

房地产估价报告

估价项目名称：汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园 5 区 17 幢
08 号房复式及汕头市金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2203 号
房、2204 号房共三项 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 07 月 20 日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2020]第 789 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) 《不动产权情况表》及《房屋分户平面图》(复印件)	
(五) 房地产估价机构《营业执照》(复印件)	
(六) 房地产估价机构备案证书 (复印件)	
(七) 房地产估价机构资格证书 (复印件)	
(八) 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，汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园 5 区 17 幢 08 号房复式及汕头市金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2203 号房、2204 号房共三项房地产项目，建筑面积合计 610.85 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 CNY13,001,000.00 元（大写：人民币壹仟叁佰万壹仟元整），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	项目/座落	《不动产权情况表》载明：权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值
1	汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园 5 区 17 幢 08 号房复式	粤(2016)汕头市不动产权第 0021818 号	397.44	26000	10,333,400.00
2	汕头市龙湖区金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2203 号房全套	粤房地权证汕字第 1000144138 号	117.84	12500	1,473,000.00
3	汕头市龙湖区金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2204 号房全套	粤房地权证汕字第 1000144137 号	95.57	12500	1,194,600.00
合计			610.85		13,001,000.00

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 07 月 20 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。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明《不动产产权情况表》及《房屋分户平面图》，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。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。本次估价以该权属证明所载的相关内容作为估价依据。

2、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。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查看，估价对象的现状为住宅用房格局。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，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。

4、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权属证书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连带责任。
- 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金砂东路香域水岸花园 5 区 17 幢 08 号房复式及汕头市金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2203 号房、2204 号房共三项房地产项目，建筑面积合计为 610.85 m²的房地产。

2、权属状况

根据《不动产权情况表》载明，估价对象三项房地产权属人均均为谢良中，具体详见下页表：

座落	汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式	汕头市龙湖区金砂路179号合信星湖城8幢2203号房全套	汕头市龙湖区金砂路179号合信星湖城8幢2204号房全套
权属人	谢良中		
权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0021818号	粤房地权证汕字第1000144138号	粤房地权证汕字第1000144137号
土地状况	地号: 351-00-009 土地性质: 国有建设用地使用权; 土地来源: 出让; 土地用途: 住宅用地; 土地使用期限: 终止日期为2076-10-30。	地号: 334-00-058 土地性质: 国有建设用地使用权; 土地来源: 出让; 土地用途: 住宅用地; 共用宗地面积: 80342.60 m ² 土地使用期限: 终止日期2073-8-30。	
	分摊土地面积 474.76 m ² ;	分摊土地面积 13.56 m ² ;	分摊土地面积 11 m ² ;
房屋状况	房屋所有权取得方式: 买卖; 房屋用途: 住宅;		
	房屋建筑面积 397.44 m ²	房屋建筑面积 98.27 m ²	建筑面积 95.57 m ²
竣工日期	竣工日期: 2010年	竣工日期: 2012年	
共有人			

估价对象经摇号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、实物概况分析:

估价对象1所在建筑物位于香域水岸花园别墅区5区17幢, 建筑结构为钢筋混凝土结构, 总层数为4层(含地下室), 建筑物外墙面刷防水外墙漆及贴瓷砖, 窗为铝合金玻璃窗, 整体外部观感好, 消防、水、电等设施配套齐全, 小区物业管理条件完善。

估价对象1为17幢08号房, 为联排别墅格局, 于价值时点其室内装修已完成大部分(部分房间地板在重铺, 洁具、电器等设备未配套): 进户大门为红木门, 室内配套有实木配锻铁楼梯一条, 楼地面: 一层客厅贴大理石、部分房间为木地板, 内墙面刷乳胶漆面, 天花为装饰吊顶及喷涂乳胶漆, 内部装修高档, 通风及采光条件良好, 水、电等设施配套齐全。

该幢别墅四周构筑有锻铁围栏, 配套私家花园及车库, 环境较优雅, 居住条件较好, 对其价值有一定积极影响。

估价对象 2-3 所在建筑物为星湖城 8 幢，建筑结构为钢混结构，总层数为 31 层。建筑物外墙面贴条形砖，配铝合金玻璃窗，外部整体观感良好。该建筑物水、电等设施配套齐全，并配置电梯。

估价对象 2-3 位于该建筑物第 22 层，现 2203 号房和 2204 号房打通一起使用，进户门为不锈钢防盗门、实木门，楼地面贴抛光砖，房间铺木地板；内墙面刷乳胶漆，天花合板吊顶。其平面布局较好，整体采光、通风条件良好。

