

房地产估价报告

估价项目名称：汕头市龙湖区新溪镇津东路西侧嘉逸花园[汕头市嘉逸投资公司小产权房 28 套（无产权）]
房地产价值评估

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：余维河（注册号：4420100128）

黄翠竹（注册号：4420040143）

估价报告出具日期：2020 年 06 月 18 日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2020]第 593 号



目 录

一、致估价委托人函	第 1 页
二、估价师声明	第 2 页
三、估价的假设和限制条件	第 3-4 页
四、房地产估价结果报告	第 5-10 页
(一)、估价委托人	
(二)、房地产估价机构	
(三)、估价对象	
(四)、估价目的	
(五)、价值时点	
(六)、价值定义	
(七)、估价依据	
(八)、估价原则	
(九)、估价方法	
(十)、估价结果	
(十一)、注册房地产估价师	
(十二)、实地查勘日期	
(十三)、估价作业日期	
(十四)、估价报告书应用的有效期	
五、附 件	第 11 页
(一) 房地产评估明细表	
(二) 委估房地产现场照片	
(三) 《评估委托书》及附件 1:《随案移送财物处理一览表(房产)》(复印件)	
(四) 《限制交易的房产列表》(复印件)	
(五) 《嘉逸花园平面布置图》及《小区总平面图》(复印件)	
(六) 房地产估价机构《营业执照》(复印件)	
(七) 房地产估价机构备案证书(复印件)	
(八) 房地产估价机构资格证书(复印件)	
(九) 注册房地产估价师资格证书(复印件)	

一、致估价委托人函

广东省佛山市中级人民法院：

受贵院委托，我公司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，对委估房地产的市场价值进行了评估。

经过评估，汕头市龙湖区新溪镇津东路西侧嘉逸花园[汕头市嘉逸投资公司小产权房 28 套（无产权）]，建筑面积合计 2,940.27 m²的房地产，于价值时点 2020 年 06 月 09 日在设定条件下之评估价值合计为 CNY9,613,690.00 元，大写：人民币玖佰陆拾壹万叁仟陆佰玖拾元整。该价值可为贵法院办理案件提供涉及的标的物的价值参考依据。评估结果详见下表：

评估结果明细表					金额单位：元				
序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值	序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值
1	嘉逸花园一栋304房	112.80	2980	336140.00	15	嘉逸花园一栋1301房	128.80	3250	418600.00
2	嘉逸花园一栋702房	97.80	3100	303180.00	16	嘉逸花园一栋1302房	97.80	3280	320780.00
3	嘉逸花园一栋705房	97.80	3100	303180.00	17	嘉逸花园一栋1305房	97.80	3280	320780.00
4	嘉逸花园一栋905房	97.80	3160	309050.00	18	嘉逸花园一栋1402房	97.80	3310	323720.00
5	嘉逸花园一栋1002房	97.80	3190	311980.00	19	嘉逸花园一栋1501房	128.80	3310	426330.00
6	嘉逸花园一栋1003房	112.80	3190	359830.00	20	嘉逸花园一栋1502房	97.80	3340	326650.00
7	嘉逸花园一栋1005房	97.80	3190	311980.00	21	嘉逸花园一栋1503房	112.80	3340	376750.00
8	嘉逸花园一栋1102房	97.80	3220	314920.00	22	嘉逸花园一栋1504房	112.80	3340	376750.00
9	嘉逸花园一栋1103房	112.80	3220	363220.00	23	嘉逸花园一栋1505房	97.80	3340	326650.00
10	嘉逸花园一栋1104房	112.80	3220	363220.00	24	嘉逸花园二栋1202房	149.97	3350	502400.00
11	嘉逸花园一栋1105房	97.80	3220	314920.00	25	嘉逸花园二栋1504房	162.30	3440	558310.00
12	嘉逸花园一栋1201房	128.80	3220	414740.00	26	嘉逸花园三栋1502房	97.80	3340	326650.00
13	嘉逸花园一栋1202房	97.80	3250	317850.00	27	嘉逸花园三栋1504房	112.80	3340	376750.00
14	嘉逸花园一栋1205房	97.80	3250	317850.00	28	嘉逸花园三栋1505房	97.80	3340	326650.00
合计(1-28)							2940.27		9613690.00

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2020年06月18日

二、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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 6、房地产面积以《嘉逸花园平面布置图》对应号房注明的面积为准，其中一栋、三栋房屋平面格局、建筑面积均相同，估价人员未作实地丈量，若实际面积发生变化，相应评估价值则应相应调整。
- 7、特别提示：本次估价的估价对象存在拍卖成交后在现行政策条件下无法办理合法产权登记手续的事项。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次评估成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设，并在评估对象正常权利状况下有效。

2、本次评估没有考虑该房地产可能欠负的债务及特殊的交易方和特殊交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力以及短期强制处分等因素对评估值的影响。

3、估价委托人提供了估价对象的《限制交易的房产列表》及《嘉逸花园平面布置图》等资料的复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，未能向政府有关部门进行核实。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该资料文件所载的相关内容作为估价依据。

4、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以《嘉逸花园平面布置图》对应号房注明的面积为准进行相关说明和测算，其中一栋、三栋房屋平面格局、建筑面积均相同。根据现场查看，估价对象的现状为未装修住宅用房。

5、我们对估价对象进行了实地查勘，查勘日期 2020 年 6 月 9 日。但我们对估价对象的查勘仅限于其区位、外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象房屋权利人是自然人或单位，并不影响其评估值，假设其不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价假设估价委托人提供的相关资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

（六）、估价报告使用限制

1、本估价报告仅为委托人办理案件所用，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分。对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为自出具报告书之日起一年内，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供委托方使用，《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广东省佛山市中级人民法院

