

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1-3 层共
261 个车位及 1635.1513 平方米自行车库的房地产市场
价值评估

估价委托人：广州市中级人民法院

估价方：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

估价人员：卫仲良（中国注册房地产估价师）

黄先琪（中国注册房地产估价师）

戴字恒

报告出具日期：二〇二五年六月十六日

估价报告编号：粤安诚评报字(2025)总字 01107 号/FYZY(G)0003 号

目 录

第一部分 致估价委托人函	4
第二部分 估价师声明	21
第三部分 估价的假设和限制条件	22
一、 一般假设	22
二、 未定事项假设	23
三、 背离事项假设	23
四、 不相一致假设和依据不足假设	23
五、 估价报告使用限制条件	24
第四部分 房地产估价结果报告	25
一、 估价委托人简介	25
二、 估价方简介	25
三、 估价对象	25
四、 估价目的	27
五、 价值时点	27
六、 价值定义	27
七、 估价依据	28
八、 估价原则	29
九、 估价方法	30
十、 估价结果	32
十一、 实地查勘日期	33
十二、 估价作业日期	33
十三、 估价报告应用的有效期	33
十四、 估价人员（签章）	33

附 件 34

- 1、 估价对象位置示意图；
- 2、 《广东省广州市中级人民法院委托书》【（2024）粤01执恢505号】
及《广东省广州市中级人民法院通知书》【（2024）粤01执恢505号】
复印件；
- 3、 估价委托人提供的有关资料复印件；
- 4、 本评估机构企业法人营业执照及房地产评估资格证书复印件；
- 5、 中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、 现勘情况差异图及现场勘查照片。

致估价委托人函

广州市中级人民法院：

本评估机构接受委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委托评估的位于广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1-3 层共 261 个车位及 1635.1513 平方米自行车库的房地产的实施了实地查勘、市场调查与询证，对估价对象在 2025 年 5 月 30 日所表现的市场价格作出了公允反映，是次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。经过细致计算、修正厘定委托估价的广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1-3 层共 261 个车位及 1635.1513 平方米自行车库的房地产【建筑面积合计 5,066.1195 平方米，详见《估价对象基本情况表》】在价值时点的正常市场评估价值为人民币 82,360,500.00 元（大写：人民币捌仟贰佰叁拾陆万零伍佰元整），单价详见《估价结果汇总表》；预计需补缴土地出让金为人民币 768,357.00 元，扣除土地出让金后评估价值为人民币 81,592,143.00 元，详见《估价结果汇总表》。

注：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。如需核对本评估报告结果及相关信息，请致电 020-38860916 转 128 查询。

评估机构（盖章）：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：卫仲良

房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹 0100031

发证日期：二〇二四年三月二十一日

地址：广州市天河区天寿路 10 号 231、235 室

致函日期：二〇二五年六月十六日

电话：（020）38860916（总机）、13925141082

传真：（020）38262418

邮编：510610

估价对象基本情况表

编号	估价对象	法律文件	权利人	规划用途/使用现状	所在楼层/结构总层数	建筑面积(㎡)	自用地面积(㎡)
1	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1-3 层共 261 个车位及 1635.1513 平方米自行车库	《广东省广州市中级人民法院委托书》(2024)粤 01 执恢 505 号、《广东省广州市中级人民法院通知书》(2024)粤 01 执恢 505 号、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号《征询意见函》的复函》(穗规划资源协查[2024]3280 号)、《关于(2010)穗中法执字第 2081 号《征询意见函》的复函》(穗规划资源协查[2021]1290 号)及附件负一至负三层查丈原图及面积表(测字 11010465292)、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号协助查询的复函》(穗规划资源协查[2025]722 号)及其附件附图、《建设工程规划许可证》存根(穗城规建字(98)第 499 号)及附件、《广州市不动产登记查册表》	广东富华房地产开发有限公司	自行车库/44 个车位	负 1 层/钢混 31 层	1,635.1513	-
2-262				车位/车位	负 1 至负 3 层/钢混 31 层	3,430.9682	
合计						5,066.1195	



估价结果汇总表

估价委托人：广州市中级人民法院 价值时点：2025年5月30日 估价机构：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

编号	估价对象	建筑面积 (㎡)	自用面积 (㎡)	正常市场评估价值		需补缴土地出让 金(元)	扣除土地出让金后评 估价值(元)	估价方法
				单价(元/平方米; 元/个)	总价(元)			
1	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 1635.1513平方米自行车库	1,635.1513	-	6,807.00	11,130,500.00	413,141.00	10,717,359.00	成本法
2	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A01	12.4000	-	300,000.00	300,000.00	3,133.00	296,867.00	比较法
3	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A02	12.4000	-	300,000.00	300,000.00	3,133.00	296,867.00	比较法
4	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A07	12.6000	-	300,000.00	300,000.00	3,184.00	296,816.00	比较法
5	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A08	12.9528	-	300,000.00	300,000.00	3,273.00	296,727.00	比较法
6	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A09	12.9528	-	300,000.00	300,000.00	3,273.00	296,727.00	比较法
7	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A10	13.1325	-	300,000.00	300,000.00	3,318.00	296,682.00	比较法
8	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A11	13.1325	-	300,000.00	300,000.00	3,318.00	296,682.00	比较法
9	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A12	13.1325	-	300,000.00	300,000.00	3,318.00	296,682.00	比较法
10	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A13	12.8464	-	300,000.00	300,000.00	3,246.00	296,754.00	比较法
11	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A14	12.8464	-	300,000.00	300,000.00	3,246.00	296,754.00	比较法
12	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A15	12.8464	-	300,000.00	300,000.00	3,246.00	296,754.00	比较法
13	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A16	13.5150	-	300,000.00	300,000.00	3,415.00	296,585.00	比较法
14	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A17	13.5150	-	300,000.00	300,000.00	3,415.00	296,585.00	比较法
15	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A18	13.5150	-	300,000.00	300,000.00	3,415.00	296,585.00	比较法



16	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A19	11.4500	-	300,000.00	300,000.00	2,893.00	297,107.00	比较法
17	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A20	11.4500	-	300,000.00	300,000.00	2,893.00	297,107.00	比较法
18	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A21	11.4500	-	300,000.00	300,000.00	2,893.00	297,107.00	比较法
19	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A22	12.2500	-	300,000.00	300,000.00	3,095.00	296,905.00	比较法
20	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A23	12.2500	-	300,000.00	300,000.00	3,095.00	296,905.00	比较法
21	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A24	12.3000	-	300,000.00	300,000.00	3,108.00	296,892.00	比较法
22	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A25	12.9000	-	300,000.00	300,000.00	3,259.00	296,741.00	比较法
23	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A26	12.5840	-	300,000.00	300,000.00	3,179.00	296,821.00	比较法
24	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A27	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
25	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A28	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
26	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A29	12.2452	-	300,000.00	300,000.00	3,094.00	296,906.00	比较法
27	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A30	12.2936	-	300,000.00	300,000.00	3,106.00	296,894.00	比较法
28	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A31	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
29	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A32	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
30	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A33	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
31	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A34	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
32	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A35	9.9064	-	270,000.00	270,000.00	2,503.00	267,497.00	比较法
33	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A36	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法
34	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1 层 A37	13.3640	-	300,000.00	300,000.00	3,377.00	296,623.00	比较法