4、区位状况分析

估价对象 1：香域水岸花园位于东部经济带新津河畔，金砂东路金津桥路段北侧。占地约 523 亩，规划有独栋别墅、双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅和高层等建筑类型，为高端住宅产品花园。整个小区有内河岛居别墅、高层，居间有河水流域，配套高级会所及沙龙等商业设施。设计上延用整体小组团式建筑布局，更好地保证别墅得高私密性；短支路路网设计，有效缩短车流由别墅经过的距离，使居住环境更私密安静。

估价对象 2-3 所在区域为龙湖区金砂东路与黄山路交汇处东北角，西为黄山路，南为金砂路，东为泰山路。该小区配套有封闭式物业管理，并实行人车分流。小区内营造景观绿化，配套有会所。周围有星湖公园、帝豪酒店、投资大厦、市教育局、市实验学校、卜蜂莲花购物中心及东方玫瑰花园、星湖丽景、润泽花园、蓝田花园、金山花园、华尔花园等住宅区。该区域各项生活、教育、市政等设施配套完善。

（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)《不动产权情况表》(复印件)

(3)《房屋分户平面图》(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

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。

计算公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{参照物房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

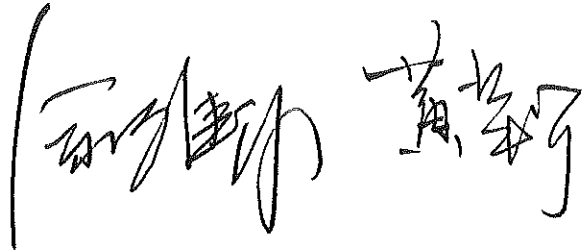
（十）估价结果

经过评估，估价委托人委估的汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园 5 区 17 幢 08 号房复式及汕头市金砂路 179 号合信星湖城 8 幢 2203 号房、2204 号房共三项房地产项目，建筑面积合计 610.85 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 CNY13,001,000.00 元，大写：人民币壹仟叁佰万壹仟元整。（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 07 月 20 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 07 月 20 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) 《不动产权情况表》及《房屋分户平面图》(复印件)
- (五) 房地产估价机构《营业执照》(复印件)
- (六) 房地产估价机构备案证书(复印件)
- (七) 房地产估价机构资格证书(复印件)
- (八) 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789号

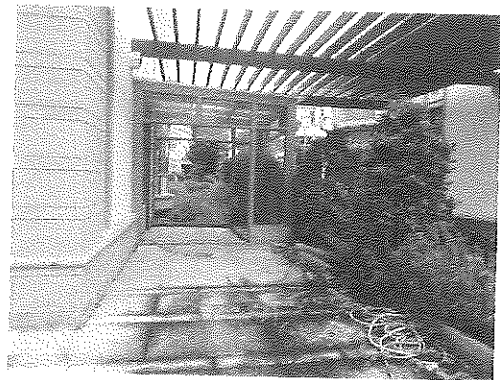
金额单位：人民币 元

序号	权属证书（《不动产权证书》载明）	项目/不动产座落	权属人	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	粤（2016）汕头市不动产权第0021818号	汕头市龙湖区金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式	谢良中	钢混	2010	397.44	26000	10,333,400.00	
2	粤房地权证汕字第1000144138号	汕头市龙湖区金砂路179号合信星湖城8幢2203号房全套			2012	117.84	12500	1,473,000.00	
3	粤房地权证汕字第1000144137号	汕头市龙湖区金砂路179号合信星湖城8幢2204号房全套			2012	95.57	12500	1,194,600.00	
	合计					610.85		13,001,000.00	