地址：广东省佛山市禅城区魁奇二路 51 号

联系电话：0757-82630630

(二) 房地产估价机构

名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢镇华

住所：汕头市金平区龙眼路 20 号泰联商厦十楼东侧 1002 房

统一社会信用代码：914405007270883063

联系电话：0754—88525964

邮政编码：515041

估价资格等级：贰级

资格证书编号：粤房估备字贰 0400004

有效期限：2021 年 04 月 27 日止

(三) 估价对象

1、名称、范围

估价对象为汕头市龙湖区新溪镇津东路西侧嘉逸花园[汕头市嘉逸投资公司小产权房 28 套（无产权）]，建筑面积合计为 2,940.27 m²的房地产。具体详见下表：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	序号	房号	建筑面积 (m ²)
1	嘉逸花园一栋 304 房	112.80	15	嘉逸花园一栋 1301 房	128.80
2	嘉逸花园一栋 702 房	97.80	16	嘉逸花园一栋 1302 房	97.80

3	嘉逸花园一栋 705 房	97.80	17	嘉逸花园一栋 1305 房	97.80
4	嘉逸花园一栋 905 房	97.80	18	嘉逸花园一栋 1402 房	97.80
5	嘉逸花园一栋 1002 房	97.80	19	嘉逸花园一栋 1501 房	128.80
6	嘉逸花园一栋 1003 房	112.80	20	嘉逸花园一栋 1502 房	97.80
7	嘉逸花园一栋 1005 房	97.80	21	嘉逸花园一栋 1503 房	112.80
8	嘉逸花园一栋 1102 房	97.80	22	嘉逸花园一栋 1504 房	112.80
9	嘉逸花园一栋 1103 房	112.80	23	嘉逸花园一栋 1505 房	97.80
10	嘉逸花园一栋 1104 房	112.80	24	嘉逸花园二栋 1202 房	149.97
11	嘉逸花园一栋 1105 房	97.80	25	嘉逸花园二栋 1504 房	162.30
12	嘉逸花园一栋 1201 房	128.80	26	嘉逸花园三栋 1502 房	97.80
13	嘉逸花园一栋 1202 房	97.80	27	嘉逸花园三栋 1504 房	112.80
14	嘉逸花园一栋 1205 房	97.80	28	嘉逸花园三栋 1505 房	97.80
合 计 (1-28)					2,940.27

备注：建筑面积以《嘉逸花园平面布置图》对应房号注明的面积为准，其中一栋、三栋房屋平面格局、建筑面积均相同。

2、权属状况

估价对象为汕头市嘉逸投资公司开发建设的“小产权房”，在现行政策条件下无法办理产权登记。该 28 套房为限制交易房产，土地所有权人为新溪镇八合村民委员会，土地性质为集体。

◎“小产权房”是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。所谓“小产权房”是指在农民集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管或不动产登记部门颁发，而是由乡政府或村委会颁发，所以叫做“乡产权房”，又叫“小产权房”。实际上没有真正的产权。这种房没有国家发的土地使用证和预售许可证，购房合同国土房管局也不会给予备案。

◎“小产权房”无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户，没有合法房产证，房主只有居住权、使用权。

估价对象经摇珠选定并由广东省佛山市中级人民法院委托本公司进行评估，评估委托书列：(2020)佛中法鉴(评)字第 66 号。

3、标的物概况

“嘉逸花园”位于汕头市龙湖区新溪镇“八合村”津东路西侧，西近昆仑山路。该住宅小区是汕头市嘉逸投资公司开发建设的“小产权房”，建成于2016年。楼盘总用地7亩多，东临菜园地，西临八合市场及汕头市农副产品平价专营区，南临区间路（正门及车库出入口）、北临在建农民公寓。

住宅小区建有三幢钢混结构17层商住楼（含地下一层车库）。三幢商住楼自北往南排列，西、南二面外围一、二层裙楼为商铺。配套有物业管理。区内营造景观绿化，整体规划及环境条件较好。

住宅小区内楼房首层为架空休闲空间及梯间。楼房外墙面贴白色、红色条形釉面砖，配铝合金窗框玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象分别位于一、二、三幢，每梯一层二户，配套一部“珠江富士”电梯，进户门为开发商配置铁门。于价值时点估价对象均为白坯房，水、电等设施接至分户。

4、区位状况分析

估价对象所在区域位于汕头市龙湖区，龙湖区是汕头经济特区的发祥地，也是汕头市开发建设的重点区域。经过二十年的建设，该区已成为我市基础设施配套最完善、生活环境最优美、城市功能最齐全、交通运输最发达的综合性外向型新城区。近年来，龙湖区以其独特的区位优势、良好的投资环境和优质的服务，吸引了越来越多的海内外客商前来投资置业。

2003年，新溪镇划归汕头市龙湖区管辖，最新的《汕头市城市发展概念规划》明确指出：“汕头未来CBD的最佳位置将在新溪沿海，对于汕头从内海城市走向海湾型城市的发展目标将更具战略拉动”。随着汕头市生态海滨景观长廊经济带的建设，将极大地拉动新溪经济的发展，尤其是以旅游、商贸、休闲文化为主的第三产业的发展。

“嘉逸花园”位于汕头市龙湖区新溪镇“八合村”津东路西侧，西近昆仑山路。区域已形成一定规模商住区，附近有新溪街道办事处、工商所、新溪边防派出所、新

溪卫生院、农业银行、邮政银行、第一中学、八合市场及汕头市农副产品平价专营区等。所在区域各项公共及生活、教育服务设施配套较齐全。

（四）估价目的

本次评估是为估价委托人办理案件提供涉及的标的物的价值参考。

（五）价值时点

以现场勘查日期 2020 年 06 月 09 日为价值时点。

（六）价值定义

为估价对象在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点市场价值。

（七）估价依据

本次评估依据国家、广东省和汕头市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号 2004 年 8 月 28 日修订）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国担保法》（主席令第 50 号 1995 年 10 月 1 号起实施）；

