地质条件好	地质条件较好	——	地质条件较差	地质条件恶劣	一般	100%
	临街状况	三、四面临街	二面临街	一面临街	临内街	不临街	一般	100%

即，个别因素修正系数=102%×100%×100%×100%≈102.00%。

②影响评估对象地价的期日因素修正

广州市国土资源和规划委员会发布实施的《关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229 号）的基准期日为 2017 年 1 月 1 日，与评估基准日期间，土地价值有明显升幅，经查询城市地价动态监测网公布的 2017 年 1 季度至 2018 年 3 季度广州综合用地的地价增长率，具体如下：

年度	季度	综合用地环比增长率
2017	1	2.14
2017	2	3.71
2017	3	2.98
2017	4	3.09
2018	1	2.18
2018	2	3.37
2018	3	2.28

注：上年=100

则：期日修正系数=102.14%×103.71%×102.98%×103.09%×102.18%×103.37%×102.28%=121.49%

③宗地已建成建筑物的楼层修正系数

宗地内已建成七层建筑物，按照《广州市基准地价修正体系》记载，广州十区的办

公用地楼层修正参照住宅用地楼层修正。由于建筑物各层面积相近，按照各层面积比加权计算楼层修正系数结果接近其第四层的修正系数，因此本次评估以第四层的修正系数作为平均楼层修正，经查询总层数 7 层（有电梯）的楼层修正系数中第四层的修正系数为 1.002。

④土地使用年限修正系数

本处不作土地使用年限修正，详细修正过程详见后文“建筑物折旧及土地年限修正”所述。

⑤开发程度修正

基准地价内涵的开发程度为“五通一平”，与委估宗地的开发程度一致，故其修正系数取 100%。

3) 委估宗地单价测算

根据对上述各影响因素的调查分析，对宗地所属地段的基准地价进行各因素修正，同时将前述数据代入基准地价修正法公式，得出：

宗地楼面地价=基准地价×区域因素修正系数×个别因素修正系数×期日修正系数×容积率修正系数（楼层修正系数）×使用年限修正系数±开发程度修正

$$=10,042.00 \times 100\% \times 102.00\% \times 121.49\% \times 1.002 \times 1.0+0$$

$$=12,469.00 \text{ 元/m}^2 \text{（已取整）}$$

4) 购买土地的相关税费

根据目前广州市土地出让及土地受让方取得土地所需税、费用的规定，最终土地取得成本还应包括购买土地时缴纳相关税费。按目前广州市土地出让的相关规定，该购买税费包括契税、印花税及相关费用（如手续费），其中契税为地价的 3%，印花税及相关

费用估算为地价的 0.1%。则有：

$$\begin{aligned}\text{购买土地的相关税费} &= \text{楼面单位土地价格} \times 3.1\% \\ &= 12,469.00 \times 3.1\% \\ &= 386.54 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

5) 重新购置土地成本

$$\begin{aligned}\text{土地取得成本} &= \text{宗地单价} + \text{购买土地的相关税费} \\ &= 12,469.00 + 386.54 \\ &= 12,855.54 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

(3) 开发建造成本

1) 建筑安装工程费

包括土建工程费和装饰工程费、安装工程费，其中：土建工程费包括基础部分、地上及地下土建部分等建筑工程造价；装饰工程费包括外墙装饰、门窗工程、室内工程装饰等建筑工程造价；安装工程费包括：管道安装、电梯工程、水电消防等安装费用，该费用为建设单位向施工单位支付，费用标准为市场调节，本次测算根据广州市建设工程造价管理站公布的《广州市房屋建筑工程 2017 年参考造价》记载的类似建筑单方造价为基础，再结合现场勘测情况和施工工程队市场情况进行确定。经测算，确定委估建筑物的建安造价为 2,230.00 元/m²。

2) 前期费用：

前期费用包括招投标费、勘察、工程设计费、工程监理费等。具体计算如下：

序号	费用名称	计算公式	基数	费率	金额（元/m ² ）	依据
1	招投标费	工程造价 ×0.1%	2,230.00	0.20%	4.46	计价格[2002]1980 号

序号	费用名称	计算公式	基数	费率	金额（元/m²）	依据
2	勘察、工程设计费	工程造价 ×3.0%	2,230.00	3.00%	66.90	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
3	工程监理费	工程造价 ×1.5%	2,230.00	1.50%	33.45	发改价格[2007]670 号、 发改价格[2011]534 号
4	其他费用（消防 验收、环评等）	工程造价 ×1.4%	2,230.00	1.40%	31.22	粤建价字[2001]135 号
5	城市基础设施 配套费	标准造价 ×5.00%	1,080.00	5.00%	54.00	粤价[2003]160 号、计价 格[2001]585 号
合计				10.00 %	190.03	