35	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A38	13.7752	-	300,000.00	300,000.00	3,480.00	296,520.00	比较法
36	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A39	12.3492	-	300,000.00	300,000.00	3,120.00	296,880.00	比较法
37	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A52	13.8840	-	300,000.00	300,000.00	3,508.00	296,492.00	比较法
38	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A53	13.8840	-	300,000.00	300,000.00	3,508.00	296,492.00	比较法
39	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A54	13.4160	-	300,000.00	300,000.00	3,390.00	296,610.00	比较法
40	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A55	13.4160	-	300,000.00	300,000.00	3,390.00	296,610.00	比较法
41	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A56	11.7648	-	300,000.00	300,000.00	2,973.00	297,027.00	比较法
42	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A57	12.2808	-	300,000.00	300,000.00	3,103.00	296,897.00	比较法
43	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A58	12.2808	-	300,000.00	300,000.00	3,103.00	296,897.00	比较法
44	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A59	12.2808	-	300,000.00	300,000.00	3,103.00	296,897.00	比较法
45	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A60	13.9125	-	300,000.00	300,000.00	3,515.00	296,485.00	比较法
46	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A61	13.2096	-	300,000.00	300,000.00	3,338.00	296,662.00	比较法
47	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A62	13.6500	-	300,000.00	300,000.00	3,449.00	296,551.00	比较法
48	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A63	13.2096	-	300,000.00	300,000.00	3,338.00	296,662.00	比较法
49	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A64	13.6500	-	300,000.00	300,000.00	3,449.00	296,551.00	比较法
50	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A65	13.2096	-	300,000.00	300,000.00	3,338.00	296,662.00	比较法
51	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A66	13.6500	-	300,000.00	300,000.00	3,449.00	296,551.00	比较法
52	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A67	13.9125	-	300,000.00	300,000.00	3,515.00	296,485.00	比较法
53	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A68	10.8480	-	300,000.00	300,000.00	2,741.00	297,259.00	比较法

54	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A69	13.5720	-	300,000.00	300,000.00	3,429.00	296,571.00	比较法
55	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A70	13.5720	-	300,000.00	300,000.00	3,429.00	296,571.00	比较法
56	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A71	13.5720	-	300,000.00	300,000.00	3,429.00	296,571.00	比较法
57	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A72	10.8480	-	300,000.00	300,000.00	2,741.00	297,259.00	比较法
58	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A73	10.8480	-	300,000.00	300,000.00	2,741.00	297,259.00	比较法
59	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A74	10.8480	-	300,000.00	300,000.00	2,741.00	297,259.00	比较法
60	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A75	11.7648	-	300,000.00	300,000.00	2,973.00	297,027.00	比较法
61	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A76	11.7480	-	300,000.00	300,000.00	2,968.00	297,032.00	比较法
62	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A77	9.9064	-	270,000.00	270,000.00	2,503.00	267,497.00	比较法
63	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A78	12.3000	-	300,000.00	300,000.00	3,108.00	296,892.00	比较法
64	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A79	11.5000	-	300,000.00	300,000.00	2,906.00	297,094.00	比较法
65	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A80	11.4500	-	300,000.00	300,000.00	2,893.00	297,107.00	比较法
66	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1层 A81	11.5000	-	300,000.00	300,000.00	2,906.00	297,094.00	比较法
67	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B01	13.7788	-	280,000.00	280,000.00	1,741.00	278,259.00	比较法
68	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B02	13.2608	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法
69	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B03	10.5300	-	280,000.00	280,000.00	1,330.00	278,670.00	比较法
70	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B04	13.2608	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法
71	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B05	13.5716	-	280,000.00	280,000.00	1,715.00	278,285.00	比较法
72	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B06	13.2608	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法

73	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B08	13.2090	-	280,000.00	280,000.00	1,669.00	278,331.00	比较法
74	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B10	13.2090	-	280,000.00	280,000.00	1,669.00	278,331.00	比较法
75	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B100	10.0750	-	280,000.00	280,000.00	1,273.00	278,727.00	比较法
76	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B101	10.0800	-	280,000.00	280,000.00	1,273.00	278,727.00	比较法
77	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B102	10.5300	-	280,000.00	280,000.00	1,330.00	278,670.00	比较法
78	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B11	13.6192	-	280,000.00	280,000.00	1,721.00	278,279.00	比较法
79	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B12	13.2090	-	280,000.00	280,000.00	1,669.00	278,331.00	比较法
80	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B13	13.6192	-	280,000.00	280,000.00	1,721.00	278,279.00	比较法
81	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B14	13.0000	-	280,000.00	280,000.00	1,642.00	278,358.00	比较法
82	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B15	13.0000	-	280,000.00	280,000.00	1,642.00	278,358.00	比较法
83	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B16	13.3560	-	280,000.00	280,000.00	1,687.00	278,313.00	比较法
84	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B17	13.7256	-	280,000.00	280,000.00	1,734.00	278,266.00	比较法
85	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B18	26.0100	-	392,000.00	300,000.00	3,286.00	296,714.00	比较法
86	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B19	26.4192	-	392,000.00	300,000.00	3,338.00	296,662.00	比较法
87	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B20	26.4192	-	392,000.00	300,000.00	3,338.00	296,662.00	比较法
88	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B21	12.9536	-	280,000.00	280,000.00	1,636.00	278,364.00	比较法
89	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B22	12.9536	-	280,000.00	280,000.00	1,636.00	278,364.00	比较法
90	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B23	12.9528	-	280,000.00	280,000.00	1,636.00	278,364.00	比较法
91	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B24	13.1580	-	280,000.00	280,000.00	1,662.00	278,338.00	比较法