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）；

3、估价委托人提供的资料

(1) 《评估委托书》复印件；

(2)《限制交易的房产列表》(复印件)

(3)《嘉逸花园平面布置图》(复印件)

4、其他资料

(1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料;

(2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数;

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(八) 估价原则

1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格;

2、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;

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格;

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应在合理范围内;

5、遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格;

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；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；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。

经综合分析，本项目采用比较法进行评估。

比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

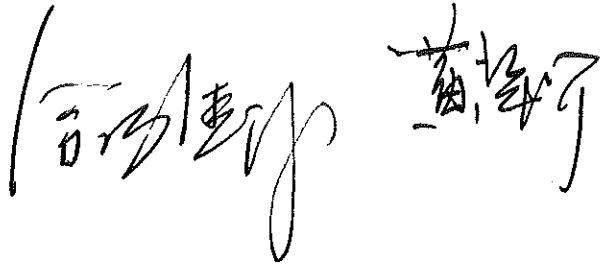
(十) 估价结果

经过评估，估价委托人委估的汕头市龙湖区新溪镇津东路西侧嘉逸花园[汕头市嘉逸投资公司小产权房 28 套（无产权）]，建筑面积合计 2,940.27 m² 的房地产，于价值时点 2020 年 06 月 09 日 在设定条件下之评估价值合计为 CNY9,613,690.00 元，大写：人民币玖佰陆拾壹万叁仟陆佰玖拾元整。（详见：致估价委托人函）。

(十一) 注册房地产估价师

余 维 河 注册号：4420100128

黄 翠 竹 注册号：4420040143



(十二) 实地勘查日期

2020 年 06 月 09 日

(十三) 估价作业日期

2020 年 06 月 09 日至 2020 年 06 月 18 日。

(十四) 估价报告书应用的有效期

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2020 年 06 月 18 日



五、附件

- (一) 房地产评估明细表
- (二) 委估房地产现场照片
- (三) 《评估委托书》及附件 1:《随案移送财物处理一览表 (房产)》(复印件)
- (四) 《限制交易的房产列表》(复印件)
- (五) 《嘉逸花园平面布置图》及《小区总平面图》(复印件)
- (六) 房地产估价机构《营业执照》(复印件)
- (七) 房地产估价机构备案证书(复印件)
- (八) 房地产估价机构资格证书(复印件)
- (九) 注册房地产估价师资格证书(复印件)

房地产评估明细表

价值时点：2020年06月09日

估价委托人：广东省佛山市中级人民法院

粤瑞基房估字[2020]第593号

金额单位：人民币 元

序号	权属证书	估价项目/坐落	结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	-	嘉逸花园一栋304房	钢混	2016年	112.80	2980	336,140.00	
2	-	嘉逸花园一栋702房			97.80	3100	303,180.00	
3	-	嘉逸花园一栋705房			97.80	3100	303,180.00	
4	-	嘉逸花园一栋905房			97.80	3160	309,050.00	
5	-	嘉逸花园一栋1002房			97.80	3190	311,980.00	
6	-	嘉逸花园一栋1003房			112.80	3190	359,830.00	
7	-	嘉逸花园一栋1005房			97.80	3190	311,980.00	
8	-	嘉逸花园一栋1102房			97.80	3220	314,920.00	
9	-	嘉逸花园一栋1103房			112.80	3220	363,220.00	
10	-	嘉逸花园一栋1104房			112.80	3220	363,220.00	
11	-	嘉逸花园一栋1105房			97.80	3220	314,920.00	
12	-	嘉逸花园一栋1201房			128.80	3220	414,740.00	
13	-	嘉逸花园一栋1202房			97.80	3250	317,850.00	
14	-	嘉逸花园一栋1205房			97.80	3250	317,850.00	
15	-	嘉逸花园一栋1301房			128.80	3250	418,600.00	
16	-	嘉逸花园一栋1302房			97.80	3280	320,780.00	
17	-	嘉逸花园一栋1305房			97.80	3280	320,780.00	
18	-	嘉逸花园一栋1402房			97.80	3310	323,720.00	
19	-	嘉逸花园一栋1501房			128.80	3310	426,330.00	
20	-	嘉逸花园一栋1502房			97.80	3340	326,650.00	
21	-	嘉逸花园一栋1503房			112.80	3340	376,750.00	
22	-	嘉逸花园一栋1504房			112.80	3340	376,750.00	
23	-	嘉逸花园一栋1505房			97.80	3340	326,650.00	
24	-	嘉逸花园二栋1202房			149.97	3350	502,400.00	
25	-	嘉逸花园二栋1504房			162.30	3440	558,310.00	
26	-	嘉逸花园三栋1502房			97.80	3340	326,650.00	
27	-	嘉逸花园三栋1504房			112.80	3340	376,750.00	
28	-	嘉逸花园三栋1505房			97.80	3340	326,650.00	
		合计			2,940.27		9,613,690.00	

