

房地产估价报告

估价报告编号：

粤美评报字 F19A045 (2019-FA046) 号

估价项目名称：

广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号负二层车位 A51 等共 60 个车位房地产市场价格价值评估

估价委托人：

广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：

广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

朱兴宏 4420070040

曾广扬 4420170056

估价报告出具日期：

二〇一九年七月四日

广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司

公司地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室

电 话：020-38820120

传真：020-38820121 020-38820131 邮政编号：510620

致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号负二层车位 A51 等共 60 个车位的房地产市场价格进行估价，单位名均为广州市东迅房地产发展有限公司，占有部分均为全部（所有权人），使用性质均为车位，建筑面积详见《估价结果明细表》；土地性质为国有土地，土地用途为综合，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起。

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇一九年六月二十四日；估价目的是为贵院执行案件提供价值参考依据；价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

根据估价目的，遵循相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象的估价结果如下：

广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号负二层车位 A51 等共 60 个车位，在价值时点的评估价值合计为 RMB3,281.6 万元，大写人民币叁仟贰佰捌拾壹万陆仟圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

特别提示：本估价报告中的分析、意见和结论受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制（详见本报告第二章），若估价的假设和限制条件发生变化，本估价报告应作相应调整或重新进行估价。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2019 年 7 月 4 日—2020 年 7 月 3 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价

对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

法人代表：
(中国注册房地产估价师)
(中国注册土地估价师)

广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司

二〇一九年七月四日

估价结果明细表

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB 万元)
1	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A51	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55307 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	14.19	41,015	58.2
2	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A52	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55308 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.42	42,921	57.6
3	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A53	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55309 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.2096	43,150	57.0
4	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A54	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55310 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	11.264	49,627	55.9
5	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A55	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55311 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	11.4688	48,741	55.9
6	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A56	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55312 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.8	44,531	57.0
7	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A57	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55313 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.6976	44,890	57.0
8	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A58	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55314 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.6976	44,890	57.0
9	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位 A59	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2004 登记字 55315 号	车位	已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.1936	43,203	57.0

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB 万元)
10	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A60	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55316 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 3008	45, 932	56. 5
11	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A61	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55317 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 6976	44, 890	57. 0
12	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A62	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55318 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13. 1404	43, 378	57. 0
13	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A63	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55319 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 0536	46, 874	56. 5
14	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A64	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55320 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 4488	45, 386	56. 5
15	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A65	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55321 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11. 8944	47, 501	56. 5
16	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A71	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55327 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 1968	46, 324	56. 5
17	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A72	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55328 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 348	45, 756	56. 5
18	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A73	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55329 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12. 6504	45, 058	57. 0
19	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A74	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55330 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13. 464	42, 335	57. 0

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB 万元)
20	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A75	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55331 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.056	43,658	57.0
21	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A76	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55332 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12.5475	45,427	57.0
22	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A77	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55333 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.2825	42,914	57.0
23	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A78	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55334 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11	50,818	55.9
24	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A79	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55335 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11.8	47,881	56.5
25	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A81	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55337 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11.8	47,881	56.5
26	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A82	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55338 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11	50,818	55.9
27	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A83	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55339 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	11.8	47,881	56.5
28	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A95	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55351 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	14.0208	40,654	57.0
29	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A96	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55352 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.0824	43,188	56.5

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB 万元)
30	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A97	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55353 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.0272	43,371	56.5
31	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A117	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55373 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.452	21,186	28.5
32	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A118	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55374 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.508	22,785	28.5
33	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A119	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55375 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.555	45,002	56.5
34	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A120	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55376 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.555	45,002	56.5
35	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A121	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55377 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.834	44,024	56.5
36	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A122	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55378 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.834	44,024	56.5
37	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A123	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55379 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	14.787	38,953	57.6
38	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A127	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55383 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.392	42,189	56.5
39	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A128	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55384 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.392	42,189	56.5

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB万元)
40	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A145	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55401 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.1164	21,729	28.5
41	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A146	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55402 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.5036	21,550	29.1
42	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A147	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55403 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.0528	46,379	55.9
43	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A148	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55404 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.0528	46,379	55.9
44	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A149	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55405 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.4478	42,014	56.5
45	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A175	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55431 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	12.72	43,947	55.9
46	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A176	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55432 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.197	42,358	55.9
47	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A177	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55433 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	15.576	36,980	57.6
48	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A178	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55434 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	15.576	36,980	57.6
49	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A179	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55435 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.516	41,802	56.5
50	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A180	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55436 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2 层	矩形	13.08	42,737	55.9

