



本报告依据中国资产评估准则编制



防伪查询二维码



顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置
所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号
广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场

价值评估

资产评估报告书

评 Z21081190128 号

2021 年 8 月 19 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 房地产估价一级资质 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](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
摘要.....	4
正文.....	6
一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 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	14
十四、资产评估机构及资产评估师	14
评估报告附件	15

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人、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人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，依据委托人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。

顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置
所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号
广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场
价值评估

摘要

评 Z21081190128 号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受顺德市广德业房地产发展有限公司管理人的委托，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，对顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产的市场价值以 2021 年 3 月 17 日为评估基准日进行了评估。现将资产评估报告书摘要如下：

评估目的：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟资产处置，本次评估为顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场价值评估提供价值参考依据。

评估对象：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产。

评估范围：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产相关债权、债务和特许经营权等其他财产和权益。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 17 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：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人委托评估的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产在评估基准日的市场价值为人民币壹拾亿伍仟叁佰贰拾玖万叁仟元整（¥105,329.30 万元）。

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”。

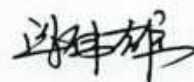
报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2021 年 3 月 17 日起至 2022 年 3 月 16 日的期限内有效。

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：



2021 年 8 月 19 日

顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置
所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号
广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场

价值评估

正文

评 Z21081190128 号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受顺德市广德业房地产发展有限公司管理人的委托，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，对顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产的市场价值以 2021 年 3 月 17 日为评估基准日进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

1. 委托人

名称：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人

本次评估目的为顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场价值评估。

2. 产权持有人

名称：顺德市广德业房地产发展有限公司

3. 委托人以外的其他评估报告使用者

本项目评估委托人以外的其他评估报告使用者包括登记机构及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场价值评估提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产。

评估范围：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产相关债权、债务和特许经营权等其他财产和权益。

评估对象状况：

1、产权状况

据委托方提供资料显示，评估对象仅有土地证暂未办理房产相关产权权属证明。

2、他项权利状况

本次评估目的为拟资产处置的市场价值，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

道路通达度：区域内分布有京澳线、同兴路、环市南路、南国中路等，道路通达程度较高；

交通便捷度：周边分布有“大良医院”公交站，公交班次较频密，公交便捷度高，有 302 路、303 路、306 路、309 路、313 路、315 路等多辆公交线路经过，交通便捷度高；

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：评估对象位于顺德区，规划前景较好；

居住氛围：周边居住氛围和商业氛围较好；有市场、商场、学校等，公共配套设施完

善。

环境景观：评估对象所在区域，土壤、水文质量较好，植被覆盖率较多，空气污染程度较少，整体环境质量良好。

4、物理状况

土地基本情况

评估对象所在项目位于广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8、10 号广地商贸城，所在项目宗地东、北至同兴路，南至京澳线，西至南国中路。周边有同兴路、京澳线、南国中路等交通主干道，交通便捷度高。评估对象地处佛山市顺德区，区域内市政配套设施较好。评估对象所在土地形状不规则，地势平坦，地质、水文状况较好。

建筑物基本情况

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数：所在建筑物为地上 4 层建筑。

建筑物实物状况：经现场查勘，至评估基准日，评估对象位于广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产。建筑物为钢筋混凝土结构 4 层，楼梯楼，2000 年竣工。外墙贴小方砖，标准层高，采光通风一般；建筑物实物及维护状况一般。

四、价值类型及其定义

本评估项目的价值类型确定为市场价值，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

本次评估目的是为顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产市场价值评估提供价值参考依据。为能够更好实现本次评估目的，且按照委托人要求确定本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 17 日。

本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

(一)法律法规依据

1.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，

自 2021 年 1 月 1 日起施行。)

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);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

5. 其他法律法规、规范性文件等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

(三) 权属资料

1. 《佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果》复印件;

2. 《房产测量资料簿》

(四) 取价依据

1、贝壳、安居客等网上询价资料;

2、本评估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。

七、评估方法

1. 资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择,要根据评估目的、

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

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

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资产拥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

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。

2. 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。

且评估对象该类型物业用于出租较为普遍，评估对象具有潜在收益，根据《房地产估价规范》规定，有收益性房地产，应采用收益法作为其中一种估价方法，故本次采用收益法进行评估。

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、收益法技术路线进行评估。

市场比较法的公式为：

$$P = \sum PD$$

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中：P-评估对象总价值

PD-评估对象各类用途房地产市场价格

PB-比较案例成交价格

A-评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-评估对象估价期日房价指数/比较案例估价期日房价指数

D-评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E-评估对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

F-评估对象权益因素条件指数/比较案例权益因素条件指数。

收益法的公式为：

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

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 $A(1+g)^2$ ，依此类推，未来第n年为 $A(1+g)^{n-1}$ 。

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 and 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2021年3月17日至2021年8月19日，具体实施过程如下：

1. 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，拟定评估方案；

2. 对委托人委托评估的资产进行现场勘查、鉴别、核对；

3. 收集与分析评估资料，开展市场调研询价工作；

4. 进行评定估算工作；

5. 根据评估工作情况，编制资产评估报告书，经四级审核，与委托人交换评估意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估结论系在以下评估假设下得出的：

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估价。

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。首先假设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。持续使用假设一般可分为在用续用假设、转用续用假设和移地续用假设，本次评估采用在用续用假设作为评估假设前提。

4. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估资产造成重大不利影响。

5. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

6. 本次评估根据委托方评估要求假设评估对象的市场价值为完全产权状态下的市场价值，未考虑产权瑕疵需补办相关权属证明的费用，以及产权瑕疵对评估值的影响。

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

顺德市广德业房地产发展有限公司管理人委托评估的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1栋101铺等共1998套商业、办公房地产在评估基准日的市场价值为：

人民币壹拾亿伍仟叁佰贰拾玖万叁仟元整（¥105,329.30万元）。

十一、特别事项说明

1. 本次评估仅是依据委托人提供的资料，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人和资产占有方负责。

2. 本次评估未考虑资产本身已设置的抵押权等他项权利、资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

3. 评估人员已对评估对象的权属进行了必要的关注，根据委托人提供的资料，评估人员并未发现评估对象存在可能对评估结论产生影响的产权瑕疵或资料不全事项。

4. 在评估基准日后，报告有效期以内，若资产数量发生明显变化，应根据原评估方法对资产价值进行调整。

5. 在评估基准日后，若资产价值标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6. 评估人员与委托人一起对委估的资产进行了现场勘察，本次评估以现场勘查中确定的资产项目及数量为基础，委托人对评估对象的评估范围及权属承担完全法律责任，并应对提供的资料真实性负责。资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

7. 本次评估未对评估对象进行内部测试，本次评估假设待评估对象均能正常使用，特请报告使用者注意。

8. 本次评估未有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

9. 本评估报告未有引用其他机构出具报告结论的情况。

10. 至报告日，本次评估未发现重大期后事项。

11. 本次评估未发生评估程序受限的情形。

12. 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，评估结论不等同于评估对象可实现价格，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

13. 据了解，该项目部分物业可能已经销售且存在产权纠纷，由于评估对象未办理房地产权证，本次评估无法对评估对象产权进行逐一核实，评估时依据委托方提供资料数据进行评估，本次评估对产权归属不负法律责任，本报告也不能作为产权证明及产权交割过户的保证。

14. 本次评估未考虑评估对象补办理产权证所需费用及相关产权过户税费，是否可以正常交割过户及其税费均以相关行政部门为准，提请本评估报告使用者予以关注。

15. 本次评估范围内的建筑物面积均为套内建筑面积，评估价值均以套内建筑面积为准，提请本评估报告使用者予以关注。

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、用途等条件

以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，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，即评估基准日从 2021 年 3 月 17 日起到 2022 年 3 月 16 日止的期限内有效。