估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

报告日期：2020年06月18日

估价对象相片（一）
嘉逸花园 28 套小产权房（部分相片）

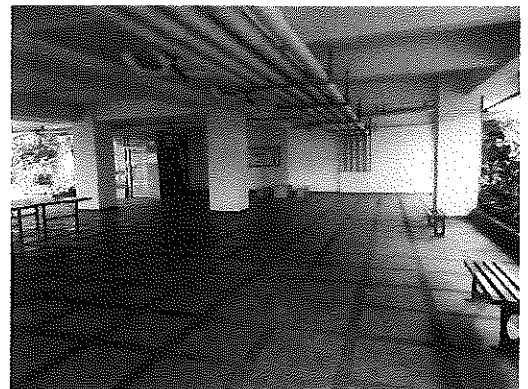
外观



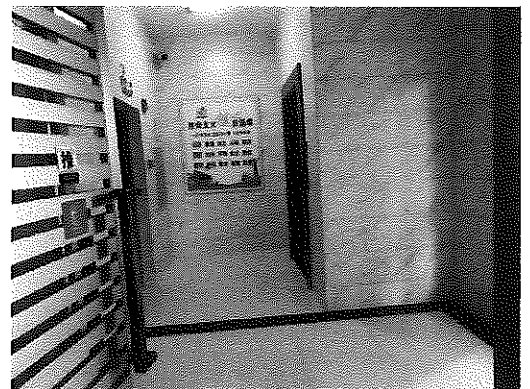
公共配套



公共配套



梯间



粤瑞基房估字[2020]第 593 号

估价对象相片（二）
嘉逸花园 28 套小产权房（部分相片）

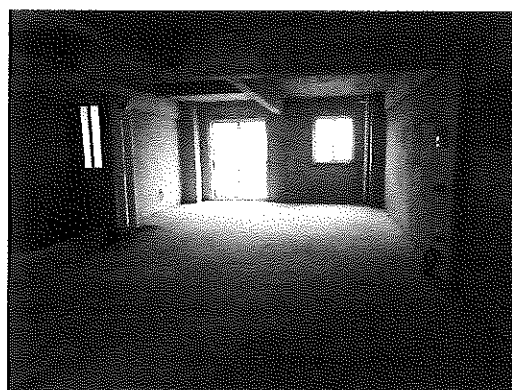
梯间



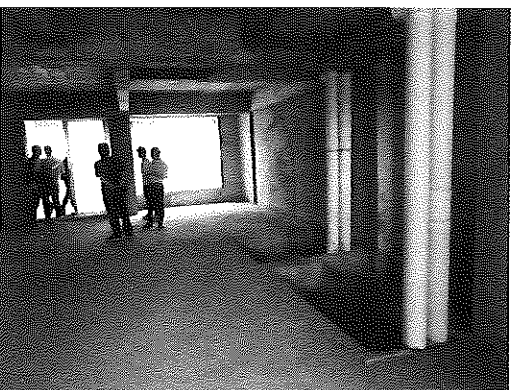
部分标的



部分标的



部分标的



粤瑞基房估字[2020]第 593 号

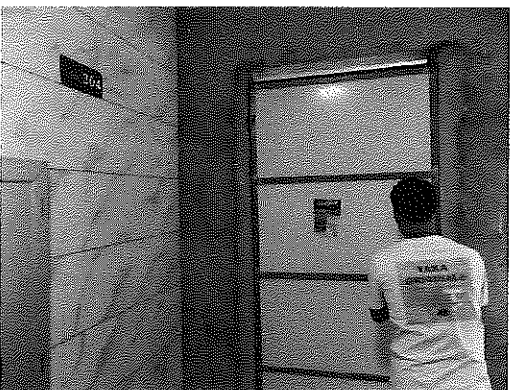
估价对象相片 (三)
嘉逸花园 28 套小产权房 (部分相片)



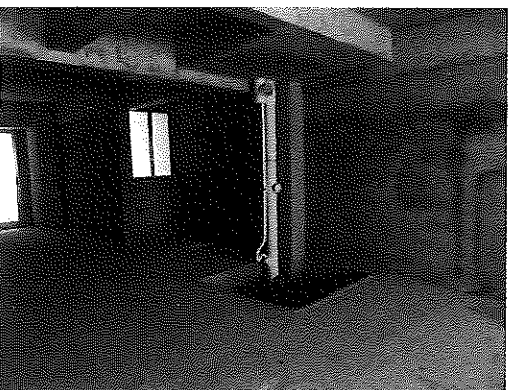
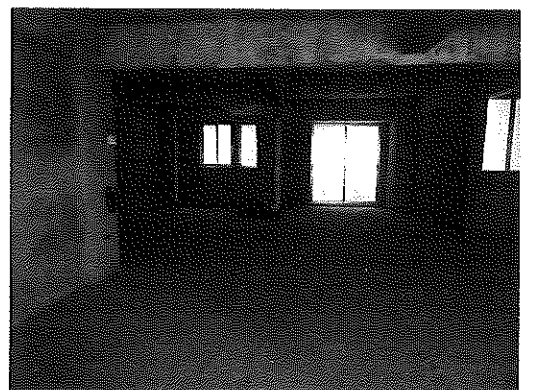
部分标的



部分标的



部分标的



部分标的



粤瑞基房估字[2020]第 593 号

广东省佛山市中级人民法院 评估委托书

(2020)佛中法鉴(评)字第66号

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司:

本院在执行(2020)粤06执568-606号案件过程中,经摇号选定你单位为下列标的物的评估机构:谢培忠等十二人名下房产(详见附件1:随案移送财物处理一览表(房产));汕头市创业混凝土有限公司名下三块土地的地上建筑物、谢楚儿名下一块土地的地上建筑物(详见附件2:随案移送财物处理一览表(土地))。

本院现委托你单位对上述财产进行评估,请你单位在接到委托书后30日内完成上述标的物的评估工作,若在规定时间内不能完成评估请向本院执行局申请延期。具体事项请与案件承办人联系。

附:1、案件材料;

2、执行案件承办人:许义华 电话:0757-82631235



二〇二〇年五月二十五日

附件 1: 随案移送财物处理一览表 (房产)