估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

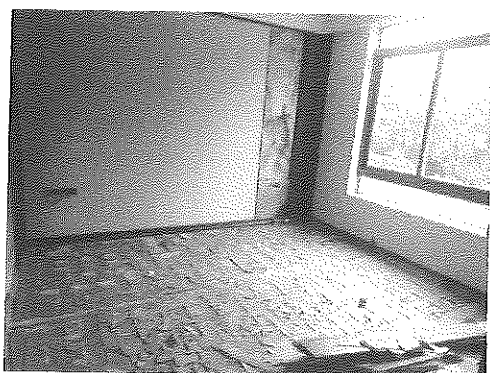
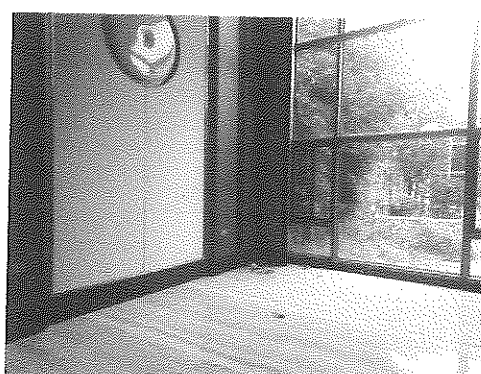
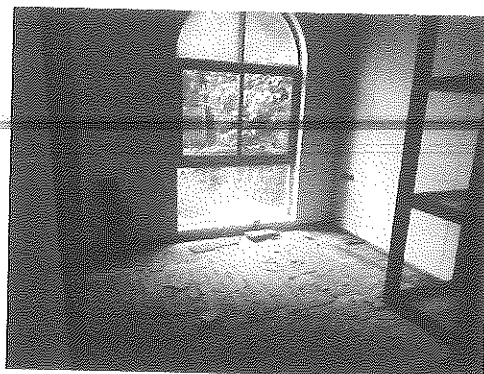
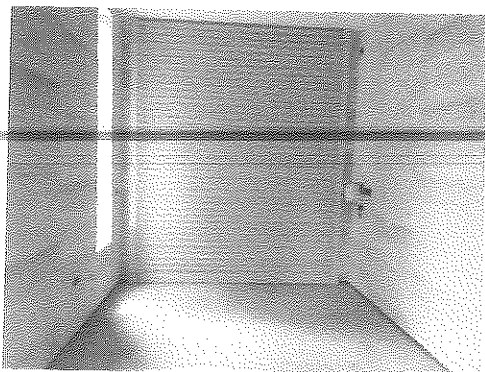
报告日期：2020年07月20日

估价对象相片



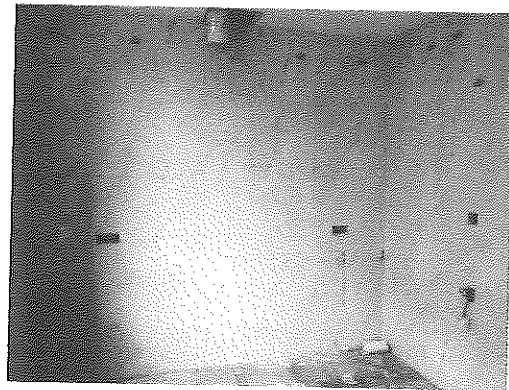
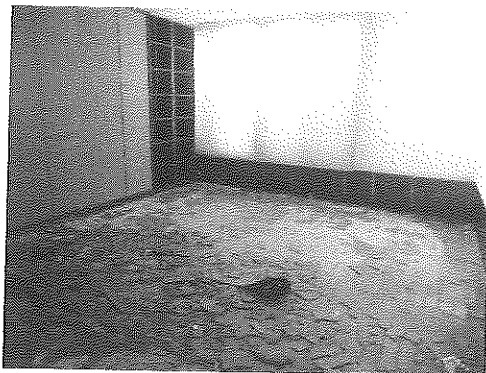
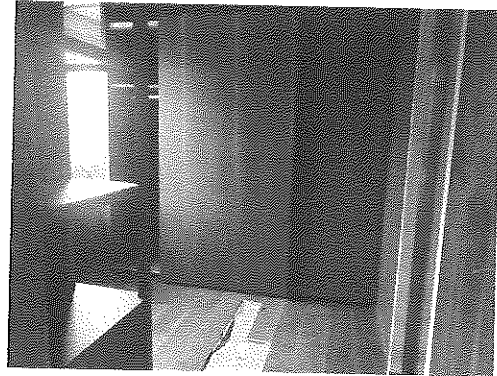
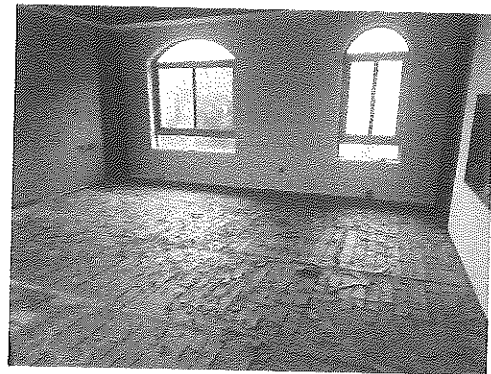
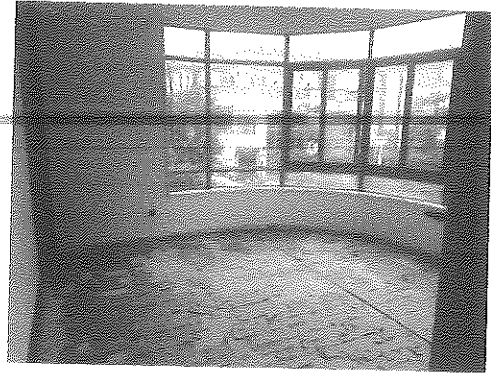
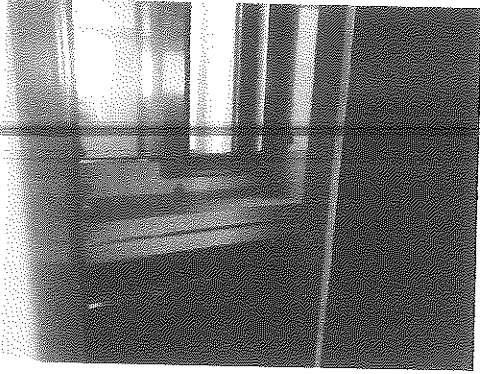
金沙东路香域水岸花园5区17幢08号房复式相片（一）