十三、评估报告日

2021 年 8 月 19 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

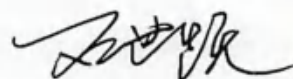
登记编号

签字

印章
资产评估师
石世跃
44000817

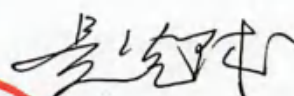
石世跃

44000817



吴光球

44090033

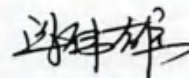


资产评估师
吴光球
44090033



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：



2021 年 8 月 19 日

评估报告附件

1. 资产评估师承诺函；
2. 《资产评估明细表》；
3. 评估对象现场照片；
4. 评估对象位置图；
5. 《佛山市（顺德区）不动产登记信息查询结果》复印件；
6. 评估对象营业执照副本复印件；
7. 评估机构企业法人营业执照副本复印件；
8. 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；
9. 资产评估师职业资格证书登记卡。

资产评估技术说明

一、现场调查情况及评估对象状况

1. 现场调查人员及时间

资产评估专业人员于 2021 年 3 月 17 日对顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产进行了现场调查。

2. 评估对象状况

评估对象：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产。

评估范围：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟资产处置所涉及的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 101 铺等共 1998 套商业、办公房地产，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产相关债权、债务和特许经营权等其他财产和权益。

评估对象状况：

1、产权状况

据委托方提供资料显示，评估对象仅有土地证暂未办理房产相关产权权属证明。

2、他项权利状况

本次评估目的为拟资产处置的市场价值，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

道路通达度：区域内分布有京澳线、同兴路、环市南路、南国中路等，道路通达程度较高；

交通便捷度：周边分布有“大良医院”公交站，公交班次较频密，公交便捷度高，有 302 路、303 路、306 路、309 路、313 路、315 路等多辆公交线路经过，交通便捷度高；

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：评估对象位于顺德区，规划前景较好；

居住氛围：周边居住氛围和商业氛围较好；有市场、商场、学校等，公共配套设施完善。

环境景观：评估对象所在区域，土壤、水文质量较好，植被覆盖率较多，空气污染程度较少，整体环境质量良好。

4、物理状况

土地基本情况

评估对象所在项目位于广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8、10号广地商贸城，所在项目宗地东、北至同兴路，南至京澳线，西至南国中路。周边有同兴路、京澳线、南国中路等交通主干道，交通便捷度高。评估对象地处佛山市顺德区，区域内市政配套设施较好。评估对象所在土地形状不规则，地势平坦，地质、水文状况较好。

建筑物基本情况

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数：所在建筑物为地上4层建筑。

建筑物实物状况：经现场查勘，至评估基准日，评估对象位于广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1栋101铺等共1998套商业、办公房地产。建筑物为钢筋混凝土结构4层，楼梯楼，2000年竣工。外墙贴小方砖，标准层高，采光通风一般；建筑物实物及维护状况一般。

二、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、收益法和成本法。评估方法的选择，要根据评估目的、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

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

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

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。

且评估对象该类型物业用于出租较为普遍，评估对象具有潜在收益，根据《房地产估价规范》规定，有收益性房地产，应采用收益法作为其中一种估价方法，故本次采用收益法进行评估。

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、收益法技术路线进行评估

（三）评估方法的基本原理

本次评估采用市场法、收益法进行评估。

A. 市场法评估

市场法是将评估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似二手房加以比较对照，从已经发生了交易的二手房的交易价格，修正得出评估对象房地产的价格。

- (1) 搜集买卖交易实例；
- (2) 选取 3 个可比实例；
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理；
- (4) 求取比较价值。

B. 收益法评估

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，具体是预测评估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评估对象价值的方法。

(1) 选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；

(2) 由于合同租金高于市场租金，根据抵押估价目的，不必考虑租赁合同约束，即不必区分租赁合同期内与租赁合同期外，均采用市场租金，有效毛收入按照出租型求取；

(3) 选取区位相当且租金内涵相同的 3 个租金可比实例，通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得评估对象价值时点未来第一年的有效毛收入；

(4) 求取年运营费用，确定报酬率，求得未来第一年的净收益；

(5) 价值时点未来收益年限内净收益逐年递增；确定报酬率，并假定报酬率每年不变；

(6) 土地使用权终止日作为收益期结束日，收益期结束后的建筑物残余价值不计；

(7) 按年净收益不变的收益法公式，求取评估对象收益价值。

C. 确定评估结果

(1) 综合市场法与收益法的评估价格，求取评估对象在评估基准日的价值。

(四) 评估测算过程

以评估对象 5: 广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 105 铺为例演示测算过程：

运用市场法评估房地产市场价格测算过程

(1) 市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价值的方法。市场比较法的公式为：

$$P = \sum PD$$

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中：P-评估对象总价值

PD-评估对象各类用途房地产市场价格

PB-比较案例成交价格

A-评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-评估对象估价期日房价指数/比较案例估价期日房价指数

D-评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E-评估对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数。

F-评估对象权益因素条件指数/比较案例权益因素条件指数。

(2) 确定房地产的价值

交易实例基本概况。我们根据房地产用途相同、地价区段相同或相近的要求共收集了 A、B、C 三个住宅房地产的交易实例，其基本概况下表。

1. 比较因素条件描述表

比较因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 105 铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺
成交价格(元/m ²)		待估	13,100	12,400	14,300
交易情况		正常市场交易	二级市场报盘价	二级市场报盘价	二级市场报盘价
交易日期		价值时点	2020 年 3 月	2020 年 3 月	2020 年 3 月
实物状况	套内建筑面积	71.68 m ²	133 m ²	97 m ²	129 m ²
	净高	约 5.5m	约 5.5m	约 5.5m	约 5.5m
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全
	装饰装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
	内部格局	布局合理, 有利于利用	布局合理, 有利于利用	布局合理, 有利于利用	布局合理, 有利于利用
	临街宽深比	适中	适中	适中	适中
	外观形象	外观一般	外观较新颖	外观较新颖	外观较新颖
	无形价值	一般商场/商业街	一般商场/商业街	一般商场/商业街	一般商场/商业街
权益状况	剩余使用年限	28.46 年	24.95 年	24.95 年	24.95 年
	租约限制	未出租, 无租约限制	未出租, 无租约限制	未出租, 无租约限制	未出租, 无租约限制
	物业管理	一般	较好	较好	较好
区位状况	位置	地段繁华程度	区级商业中心商圈辐射范围, 人流量一般。地段繁华程度一般	区级商业中心商圈辐射范围, 人流量较多。地段繁华程度较好	区级商业中心商圈辐射范围, 人流量较多。地段繁华程度较好
		街道性质	综合性	综合性	综合性
		临街状况	临京珠线	临锦华路	临延年路
		所在楼层	首层	首层	首层
	交通	道路通达度	邻近京珠线, 道路通达度较高	邻近锦华路, 道路通达度较高	邻近延年路, 道路通达度较高



条件	公交便捷度	距离顺德汽车客运总站公交站 100 米内, 有多条公交线路途经; 公交便捷度高	距离顺德汽车客运总站公交站 100 米内, 有多条公交线路途经; 公交便捷度高	距离顺德汽车客运总站公交站 100 米内, 有多条公交线路途经; 公交便捷度高	距离顺德汽车客运总站公交站 100 米内, 有多条公交线路途经; 公交便捷度高
	停车方便程度	设有停车场, 停车位充足	设有地下停车场, 停车位充足/停车方便	设有地下停车场, 停车位充足/停车方便	设有地下停车场, 停车位充足/停车方便
	外部配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善
	周围环境状况	区域良好	区域良好	区域良好	区域良好