92	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B25	26.3160	-	392,000.00	300,000.00	3,325.00	296,675.00	比较法
93	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B26	13.0000	-	280,000.00	280,000.00	1,642.00	278,358.00	比较法
94	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B27	13.0000	-	280,000.00	280,000.00	1,642.00	278,358.00	比较法
95	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B28	13.1040	-	280,000.00	280,000.00	1,655.00	278,345.00	比较法
96	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B29	13.1040	-	280,000.00	280,000.00	1,655.00	278,345.00	比较法
97	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B30	13.1040	-	280,000.00	280,000.00	1,655.00	278,345.00	比较法
98	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B31	13.5200	-	280,000.00	280,000.00	1,708.00	278,292.00	比较法
99	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B32	13.5200	-	280,000.00	280,000.00	1,708.00	278,292.00	比较法
100	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B33	13.5720	-	280,000.00	280,000.00	1,715.00	278,285.00	比较法
101	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B34	13.5720	-	280,000.00	280,000.00	1,715.00	278,285.00	比较法
102	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B35	13.4154	-	280,000.00	280,000.00	1,695.00	278,305.00	比较法
103	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B36	13.4154	-	280,000.00	280,000.00	1,695.00	278,305.00	比较法
104	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B37	12.9250	-	280,000.00	280,000.00	1,633.00	278,367.00	比较法
105	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B38	12.7890	-	280,000.00	280,000.00	1,616.00	278,384.00	比较法
106	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B39	12.7890	-	280,000.00	280,000.00	1,616.00	278,384.00	比较法
107	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B40	13.1584	-	280,000.00	280,000.00	1,662.00	278,338.00	比较法
108	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B44	13.4160	-	280,000.00	280,000.00	1,695.00	278,305.00	比较法
109	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B45	13.2048	-	280,000.00	280,000.00	1,668.00	278,332.00	比较法
110	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B46	13.4144	-	280,000.00	280,000.00	1,695.00	278,305.00	比较法

111	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B47	13.4144	-	280,000.00	280,000.00	1,695.00	278,305.00	比较法
112	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B48	10.0750	-	280,000.00	280,000.00	1,273.00	278,727.00	比较法
113	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B49	13.1508	-	280,000.00	280,000.00	1,661.00	278,339.00	比较法
114	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B50	13.1508	-	280,000.00	280,000.00	1,661.00	278,339.00	比较法
115	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B61	12.7428	-	280,000.00	280,000.00	1,610.00	278,390.00	比较法
116	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B62	12.7428	-	280,000.00	280,000.00	1,610.00	278,390.00	比较法
117	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B63	12.7428	-	280,000.00	280,000.00	1,610.00	278,390.00	比较法
118	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B64	12.7428	-	280,000.00	280,000.00	1,610.00	278,390.00	比较法
119	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B65	12.7428	-	280,000.00	280,000.00	1,610.00	278,390.00	比较法
120	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B66	12.9500	-	280,000.00	280,000.00	1,636.00	278,364.00	比较法
121	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B67	12.9500	-	280,000.00	280,000.00	1,636.00	278,364.00	比较法
122	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B68	11.5650	-	280,000.00	280,000.00	1,461.00	278,539.00	比较法
123	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B69	12.1818	-	280,000.00	280,000.00	1,539.00	278,461.00	比较法
124	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B70	12.2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
125	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B71	12.1818	-	280,000.00	280,000.00	1,539.00	278,461.00	比较法
126	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B72	12.2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
127	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B73	12.1818	-	280,000.00	280,000.00	1,539.00	278,461.00	比较法
128	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B74	12.2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
129	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B75	13.2612	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法

130	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B76	12. 5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法
131	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B77	13. 2612	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法
132	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B78	12. 5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法
133	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B79	13. 2612	-	280,000.00	280,000.00	1,675.00	278,325.00	比较法
134	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B80	12. 5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法
135	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B81	13. 3128	-	280,000.00	280,000.00	1,682.00	278,318.00	比较法
136	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B82	13. 3128	-	280,000.00	280,000.00	1,682.00	278,318.00	比较法
137	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B83	13. 6192	-	280,000.00	280,000.00	1,721.00	278,279.00	比较法
138	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B84	9. 2800	-	280,000.00	280,000.00	1,172.00	278,828.00	比较法
139	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B85	13. 1580	-	280,000.00	280,000.00	1,662.00	278,338.00	比较法
140	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B86	13. 1580	-	280,000.00	280,000.00	1,662.00	278,338.00	比较法
141	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B87	13. 3644	-	280,000.00	280,000.00	1,688.00	278,312.00	比较法
142	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B88	13. 3644	-	280,000.00	280,000.00	1,688.00	278,312.00	比较法
143	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B89	24. 1250	-	392,000.00	300,000.00	3,048.00	296,952.00	比较法
144	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B90	12. 2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
145	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B91	12. 2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
146	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B92	12. 2248	-	280,000.00	280,000.00	1,544.00	278,456.00	比较法
147	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B93	12. 5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法
148	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 2 层 B94	12. 5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法

149	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B95	12.5356	-	280,000.00	280,000.00	1,584.00	278,416.00	比较法
150	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B96	12.1765	-	280,000.00	280,000.00	1,538.00	278,462.00	比较法
151	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B97	11.5650	-	280,000.00	280,000.00	1,461.00	278,539.00	比较法
152	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B98	9.2800	-	252,000.00	280,000.00	1,172.00	278,828.00	比较法
153	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场2层 B99	9.0620	-	252,000.00	280,000.00	1,145.00	278,855.00	比较法
154	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C01	13.8020	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
155	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C02	13.1325	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
156	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C03	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
157	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C04	13.1325	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
158	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C05	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
159	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C06	13.1325	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
160	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C07	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
161	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C08	12.6444	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
162	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C09	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
163	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C10	12.6444	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
164	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C100	12.9030	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
165	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C101	12.9030	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
166	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C102	12.9030	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
167	广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场3层 C103	9.2000	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法

168	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C104	23.4600	-	350,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
169	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C105	10.2134	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
170	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C106	11.5770	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
171	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C108	9.8332	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
172	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C109	9.7600	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
173	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C11	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
174	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C110	9.8088	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
175	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C111	10.6912	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
176	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C112	9.0400	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
177	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C113	10.5340	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
178	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C12	12.6444	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
179	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C13	13.3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
180	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C14	13.4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
181	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C15	13.4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
182	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C16	13.4420	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
183	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C17	13.4420	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
184	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C18	26.5200	-	350,000.00	270,000.00	0.00	270,000.00	比较法
185	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C19	26.5200	-	350,000.00	270,000.00	0.00	270,000.00	比较法
186	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C20	26.5200	-	350,000.00	270,000.00	0.00	270,000.00	比较法

187	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C21	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
188	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C22	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
189	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C23	14. 5600	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
190	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C24	9. 0400	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
191	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C25	13. 1318	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
192	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C26	13. 1318	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
193	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C27	10. 6912	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
194	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C28	13. 3640	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
195	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C29	13. 3640	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
196	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C30	12. 7472	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
197	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C31	12. 7472	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
198	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C32	12. 7472	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
199	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C33	13. 3640	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
200	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C34	13. 3640	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
201	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C35	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
202	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C36	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
203	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C37	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
204	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C38	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
205	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C39	9. 8088	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法

206	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C40	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
207	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C41	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
208	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C42	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
209	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C43	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
210	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C44	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
211	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C45	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
212	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C46	9. 7600	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
213	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C47	13. 8824	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
214	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C48	13. 4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
215	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C49	13. 4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
216	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C50	9. 8332	-	225,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
217	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C51	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
218	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C52	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
219	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C53	13. 1820	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
220	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C54	13. 1820	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
221	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C55	12. 6665	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
222	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C56	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
223	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C57	13. 3644	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
224	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C58	13. 4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法