1	房产	谢培忠	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 幢 101 连 201 粤(2016)汕头市不动产权第 0015347 号
2	房产	谢培忠	金叶岛国际花园“金叶岛.1 号” ABCD 非人防地下车位 331 号 权证号: 1000087833
3	房产	谢培忠	金砂东路春泽庄南区 31-35 幢地下室 2017 房管局无登记, 无产权
4	房产	谢培忠	春泽庄南区 33 幢 1101 号房全套 权证号: 1000053036
5	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 1 号 A-D 幢地下室 327 号车位 权证号: 1000068687-1
6	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 1 号 D 幢 1208 号房全套 权证号: 1000065988
7	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 1 号 A-D 幢地下室 326 车位 权证号: 1000068688
8	房产	谢楚儿	新溪镇金叶岛国际花园“金叶岛 1 号” D 幢 1108 号房全套 权证号: 1000095516
9	房产	谢楚儿	新溪镇金叶岛国际花园“金叶岛 1 号” A-D 幢地下室 380 号车位 权证号: 1000095517
10	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 101、201 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028076 号
11	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 106、206 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028097 号
12	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 105、205 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028094 号
13	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 102、202 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028084 号
14	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 109、209 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028121 号
15	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 103、203 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028090 号
16	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 107、207 号粤(2018)汕头市不动产权 第 0028103 号
17	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 108、208 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028116 号
18	房产	王浩彬	华侨大道 2 号中海花园 12 幢 104、204 号 粤(2018)汕头市不动产权第 0028072 号
19	房产	王浩彬	东海岸新城新津片区新津河西侧中海花园 1-7 幢地下室车位 044
20	房产	王浩彬	东海岸新城新津片区新津河西侧中海花园 1-7 幢地下室车位 045
21	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海阳光花园 12 栋 102 连 202 粤(2016)汕头市不动产 权第 0016069 号
22	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 栋 506 房 (已出租) 粤(2016)汕头市不动产权第 0016082 号

23	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海花园 1-3、5-13、15-23 幢地下室一层 454 车位 粤(2017)汕头市不动产权第 0043422 号
24	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海花园 21 幢 105 连 205 粤(2016)汕头市不动产权第 0015454 号
25	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 栋 511(已出租) 粤(2016)汕头市不动产权第 0016107 号
26	房产	谢侠群	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 栋 1106 房粤(2016)汕头市不动产权第 0016139 号
27	房产	谢燕娜	韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢 2208 号房全套(包含 2208、2209、 2210) 粤(2016)汕头市不动产权第 0016574 号,
28	房产	谢燕娜	韩江路 58 号尚海阳光花园 1-23 幢地下一层 570 号车位; 粤(2016) 汕头市不动产权第 0035740 号
29	房产	黄钊	韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 106 连 206 粤(2016)汕头市不动产权第 0016040 号
30	房产	杨木成	泰星路 5 号山海豪庭 2 幢 303 粤(2017)汕头市不动产权第 0001321 号
31	房产	杨木成	山海豪庭 2 栋地下车库 88 号、105 号、106 号
32	房产	谢良中	汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园 5 区 17 栋 08 号房复式 粤(2016)汕头市不动产权第 0021818 号
33	房产	谢良中	金砂路 179 号合信新湖城 8 幢 2203 房权证号: 1000144138
34	房产	谢良中	金砂路 179 号合信新湖城 8 幢 2204 房 权证号: 1000144137
35	房产	谢佳帆	韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢 2406 号粤(2016)汕头市不动产权第 0015060 号
36	房产	谢佳帆	韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢 2407 号粤(2016)汕头市不动产权第 0015066 号,
37	房产	谢佳帆	韩江路 58 号尚海阳光花园 1-23 幢地下一层 564 号车位 粤(2016)汕头市不动产权第 0026340 号,
38	房产	谢秋霞 (谢潮彬 妻子)	国瑞观海居 2 幢 3102 号全套 粤(2016)汕头市不动产证明第 0033350 号
39	房产	施勤富	金砂路 179 号合信星湖城 16 幢 2505 房、2506 房 权证号: 1000186537
40	房产	施勤富	金砂路 179 号合信星湖城 12-23 幢地下室地下二层 32 区 28 号车位 粤(2016)汕头市不动产权第 0040000 号,
41	房产	嘉逸 花园	汕头市嘉逸投资公司 小产权房 28 套(无产权)

限制交易的房产列表

序号	房号	备注
✓ 1	嘉逸花园一栋 304 房	
△ 2	嘉逸花园一栋 702 房	已预订未付款
✓ 3	嘉逸花园一栋 705 房	已预订未付款
△ 4	嘉逸花园一栋 905 房	已预订未付款
✓ 5	嘉逸花园一栋 1002 房	
✓ 6	嘉逸花园一栋 1003 房	
✓ 7	嘉逸花园一栋 1005 房	
✓ 8	嘉逸花园一栋 1102 房	
✓ 9	嘉逸花园一栋 1103 房	
✓ 10	嘉逸花园一栋 1104 房	
✓ 11	嘉逸花园一栋 1105 房	已预订未付款
✓ 12	嘉逸花园一栋 1201 房	
✓ 13	嘉逸花园一栋 1202 房	
✓ 14	嘉逸花园一栋 1205 房	已预订未付款
✓ 15	嘉逸花园一栋 1301 房	
✓ 16	嘉逸花园一栋 1302 房	已预订未付款
✓ 17	嘉逸花园一栋 1305 房	已预订未付款
△ 18	嘉逸花园一栋 1402 房	已预订未付款
✓ 19	嘉逸花园一栋 1501 房	
✓ 20	嘉逸花园一栋 1502 房	已预订未付款
✓ 21	嘉逸花园一栋 1503 房	已预订未付款
✓ 22	嘉逸花园一栋 1504 房	已预订未付款