序号	估价对象	单位名	产权相关资料	使用性质	土地使用情况	建筑结构及层数	所在楼层	平面形式	建筑面积(m ²)	折合评估单价(元/m ²)	评估值(RMB万元)
51	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A181	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55437 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12.971	43,096	55.9
52	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A182	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55438 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.516	41,802	56.5
53	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A183	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55439 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.08	42,737	55.9
54	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A184	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55440 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12.971	43,096	55.9
55	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A191	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55447 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.516	41,802	56.5
56	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A192	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55448 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.08	42,737	55.9
57	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A193	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55449 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12.971	43,096	55.9
58	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A194	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55450 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.516	41,802	56.5
59	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A195	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55451 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	13.08	42,737	55.9
60	广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A196	广州市东迅房地产发展有限公司	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号: 2004 登记字 55452 号	车位	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 1995 年 08 月 29 日起	钢混结构 41 层	第-2层	矩形	12.971	43,096	55.9
合计(估价结果取整至千位)									774.3718	—	3,281.6

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用有效期.....	12
四、附件.....	13
(一) 《广东省广州市中级人民法院委托书》(2018)粤01执5789号复印件.....	13
(二) 估价对象位置图.....	13
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13
(四) 《广州市不动产登记查册表》房产登记号: 2004 登记字 55307 号等资料复印件..	13
(五) 估价机构公司营业执照复印件.....	13
(六) 《房地产估价机构资质证书》复印件.....	13
(七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	13

一、估价师声明

1、参与估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德、专业胜任能力的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师曾广扬全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

7、注册房地产估价师曾广扬已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2004 登记字 55307 号等资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：1) 交易双方自愿地进行交易；2) 交易双方处于利己动机进行交易；3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通过权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1、由于当事人原因，我司估价人员不明确估价对象的具体使用状况以及是否存在拖欠水、电、物业管理等费用（含滞纳金）情况，因此在本次评估过程中不考虑租赁情况及拖欠费用（含滞纳金）等因素对估价结果的影响，建议相关当事人先行核实情况后再作决策，我司不承担由此带来的任何评估风险与责任。

2、本次估价结果是为估价委托人执行案件提供价值参考依据，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设事项，故本报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2019 年 7 月 4 日—2020 年 7 月 3 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

3、本估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，但未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项，税费政策是动态变化的，建议交易双方在交易前到国土规划和税务等相关部门核实后再作决策，我司不承担由此而带来的任何风险和责任，在此提醒本报告使用者注意。

4、本估价结果包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，

本估价结果无效。

5、本估价报告应用范围为估价委托人执行案件提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失、受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、根据《中华人民共和国物权法》第七十四条：“建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车位应当满足业主的需要”，以及《广东省物业管理条例》第五十四条：“规划用于停放汽车的车位、车位，应当首先满足本区域业主的需要”，符合“一户一车位”政策的本小区业主在同等条件下应具有优先购买车位的权利，在此提醒本报告使用者及关系人注意。

8、本案双方当事人均未到估价对象现场，其具体位置根据小区物管人员现场指认并结合估价委托人提供的资料作出，在此建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际位置再作决策，我司不承担由此产生的评估风险和责任。

9、根据实地查勘情况，估价对象现状大多停放有小汽车，我司估价人员不确定其实际使用状况，本次估价暂未考虑租赁因素对估价结果的影响，在此提醒本报告使用者注意并关注相关风险。

10、根据实地查勘情况，广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A117、A118、A145、A146共四个车位现状受车库安全门阻挡无法正常使用，同时现场未见标记车位号和划车位线，在此提醒本报告使用者注意。

11、当事人如对本报告有异议，请在报告出具七日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广东省广州市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司；

地 址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室；

法人代表：朱兴宏；

资格等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0100028；

证书有效期：2022 年 02 月 15 日止；

联系人：曹先生；

联系电话：020-38820120。

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号负二层车位 A51 等共 60 个车位，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象坐落于广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号(海珠半岛花

园)内。根据估价人员实地查勘状况,根据估价人员实地查勘状况,估价对象所处土地地形平坦,地势平缓,地质条件较好,形状较规则,适宜建设;小区宗地四至为东至相邻宗地、南至滨江东路、西至相邻宗地、北至沿江步行道,土地开发程度为红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气),红线内土地上已建有上盖建筑物,基础设施和公建配套设施较完备。

(2) 建筑物实物状况

估价对象位于广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号(海珠半岛花园),所在楼宇房屋结构为钢筋混凝土结构,建筑总层数为 41 层,层高约 4-5 米,楼梯间地面铺设瓷砖,楼宇配备有地下停车场以及多部电梯,楼宇消防设施齐全,楼龄约 18 年,设施设备维护使用状况较好,无明显损坏现象,物业管理状况为完善的小区管理。