2. 比较因素修正系数表

比较因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 105 铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺	顺德大良雅居乐首层临街商铺
成交价格(元/㎡)		待估	13, 100	12, 400	14, 300
交易情况		100	110	110	110
交易日期		100	100	100	100
实物状况	套内建筑面积	100	98	100	98
	净高	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	110	110	110
	内部格局	100	100	100	100
	临街宽深比	100	100	100	100
	外观形象	100	105	105	105
	无形价值	100	100	100	100
权益状况	剩余使用年限	100	95	95	95
	租约限制	100	100	100	100
	物业管理	100	105	105	105
区位状况	位置	地段繁华程度	100	105	105
		街道性质	100	100	100
		临街状况	100	100	100
		所在楼层	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100

外部配套设施	100	100	100	100
周围环境状况	100	100	100	100

3. 市场法测算过程表

比较因素			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
物业名称及位置			顺德大良雅居乐首层 临街商铺			顺德大良雅居乐首层 临街商铺			顺德大良雅居乐首层 临街商铺		
成交价格(元/㎡)			13, 100			12, 400			14, 300		
交易情况			100	/	110	100	/	110	100	/	110
市场状况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状 况	套内建筑面积		100	/	98	100	/	100	100	/	98
	净高		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修		100	/	110	100	/	110	100	/	110
	内部格局		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街宽深比		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外观形象		100	/	105	100	/	105	100	/	105
	无形价值		100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状 况	剩余使用年限		100	/	95	100	/	95	100	/	95
	租约限制		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理		100	/	105	100	/	105	100	/	105
区位状 况	位 置	地段繁华程度	100	/	100	100	/	105	100	/	105
		街道性质	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交 通 条 件	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		公交便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		停车方便程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外部配套设施		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周围环境状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	比准价格(元/㎡)			10, 548			9, 318			10, 966	
权 重			1/3			1/3			1/3		
评估单价(元/㎡)			10, 280								
套内建筑面积(㎡)			71. 68								
评估总价(万元, 取佰位)			73. 69								

运用收益法评估房地产市场价值测算过程

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

是预测评估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评估对象价值的方法。

根据市场分析预测，评估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 $A(1+g)^2$ ，依此类推，未来第n年为 $A(1+g)^{n-1}$ 。

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。

1、收益期

根据评估对象佛山市(顺德区)不动产权登记信息查询结果记载，评估对象土地使用期限至2049年9月2日止，价值时点2021年3月17日土地使用期限剩余28.46年；评估对象建筑物建成于2000年，已使用约21年，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为60年，价值时点还剩余39年。

建筑物剩余经济寿命晚于建设用地使用权剩余期限结束，根据孰短原则，收益期取28.46年。由于无法获知土地出让合同约定建筑物收回时是有偿还是无偿，根据抵押估价谨慎原则及本次估价假设，收益期结束后建筑物无偿收回，故不计算建筑物残余价值。

2、有效毛收入

按出租的类型求取有效毛收入。

(1) 市场租金水平

①市场租金可比实例

估价人员通过市场调查，选择了与评估对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表：

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	顺景湾首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺
交易价格(元/㎡·月)	50	61	65
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
套内建筑面积(㎡)	47.00	74.00	110.00
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修
净高	约 5.5m	约 5.5m	约 5.5m
租期	3-5 年	3-5 年	3-5 年

②建立比较因素条件描述表

参与比较的因素条件应是对评估对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对评估对象与可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较，详见下表：

比较因素条件描述表

比较因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 105 铺	顺景湾首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺
成交价格(元/㎡·月)		待估	50	61	65
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期		价值时点	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
实物状况	套内建筑面积	71.68 ㎡	47 ㎡	74 ㎡	110 ㎡
	净高	约 5.5m	约 5.5m	约 5.5m	约 5.5m
	设施设备	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全	水电、通信、网络等配套设施齐全
	装饰装修	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
	内部格局	布局合理, 有利于利用	布局较合理, 较有利于利用	布局合理, 有利于利用	布局合理, 有利于利用
	临街宽深比	适中	适中	适中	适中
	外观形象	外观一般	外观较新颖	外观较新颖	外观较新颖
	无形价值	无	无	无	无
权益状况	租期	3-5 年	3-5 年	3-5 年	3-5 年
	物业管理	一般	较好	较好	较好

区位状况	位置	地段繁华程度	区级商业中心商圈辐射范围，人流量一般。地段繁华程度一般	区级商业中心商圈辐射范围，人流量一般。地段繁华程度一般	区级商业中心商圈辐射范围，人流量一般。地段繁华程度一般	区级商业中心商圈辐射范围，人流量较大。地段繁华程度较好
		街道性质	综合性	综合性	综合性	综合性
		临街状况	一面临街，店面与道路基本齐平，有足够缓冲余地	一面临街，店面与道路基本齐平，有足够缓冲余地	一面临街，店面与道路基本齐平，有足够缓冲余地	一面临街，店面与道路基本齐平，有足够缓冲余地
		所在楼层	首层	首层	首层	首层
	交通条件	道路通达度	邻近乐南路，上下班高峰塞车较严重。道路通达度较高	邻近乐平大道，上下班高峰塞车较严重。道路通达度较高	邻近乐平大道，上下班高峰塞车较严重。道路通达度较高	邻近乐平大道，上下班高峰塞车较严重。道路通达度较高
		公交便捷度	距离顺德汽车客运总站公交站100米内，有多条公交线路途经；公交便捷度高	距离五坊00米内，有多条公交线路途经；公交便捷度高	距离顺德汽车客运总站公交站100米内，有多条公交线路途经；公交便捷度高	距离顺德汽车客运总站公交站100米内，有多条公交线路途经；公交便捷度高
		停车方便程度	设有停车场，停车位充足	设有停车场，停车位充足	设有停车场，停车位充足	设有停车场，停车位充足
		外部配套设施	配套完善	配套完善	配套完善	配套完善
		周围环境状况	区域良好	区域良好	区域良好	区域良好

③租金可比实例的调整

将评估对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较，得到因素比较修正系数表、比较法测算过程表：

比较因素修正系数表

比较因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置		广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1栋105铺	顺景湾首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺	顺德雅居乐花园首层商铺
成交价格(元/㎡·月)		待估	50	61	65
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
实物状况	套内建筑面积	100	102	100	98
	净高	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100

	装饰装修		100	110	110	110
	内部格局		100	100	100	100
	临街宽深比		100	100	100	100
	外观形象		100	105	105	105
	无形价值		100	100	100	100
权益状况	租期		100	100	100	100
	物业管理		100	102	102	102
区位状况	位置	地段繁华程度	100	100	105	105
		街道性质	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
	外部配套设施		100	100	100	100
	周围环境状况		100	100	100	100

比较法测算过程表

比较因素			可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
物业名称及位置			顺景湾首层商铺			顺德雅居乐花园首层 商铺			顺德雅居乐花园首层 商铺		
成交价格(元/㎡·月)			50			61			65		
交易情况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状 况	套内建筑面积		100	/	102	100	/	100	100	/	98
	净高		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修		100	/	110	100	/	110	100	/	110
	内部格局		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街宽深比		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外观形象		100	/	105	100	/	105	100	/	105
	无形价值		100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状 况	租期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理		100	/	102	100	/	102	100	/	102
区位状 况	位置	地段繁华程度	100	/	100	100	/	105	100	/	105
		街道性质	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		所在楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	交通 条件	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		公交便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
		停车方便程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	外部配套设施		100	/	100	100	/	100	100	/	100
	周围环境状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格(元/㎡·月)			42			49			54		
权 重			1/3			1/3			1/3		
评估单价(元/㎡·月)			48								