225	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C59	13. 4680	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
226	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C60	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
227	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C64	12. 5000	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
228	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C65	12. 0904	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
229	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C66	12. 0904	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
230	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C67	12. 0904	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
231	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C68	13. 2600	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
232	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C69	13. 2600	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
233	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C70	11. 5770	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
234	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C71	12. 1380	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
235	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C72	12. 6936	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
236	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C73	12. 1380	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
237	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C74	12. 6936	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
238	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C75	12. 1380	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
239	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C76	12. 6936	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
240	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C77	13. 0050	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
241	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C78	13. 0548	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
242	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C79	13. 0050	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
243	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C80	13. 0548	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法

244	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C81	13. 0050	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
245	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C82	13. 0548	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
246	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C83	12. 6480	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
247	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C84	12. 6480	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
248	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C85	12. 6480	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
249	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C86	13. 2612	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
250	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C87	13. 2612	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
251	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C88	13. 2600	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
252	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C89	13. 2600	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
253	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C90	13. 2080	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
254	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C91	10. 5340	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
255	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C92	13. 1820	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
256	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C93	13. 1820	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
257	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C94	13. 3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
258	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C95	13. 3126	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
259	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C96	24. 0720	-	350,000.00	270,000.00	0.00	270,000.00	比较法
260	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C97	12. 5460	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
261	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C98	12. 5460	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法
262	广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 3 层 C99	12. 5460	-	250,000.00	250,000.00	0.00	250,000.00	比较法

合计	5,066.1195		82,360,500.00	768,357.00	81,592,143.00
----	------------	--	---------------	------------	---------------

注： 1、评估价值已取整至千位。

2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。

3、根据估价委托人提供的资料显示估价对象未计收出让金，根据本机构的初步测算约为768,357.00元，仅供参考，具体数额以当地管理部门核定为准。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二五年六月十六日



估价师声明

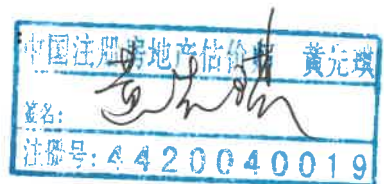
我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2025年5月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（包括现场拍照等），实地查勘人员：黄先琪（中国注册房地产估价师）。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师（签章）

黄先琪

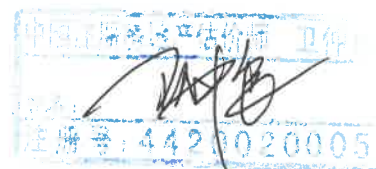
注册号：4420040019



中国注册房地产估价师（签章）：

卫仲良

注册号：4420020005



二〇二五年六月十六日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、是次评估假使估价对象产权明晰、手续齐全。
- 2、本报告中依据的与是次估价对象有关的法律性及产权文件均由估价委托人提供，本机构未向政府及有关部门核实，故对其真实性、合法性、完整性不负任何责任。是次评估所呈报的评估范围及用途根据估价委托人说明按其提供的《广东省广州市中级人民法院通知书》(2024)粤01执恢505号及《负一至负三层查丈原图及面积表》(测字11010465292)上标示的进行。此外，本评估机构未对估价对象的结构进行质量检测，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的质量问题。
- 3、本报告中的市场评估价值（即正常市场评估价值）为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准下最可能形成的客观合理价值：（1）交易双方是自愿地进行交易；（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；（4）交易双方掌握必要的市场信息；（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；（6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；（7）买卖双方交易中正常负担各自的交易费用；（8）不存在关联交易，或其他搭售行为；（9）市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、市场评估价值未考虑该估价对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。
- 5、由于估价委托人未能提供估价对象的相关欠费情况，故是次评估未考虑欠税、欠费情况对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。
- 6、由于估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，是次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

- 7、由于估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，是次评估评估结果为估价对象在价值时点交易税费按照法律法规规定正常负担下的价值。
- 8、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。
- 9、评估人员是在无当事人带领下自行联系物业进行现场勘察的，是次评估是现场地址即为相应的估价对象的情况下估价的，如实际情况与是次评估不一致，则需应作相应的调整或重估。
- 10、估价报告中所引用的有关行政区域状况、宏观经济数据及房地产管理部门公布的专业数据本评估机构未一一核实，故对其真实性不负任何责任。

二、 未定事项假设

- 1、根据估价委托人提供的资料显示估价对象未计收出让金，根据本机构的初步测算约为 768,357.00 元，仅供参考，具体数额以当地管理部门核定为准。
- 2、编号 1 估价对象为自行车库，编号 2-261 估价对象为车库，其转让应符合广州市对该类物业的转让要求，特请报告使用人注意。

三、 背离事项假设

- 1、根据估价委托人提供的资料显示截止价值时点估价对象有抵押及查封记录，根据委估价委托人要求本次评估不考虑查封及原有担保物权和其他法定优先受偿款情况对评估结果的影响，报告使用人在处置估价对象时应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

四、 不相一致假设和依据不足假设

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、根据现场勘察编号 1 估价对象现被划分为 44 个停车位，而其余的估价对象也存在车位编号不清晰、车位编号与估价委托人提供的《广州市房地产查丈原图（层图）》不一致、现场无对应的车位编号及标线或改为其他用房的情况。根据委托方要求，是次评估车位数量及布局按照提供的《关于(2010)穗中法执字第 2081 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2021]1290 号）及附件负一至负三层查丈原图及面积表（测字

11010465292)显示内容进行,未考虑与现场实物存在差异的影响,特请报告使用人注意,在处置估价对象时应进一步了解相关情况并按实际情况处理。

五、 估价报告使用限制条件

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算,估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项,估价委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、估价委托人应当按照法律规定及本报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 6、评估报告使用期限或评估结果有效期自评估报告出具之日起计算,最长不得超过一年。在评估报告有效期内,评估报告或评估结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 7、按有关规定,本随着时间、估价目的、估价假设、限制条件及市场情况部分或全部发生变化,本报告将失去效力,评估价值需作相应调整或重估。估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织专业技术评审。
- 9、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分,与本报告书正文具有同等法律效力。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二五年六月十六日

涉执房地产处置司法评估结果报告

粤安诚评报字(2025)总字 01107 号/FYZY(G)0003 号

一、 估价委托人简介

名称：广州市中级人民法院

地址：广州市白云区启德路 66 号

二、 估价方简介

企业名称：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册地址：广州市天河区天寿路 10 号 231、235 室

统一社会信用代码：9160000070765215X3

法定代表人：卫仲良

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100031

有效期限：至 2027 年 3 月 21 日止

三、 估价对象

（一）估价对象基本状况

（1）估价对象名称及坐落

估价对象均为广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场的地下 1-3 层物业，所在大楼北临黄沙大道，东面临西猪栏，西面临丛桂路，南面临其他建筑；周边环境景观较好。周边有广州荔湾领展广场、沙面实验幼儿园、广州市第一中学(姜中宏校区)及各大银行网点、中国邮局等，基础生活设施较完善，商住繁华程度较好，附近有 6 路、9 路、25 路、208 路、209 路等多路公交途径，距离地铁 1 号线“黄沙站”约 200 米，交通便利度较好。