估价对象均位于负二层,建筑面积详见《估价结果明细表》,平面形式均为矩形,估价对象现状大多停放有小汽车,我司估价人员不确定其实际使用状况。估价对象所在楼宇的外墙为条形砖;估价对象所在车库室内装修均为简单装修,其中内墙和天花刷乳胶漆,地面为水泥地面。估价对象所在车库的保养状况尚可。

根据实地查勘情况,广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号负二层车位 A117、A118、A145、A146 共四个车位现状受车库安全门阻挡无法正常使用,同时现场未见标记车位号和划车位线。

3、估价对象权益状况

(1) 土地使用权产权状况

根据估价委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》房产登记号:2004 登记字 55307 号,估价对象共用地面积为 3509.1017 平方米,土地性质为国有,土地用途为综合,已征收国有土地使用权出让金,使用年限 50 年,从 1995 年 08 月 29 日起。

(2) 建筑物产权状况

根据估价委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2004 登记字 55307 号，估价对象的产权人均为广州市东迅房地产发展有限公司，占有部分均为全部（所有权人），使用性质均为车位，建筑面积详见《估价结果明细表》。

（3）他项权利状况及权利限制情况

本次估价结果是为估价委托人执行案件提供价值参考依据，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意。

4、估价对象区位状况

（1）位置状况：估价对象位于广州市海珠区滨江东路 69 号-73 号（海珠半岛花园）内。

（2）交通状况：估价对象主要由滨江东路构成其对外交通路网，无特殊交通管制，便于小汽车进出、停靠，交通比较便捷。估价对象周边有 8、11、121a 等多路公交车经过，公交交通便捷度较高。

（3）环境状况：估价对象附近有金雅苑、富力银禧花园、佳大银湾等住宅小区，居住环境良好，自然环境一般，人文环境一般，小区北面为珠江，景观状况较好。

（4）外部配套设施状况：估价对象周边分布有海珠区怡乐路小学、广州市五中滨江学校（怡趣校区）、广州医学院第一附属医院海印分院、肉菜市场、银行和邮局等，公共配套设施和生活配套设施完善度较高。

（5）区位状况未来变化趋势分析：根据估价对象所在区位目前的房地产市场状况，通过对房地产市场供需情况进行分析，我们认为近期该区位同类房地产价格短期内较为平稳。

（五）价值时点

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇一九年六月二十四日。

（六）价值类型

估价对象的评估价值类型定义为：上述估价对象于价值时点在公开市场条件下的市场价值（未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价测算过程采用价值时点对应的参数。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用比较法测算比准价格体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象使用性质为车位，本次评估设定估价对象用途为车位。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修正并开始执行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修正并开始执行）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起执行）；
- 4、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 5、国家和地方的其他有关法律、法规和规定。
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起执行）；
- 7、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起执行）；
- 8、《广东省广州市中级人民法院委托书》（2018）粤 01 执 5789 号；
- 9、《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2004 登记字 55307 号等资料；
- 10、估价人员实地查勘、摄影和记录；
- 11、本估价机构掌握的有关资料。

（九）估价方法

1、估价方法

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行实用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(5) 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

2、估价方法的选择及依据

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：估价对象的使用性质为车位，类似房地产在广州市海珠区房地产市场交易实例较多，且估价对象具有明显的收益性，适宜结合采用比较法和收益法对估价对象进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，得出估价对象最终的估价结果。

3、不适用的估价方法

现时车位类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价主要采用比较法与收益法进行评估，并对以上两种方法的评估结果进行综合比较，以比较法测算结果作为估价对象的最终评估值，收益法测算结果不取权值。

4、采用的估价方法定义

(1) 比较法

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

基本理论公式：

估价对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法理论公式：

$$V=A \div (Y-g) \times [1-((1+g) \div (1+Y))^n]$$

式中：

V—收益价格（元/平方米）

A—第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

g—净收益年递增率

(十) 估价结果

广州市海珠区滨江东路69号-73号负二层车位A51等共60个车位，在价值时点的评估价值合计为RMB3,281.6万元，大写人民币叁仟贰佰捌拾壹万陆仟圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

（十一）注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱兴宏	4420070040		2019年7月4日
曾广扬	4420170056		2019年7月4日

（十二）实地查勘期

二〇一九年六月二十四日。

（十三）估价作业期

二〇一九年六月二十四日至二〇一九年七月四日。

（十四）估价报告应用有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2019 年 7 月 4 日—2020 年 7 月 3 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价

四、附件

- (一) 《广东省广州市中级人民法院委托书》（2018）粤 01 执 5789 号复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《广州市不动产登记查册表》房产登记号：2004 登记字 55307 号等资料复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件