

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产涉及的
天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位
市场价值资产评估报告

东评报字[2022]第 048 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：广州市东诚资产评估有限公司

评估报告提交日期：二零二二年九月六日

广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产涉及的 天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位 市场价值资产评估报告

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	15
资产评估报告附件	1

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产涉及的 天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位 市场价值资产评估报告摘要

一、委托人：广州市越秀区人民法院。

二、产权持有者：广东省农垦集团绿佳实业总公司。

三、评估目的：本次评估是为广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产提供价值参考依据。

四、评估对象与范围：本项目评估对象与范围为广州市天河区燕都路 50 号 7 号车位、11 号车位、12 号车位、13 号车位、21 号车位、22 号车位；广州市天河区燕都路 58 号 1 号车位、6 号车位、7 号车位、9 号车位、11 号车位、12 号车位、13 号车位、21 号车位、22 号车位；共计 15 个车位。

五、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2022 年 7 月 29 日。

七、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法和收益法对广东省农垦集团绿佳实业总公司名下 15 个车位进行评估。

八、评估结论：

经过综合分析，天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位在评估基准日时的评估值为：

人民币壹仟零壹拾肆万玖仟壹佰元整 (RMB10,149,100.00 元)。

评估结论详细情况见后附评估明细表。

九、评估结论使用有效期：本评估结论仅对广州市越秀区人民法院拟处置涉案的天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位之行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 7 月 29 日

基准日至 2023 年 7 月 28 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化,致使原评估结论失效时,评估报告使用者应重新委托评估。

十、特别事项说明: (一)本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的,本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估中遵循执业规范,进行了公正评估。(二)对产权持有者可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项,在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。(三)本公司未对委托方提供的有关的权证等证据资料进行独立审查,亦不对上述资料的真实性负责。(四)本次评估所涉及的资产面积数据依据委托方提供的《广州市不动产登记查册表》确定,评估人员未作实地丈量,若与实际不符,评估结论应作相应修改。(五)本评估结论未考虑资产交易过程中所产生的相关税费,提请相关买受人注意。(六)本次评估未考虑委估资产现有租约对评估结论的影响。(七)除非特别说明,本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于产权持有者尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。(八)本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及其它不可抗力因素对资产价格的影响。(九)本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权情况对评估结论的影响,视被评估对象在没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的状态下进行评估。本资产评估报告的使用者,在使用时应对上述事项予以注意,以免误用报告。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当阅读资产评估报告正文,同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产涉及的 天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位 市场价值资产评估报告

东评报字[2022]第 048 号

广州市越秀区人民法院：

广州市东诚资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵院拟处置涉案资产所涉及的广东省农垦集团绿佳实业总公司名下位于广州市天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位在 2022 年 7 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人

名称：广州市越秀区人民法院

类型：司法机关

（二）产权持有人

名称：广东省农垦集团绿佳实业总公司

类型：全民所有制

住所：广州市天河区沙河东莞庄农垦大院

法定代表人：麦赐清

注册资本：880 万元（人民币）

成立日期：1993 年 02 月 26 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440000190353391E

经营范围：农作物种植与销售，农业新技术开发及相关信息咨询服务。(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)。

(三) 其他评估报告使用人

根据资产评估委托书中约定其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

广州市越秀区人民法院拟处置涉案的天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位，本次评估是为广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产的行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估的评估对象是广东省农垦集团绿佳实业总公司名下位于天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位。

(二) 评估范围

本次评估的评估范围是广州市天河区燕都路 50 号 7 号车位、11 号车位、12 号车位、13 号车位、21 号车位、22 号车位，广州市天河区燕都路 58 号 1 号车位、6 号车位、7 号车位、9 号车位、11 号车位、12 号车位、13 号车位、21 号车位、22 号车位，共计 15 个车位。上述车位均已获得不动产权证书，详细情况见下表：

序号	坐落	不动产权证号	权属人	用途	结构	建成年代	楼层	建筑面积 (m ²)	备注
1	天河区燕都路 50 号 7 号车位	粤房地权证穗字 940046660	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	25.2013	
2	天河区燕都路 50 号 11 号车位	粤房地权证穗字 940046659	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	25.2013	
3	天河区燕都路 50 号 12 号车位	粤房地权证穗字 940046658	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	24.4601	
4	天河区燕都路 50 号 13 号车位	粤房地权证穗字 940046657	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	24.1636	
5	天河区燕都路 50 号 21 号车位	粤房地权证穗字 940046655	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	126.6934	
6	天河区燕都路 50 号 22 号车位	粤房地权证穗字 940046653	广东省农垦集团绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	95.5149	