④价值时点市场租金的确定

经测算价值时点的市场租金为 48 (元/m²·月)。

(2) 租约限制

评估对象无租约限制。

(3) 租赁面积确定

评估对象 5 的套内建筑面积为 71.68 m²，租金内涵的租赁面积为套内建筑面积，即租赁面积为 71.68 m²。

(4) 空置和租金损失

根据对附近同类规模综合经营的商业物业调查，空置率约为 2%-5%，遵照抵押估价的谨慎原则，本次估价的空置率取 3%。由于出租房均有一定数额押金，期初支付，故基本不存在租金损失。

(5) 其他收入

其他收入为租赁保证金(押金)的利息收入。保证金(押金)为一个月的租金，至租赁期满返还，返还时不计利息。由于押金所产生的利息较小，可忽略不计。

3、运营费用

①年维修费：为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。以房屋重置价为基数乘以年维修费率。

②年管理费：对出租房屋进行的必要管理所需的费用。以房屋年有效毛收入为基数乘以年管理费率。

③年保险费：为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用。根据当地规定保险费率为 0.2%。

④年房产税：房屋产权人需缴纳的相关税费，税率为 11.43%。

⑤年增值税及附加：出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等。当地增值税税率 5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%、2%。即年增

值税及附加综合税费为 5.33%。

⑥年印花税：出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税，税率 0.05%。

4、年净收益

年净收益(A) = 年有效毛收入 - 一年运营费用 = 年潜在毛收入 - 空置和租金损失 + 其他收入 - 一年运营费用

5、变化趋势分析

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计评估对象于价值时点起在可收益年限内保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经估价人员市场调查及查询同类物业近年的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 2%-5%，结合评估对象所在区域同类物业供求状况，本次评估取租金年增长率为 4.5%。

根据估价人员市场调查，目前市场上同类型物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净租金增长率。

6、报酬率(Y)

房地产报酬率采用累加法确定，即包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分。无风险报酬率也称安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，取价值时点人民银行公布的一年期定期存款基准利率(1.5%)；风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，具体是对评估对象自身及其所在的区域、行业、市场等所在的风险补偿。

风险报酬率 = 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 + 易于获得融资的优惠率 + 所得税抵扣的优惠率

报酬率求取表

项 目		取值说明	取 值
无风险报酬率		价值时点人民银行公布的 1 年期商业银行存款基准年利率 1.5%	1.50%
风险 报酬 率	投资风险补 偿率	据调查，类似房地产的投资风险补偿率的取值范围为 2%-6%。分析本项目的投资周期、投资规模、周边房地产市场成熟度，投资风险补偿率取 3%	3.00%
	管理负担补 偿率	据调查，类似房地产的管理负担补偿率的取值范围为 0.1%-1%。分析本项目的具体情况，管理负担补偿率取 0.3%	0.30%
	缺乏流动性 补偿率	据调查，类似房地产的缺乏流动性补偿率的取值范围为 1%-3%。分析本项目的投资周期、销售等方面，缺乏流动性补偿率取 1.5%	1.50%
	易于获得融 资的优惠率	本次易于获得融资的优惠率取 0.15%	-0.15%
	所得税抵扣 的优惠率	本次所得税抵扣的优惠率取 0.15%	-0.15%

报酬率	合计	6.00%
-----	----	-------

7、测算结果公式选用和计算过程

直接资本化法要求有较多与评估对象的净收益流模式相同房地产来求取资本化率，而市场上缺少与评估对象净收益流模式相同的房地产可比实例，不适合采用直接资本化法；由于可以调查到与评估对象具有同等风险的投资的收益率来求取报酬率，所以选用报酬资本化法。

由于可以预测到评估对象在收益期限内各年净收益，所以选用全剩余寿命模式。选用净收益按一定比率递增的有限年公式。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)²，依此类推，未来第n年为A(1+g)ⁿ⁻¹。

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。

收益法测算过程详见下表：

序号	项目	备注	取值	测算	
*	套内建筑面积	权属证书记载	71.68	71.68	m ²
*	重置价格	客观成本	2000.00	2000.00	元/m ²
(一)	年潜在毛收入	(一)=①×12		576.00	元/m ²
①	月租金	市场租金	48.00	48.00	元/m ²
(二)	年有效毛收入	(二)=(一)×(1-①)+②		558.72	元/m ²
①	空置和租金损失	根据对附近同类物业调查确定空置率。由于出租物业均有一定数额押金，且租金期初支付，故基本不存在租金损失。	3.0%	3.0%	
②	其他收入	主要是押金产生的利息。由于押金所产生的利息较小，可忽略不计。	0.00%	0	元/m ²
(三)	年运营费用	(三)=SUM(①:⑦)		134.68	元/m ²
①	年维修费	为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。年维修费=重置单价×年维修费率。	1.0%	20.00	元/m ²

②	年管理费	对出租房屋进行的必要管理所需的费用。年管理费=年有效毛收入×年管理费。	3.0%	16.76	元/m ²
③	年保险费	为避免房屋意外损失而向保险公司支付的费用 年保险费=重置单价×年保险费率	0.2%	4.00	元/m ²
④	年房产税	房屋产权人需缴纳的相关税费 年房产税=年有效毛收入×房产税	11.43%	63.86	元/m ²
⑤	年增值税及附加	出租人按有关规定向税务机关缴纳的增值税等 年增值税及附加=年有效毛收入×增值税及附加率	5.33%	29.78	元/m ²
⑥	年印花税	出租人按有关规定向税务机关缴纳的印花税 年印花税=年有效毛收入×印花税率	0.05%	0.28	元/m ²
(四)	年净收益(A)	(四)=(二)-(三)		424.04	元/m ²
(五)	净收益递增率(g)	市场调查及估价经验确定	4.5%	4.5%	
(六)	报酬率(Y)	采用累加法确定	6.0%	6.0%	
(七)	收益期(N)	按建筑物剩余经济寿命、土地使用权剩余年限孰短原则确定。不考虑建筑物残余价值。		28.46	年
(八)	收益价值(V)	单价	$V=A/(Y-g) \times \{1-[1+g]/(1+Y)]^N\}$	9430.00	元/m ²

三、评估结果确定

比较法测算结果为：10,310 元/m²；收益法测算结果为：9,430 元/m²。

两种方法评估结果差距不大。市场法结果是将评估对象与在价值时点近期内有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当的修正，以此估算评估对象的价格或价值的方法，其测算的数据均自市场上直接获得，其测算结果更能代表评估对象当时的市场价格，因此我们认为采用市场法测算房地产市场价值是可行的，测算过程及结果是合理可信的；收益法是通过收集房地产市场租金来预测评估对象未来使用年限的收益，采用适当的资本化率和收益法公式得到评估对象价值的方法，其理论依据较强，但因其未来收益的预测带有一定的主观性及不确定性，而且选取不同的测算公式也会造成评估结果的不同，故其测算结果会与市场价格存在一定的偏差，其测算结果可作为参考。

综上所述，结合估价人员的经验，在确定各估价方法的权重中，我们考虑选取了估价方法的代表性、评估资料完整性、参数选取的客观性、参数确定的时效性、评估结果的现势性等评价因素，得出市场法权重值为 60%、收益法权重值为 40%。则评估对象 5 广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路 8 号广地商贸城 1 栋 105 铺最终评估结果为：