估价对象相片



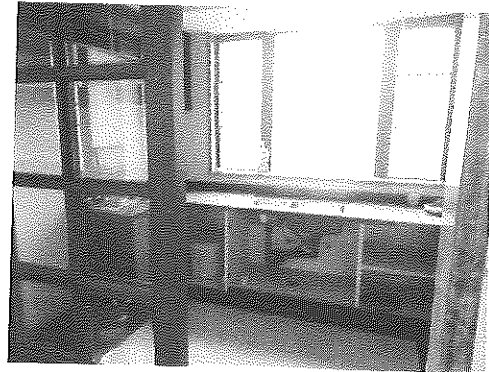
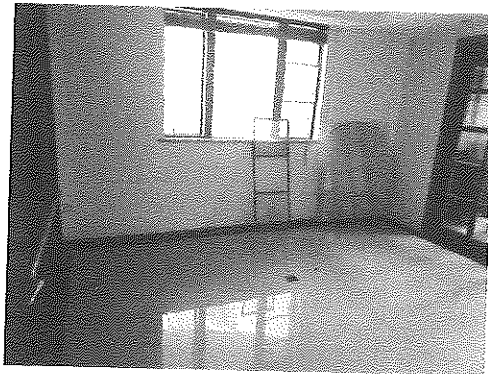
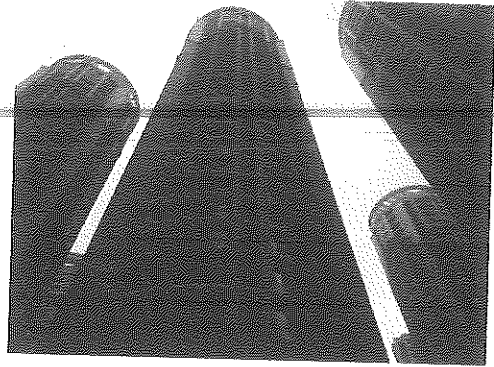
金砂东路香城水岸花园5区17幢08号房复式相片（二）

估价对象相片



金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式相片（三）

估价对象相片



金砂路179号合信星湖城8幢2203房及2204房相片（一）

估价对象相片



金砂路179号合信星湖城8幢2203房及2204房相片（二）

粤瑞基房估字[2020]第789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

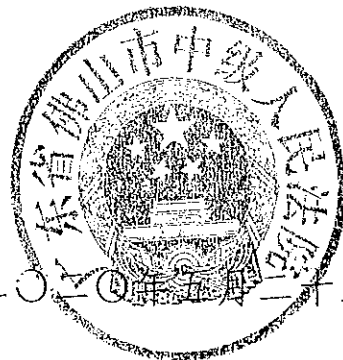
广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司：

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地上建筑物、谢楚儿名下一块土地地上建筑物(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)