7	天河区燕都路 58号1号车位	粤房地权证穗 字 940046649	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	23.4985	
8	天河区燕都路 58号6号车位	粤房地权证穗 字 940046648	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	23.4985	
9	天河区燕都路 58号7号车位	粤房地权证穗 字 940046646	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	25.2013	
10	天河区燕都路 58号9号车位	粤房地权证穗 字 940046639	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	24.1635	
11	天河区燕都路 58号11号车位	粤房地权证穗 字 940046586	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	25.2013	
12	天河区燕都路 58号12号车位	粤房地权证穗 字 940046645	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	24.4601	
13	天河区燕都路 58号13号车位	粤房地权证穗 字 940046643	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	24.1635	
14	天河区燕都路 58号21号车位	粤房地权证穗 字 940046642	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	156.3332	
15	天河区燕都路 58号22号车位	粤房地权证穗 字 940046640	广东省农垦集团 绿佳实业总公司	车库	钢混	约 1998 年	架空层	117.8634	

上述车位均位于绿佳花园内，属于建筑物首层与地面的架空层，各车位均已安装上卷闸门，现场评估人员缺少钥匙无法入内勘查。据相关人员介绍，上述车库部分以商铺、办公等用途对外出租，部分大面积车库已重新作间隔。

上述资产范围与委托时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本项目采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本评估项目评估基准日为 2022 年 7 月 29 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托方确定的；
- 2、本次评估根据接受委托的时间及有利于经济行为的原则，因此选取该时间作为评估基准日。
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日有效标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《广东省广州市越秀区人民法院委托书》（2022）粤 0104 执恢 114 号；

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起实施）；
2. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
5. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
7. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
11. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44 号）；

12. 《资产评估准则术语 2020 办法》（中评协 [2020] 31 号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协 [2019] 35 号）；

（四）产权依据

1. 广州市不动产登记查册表；
2. 其他与评估资产相关的资料。

（五）取价依据

1. 贝壳网；
2. 阿里拍卖平台；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

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）评估方法的选取

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，由于近期房地产租售市场活跃，存在较多的可比交易活动，本项目评估适宜采用市场法和收益法进行评估。

市场法操作过程简要说明如下：

1、选择参照物

不论评估对象是单项资产还是整体资产，运用市场法评估时都需经历选择参照物这样一个程序。对参照物的要求关键是一个可比性问题，包括功能、市场条件及成交时间等。另外就是参照物的数量问题。不论参照物与评估对象如何相似，通常参照物应选取三个以上。因为运用市场法评估资产价值，被评估资产的评估值高低在很大程度上取决于参照物的成交价格水平，为了避免某个参照物个别交易中的特殊因素和偶然因素对成交价及评估值的影响，运用市场法评估资产时应尽可能选择多个参照物。

2、在评估对象与参照物之间选择比较因素

根据不同种类资产价值形成的特点，选择对资产价值形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与评估对象之间进行比较。

3、指标对比、量化差异

根据选定的对比指标，在参照物及评估对象之间进行比较，并将两者的差异进行量化。

4、在个参照物成交价格的基础上，调整已经量化的对比指标差异

市场法是以参照物的成交价格作为评定估算评估对象价值的基础。在这个基础上将已经量化的参照物与评估对象对比指标差异进行调增或调减，就可以得到以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。

5、综合分析确定评估结果。

收益法操作过程简要说明如下：

1、估价对象为具有潜在出租收益的物业，广州市一般出租物业在签订合同时均会不同程度设定租金递增幅度，以规避房地产市场行情变动、物价变动、利率变动等风险，故采用报酬资本化法，并考虑净收益按一定比率递增，以使估价结果符合市场行情。

收益法测算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \left[A_i (1+g)^{(n-1)} \div (1+R)^{(n-0.5)} \right]$$

式中 V—收益价格（元，元/平方米）；

A_i —未来第 i 年的净收益（元、元/平方米）；

R—报酬率（%）；

N—未来可获收益的年限（年）；

g—年净收益递增率。

八、评估程序实施过程和情况

评估的主要程序步骤如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方及评估对象的基本情况，分析评估风险，明确委托方、产权持有者和评估报告使用者、评估目的、评估对象及范围、价值类型、评估基准日、评估报告提交时间和方式、评估服务费总额及支付时间和方式等基本事项。