（2）估价对象的现状及规模

土地基本状况：

估价对象所在地块北临黄沙大道，东面临西猪栏，西面临丛桂路，南面临其他建筑，地块形状较规则，地形平坦，地势平缓，地质较好，土地开发程度红线内外均已“五通”（道路、排水、给水、供电、通讯）。

建筑物基本状况：

估价对象所在为 1 幢钢混结构 31 层商住楼的地下 1-3 层，约建于 1998 年，建筑物外墙为瓷砖，估价对象均为地下负 1-3 层车位，所在楼层高约 4 米，车库出入口临主干道，出入方便。估价对象建筑面积合计为 5,066.1195 平方米，现场查勘地下 1-3 层实际车位数量不足 261 个（地下一到三层均存在查丈原图显示为两个车位，现场合并成一个使用；地下二层及三层存在查丈原图上有标识，但现场未划线的情况；地下二层有 3 个车位已改成电房，另查丈原图 B18 车位亦有一半作为电房；地下一层存在规划为十个车位，实际为六个车位的情况）由于查丈原图看不清，实际位置可看附件估价人员在查丈原图上的记录（详见附件）；另 1635.1513 平方米自行车库现已划线为机动车停车位使用，数量为 44 个。地面水泥砂浆找平，划有油漆标线，部分车位设有车位挡，车位号部分清晰，墙面及天花刷乳胶漆，照明、通风及消防设施齐全。建筑物整体维护保养程度及成新度一般。

（3）估价对象的权属状况

根据估价委托人提供《关于(2010)穗中法执字第 2081 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2021]1290 号）、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2024]3280 号）及《关于(2024)粤 01 执恢 505 号协助查询的复函》（穗规划资源协查[2025]722 号）显示：

估价对象所在大楼的土地已以广东富华房地产开发有限公司名义办理国土证（详见《广州市不动产登记查册表》），该项目已核发穗城规建字(98)第 499 号《建设工程规划许可证》和穗规验字[2000]第 0900 号《建设工程规划验收合格证》，但项目整体未办理首次登记，部分业主通过司法协助或历史遗漏问题办证途径办理了不动产登记，1999 年 12 月，黄金广场首层商场自编 A、B、C 区及地下车库 1-3 层以（1999）穗押备 10551 号案办理了在建工程抵押备案，2008 年及 2011 年 10 月 14 日，荔湾区黄沙大道 11、13 号负一至负三层已实测出图，2004 年 4 月 29 日，广州铁路运输法院送达(2003)广铁中法执字第 361-1 号《协助执行通知书》，要求解封

A层(自然层:负一层)A-40、A-41、A-42、A-43、A-44、A-45、A-46、A-47、A-48、A-49、A-50、A-51, B层(自然层:负二层)B-51、B-52、B-53、B-54、B-55、B-56、B-57、B-58、B-59、B-60、B-07、B-09、B-41、B-42、B-43, C层(自然层:负三层)C-61、C-62、C-63号车位并过户给李要(本次估价范围根据估价委托人要求剔除上述车位后确定的), 而地下室属于未计收土地出让金部分, 发生司法拍卖过户时需缴交土地出让金, 其余内容详见附件。

各估价对象的单元编号及建筑面积详见《负一至负三层查丈原图及面积表》(测字11010465292)。

(二) 估价范围

是次估价范围为估价委托人指定的位于广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1-3层共261个车位及1635.1513平方米自行车库的房地产的【建筑面积合计5,066.1195平方米, 详见《估价对象基本情况表》】。

该评估范围是根据估价委托人提供的《广东省广州市中级人民法院通知书》(2024)粤01执恢505号及《负一至负三层查丈原图及面积表》(测字11010465292)确定, 包括房屋与所占用的土地(含应分摊)使用权及房屋和土地上不可移动的设施设备、绿化及构筑物, 不包括动产、相关债权与特许经营权等其他财产和权益。

四、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、 价值时点

本项目价值时点:二〇二五年五月三十日。

本项目价值时点是根据估价委托人的要求确定的, 评估中所采用的价格是价值时点的有效标准。

六、 价值定义

估价中采用市场价值标准, 即所评估出的客观合理价格应是市场上最可能形成的价格。房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见, 即含土地使用权(含应交的土地出让金)及房屋产权价值在内的完全价值。

七、 估价依据

（一）法规依据

- 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七十二号，2007年8月30日起实施，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）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日起实施，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）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日实施）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）
- 5、国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

（二）估价的技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日起实施）。
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号），自2018年9月1日起施行）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

（三）估价的行为依据

- 1、《广东省广州市中级人民法院委托书》【（2024）粤01执恢505号】复印件；

- 2、《广东省广州市中级人民法院通知书》【（2024）粤 01 执恢 505 号】复印件

（四）估价委托人提供的资料

- 1、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2024]3280 号）；
- 2、《关于(2010)穗中法执字第 2081 号《征询意见函》的复函》(穗规划资源协查[2021]1290 号)及附件《负一至负三层查丈原图及面积表》（测字 11010465292）；
- 3、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号协助查询的复函》（穗规划资源协查[2025]722 号）及其附件附图（《建设工程规划许可证》存根（穗城规建字(98)第 499 号）及附件）；
- 4、《广州市不动产登记查册表》；
- 5、估价委托人提供的其他有关资料复印件。

（五）估价机构掌握的依据资料

- 1、国家及地方有关房地产的税、费规定；
- 2、国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- 3、房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- 4、金融机构公布的存、贷款利率；
- 5、地方建设工程主管部门公布的工程造价信息；
- 6、《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通知》穗规划资源规字〔2023〕1 号；
- 7、本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料。

八、 估价原则

在评估作业中主要遵循以下技术性原则：

（1）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（2）遵循价值时点原则，评估价值应为根据估价目的确定的某个特定时间的

价值或价格。

(3) 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(4) 遵循替代原则，评估价值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。

(5) 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下（即房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）的价值或价格。