评估单价=10,280×60%+9,430×40%=9,940(元/m², 精确到十位)

评估总价=9,940×71.68=71.25(万元, 取百位)

同理可得其他评估对象总价为：105,329.30 万元，评估结果详见《房地产评估结果明细表》。

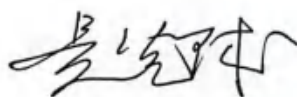
资产评估师承诺函

佛山市顺德区汇能电力安装工程有限公司：

受贵单位的委托，我们对顺德市广德业房地产发展有限公司管理人拟资产处置所涉及的顺德市广德业房地产发展有限公司拥有的广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1栋101铺等共1998套商业、办公房地产的市场价值以2021年3月17日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

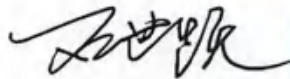
- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师
吴光球
44090033

资产评估师：



资产评估师
石世跃
44000817

2021年8月19日



资产评估明细表

委托方：顺德市广德业房地产发展有限公司管理人

报告编号：评Z21081190128号

评估基准日：2021年3月17日

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	始构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层101	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座101	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座101幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	38.52	9,940	38.29	
2	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层102	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座102	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座102幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.50	9,940	44.71	
3	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层103	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座103	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座103幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	41.96	9,940	41.71	
4	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层104	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座104	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座104幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	63.97	9,940	63.59	
5	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层105	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座105	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座105幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
6	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层106	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座106	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座106幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
7	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层107	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座107	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座107幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
8	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层108	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座108	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座108幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
9	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层109	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座109	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座109幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
10	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层110	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座110	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座110幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.62	9,940	71.25	
11	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座111幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.52	9,940	71.09	
12	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座112幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.61	9,940	71.18	
13	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层113	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座113	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座113幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
14	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层114	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座114	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座114幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
15	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层115	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座115	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座115幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
16	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层116	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座116	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座116幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
17	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层117	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座117	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座117幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
18	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层118	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座118	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座118幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
19	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座119幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.68	9,940	71.25	
20	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层120	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座120	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座120幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	121.97	9,940	121.24	
21	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层121	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座121	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座121幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.13	7,950	35.06	
22	顺德国际商业城(广德商贸城)A区壹座首层119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广德商贸城A区1座119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路8号广德商贸城1座119幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.73	7,950	35.50	

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料来源地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
95	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层107	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼107	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1楼107	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.39	6,500	106.2	
96	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层108	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼108	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城1楼108	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	160.3	6,500	104.15	
97	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层109	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼109	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼109	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	121.56	9,940	120.83	
98	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层110	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼110	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼110	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
99	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼111	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼111	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
100	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼112	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼112	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
101	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层113	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼113	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼113	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
102	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层114	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼114	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼114	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
103	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层115	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼115	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼115	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
104	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层116	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼116	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼116	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
105	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层117	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼117	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼117	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
106	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层118	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼118	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼118	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
107	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼119	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼119	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
108	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层120	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼120	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼120	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
109	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层121	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼121	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼121	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	
110	顺德国际新城(广地商贸城)A区 或住宅3层122	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2楼122	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2楼122	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.73	9,940	71.3	

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
167	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层416	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座181	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1711幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	68.29	10,920	74.61	
168	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层415	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座180	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1721幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	69.35	10,920	75.8	
169	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层414	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座179	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1731幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	70.82	10,920	77.41	
170	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层413	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座178	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1741幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	72.71	10,920	79.37	
171	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层412	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座177	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1751幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	74.84	10,920	81.8	
172	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层411	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座176	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1761幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	77.32	10,920	84.14	
173	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层410	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座175	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1771幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	80.87	10,920	88.39	
174	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层409	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座174	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1781幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	84.37	10,920	92.22	
175	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座173	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1791幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	88.16	10,920	96.35	
176	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层407	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座172	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1801幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	92.25	10,920	100.83	
177	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座171	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1811幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	96.69	10,920	105.84	
178	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座170	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1821幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	101.41	10,920	110.81	
179	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层404	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座169	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1831幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	106.75	10,920	116.69	
180	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层403	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座168	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1841幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	111.71	10,920	122.2	
181	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座167	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1851幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	116.58	10,920	127.17	
182	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座166	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1861幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	121.43	10,920	132.14	
183	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座201	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1871幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	126.32	9,960	125.43	
184	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座202	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1881幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	131.21	9,960	130.36	
185	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层403	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座203	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1891幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	136.10	9,960	135.29	
186	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层404	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座204	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1901幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	141.01	9,960	140.22	
187	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座205	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1911幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	145.92	9,960	145.15	
188	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座206	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1921幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	150.83	9,960	150.08	
189	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层407	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座207	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1931幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	155.74	9,960	155.01	
190	顺德国际商业城(广地商贸城)A区 武陟首层408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座208	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2栋1941幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	160.65	9,960	160.04	

[illegible]