（二）接受委托

根据评估业务基本事项，接受委托方的委托。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的具体情况，本公司编制了评估计划，包括：现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施过程。

（四）现场调查

在被评估单位资产清查后，资产评估师进行了核查权属、实物勘察等方面的现场调查工作。

（五）收集评估资料

资产评估师根据本项目评估业务需要收集了评估资料。资产评估师对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算

根据本次评估的特定目的，结合被评估资产状况，选择合适的计价标准和评估方法进行评定估算，形成初步评估结论。资产评估师对初步评估结论进行分析比较，确定最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

资产评估师在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。资产评估师根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。资产评估师提交正式评估报告前，与委托方就评估报告有关内容进行了必要的沟通。完成上述评估程序后，本公司出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交了评估报告。

（八）工作底稿归档

资产评估师在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设

假设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

假设被评估资产将要在公开市场中进行交易，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场住处的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵和限制。

2、假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大技术故障。

3、假设评估对象均以汽车车位形式使用。

（三）评估限制条件

1、本项目评估依据资料由委托方提供，委托方对所提供的资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。若因委托方提供的资料的真实性、合法性、完整性和有效性失实所引起的任何法律后果，概与本项目资产评估师及本评估公司无关。

2、由于缺少钥匙，评估人员无法进入车库内部进行勘查，部分车位布局未知，评估人员根据委托方提供的图纸资料，参考现行通用的车位设计要求进行布局假设，若与实际不符，评估结论应作相应修改。

十、评估结论

以 2022 年 7 月 29 日为评估基准日，通过评估测算，本项目评估所涉及的广州市广州市天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位的评估值为：

人民币壹仟零壹拾肆万玖仟壹佰元整 (RMB10,149,100.00 元)。

评估结论详细情况见后附评估明细表。

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 29 日起至 2023 年 7 月 28 日止，逾期需聘请评估机构重新评估。

(二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

(二) 对产权持有者可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本公司未对委托方提供的有关的权证等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

(四) 本次评估所涉及的资产面积数据依据委托方提供的《广州市不动产登记查册表》确定，评估人员未作实地丈量，若与实际不符，评估结论应作相应修改。

(五) 本评估结论未考虑资产交易过程中所产生的相关税费，提请相关买受人注意。

(六) 本次评估未考虑委估资产现有租约对评估结论的影响。

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有者尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及其它不可抗力因素对资产价格的影响。

(九) 本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，视被评估对象在没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的状态下进行评估。本资产评估报告的使用者，在使用时应对上述事项予以注意，以免误用报告。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属等状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

1、除委托人、资产评估委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 7 月 29 日至 2023 年 7 月 28 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告的评估报告日为 2022 年 9 月 6 日。

(本页为签名盖章页)

资产评估机构：广州市东诚资产评估有限公司

(公章)

资产评估师：

资产评估师：

报告提交日期：2022 年 9 月 6 日

广州市越秀区人民法院拟处置涉案资产涉及的 天河区燕都路 50 号、燕都路 58 号共 15 个车位 市场价值资产评估报告附件

目 录

- 附件一、资产评估明细表
- 附件二、广州市越秀区人民法院委托书
- 附件三、广州市不动产登记查册表
- 附件四、评估对象现场照片
- 附件五、资产评估师承诺函
- 附件六、资产评估机构营业执照
- 附件七、资产评估机构备案公告
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡

资产评估师承诺函

广州市越秀区人民法院：

接受贵法院的委托，我们对贵院拟处置涉案资产所涉及的广东省农垦集团绿佳实业总公司名下的 15 个车位提供市场价值参考依据为需要，以 2022 年 7 月 29 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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象与范围与业务约定书的委托一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

2022 年 9 月 6 日

评估对象现场照片



燕都路 50 号 7 号车位



燕都路 50 号 11 号、12 号车位



燕都路 50 号 13 号车位



燕都路 50 号 21 号车位



燕都路 50 号 22 号车位



燕都路 58 号 1 号车位



燕都路 58 号 6 号车位



燕都路 58 号 7 号车位



燕都路 58 号 9 号车位



燕都路 58 号 11 号车位



燕都路 58 号 12 号车位



燕都路 58 号 13 号车位



燕都路 58 号 21 号车位



燕都路 58 号 22 号车位