九、 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。其适用性和技术路线见下表

估价方法	适用性	技术路线	本次评估选用与不选用理由
比较法	1、具有交易性的房地产； 2、在同一供求范围内存在着较多的类似房地产交易的房地产； 3、其他估价方法中有关参数的求取。	1、搜集交易实例； 2、选取可比实例； 3、建立价格可比基础； 4、进行交易情况修正； 5、进行市场状况调整； 6、进行房地产状况调整； 7、求取比较价格。	编号 2-262 估价对象选用，该批估价对象为车位房地产，邻近地段和区域内的类似房地产市场交易较活跃，市场上可找到与估价对象类似的交易案例； 但编号 1 估价对象为自行车库，一般属于公益性配套设施，少有交易，不选用。
收益法	1、有收益或有潜在收益的房地产； 2、房地产的收益和风险都能够量化。	1、搜集有关房地产收入和费用的资料； 2、估算潜在毛收入； 3、估算有效毛收入； 4、估算运营费用； 5、估算净收益； 6、选用适当的资本化率或报酬率； 7、选用适宜的收益法计算公式求出收益价格。	不选用，估价对象为车位房地产，虽租赁市场较活跃，但租金受政府指导价的影响，不能反映真正市场价值。
成本法	1、新近开发建造、计划开发建造或者可以假设重新开发建造的房地产； 2、既无收益又很少发生交易的公用、公益房地产； 3、有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产； 4、单纯建筑物的估价； 5、市场不完善或狭小市场上无法运用比较法估价的房地产。	1、搜集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料； 2、估算重新购建价格； 3、估算折旧； 4、求取成本价格。	编号 1 估价对象选用，该估价对象所在区域的土地取得费用与建筑工程费用可获得，故可采用成本法进行评估； 编号 2-262 估价对象市场价格远高于建造成本，成本法无法反映其市场价值，不选用。

假设开发法	1、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房； 2、尚未明确规划设计条件的待开发房地产，难以采用假设开发法评估。	1、调查待开发房地产的基本情况； 2、选择最佳的开发利用方式； 3、估计开发经营期； 4、预测开发完成后的价值； 5、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售费用、开发利润及投资者购买待开发房地产应负担的税费。	不选用，假设开发法主要用于待开发或者再开发的房地产评估。
-------	--	---	------------------------------

估价人员在认真分析所掌握的资料（包括估价委托人提供的资料及现场勘查所收集的资料），进行了现场勘查，对邻近地段和区域内的类似房地产市场情况进行调查之后，根据上表的分析，故本次评估采用比较法、成本法进行评估，厘定估价对象的正常市场评估价值。

※**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。

计算公式为：

估价对象正常市场价值=可比实例市场交易价格

$$\begin{aligned} & \times \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象价值时点房地产指数}}{\text{可比实例市场状况房地产指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象房地产状况指数}}{\text{可比实例房地产状况指数}} \end{aligned}$$

注：房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况

※**成本法**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法的计算公式为：

评估价格=重置单价×建筑面积—物质折旧—功能折旧—外部折旧

其中：1、重置单价根据土地取得费用及建筑物建安成本，加上在建设过程中的各项费用、利息及利润确定，其中土地取得费用采用基准地价系数修正法测算，建筑物建安成本参考《广州市房屋建筑工程经济指标（2022）》上的类似工程案例及房屋平均造价水平，针对估价对象的实际情况进行修正确定；

2、物质折旧根据建筑物的耐用年限及现状综合厘定；

3、功能折旧、外部折旧是针对估价对象的功能性及外部因素造成的减值进行修正。

※基准地价系数修正法的技术思路是利用国有建设用地基准地价和基准地价系数表等评估成果,按照替代原则,就评估土地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估土地在估价期日价格的方法:

其计算公式按基准地价文件附带的修正体系。

估价对象房地产评估价值=假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值—房地产估价师知悉的法定优先受偿款

具体的估价技术路线如下:

(1) 根据《2023 年广州市国有建设用地基准地价成果》及《2023 年广州市国有建设用地基准地价修正体系》结合委托方提供的材料及估价人员的市场调查及对资料的分析,确定估价对象对应的级别地价,通过对影响因素进行调整,确定编号 1 估价对象的土地取得成本。

(2) 估价对象重置单价参考《广州市房屋建筑工程 2023 年度参考造价》上的类似工程案例及房屋平均造价水平,然后参考广州市建设工程主管部门公布的工程造价信息确定建筑物的建安成本,结合之前算出的土地取得成本测算估价对象的完全重置价值,再结合建筑物的工程进度,确定编号 1 估价对象的成本价值,并以此厘定编号 1 估价对象的正常市场评估价值。

(3) 分析编号 2、67、154 估价对象,搜集并选取估价对象邻近地段和区域内的类似车位房地产市场可比实例。

(4) 对可比实例的成交价格进行适当的处理,对交易情况、市场状况、房地产状况进行适当修正。

(5) 把多个可比实例的成交价格进行修正后得到的价格利用简单算数平均法求出估价对象的比较价格,并以此厘定编号 2、67、154 估价对象的正常评估价值。

(6) 由于编号 3-66、68-153、155-262 估价对象与编号 2、67、154 估价对象在同一建筑物内,而且用途相同,可以根据其差异采用标准价格修正法厘定编号 3-66、68-153、155-262 估价对象的正常市场评估价值。

(7) 由于估价对象未计收土地出让金,故用正常市场评估价值扣除根据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市国有建设用地使用权出让金计收规则的通

知》（穗规划资源规字〔2023〕1号）规定测算出的应补土地使用权出让金，厘定扣除土地出让金后评估价值。

十、 估价结果

本评估机构在充分调查、了解和现场勘察该估价对象实际情况的基础上，依据科学的程序，选用合理的估价方法，经过细致计算、修正厘定委托估价的广州市黄沙大道11、13号黄金广场地下停车场1-3层共261个车位及1635.1513平方米自行车库的房地产【建筑面积合计5,066.1195平方米，详见《估价对象基本情况表》】在价值时点的正常市场评估价值为人民币82,360,500.00元（大写：人民币捌仟贰佰叁拾陆万零伍佰元整），单价详见《估价结果汇总表》；预计需补缴土地出让金为人民币768,357.00元，扣除土地出让金后评估价值为人民币81,592,143.00元，详见《估价结果汇总表》。

- 注：1、评估结果已取整；
- 2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。
- 3、根据估价委托人提供的资料显示估价对象未计收出让金，根据本机构的初步测算约为768,357.00元，仅供参考，具体数额以当地管理部门核定为准。

十一、 实地查勘日期

二〇二五年五月三十日

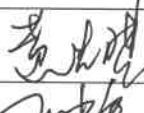
十二、 估价作业日期

二〇二五年五月三十日至二〇二五年六月十六日。

十三、 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期从完成估价报告之日起原则上为一年（即2025年6月16日至2026年6月15日）。

十四、 估价人员（签章）

中国注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
黄先琪	4420040019		2025年6月16日
卫仲良	4420020005		2025年6月16日

附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、《广东省广州市中级人民法院委托书》【（2024）粤 01 执恢 505 号】复印件；
- 3、《广东省广州市中级人民法院通知书》【（2024）粤 01 执恢 505 号】复印件；
- 4、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2024]3280 号）；
- 5、《关于(2010)穗中法执字第 2081 号《征询意见函》的复函》（穗规划资源协查[2021]1290 号）及附件《负一至负三层查丈原图及面积表》（测字 11010465292）；
- 6、《关于(2024)粤 01 执恢 505 号协助查询的复函》（穗规划资源协查[2025]722 号）及其附件附图（《建设工程规划许可证》存根（穗城规建字(98)第 499 号）及附件）；
- 7、《广州市不动产登记查册表》复印件；
- 8、本评估机构企业法人营业执照及房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 9、中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 10、 现勘情况差异图及现场勘查照片。