序号	预售地址	拟备案房源地址	门(楼)牌编号(变更)通知书》门牌地址	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
239	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座201	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座201	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座201室	商业	约2000年	2层	38.14	5,960	227.33	
240	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座201	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座201	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座201室	商业	约2000年	2层	74.75	5,960	44.55	
241	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座202	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座202	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座202室	商业	约2000年	2层	97.68	5,960	58.22	
242	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座203	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座203	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座203室	商业	约2000年	2层	91.17	5,960	54.34	
243	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座204	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座204	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座204室	商业	约2000年	2层	85.15	5,960	50.75	
244	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座205	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座205	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座205室	商业	约2000年	2层	79.55	5,960	47.41	
245	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座206	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座206	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座206室	商业	约2000年	2层	74.43	5,960	44.36	
246	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座207	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座207	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座207室	商业	约2000年	2层	68.75	5,960	41.57	
247	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座208	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座208	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座208室	商业	约2000年	2层	65.5	5,960	39.04	
248	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座209	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座209	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座209室	商业	约2000年	2层	51.69	5,960	30.77	
249	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座210	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座210	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座210室	商业	约2000年	2层	58.3	5,960	34.75	
250	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座211	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座211	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座211室	商业	约2000年	2层	55.35	5,960	32.99	
251	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座212	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座212	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座212室	商业	约2000年	2层	52.48	5,960	31.28	
252	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座213	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座213	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座213室	商业	约2000年	2层	50.16	5,960	29.9	
253	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座214	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座214	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座214室	商业	约2000年	2层	48.25	5,960	28.75	
254	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座215	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座215	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座215室	商业	约2000年	2层	46.77	5,960	27.87	
255	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座216	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座216	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座216室	商业	约2000年	2层	45.7	5,960	27.24	
256	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座217	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座217	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座217室	商业	约2000年	2层	45.02	5,960	26.83	
257	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座218	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座218	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座218室	商业	约2000年	2层	44.72	5,960	26.65	
258	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座219	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座219	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座219室	商业	约2000年	2层	44.04	5,960	26.4	
259	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座220	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座220	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座220室	商业	约2000年	2层	44.65	5,960	26.61	
260	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库二座221	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座221	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座221室	商业	约2000年	2层	44.83	5,960	26.6	
261	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库三座101	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座201	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座201室	办公	约2000年	3-4层	166.14	6,520	107.89	
262	顺德国际商业城(广地商贸城)A区武库三座102	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商贸城A区2座202	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城2座202室	办公	约2000年	3-4层	166.25	6,520	108.07	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资质楼盘地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
743	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆三至肆肆肆 肆肆肆至肆肆伍	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆肆至肆肆伍	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆肆至肆肆伍	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	160.28	6,500	104.17	
744	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆伍至肆肆陆	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆伍至肆肆陆	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆伍至肆肆陆	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.07	6,500	106	
745	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆陆至肆肆柒	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆陆至肆肆柒	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆陆至肆肆柒	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.05	6,500	106.98	
746	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆柒至肆肆捌	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆柒至肆肆捌	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆柒至肆肆捌	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.04	6,500	106.98	
747	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆捌至肆肆玖	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆捌至肆肆玖	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆捌至肆肆玖	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.03	6,500	106.97	
748	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆肆玖至肆伍零	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆肆玖至肆伍零	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆肆玖至肆伍零	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163	6,500	106.95	
749	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍零至肆伍壹	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍零至肆伍壹	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍零至肆伍壹	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	159.45	6,500	102.99	
750	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍壹至肆伍贰	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍壹至肆伍贰	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍壹至肆伍贰	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.04	6,500	106.98	
751	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍贰至肆伍叁	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍贰至肆伍叁	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍贰至肆伍叁	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.05	6,500	106.98	
752	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍叁至肆伍肆	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍叁至肆伍肆	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍叁至肆伍肆	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.06	6,500	106	
753	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍肆至肆伍伍	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍肆至肆伍伍	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍肆至肆伍伍	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.11	6,500	104.72	
754	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍伍至肆伍陆	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍伍至肆伍陆	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍伍至肆伍陆	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	172.5	6,500	112.13	
755	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍陆至肆伍柒	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍陆至肆伍柒	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍陆至肆伍柒	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.29	6,500	104.94	
756	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍柒至肆伍捌	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍柒至肆伍捌	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍柒至肆伍捌	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.27	6,500	104.83	
757	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍捌至肆伍玖	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍捌至肆伍玖	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍捌至肆伍玖	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.25	6,500	104.82	
758	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆伍玖至肆陆零	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆伍玖至肆陆零	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆伍玖至肆陆零	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.25	6,500	104.81	
759	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆零至肆陆壹	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆零至肆陆壹	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆零至肆陆壹	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.31	6,500	104.79	
760	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆壹至肆陆贰	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆壹至肆陆贰	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆壹至肆陆贰	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	155.66	6,500	101.84	
761	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆贰至肆陆叁	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆贰至肆陆叁	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆贰至肆陆叁	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.26	6,500	104.82	
762	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆叁至肆陆肆	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆叁至肆陆肆	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆叁至肆陆肆	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.12	6,500	104.73	
763	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆肆至肆陆伍	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆肆至肆陆伍	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆肆至肆陆伍	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.32	6,500	104.86	
764	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆伍至肆陆陆	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆伍至肆陆陆	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆伍至肆陆陆	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.33	6,500	104.88	
765	顺德国际新城(广地商置城)A区 肆陆陆至肆陆柒	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路8号广地商置城4栋肆陆陆至肆陆柒	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商置城4栋肆陆								

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	非内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
887	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至110	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼210	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼210	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
888	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼211	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼211	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
889	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼212	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼212	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.45	
890	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至113	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼213	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼213	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
891	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至114	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼214	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼214	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
892	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至115	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼215	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼215	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
893	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至116	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼216	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼216	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
894	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至117	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼217	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼217	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
895	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至118	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼218	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼218	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
896	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼219	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼219	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
897	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至120	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼220	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼220	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
898	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至121	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼221	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼221	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
899	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至122	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼222	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼222	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
900	顺德国际商业城(广地商管城)B区壹楼二至123	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区1楼223	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商管城5栋1楼223	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.45	

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
983	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层306	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼306	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼311室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	117.56	6,300	95.48	
984	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层307	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼307	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼313室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	117.82	6,300	95.68	
985	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层308	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼308	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼315室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	117.83	6,300	95.69	
986	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层309	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼309	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼317室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	117.85	6,300	95.1	
987	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层310	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼310	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼319室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.12	6,500	106.87	
988	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层311	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼311	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼322室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.41	6,500	104.92	
989	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层312	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼312	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼324室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.58	6,500	105.94	
990	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层313	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼313	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼326室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.98	6,500	105.91	
991	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层314	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼314	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼328室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	158.11	6,500	102.91	
992	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层315	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼315	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼330室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.78	6,500	105.81	
993	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层316	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼316	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼332室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,300	105.88	
994	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层317	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼317	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼334室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.98	6,500	105.94	
995	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层318	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼318	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼336室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.99	6,500	105.94	
996	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 壹楼三层319	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区1楼319	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼338室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	192.24	6,500	124.35	
997	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层320	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼320	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼338室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	131.33	9,940	130.51	
998	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层321	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼321	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼340室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.7	9,310	71.27	
999	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层322	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼322	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼342室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.7	9,940	71.27	
1000	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层323	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼323	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼344室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1001	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层324	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼324	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼346室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1002	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层325	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼325	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼348室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1003	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 贰楼三层326	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区2楼326	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商贸城5楼2楼350室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.53	9,940	71.1	

序号	预售地址	预售资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1007	潮州国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼111	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区111幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.54	9,940	671.3	
1008	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼112	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区112幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1009	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层113	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼113	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区113幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1010	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层114	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼114	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区114幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.69	9,940	71.26	
1011	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层115	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼115	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区115幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.7	9,940	71.27	
1012	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层116	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼116	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区116幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.7	9,940	71.27	
1013	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层117	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼117	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区117幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.7	9,940	71.27	
1014	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层118	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼118	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区118幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	71.71	9,940	71.28	
1015	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层119	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼119	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区119幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	125.21	9,940	125.57	
1016	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层120	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼120	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区120幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	52.05	9,940	51.71	
1017	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层222	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼122	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区122幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	37.56	7,950	29.86	
1018	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层221	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼121	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区121幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.73	7,950	35.56	
1020	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层220	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼120	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区120幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	34.79	7,950	27.55	
1021	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层219	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼119	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区119幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	41.71	7,950	33.14	
1022	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层217	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼117	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区117幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.7	7,950	35.54	
1023	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层216	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼116	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区116幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.7	7,950	35.54	
1024	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层215	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼115	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区115幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.69	7,950	35.53	
1025	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层214	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼114	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区114幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.69	7,950	35.53	
1026	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层213	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼113	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区113幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	42.1	7,950	33.47	
1027	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层212	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼112	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区112幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.59	7,950	35.45	
1029	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层210	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼110	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区110幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.68	7,950	35.52	
1030	潮德国际商业城(广地商置城)B区 武隆首层209	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城B区2楼109	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商置城B区109幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	44.68	7,950	35.52	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料得地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1175	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座204	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座313	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座308室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	101.18	6,300	104.77	
1176	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座205	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座314	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座310室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	101	6,500	104.65	
1177	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座206	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座315	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座312室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	156.55	6,600	101.76	
1178	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座207	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座316	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座314室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	151.38	6,500	104.9	
1179	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座208	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座317	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座316室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.59	6,500	106.03	
1180	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座209	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座318	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座318室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	181.41	6,500	104.92	
1181	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座210	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座319	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座319室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	153.9	6,500	100.04	
1182	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座211	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座320	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城1座301室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	164.94	6,500	107.21	
1183	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座303	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座321	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座305室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.84	6,500	96.1	
1184	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座304	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座322	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座307室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.83	6,500	96.09	
1185	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座305	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座323	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座307室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.82	6,500	96.08	
1186	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座306	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座324	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座309室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.55	6,500	95.97	
1187	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座307	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座325	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座311室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148.57	6,500	96.32	
1188	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座308	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座326	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座313室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148	6,500	96.2	
1189	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座309	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座327	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座315室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148.01	6,500	96.21	
1190	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座310	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座328	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座317室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.88	6,500	96.12	
1191	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座311	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座329	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座319室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148.14	6,500	96.29	
1192	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座312	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座330	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座302室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	153.11	6,500	100.62	
1193	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座313	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座331	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座304室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	152.59	6,500	100.94	
1194	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座314	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座332	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座306室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.98	6,500	106.94	
1195	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座315	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座333	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座308室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	106.93	
1196	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座316	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座334	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座310室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.78	6,500	106.81	
1197	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座317	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座335	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座312室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	168.47	6,500	109.91	
1198	顺德国际新城(广地商贸城)01区 武苑三座318	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城2座336	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城2座313室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.98	6,500	106.94	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书(门牌地址)	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1391	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层306	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座305	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排311室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	141.65	6,500	921.31	
1392	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层307	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座227	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排313室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.83	6,500	961.09	
1393	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层308	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座329	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排317室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.83	6,500	961.09	
1394	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层309	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座330	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排319室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	166.54	6,500	1082.5	
1395	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座331	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排302室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	157.34	6,500	1022.27	
1397	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座332	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排304室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163.01	6,500	1059.56	
1398	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层403	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座333	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排306室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.59	6,500	1058.94	
1399	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层404	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座334	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排308室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	159.07	6,500	1033.4	
1400	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座335	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排310室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.78	6,500	1058.81	
1401	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座336	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排312室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	158.3	6,500	1028.9	
1402	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层407	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座337	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排314室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	1058.94	
1403	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座338	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排316室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163	6,500	1058.55	
1404	顺德国际商业城(广地商管城)B区 叁座三层409	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座339	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排318室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.97	6,500	1056.59	
1405	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层410	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区3座340	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城7楼2排320室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.1	9,940	1300.31	
1406	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层411	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座101	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼101室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1407	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层412	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座102	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼102室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1408	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层413	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座103	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼103室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1409	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层414	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座104	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼104室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1410	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层415	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座105	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼105室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1411	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层416	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座106	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼106室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1412	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层417	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座107	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼107室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1413	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层418	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座108	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼108室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	
1414	顺德国际商业城(广地商管城)B区 肆座三层419	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商管城B区4座109	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商管城8楼109室	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	4层	171.5	9,940	1701.23	