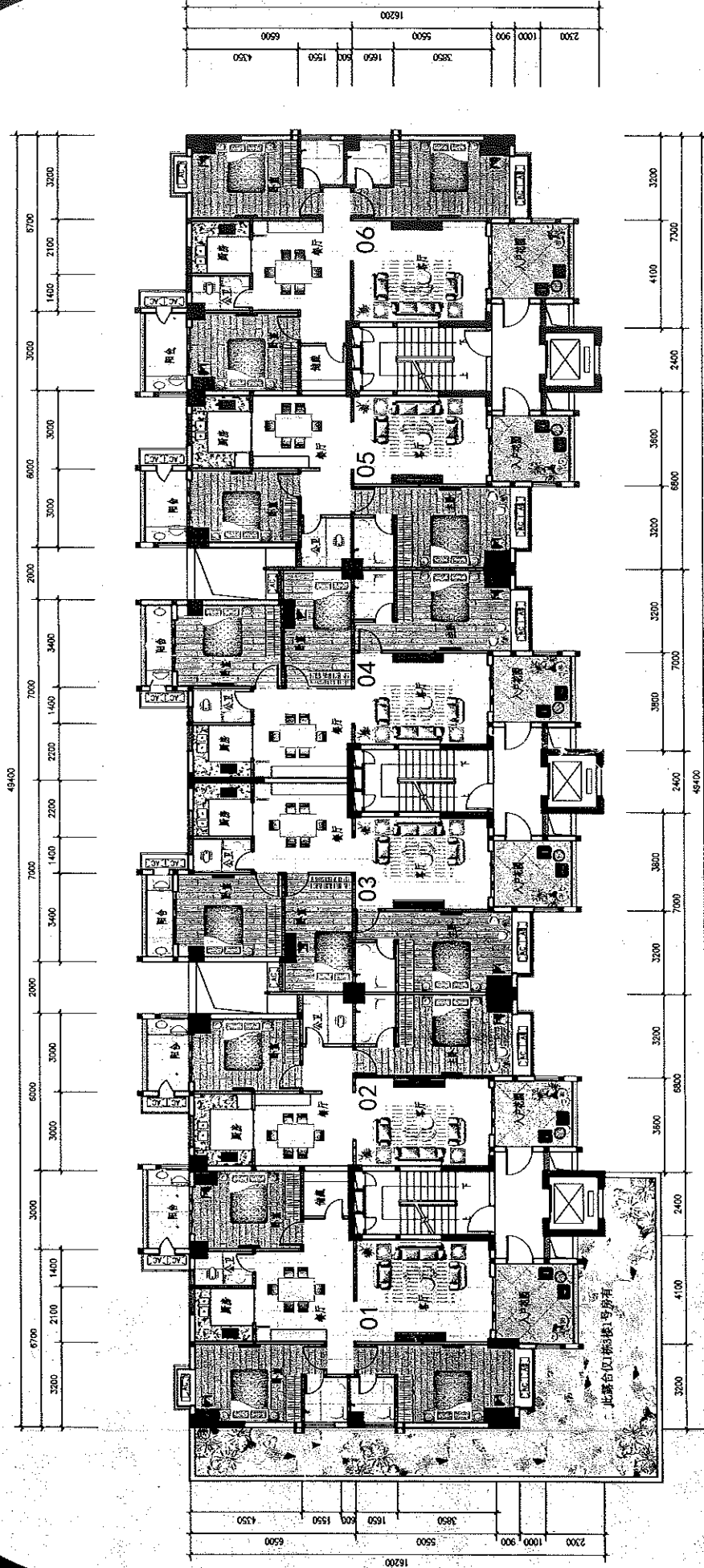
✓ 23	嘉逸花园一栋 1505 房	已预订未付款
✓ 24	嘉逸花园二栋 1202 房	
✓ 25	嘉逸花园二栋 1504 房	
✓ 26	嘉逸花园三栋 1502 房	已预订未付款
✓ 27	嘉逸花园三栋 1504 房	已预订未付款
✓ 28	嘉逸花园三栋 1505 房	已预订未付款

现我八合村委会收到佛山市公安局：佛公函[2018]466号关于限制房交交易的函。



嘉逸花园 · 一栋

三梯格局相同、面积相同



三~十四层平面布置图

房号	01	02	03	04	05	06
建筑面积 (m ²)	128.8	97.8	112.8	112.8	97.8	128.8
一梯露台面积 (m ²)	138					