3) 管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括项目建设所需的项目管理人员工资及福利费、办公费、差旅费等，本次按开发建造成本的 2% 计算：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= 2,420.03 \times 2\% \\ &= 48.40 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

4) 销售费用

销售费用是指销售开发完成后的房地产所需要的费用，包括广告宣传费、销售代理费、销售人员的工资和福利费等，本次评估确定按照房地产重置成本的 0.5% 计算：

$$\text{销售费用} = \text{土地重置单价} \times 0.5\% + \text{建筑物重置单价} \times 0.5\%$$

5) 投资利息

投资无论是借贷资金还是自有资金都应该计算利息，因为借贷资金要支付贷款利息，自有资金要放弃可得的存款利息，即基于资金机会成本的考虑。根据委估房地产状况及区域内类似房地产开发建设历时情况，确定评估对象整体建成至完工交付使用历时约 1 年。则土地取得成本在开发待估物业期初一次性投入，计息周期为 1 年；其余开发费用（开发成本、管理费用）在开发建设期内均匀投入，计息周期为 0.5 年[测算过程备注：开发建设周期 ÷ 2 = 1 ÷ 2 = 0.5(年)]。投资利息取中国人民银行 2016 年 8 月 31 日的公布

的 1 年内贷款利率 4.35%。，则有：

$$\begin{aligned}\text{投资利息（土地）} &= \text{土地取得成本} \times 4.35\% \times \text{建设周期} \\ &= 12,855.54 \times 4.35\% \times 1 \\ &= 559.22 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{投资利息（建筑物）} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 4.35\% \times \text{建设周期} \div 2 \\ &= (2,420.03 + 48.40) \times 4.35\% \times 0.5 \div 2 \\ &= 53.69 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

6) 销售税费

根据最新税法规定，2016 年 5 月 1 日全面实施“营改增”计税方式，但由于企业增值税的缴纳与计算受各年度的可抵扣进项额、销售情况等影响，评估人员无法准确计算。因此本次评估选用简易计税方式进行计算，即增值税税率为 5%。

销售税费主要包括城市维护建设税、教育附加及地方教育附加、印花税，各项税费税率为城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值率的 2%，印花税为含税销售收入的 0.5%。

本次评估测算的重置单价为不含税单价，则：

$$\begin{aligned}\text{销售税费（土地）} &= \text{土地重置单价} \times 5\% + \text{土地重置单价} \times 5\% \times 12\% + \text{土地重置单价} \times \\ &\quad (1+5\%) \times 0.5\% \\ &= \text{土地重置单价} \times 6.125\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{销售税费（建筑物）} &= \text{建筑物重置单价} \times 5\% + \text{建筑物重置单价} \times 5\% \times 12\% + \text{建筑物重} \\ &\quad \text{置单价} \times (1+5\%) \times 0.5\% \\ &= \text{建筑物重置单价} \times 6.125\%\end{aligned}$$

7) 开发利润

开发利润是在正常条件下开发商所能获得的平均利润。根据广州市同类建筑物开发利润水平，参考类似物业并结合评估对象特点，确定开发利润水平。本次开发利润以直接成本利润率计，即计算基数为土地取得成本、开发成本之和，本次评估确认直接成本利润率取为 10%，则：

$$\text{开发利润（土地）} = \text{土地取得成本} \times 10\%$$

$$= 12,855.54 \times 10\%$$

$$= 1,285.55 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{开发利润（建筑物）} = (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 10\%$$

$$= (2,420.03 + 48.40) \times 10\%$$

$$= 246.84 \text{ 元/m}^2$$

⑧重置单价的确定

$$\text{土地重置单价} = \text{土地取得成本} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$= 12,855.54 + \text{土地重置单价} \times 0.5\% + 559.22 + \text{土地重置单价} \times 6.125\% +$$

$$1,285.55$$

$$= 14,700.31 \div (1 - 0.5\% - 6.125\%)$$

$$= 15,743.30 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{建筑物重置单价} = \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}$$

$$= 2,420.03 + 48.40 + \text{建筑物重置单价} \times 0.5\% + 53.69 + \text{建筑物重置单价} \times$$