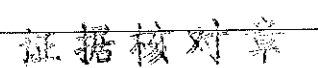
1	房产	谢培忠	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 幢 101 连 201 粤 (2016) 汕头市不动产权第 0015347 号
2	房产	谢培忠	金叶岛国际花园 “金叶岛.1 号” ABCD 非人防地下车位 331 号 权证号: 1000087833
3	房产	谢培忠	金砂东路春泽庄南区 31-35 幢地下室 2017 房管局无登记, 无产权
4	房产	谢培忠	春泽庄南区 33 幢 1101 号房全套 权证号: 1000053036
5	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 1 号 A-D 幢地下室 327 号车位 权证号: 1000068687-1
6	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 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)

不动产权情况表

现状数据。已被查封。已被抵押。

受理编号： S201604260239

权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0021818号	档案号	F(2016)13010
权属人	谢良中	身份证号	440521196507050719
座落	金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式		
地号	351-00-009	单元号	440507006008GB00008F05170008
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号	
土地来源	出让		
独自使用面积	81714.41m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑占地面积	1600.16m ²	房屋取得方式	买卖
分摊面积	474.76m ²	建筑面积	3974.35m ²
共用地面积		竣工日期	2010年
终止日期	2076-10-30	房产面积	397.44m ²
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
共有人			
附记	总层数含地下一层		
预告	受理编号	证明号	
	义务人	权利人	
异议	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
地役权	权利人	受理编号	
	登记时间	证明号	
抵押情况	受理编号：S201702060095；抵押人：谢良中；抵押权人：汕头市澄海农村信用合作联社新溪信用社；权利价值：12028500；抵押范围：17幢08号房复式；他项权证号：粤(2017)汕头市不动产证明第0038840号；登记日期：2017-02-09；		
查封情况	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;">  </div> (1) 受理编号：S202005130249-1；查封文号：佛公(刑)封字(2020)050009号；来文单位：佛山市公安局；查封编号：C201801168；来文日期：2020-05-13；查封期限：2020-05-13至2022-05-13；查封范围：续查封：金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式。 (2) 受理编号：S201911140209-1；查封文号：(2019)粤0507民初1740号；来文单位：汕头市龙湖区人民法院；查封编号：C201902156；来文日期：2019-11-14；查封期限：至；查封范围：轮候查封：金砂东路香域水岸花园5区17幢08号房复式；		

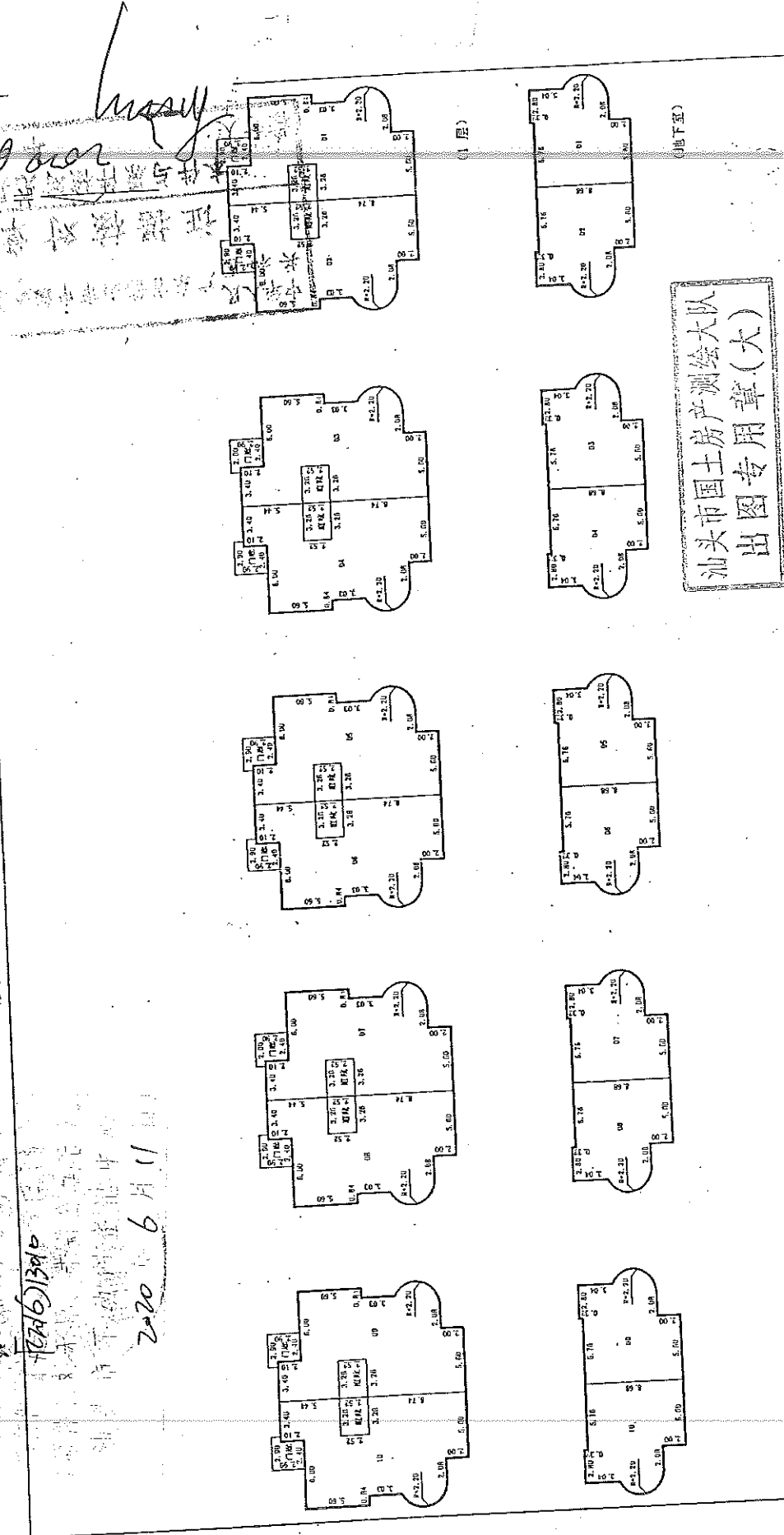
(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