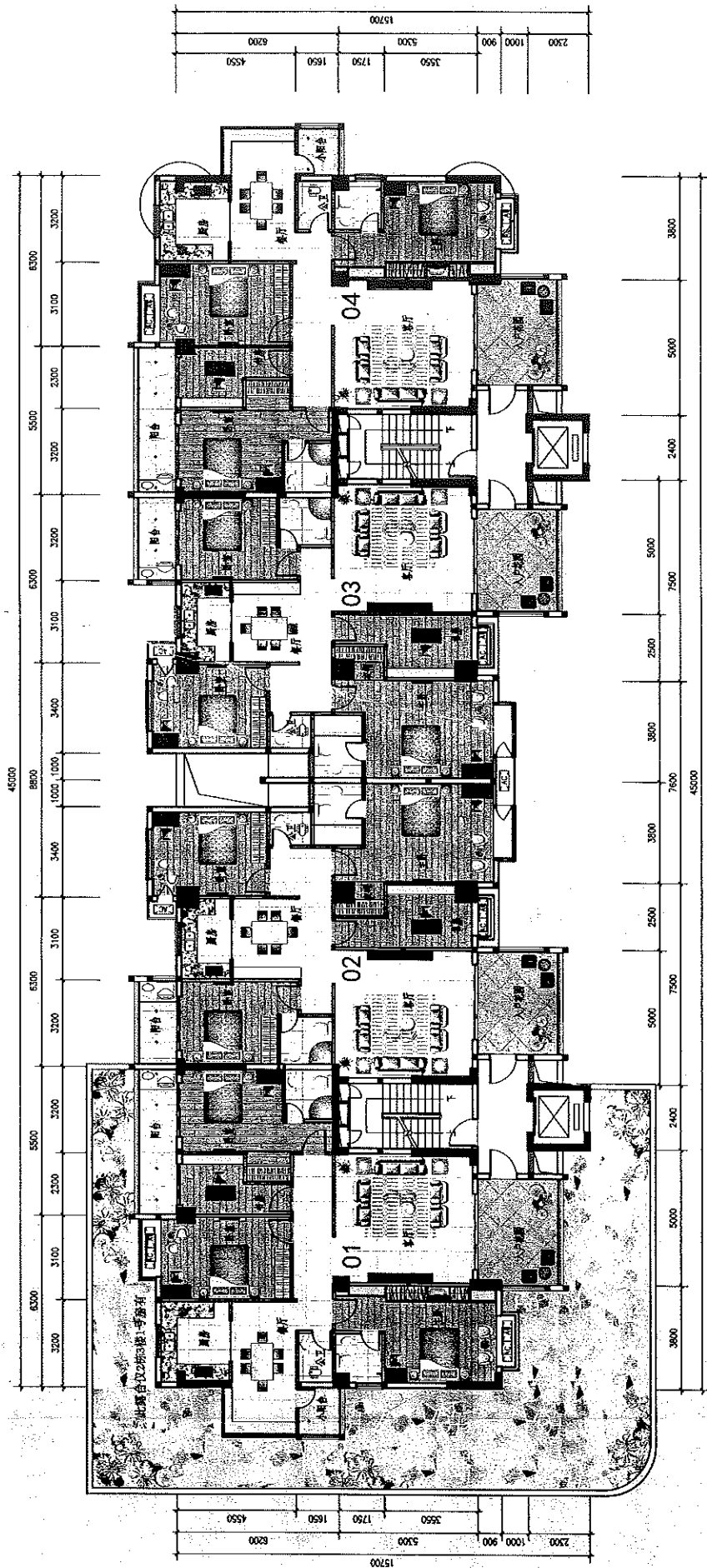
本资料所有图片、文字仅供参考，
本公司保留对本资料的最终解释权。

项目电话: 88945555

项目位置: 新溪镇津东路西侧

展示中心位置: 新溪镇津东路新溪派出所隔壁

嘉逸花园 · 二栋



三~十四层平面布置图

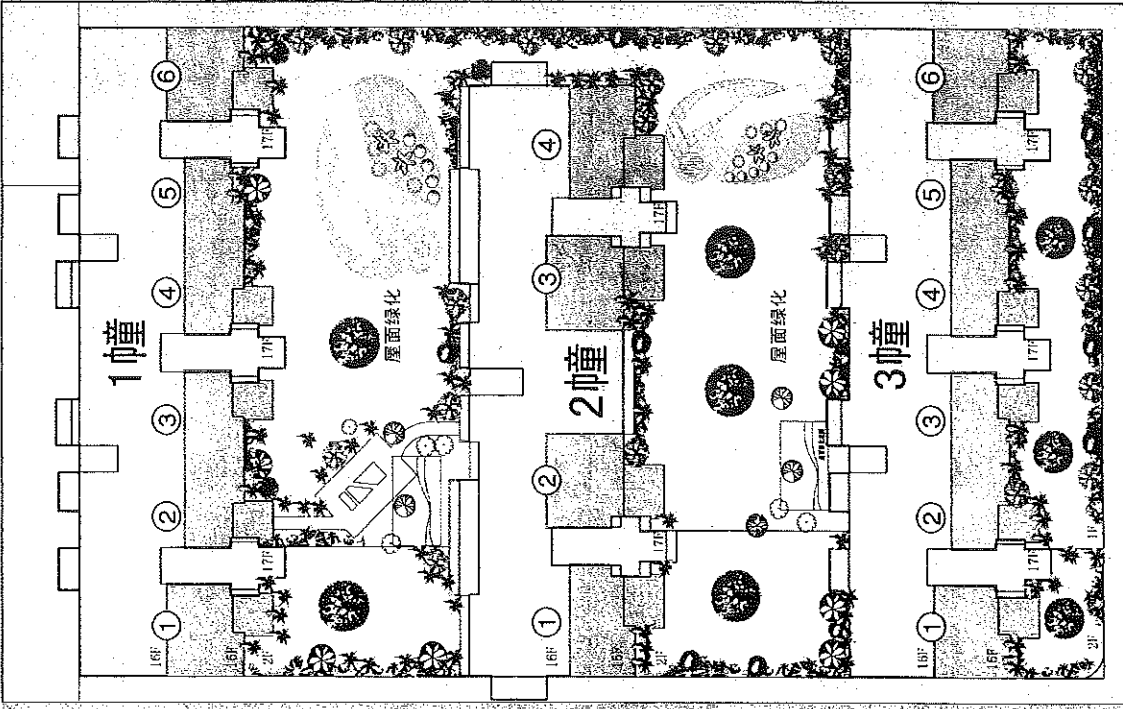
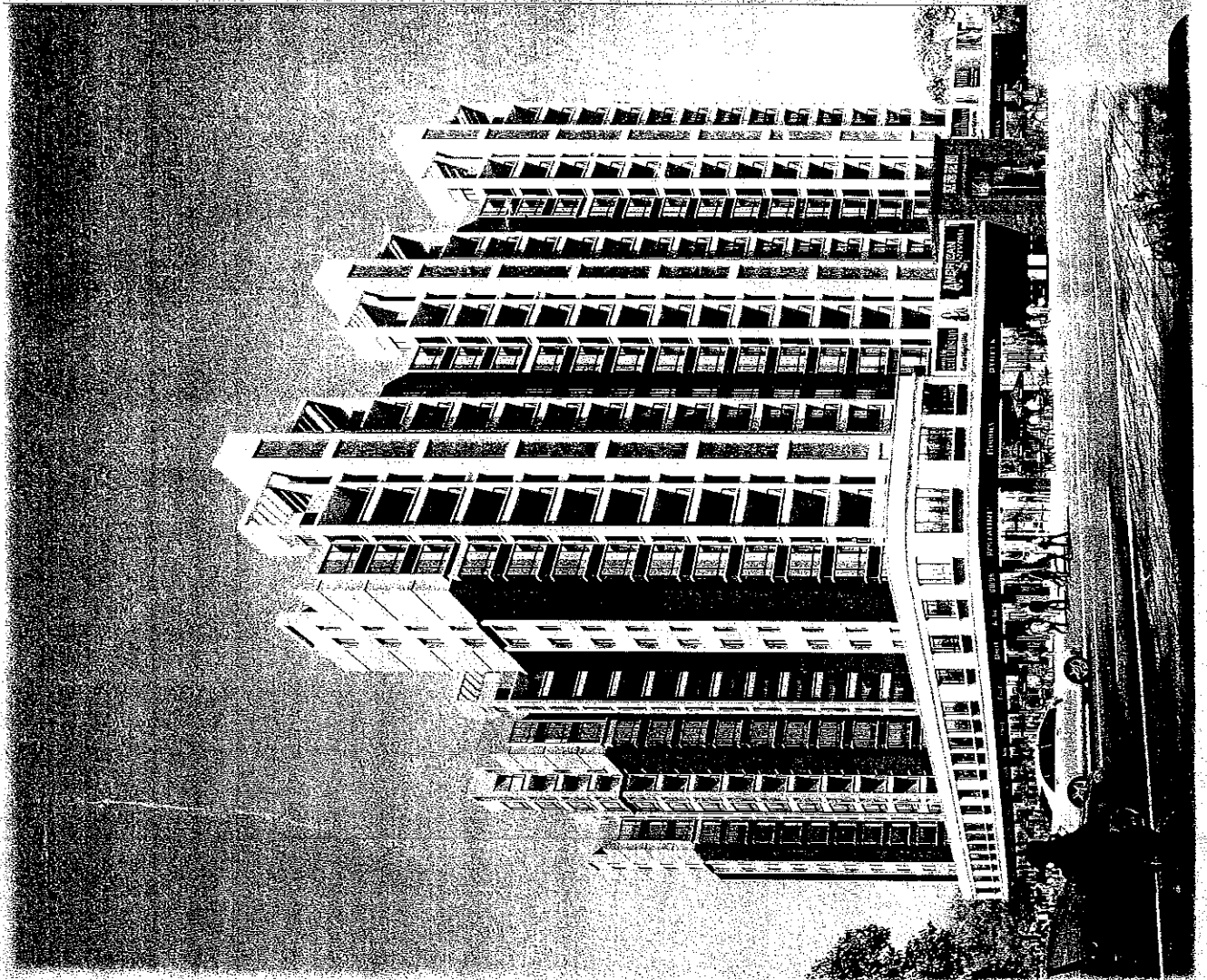
房号	01	02	03	04
建筑面积 (m ²)	162.3	149.97	149.97	162.3
露台面积 (m ²)	213			