$$6.125\% + 181.63$$

$$= 2,768.96 \div (1 - 1\% - 6.125\%)$$

$$=2,965.42 \text{ 元/m}^2$$

(4) 建筑物折旧及土地年限修正

1) 建筑物折旧

该建筑物建成于 2001 年，至评估基准日已使用约 17 年，其经济耐用年限为 50 年，尚余约 33 年；其所占用土地剩余使用年限从基准日开始为 25.58 年。依据评估理论，房屋建筑物剩余使用年限按建筑物尚余使用年限与土地剩余使用年限孰短原则选取，则本次测算以土地剩余使用年限为 25.58 年进行成本率计算。因此该房屋建筑物的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限})) \times 100\% \\ &= (25.58 / (17 + 25.58)) \times 100\% \\ &= 60\% (\text{已取整}) \end{aligned}$$

经确定，该建筑物的成新率取值为 60%。

2) 土地年限修正系数

广州市公布的基准地价为法定最高使用年限下的土地使用权价格，出让年限少于最高出让年限的，须对其进行年限修正，修正系数为 $K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^N]$ ，其中， r 为土地还原利率（综合用地 $r=6.76\%$ ）， n 为实际出让年限， N 为法定最高出让年限。委估宗地截止至评估基准日的剩余使用年限为 25.66 年，则：

$$\begin{aligned} K &= [1 - 1 \div (1 + 6.76\%)^{25.66}] \div [1 - 1 \div (1 + 6.76\%)^{50.00}] \\ &= 0.8455 \end{aligned}$$

按照公式计算，其土地使用年限修正系数为 0.8455。

(5) 成本法评估值

房地产评估单价=土地评估单价（楼面地价）+建筑物评估单价

$$=13,310.00+1,780.00$$

$$=15,090.00 \text{ 元/m}^2$$

其中：土地评估单价=土地重置单价×土地年限修正系数

$$=15,743.30 \times 0.8455$$

$$=13,310.00 \text{ 元/m}^2 \text{（已取整）}$$

建筑物评估单价=建筑重置单价×成新率

$$=2,965.42 \times 60\%$$

$$=1,780.00 \text{ 元/m}^2 \text{（已取整）}$$

同理计算出白云区乐嘉路 13 号首层评估单价为 5,900.00 元/m²

综上所述，乐嘉路 13 号评估值=评估单价×建筑面积

$$=15,090.00 \times 2,587.43 + 5,900.00 \times 424.42$$

$$=41,548,400.00 \text{ 元}$$

乐嘉路 13 号平均单价=41,548,400.00 ÷ 3,011.85=13,790.00 元/m²

※确定评估值

经测算，白云区乐嘉路 13 号办公楼采用市场法测算的结果为 14,790.00 元/m²，采用成本法测算的结果为 13,790.00 元/m²。

通过分析，成本法结果与市场法结果存在一定差异，主要是由于委估房地产为二手物业，成本法中对于二手物业的价格仅通过重置价扣减建筑物折旧及土地年期修正量化计算，未考虑到房地产市场二手物业的需求与房地产利用状况等因素的影响。而市场法是通过同类房地产交易信息修正后的计算结果，是最能代表市场对于物业价格的接受程

度的，因此我们决议以市场法结果作为本次评估结论。

同理可计算得出其他房地产价格。

四、 评估结论及其分析

（一）测算结果

本次评估采用了市场法和成本法对广州广之旅国际旅行社股份有限公司申报的房地产的市场价值进行测算，其中市场法结果合计为 174,888,450.00 元，成本法结果合计为 151,870,840.00 元。

（二）评估结论的选取

通过分析，成本法结果与市场法结果存在一定差异，主要是由于委估房地产为二手物业，成本法中对于二手物业的价格仅通过重置价扣减建筑物折旧及土地年期修正量化计算，未考虑到房地产市场二手物业的需求与房地产利用状况等因素的影响。而市场法是通过同类房地产交易信息修正后的计算结果，是最能代表市场对于物业价格的接受程度的，因此我们决议以市场法结果作为本次评估结论。

（三）评估结论

经过评估测算，评估基准日 2018 年 9 月 30 日时，本次评估的广州广之旅国际旅行社股份有限公司申报的房地产评估值（含税）合计为 174,888,450.00 元（大写人民币壹亿柒仟肆佰捌拾捌万捌仟肆佰伍拾元整），评估增值 130,699,167.14 元，增值率为 295.77%（详见房地产评估结果明细表）。

评估增值的主要原因是：房地产初始取得成本较低，从取得日至评估基准日，由于城市建设，房地产的价格大幅上涨。