序号	预售地址	制证资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1487	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层410 肆肆层410	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座178	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区182幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	66.99	8,950	599.99	
1488	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层409 肆肆层409	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座177	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区183幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.11	8,950	600.99	
1489	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层408 肆肆层408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座176	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区184幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.11	8,950	601.09	
1490	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层407 肆肆层407	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座175	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区185幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.14	8,950	602.09	
1491	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层406 肆肆层406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座174	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区186幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.15	8,950	603.1	
1492	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层405 肆肆层405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座173	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区187幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.15	8,950	604.1	
1493	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层404 肆肆层404	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座172	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区188幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.15	8,950	605.1	
1494	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层403 肆肆层403	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座171	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区189幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.15	8,950	606.1	
1495	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层402 肆肆层402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座170	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区190幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	67.16	8,950	607.11	
1496	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层401 肆肆层401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座169	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区191幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	1层	144.56	8,950	129.38	
1497	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层101 肆肆层101	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座201	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区201幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	43.36	5,960	25.84	
1498	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层102 肆肆层102	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座202	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区203幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.29	5,960	26.4	
1499	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层103 肆肆层103	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座203	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区205幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.29	5,960	26.4	
1500	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层104 肆肆层104	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座204	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区207幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.29	5,960	26.4	
1501	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层105 肆肆层105	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座205	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区209幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.37	5,960	26.41	
1502	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层106 肆肆层106	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座206	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区211幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.37	5,960	26.41	
1503	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层107 肆肆层107	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座207	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区215幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1504	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层108 肆肆层108	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座208	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区217幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1505	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层109 肆肆层109	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座209	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区218幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1506	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层110 肆肆层110	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座210	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区221幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1507	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层111 肆肆层111	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座211	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区222幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1508	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层112 肆肆层112	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号/广地商贸城B区4座212	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号 广地商贸城B区223幢	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.38	5,960	26.36	
1509	顺德国际商业城(广地商贸城)B区 肆肆层113 肆肆层113										

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总值(万元)	备注
1569	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼241铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼241铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	69.9	5,660	35.7	
1570	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼242铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼242铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	61.78	5,950	36.82	
1571	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼243铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼243铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.29	5,960	26.4	
1572	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区401	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼246铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼246铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.29	5,960	26.4	
1573	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼247铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼247铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,950	26.39	
1574	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼248铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼248铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1575	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼251铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼251铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1576	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区411	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼252铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼252铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1577	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区412	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼255铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼255铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1578	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区414	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼257铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼257铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1579	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区415	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼278铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼278铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1576	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区416	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼279铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼279铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1577	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区417	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼280铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼280铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1578	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区418	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼281铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼281铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1579	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区419	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼282铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼282铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1580	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区421	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼284铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼284铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1581	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区422	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼285铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼285铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	
1582	顺德国际商业城(广地商置城)Ⅲ区 肆座二区423	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商置城8栋2楼286铺	广东省佛山市顺德区大良街道办事处近良社区同兴路10号 广地商置城8栋2楼286铺	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	44.28	5,960	26.39	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料地址	门(楼)牌编号(变更)通知书/门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总值(万元)	备注
1775	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层418	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座274	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座274	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	14.28	5,960	26.45	
1776	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层419	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座275	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座275	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	14.28	5,960	26.45	
1777	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层420	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座276	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座276	钢筋混凝土4层	商业	约2000年	2层	56.19	5,950	23.49	
1778	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层101	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座301	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座301	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.04	6,500	104.68	
1779	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层102	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座302	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座302	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	163	6,500	105.95	
1780	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层103	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座303	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座303	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.69	6,500	105.81	
1781	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层104	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座304	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座304	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.98	6,500	105.94	
1782	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层105	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座305	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座305	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.93	6,500	105.9	
1783	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层106	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座306	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座306	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	158.46	6,500	103	
1784	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层107	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座307	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座307	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.99	6,500	105.94	
1785	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层108	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座308	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座308	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.99	6,500	105.94	
1786	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层109	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座309	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座309	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	160.85	6,500	104.85	
1787	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层201	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座310	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座310	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.75	
1788	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层202	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座311	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座311	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.21	6,500	104.79	
1789	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层203	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座312	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座312	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.65	
1790	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层204	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座313	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座313	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.77	
1791	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层205	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座314	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座314	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.73	
1792	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层206	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座315	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座315	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	159.00	6,500	101.80	
1793	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层207	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座316	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座316	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.77	
1794	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层208	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座317	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座317	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	161.15	6,500	104.78	
1795	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层209	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座318	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座318	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	167.51	6,500	108.88	
1796	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层201	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座319	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座319	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.55	6,500	96.17	
1797	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层202	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座320	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座320	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148.02	6,500	96.21	
1798	顺德国际商业城(广地商贾城)B区 伍座三层203	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贾城B区5座321	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贾城B区5座321	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	147.65	6,500	96.1	

[illegible]

[illegible]

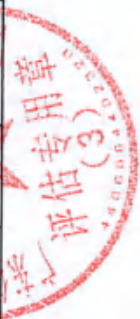
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