经办人：林俊铭

查询日期：2020-06-09 16:50:20

房屋分户平面图

(单位: 米 平方米)



2020年6月11日

产权人:

房产座落: 金砂路香域水岸花园5区17幢

底层建筑面积	1376.20	幢号	17幢	房号	地下室、1-3层	总层数:	4层	附记
叠合建筑面积	3974.35	幢号	17幢	房号	地下室、1-3层 08号房	地上层数	3	地下层数
全幢建筑面积	397.44	分幢共有面积	15.98	套内建筑面积	381.46	地上层数	3	地下层数
							1	

比例尺 1:550

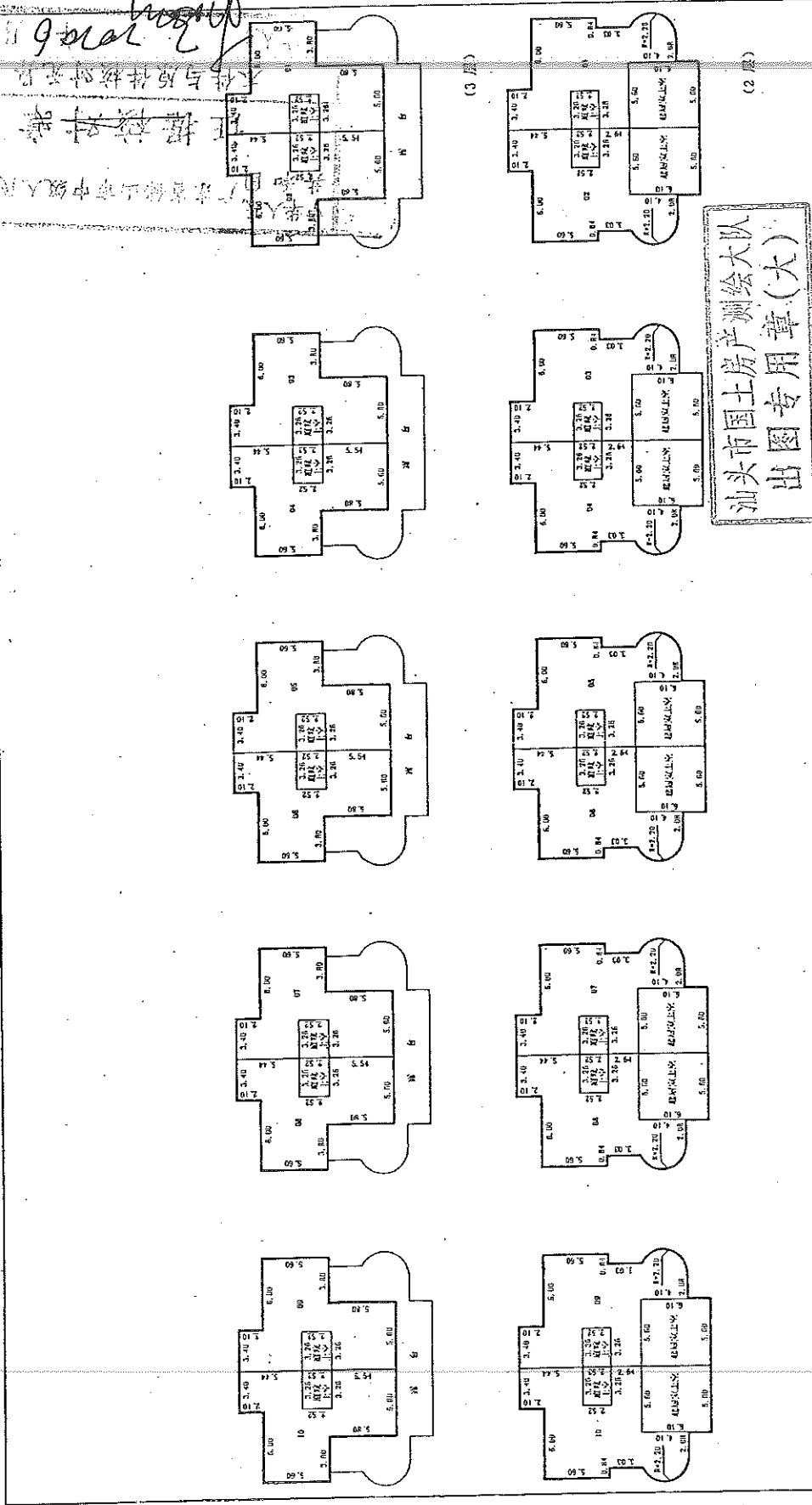
2016年1月4日

测绘员 37

房屋分户平面图

(单位: 米 平方米)

6
2016年1月4日
测绘大队



产权人:

房产座落: 金砂东路香域水岸花园5区17幢

底层建筑面积	1376.20	幢号	17幢	房号		总层数: 4层	附记
叠合建筑面积	3974.35			(附图)		地上层数: 3	地下层数: 1
全套建筑面积:		分摊共有面积					

测绘员 37

比例尺 1: 550

2016年1月4日

不动产产权情况表

现状数据。已被查封。

受理编号： 310063073

权证号	粤房地权证汕字第1000144138号	档案号	F(13)10851		
权属人	谢良中	身份证号	440521196507050719		
座落	金砂路179号合信星湖城8幢2203号房全套				
地号	334-00-058	单元号	440507007004GB00001F00080086		
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号			
土地来源	出让				
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑占地面积	398.94m ²	房屋取得方式	2013年3月购买	总层数	31
分摊面积	13.56m ²	建筑面积	12227.63m ²		
共用地面积	80342.6m ²	竣工日期	2012年		
终止日期	2073/8/30	房产面积	117.84m ²		
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅		
共有人					
附记					
预告	受理编号		证明号		
	义务人		权利人		
异议	权利人		受理编号		
	登记时间		证明号		