本资料所有图片、文字仅供参考，
本公司保留对本资料的最终解释权。

项目电话: 88945555

项目位置: 新溪镇津东路西侧

展示中心位置: 新溪镇津东路新溪派出所隔壁



小区总平面图

1:150



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914405007270883063

名称	广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房
法定代表人	谢镇华
注册资本	人民币肆佰万元
成立日期	2001年03月21日
营业期限	长期
经营范围	土地评估中介; 房地产价格评估; 资产评估。(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

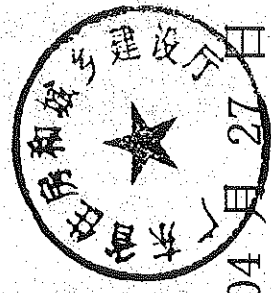
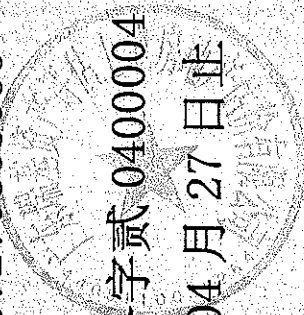


中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：谢镇华
(执行事务合伙人)

住所：汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房
统一社会信用代码：914405007270883063
备案等级：贰级
证书编号：粤房估备字贰0400004
有效期限：2021年04月27日止



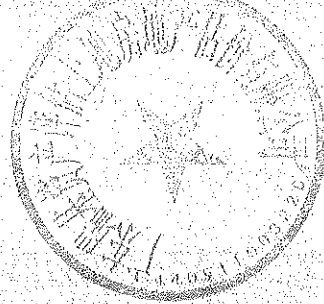
发证机关(公章)
2018年04月27日

根据《中华人民共和国城市房地资产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

2018年04月27日



机构名称	广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	谢镇华
住所	汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦 十楼东侧1002房
邮政编码	515041
联系电话	0754-88525964
统一社会信用代码	914405007270883063
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2001年03月21日
注册资本 (出资额)	300万元
备案等级	贰级
证书编号	粤房估备字贰04000004-1/1
有效期限	2021年04月27日止

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.



发证机关

No. 00189171

姓名 / Full name

余维河

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440511196804250714

注册号 / Registration No.

4420100128

执业机构 / Employer

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-14

持证人签名 / Bearer's signature

Handwritten signature of Mr. Yu Wehe.



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



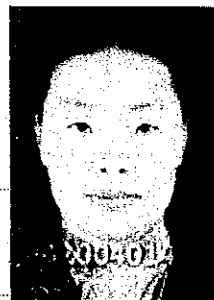
No. 00155406

姓名 / Full name

黄翠竹

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

440501197310090126

注册号 / Registration No.

4420010143

执业机构 / Employer

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-7

持证人签名 / Bearer's signature

Handwritten signature of Ms. Huang Cuiyu.