

估价报告备案号：房估备20220711004453



# 房地产估价报告

估价报告自编号：深国资源穗评字第[2022]GZ-FC-07002号

估价项目名称：广州市越秀区海珠中路220号201房等共22套住宅及  
商业用途房地产市场价格评估

估价委托人：广州土产进出口公司管理人

房地产估价机构：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司广州分  
公司

注册房地产估价师：汪娟(注册号：4420190018)

邓林军(注册号：4420210041)

估价报告完成日期：2022-07-06

估价报告备案日期：2022-07-11





# 房地产估价报告

## 估价项目名称

广州市越秀区海珠中路 220 号 201 房等共  
22 套住宅及商业用途房地产市场价值评  
估

## 估价委托人

广州土产进出口公司管理人

## 房地产估价机构

深圳市国资源土地房地产资产评估有限  
公司

## 注册房地产估价师

汪娟 (注册号: 4420190018)

邓林军 (注册号: 4420210041)

## 估价报告出具日期

二〇二二年七月六日

## 估价报告编号

深国资源穗评字第[2022]GZ-FC-07002 号



估价对象基本信息一览表

序号	估价对象	产权证号	权属人	规划用途	建筑结 构及楼 层	评估 楼层	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	备注
1	越秀区海珠中 路 220 号 201 房	《广州市不动产登记查册 表》(不动产登记字号: 统 265003)	广州土产 进出口公 司	宅	钢筋混 凝土结 构 9 层	2	46.9432	土地未办有 偿使用手 续。
	海珠区前进路	《广州市不动产登记查册	广州土产		钢筋混		57.4344	土地未办有 偿使用手



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：广州土产进出口公司管理人

## 二、估价机构

估价单位：深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司

机构类型：有限责任公司

法定代表人：董新霞

地址：深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 1303-1304

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200034

资质证书有效期：至 2024 年 05 月 26 日

## 三、估价对象

### 1. 估价对象及估价范围界定

估价对象为广州市越秀区海珠中路 220 号 201 房等共 22 套住宅及商业用途房地产（详见第 2-4 页“估价对象基本信息一览表”），包括国有土地使用权、房屋所有权及附属于建筑物的装饰装修和设施设备（水电、消防等）等，但不包含相关债权债务、动产和特许经营权等其他财产。

### 2. 估价对象基本状况

估价对象基本状况一览表

估价对象	越秀区海珠中路 220 号 201 房	海珠区前进路郭墩新街 82 号 104 房	斗门区白蕉镇城东永福 一路 122 号商贸城 B08 栋 314 号铺等 20 套
坐落	越秀区海珠中路 220 号	海珠区前进路郭墩新街 82 号	斗门区白蕉镇城东永福 一路 122 号
权利人	广州土产进出口公司	广州土产进出口公司	广州土产进出口公司
土地基本状况			
地号	——	——	——
共用地面积	613.47 m <sup>2</sup>	1008.91 m <sup>2</sup>	1386.52 m <sup>2</sup>



估价对象	越秀区海珠中路 220 号 201 房	海珠区前进路郭墩新街 82 号 104 房	斗门区白蕉镇城东永福一路 122 号商贸城 B08 栋 314 号铺等 20 套
用途	综合楼	停车场、宿舍	商住
四至	东至其他建筑物,南至巷道,西至海珠中路,北至其他建筑物	东至巷道,南至巷道,西至巷道,北至其他建筑物	东至其他建筑物,南至其他建筑物,西至巷道,北至永福一路
形状	呈较规则四边形	呈较规则四边形	呈较规则多边形
地形地势	平坦	平坦	平坦
土壤地质	未受过污染,无不良地质条件	未受过污染,无不良地质条件	未受过污染,无不良地质条件
土地使用期限	土地未办有偿使用手续	土地未办有偿使用手续	终止日期 2062 年 03 月 27 日止
规划条件	已按规划建成	已按规划建成	已按规划建成
开发程度	五通一平,地上建有建筑物	五通一平,地上建有建筑物	五通一平,地上建有建筑物
<b>建筑物基本状况</b>			
规划用途	宅	宅	商业
小区名称	——	——	——
户型	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	2 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	——
建筑面积	46.9432 m <sup>2</sup>	57.4344 m <sup>2</sup>	合计为 685.75 m <sup>2</sup>
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
总层数	9 层	9 层	4 层
评估楼层	第 2 层	第 1 层	第 3 层
建筑功能	智能化程度一般,防水、保温、隔热、隔声、通风等功能一般	智能化程度一般,防水、保温、隔热、隔声、通风等功能一般	智能化程度一般,防水、保温、隔热、隔声、通风等功能一般
工程质量	根据现场查勘,未发现估价对象存在工程质量安全隐患	根据现场查勘,未发现估价对象存在工程质量安全隐患	根据现场查勘,未发现估价对象存在工程质量安全隐患
层高	约 2.8 米	约 2.8 米	约 4 米
景观	无特殊景观	无特殊景观	无特殊景观
朝向	北向	北向	——
建成时间	约 1991 年	约 1980 年	约 1995 年
装饰装修	外墙	马赛克	水刷石
	内墙	乳胶漆	乳胶漆
	天花	乳胶漆	乳胶漆
	地面	地砖	地砖
			马赛克
			刷白
			刷白
			水泥地



估价对象	越秀区海珠中路 220 号 201 房	海珠区前进路郭墩新街 82 号 104 房	斗门区白蕉镇城东永福 一路 122 号商贸城 B08 栋 314 号铺等 20 套
门窗	防盗门、实木门、铝合金 窗	防盗门、木夹板门、铝合金窗	部门卷闸门、铝合金窗
厨房及 卫生间	地砖地面、墙面瓷片到 顶、天花乳胶漆	地砖地面、部分瓷片墙裙、天 花乳胶漆	内墙刷白，地面水泥地
设施设备	1 部电梯、消防栓、网络 连线等	海珠区前进路郭墩新街 81 号 至 83 号共 3 部电梯、消防栓、 网络连线等	一般
完损状况	基本完好/成新率为 70%	基本完好/成新率为 60%	一般损坏房/成新率为 40%
维护与使用 状况	维护及使用状况较好	维护及使用状况一般	维护及使用状况较差
物 业 管 理	物 业 管 理 公 司	——	
	物 业 管 理 水 平	一般	
备注	因客观原因(珠海市斗门区白蕉镇城东永福一路 122 号商贸城 B09 栋楼梯通道已封), 我司估价人员未能进入估价对象 13-22 号内部进行查勘, 本次估价设定估价对象 13-22 号内部装修设定为毛坯。		