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100031

企业名称：广州安城信房地产土地资产评估与规划
测绘有限公司

统一社会信用代码：9144000070765215X3

法定代表人：卫仲良

注册地址：天寿路10号231、235室

有效期：至 2027年03月21日

备案等级：一级

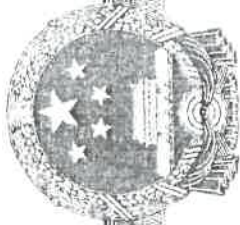


先关注广东省住房和城乡建设厅
信公众号，进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年03月21日





编号: S0612020042624G(1-1)

统一社会信用代码

9144000070765215X3

营业执照

(副本)



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。

名称 广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册资本 贰佰陆拾伍万元 (人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年01月09日

法定代表人 卫仲良

住所 广州市天河区天寿路10号231、235室

经营范围 专业技术服务业 (具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询, 网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)



登记机关

2022年11月01日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00296340

姓名 / Full name

卫仲良

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44010519721005421X

注册号 / Registration No.

4420020005

执业机构 / Employer

广州安城信房地产土地资产评估与
规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-03

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00266929

姓名 / Full name

黄先琪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362233196907280039

注册号 / Registration No.

4420040019

执业机构 / Employer

广州安城信房地产土地资产评估与规划

测绘有限公司

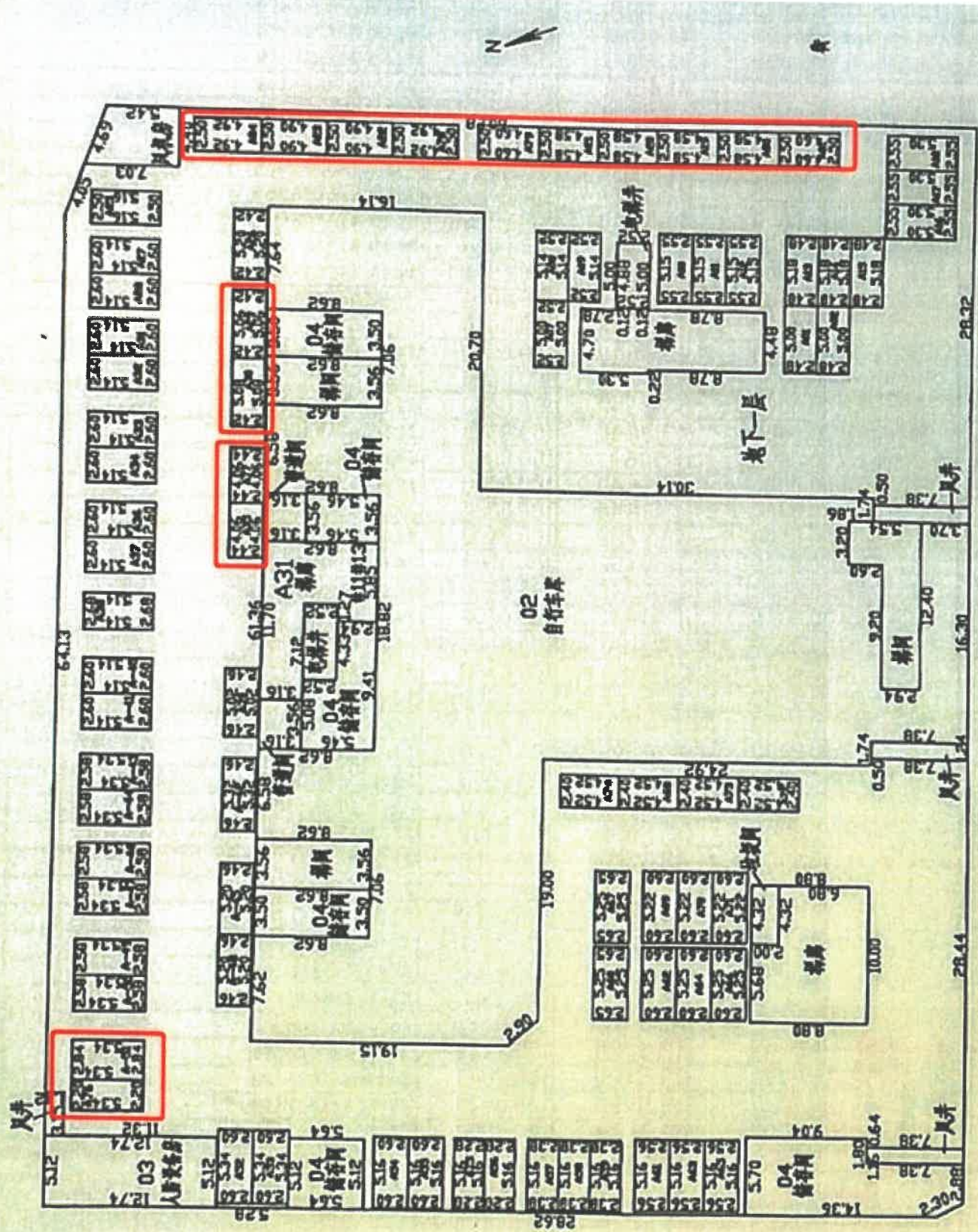
有效期至 / Date of expiry

2025-08-23

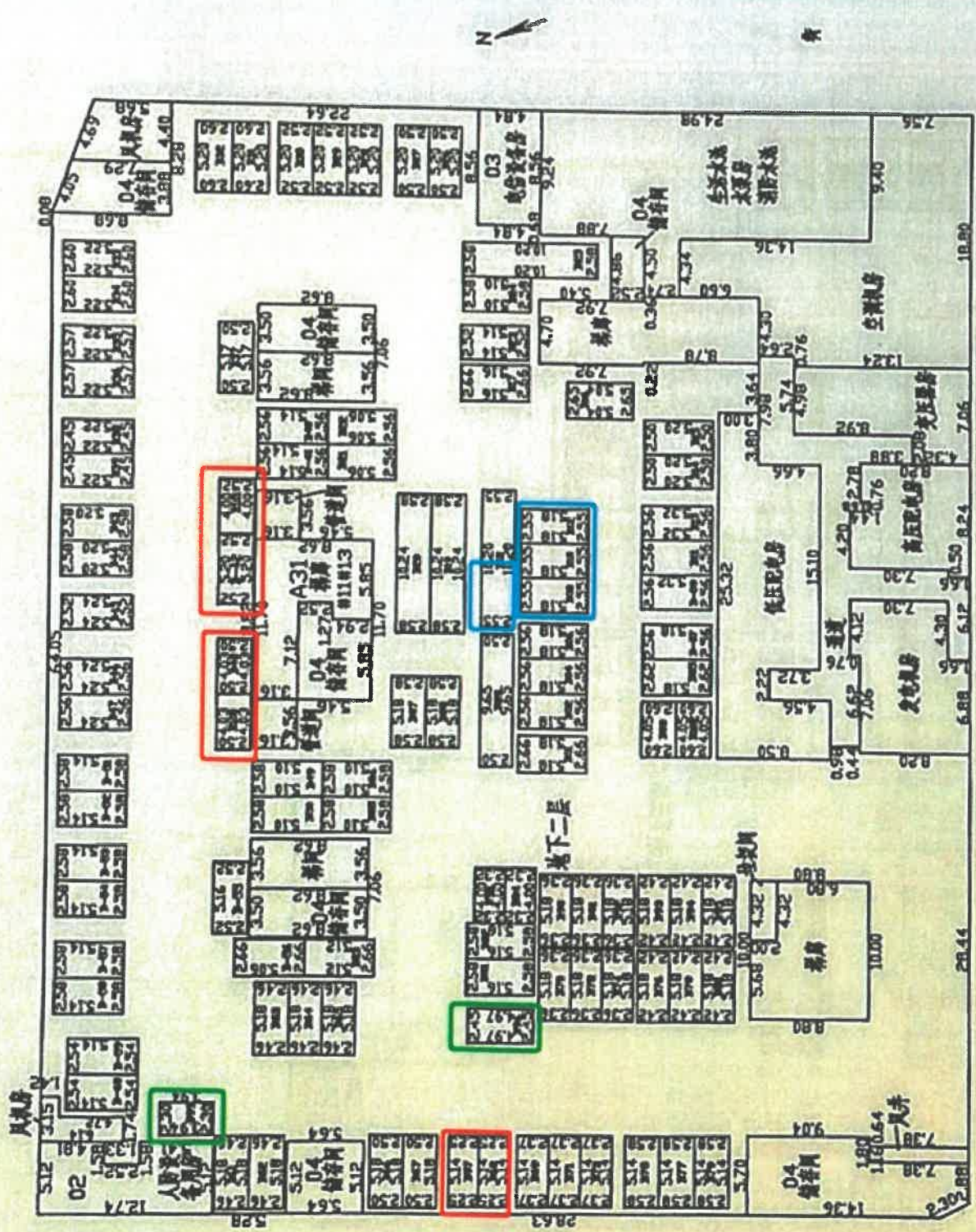
持证人签名 / Bearer's signature

黄先琪





红框：东面规划10个车位实际为6个；
其余均为2个车位合并为1个使用



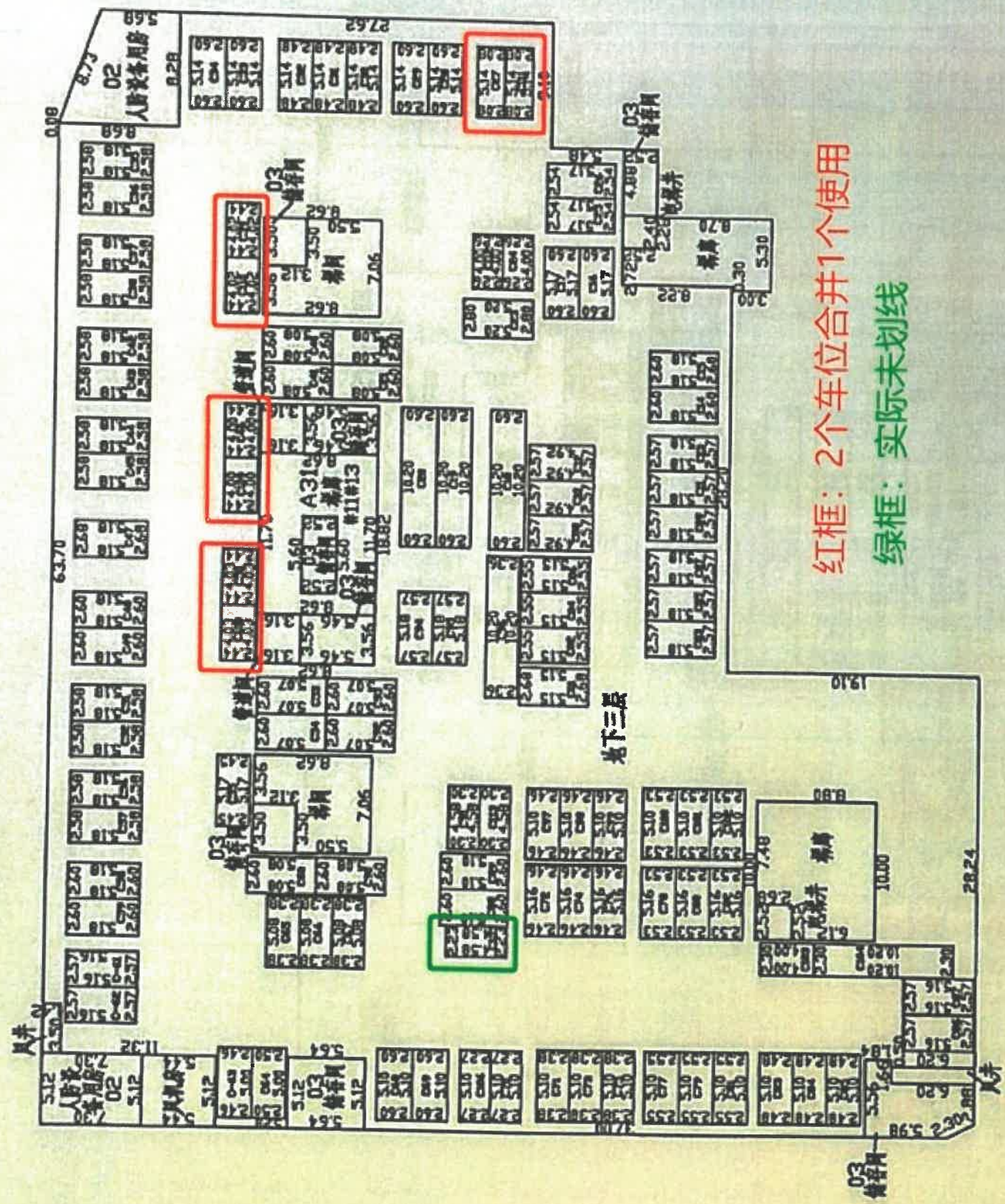
红框: 2个车位合并为1个使用

绿框: 现场未划线

蓝框: 现场改建为电房



北



红框: 2个车位合并1个使用

绿框: 实际未划线



估价对象外观



估价对象地址



车库出入口



自行车库内观



自行车库内观



自行车库内观



负一层车库内观



负一层车库内观



负一层车库内观



负二层车库内观



负二层车库内观



负二层车库内观



负二层车库内观



负三层车库内观



负三层车库内观



负三层车库内观



负三层车库内观



负三层车库内观



周边环境



周边环境



注册房地产估价师

估价对象现场照片

广州市黄沙大道 11、13 号黄金广场地下停车场 1-3 层共 261 个车位及 1635.1513 平方米自行车库