地役权	权利人		受理编号		
	登记时间		证明号		
抵押情况					
查封情况	<p>(1) 受理编号：S202005130250-1；查封文号：佛公（刑）封字（2020）050009号；来文单位：佛山市公安局；查封编号：C201801170；来文日期：2020-05-13；查封期限：2020-05-13 至 2022-05-13；查封范围：续查封：金砂路179号合信星湖城8幢2203号房全套；</p>				

（本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效）

经办人：陈林藩

查询日期：2020-07-08 16:46:11

不动产权情况表

现状数据。已被查封。

受理编号： 310063074

权证号	粤房地权证汕字第1000144137号	档案号	F(13)10854		
权属人	谢良中	身份证号	440521196507050719		
座落	金砂路179号合信星湖城8幢2204号房全套				
地号	334-00-058	单元号	440507007004GB00001F00080087		
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号			
土地来源	出让				
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑占地面积	398.94m ²	房屋取得方式	2013年3月购买	总层数	31
分摊面积	11m ²	建筑面积	12227.63m ²		
共用地面积	80342.6m ²	竣工日期	2012年		
终止日期	2073/8/30	房产面积	95.57m ²		
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅		
共有人					
附记					
预告	受理编号	证明号			
	义务人	权利人			
异议	权利人	受理编号			
	登记时间	证明号			
地役权	权利人	受理编号			
	登记时间	证明号			
抵押情况					
查封情况	(1) 受理编号: S202005130247-1; 查封文号: 佛公(刑)封字(2020)050009号; 来文单位: 佛山市公安局; 查封编号: C201801169; 来文日期: 2020-05-13; 查封期限: 2020-05-13 至 2022-05-13; 查封范围: 续查封: 金砂路179号合信星湖城8幢2204号房全套;				