序号	预售地址	测量资料簿地址	门（楼）牌编号（变更）通知书》门牌地址	结构及层数	用途	竣工年代	估价对象所在层	套内建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（万元）	备注
1991	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层402	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座328	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排304室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	158.21	6,500	102.84	
1992	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层403	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座329	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排305室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1993	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层404	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座330	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排308室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1994	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层405	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座331	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排310室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1995	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层406	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座332	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排312室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1996	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层407	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座333	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排314室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1997	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层408	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座334	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排316室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	162.97	6,500	105.93	
1998	顺德国际商业城（广地商贸城）B区 陆座三层409	佛山市顺德区大良街道办事处近良社区居委会同兴路10号广地商贸城B区6座335	广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城10栋2排318室	钢筋混凝土4层	办公	约2000年	3-4层	148.93	6,500	96.87	
合计									-	105,329.30	
									145,223.24		



位置图



地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号广地商贸城

现场查勘照片



1栋一排（临京珠线）外观



2栋一排（临京珠线）外观



3栋一排（临京珠线）外观



4栋一排（临京珠线）外观



5栋一排（临京珠线）外观



6栋一排（临京珠线）外观

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号/10号广地商贸城首层

现场查勘照片



7栋一排（临京珠线）外观



8栋一排（临京珠线）外观



9栋一排（临京珠线）外观



10栋一排（临京珠线）外观



1栋二排（临同兴路）外观



2栋四排（临同兴路）外观

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号/10号广地商贸城首层

现场查勘照片



3栋四排（临同兴路）外观



4栋四排（临同兴路）外观



5栋四排（临同兴路）外观



6栋四排（临同兴路）外观



7栋四排（临同兴路）外观



8栋四排（临同兴路）外观

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号/10号广地商贸城首层

现场查勘照片



9栋四排（临同兴路）外观



10栋四排（临同兴路）外观



2排、3排首层现状-1



2排、3排首层现状-2

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号/10号广地商贸城首层

现场查勘照片



A区二层商铺现状-1



A区二层商铺现状-2



A区二层商铺现状-3



B区2层商铺现状-1



B区2层商铺现状-2



B区2层商铺现状-3

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路8号/10号广地商贸城二层

现场查勘照片



外观



门牌



室内现状-1



室内现状-2



室内现状-3



室内现状-4

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城6栋一排303室

现场查勘照片



室内现状-5



室内现状-6



室内现状-7



天台



景观-1



景观-2

地址：广东省佛山市顺德区大良街道近良社区同兴路10号广地商贸城6栋一排303室

佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效；本结果不作为权利凭证，仅供参考，最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。

单位：元、平方米

查询结果编号	D2021008647	查询人	朱惠雯			
坐落	佛山市顺德区大良镇广珠路大门段东北侧					
不动产单元号	440606005015GB03675W00000000					
地号	440606005015GB03675					
权利情况						
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式
顺德市广德业 房地产发展有 限公司	/		单独所有	土地证	顺府国用(1999)第0100709 号	/
宗地四至东	同兴路10号广地商贸城B区6座		宗地四至南	广珠公路(105国道)		
宗地四至西	无名路(顺德客运站)		宗地四至北	同兴路		
使用权面积	102924.1		分摊面积	0		
独用土地面积	0		共用土地面积	0		
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让		
土地/房屋用途	批发零售用地(批发零售用地)、住宿餐饮用地(住宿餐饮用地)、商务金融用地(商务金融用地)、其它商服用地(其它商服用地)					
土地使用期限	批发零售用地(批发零售用地)：2049年09月02日止；住宿餐饮用地(住宿餐饮用地)：2049年09月02日止；商务金融用地(商务金融用地)：2049年09月02日止；其它商服用地(其它商服用地)：2049年09月02日止；					
登记日期	1999-09-15					
权利状态相关情况	有效					
抵押情况						
无						
查封等限制情况						
无						
预告登记情况						
无						
备注	归档号：旧地号：123091-113					
查询目的	此表仅作参考 使用					

打印人：苏碧钗

打印时点：

2021年03月09日10时48分37秒

佛山市(顺德区)不动产登记信息查询结果

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效; 本结果不作为权利凭证, 仅供参考, 最终以实体档案为准。查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

查询结果编号	D2021008648			查询人	朱惠雯	
坐落	大良镇南区广珠路大门段东北侧					
不动产单元号	/					
地号	/					
权利情况						
权利人	证件类型	证件号码	占有份额	权证类型	权利证号	取得方式
顺德市广德业 房地产发展有 限公司	/		独用宗	土地证	顺府国用(1999)第0100752 号	/
宗地四至东	/		宗地四至南		/	
宗地四至西	/		宗地四至北		/	
使用权面积	8381.9		分摊面积		0	
独用土地面积	0		共用土地面积		/	
权利类型	国有		权利性质		/	
土地/房屋用途	054其它商服用地(054)					
土地使用期限	1999年10月26日起, 2049年10月25日止;					
登记日期	2000-01-13					
权利状态相关 情况	有效					
抵押情况						
无						
查封等限制情况						
无						
预告登记情况						
无						
备注	归档号:					
查询目的	此表仅作参考 其他 使用					

打印人: 苏碧钗

打印时点:

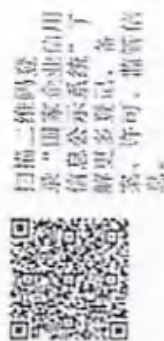
2021年03月09日10时55分49秒



营业执照

统一社会信用代码

91440606280107071B



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。

(副本)

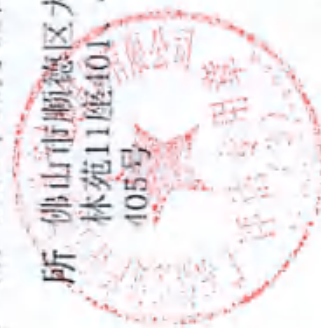
(副本号:2-1)

名称 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 梁伟雄
经营范围

一般项目: 房地产评估; 资产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 矿业权评估服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 工程造价评估; 不动产评估; 房屋拆迁服务; 工程管理服务; 社会稳定风险评估; 工程造价咨询服务; 招投标代理服务; 房地产咨询; 环保咨询服务; 土壤污染防治与修复服务; 土壤污染防治服务; 水利相关咨询服务; 设计管理; 专业设计服务; 土地整治服务; 生态资源监测; 规划设计; 数据处理服务; 政策法规模课题研究; 破产清算服务; 企业管理咨询; 企业信用调查和评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 环境保护专用设备销售(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动); 国土空间规划编制。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本 贰仟零贰万元人民币
成立日期 2000年03月13日
住所

佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号



登记机关

2022

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕52号

关于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

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司,组织形式为有限责任公司,统一社会信用代码为91440606280107071B。

二、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为梁伟雄。

三、广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司原取得资产评估资格证书(证书编号:44020146,序列号:00006976,原取得资产证书批准文号:粤国资评〔1999〕167号)已按规定回收。

四、广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司的股东为:朱明心(资产评估师职业资格证书登记编号:34020062),石世跃(资产评估师职业资格证书登记编号:44000817),梁伟雄(资产评估师职业资格证书登记编号:44050012),姚胆赤。

五、资产评估机构股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石世跃

性别：男

登记编号：44000817

单位名称：广东信德资产评估与房
地产土地估价有限公司



初次执业登记日期：1980-01-01

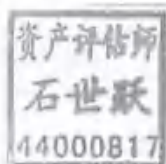
年检信息：通过（2023-06-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-07-05



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴光球

性别：男

登记编号：44090033

单位名称：广东信德资产评估与房
地产土地估价有限公司

初次执业登记日期：2010-01-25

年检信息：通过（2023-06-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

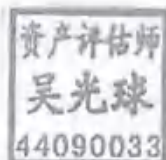


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

吴光球

本人印鉴：



打印日期：2023-07-05



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>