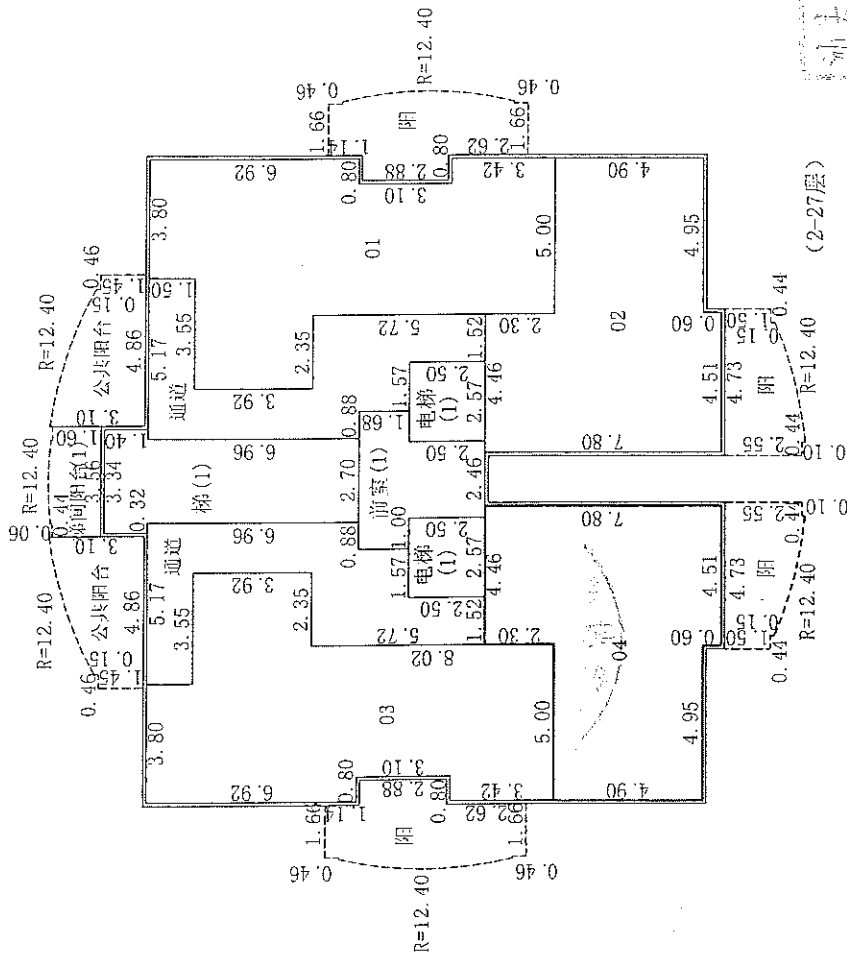
(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

经办人: 陈林藩

查询日期: 2020-07-08 16:49:59

房屋分户平面图

(单位: 米 平方米)



产权人: 谢良中

房产座落: 金砂179号路合信星湖城8幢

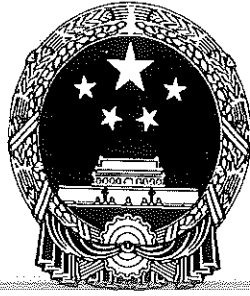
底层建筑面积	398.94	幢号	8幢	房号	2204号房	全套建筑面积	95.57	总层数:	31层	附记
	叠合建筑面积		12227.63		分摊共有面积		15.30		地上层数	

测绘员 31

比例尺 1: 250

2013年 03月 01日

F-13) 10854

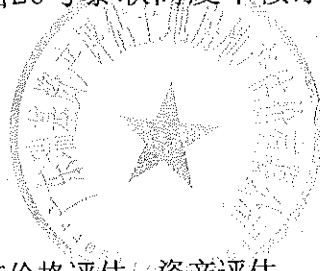


营业执照

(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

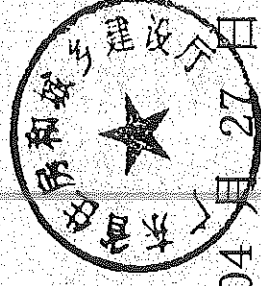


中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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 (出资数额)	300万元	
备案等级	贰级	
证书编号	粤房估备字贰0400004-1/1	
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 the certificate holder.



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.



发证机关

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 the certificate holder.