

房地产估价报告

估价项目名称：汕头市龙湖区韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢
2406 号房、2407 号房全套及尚海阳光花园 1-23
幢地下一层 564 号车位 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 788 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》(复印件)	
(五) 《房屋分户平面图》(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，汕头市龙湖区韩江路58号尚海阳光花园17幢2406号房、2407号房全套及尚海阳光花园1-23幢地下一层564号车位，建筑面积合计245.52 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CNY4,179,560.00元（大写：人民币肆佰壹拾柒万玖仟伍佰陆拾元整），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

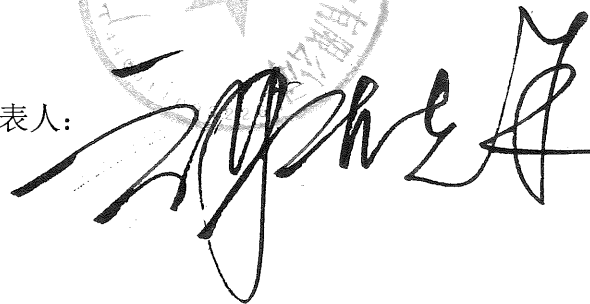
金额单位：元

序号	项目/座落	权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值
1	韩江路58号尚海阳光花园 17幢2406号房全套	粤(2016)汕头市不动 产权第0015060号	134.08	16450	2,205,620.00
2	韩江路58号尚海阳光花园 17幢2407号房全套	粤(2016)汕头市不动 产权第0015066号	98.72	16450	1,623,940.00
3	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	12.72	35万元/1 车位	350,000.00
合计			245.52		4,179,560.00

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及住宅楼配套车位。

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明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，任何单位和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韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢 2406 号房、2407 号房全套及尚海阳光花园 1-23 幢地下一层 564 号车位, 建筑面积合计为 245.52 m²的房地产。

2、权属状况

根据《不动产产权情况表》载明，估价对象三项房地产权属人均为谢佳帆，具体详见下表：

权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0015060号	粤(2016)汕头市不动产权第0015066号	粤(2016)汕头市不动产权第0026340号
权属人	谢佳帆		
座落	韩江路58号尚海阳光花园17幢2406号房全套	韩江路58号尚海阳光花园17幢2407号房全套	韩江路58号尚海阳光花园1-23幢地下一层564号车位
土地状况	地号：440507007020GB00003 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：92603.40 m ² 土地使用期限：终止日期 2070-11-02。		
	分摊土地面积 17.59 m ² ；	分摊土地面积 12.89 m ² ；	分摊土地面积 1.67 m ² ；
房屋状况	房屋所有权取得方式：买卖；房屋用途：住宅/车位；		
	房屋建筑面积 134.08 m ²	房屋建筑面积 98.27 m ²	建筑面积 12.72 m ²
竣工日期	竣工日期：2013-12-13		
共有人			

上述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、实物概况：

“尚海阳光花园”位于韩江路南侧42街区“丰泰庄”，由汕头市龙光房地产有限公司开发建设。项目建设25栋24-40层的商住楼，建筑面积超过70万平。凭借位于东区豪宅圈黄金地段，拥有完善的城市道路网络，交通便利，环境优越的有利位置，高起点、高标准规划设计、集商业、居住的大型高尚社区。花园小区内营造活水园林及景观绿化，配套有会所、游泳池、地下停车场，实行人车分流管理，物业管理完善。规划及环境条件好。

估价对象所在建筑物为尚海阳光花园17幢，位于小区园心，为42层(含地下二层)钢混结构住宅楼，建成于2013年。建筑物外墙面贴石材及条形砖，配铝合金框

玻璃窗，外部整体观感良好。尚海阳光花园 17 幢每层分二梯共四户、每梯一楼配套梯间大堂及管家，一梯二户装配 1 部观光电梯及 1 部客梯。

估价对象 1、2 为成套住宅单元，位于 17 幢 2 梯第 24 层东侧，配套入户花园，进户门为密码防盗门，室内另有消防门连消防楼梯，于价值时点估价对象室内装修基本完成（电器设备等未配套）：楼地面铺石材、房间铺木地板，天花吊顶刷乳胶漆，水电、煤气管道等设施配套。整体采光、通风条件较好。

估价对象 3 位于 1-23 幢 2 梯地下一层，为开放式车位，混凝土地面刷防滑漆，消防设施配套齐全。

4、区位状况

估价对象所在区域南为中山路，西为黄山路，北为韩江路，地理位置好，交通条件快捷；周围有广东二师龙湖附属中学、锦泰小学、市场及万泰春天、阳光海岸、星湖豪景花园等较高端住宅小区，各项公共及生活、教育服务设施配套齐全。

（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) 《不动产产权情况表》(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

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

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

（十）估价结果

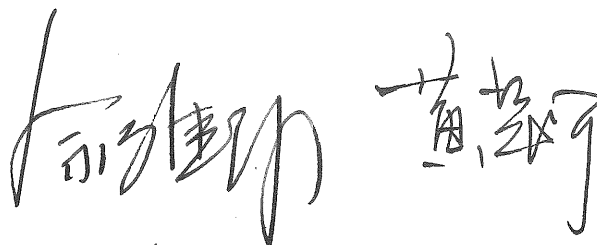
经过评估，估价委托人委估的汕头市龙湖区韩江路 58 号尚海阳光花园 17 幢 2406 号房、2407 号房全套 及尚海阳光花园 1-23 幢地下一层 564 号车位，建筑面积合计

245.52 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 CNY4,179,560.00 元，大写：人民币肆佰壹拾柒万玖仟伍佰陆拾元整。（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 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》(复印件)
- (五) 《房屋分户平面图》(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788号

金额单位：人民币 元

序号	产权号	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0015060号	韩江路58号尚海阳光花园17幢2406号房全套	谢佳帆	钢混	2013	134.08	16450	2,205,620.00	
2	粤(2016)汕头市不动产权第0015066号	韩江路58号尚海阳光花园17幢2407号房全套	谢佳帆	钢混	2013	98.72	16450	1,623,940.00	
3	粤(2016)汕头市不动产权第0026340号	韩江路58号尚海阳光花园1-23幢地下一层564号车位	谢佳帆	钢混	2013	12.72	35万元/1车位	350,000.00	
	合计					245.52		4,179,560.00	

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（一）

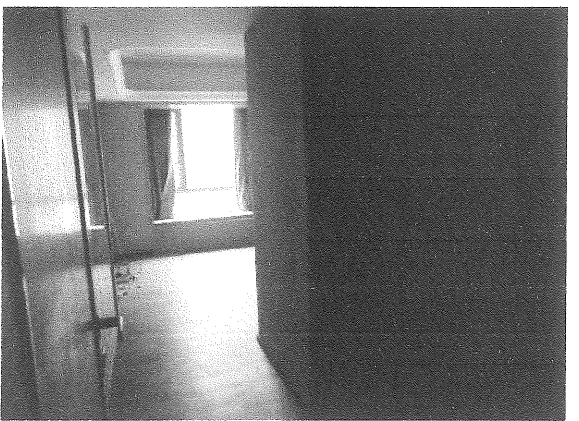
尚海阳光花园 17 幢 2406、2407 号房全套



粤瑞基房估字[2020]第 788 号

估价对象相片 (二)

尚海阳光花园 17 幢 2406、2407 号房全套



粤瑞基房估字[2020]第 788 号

估价对象相片 (三)

尚海阳光花园地下一层 564 号车位



粤瑞基房估字[2020]第 788 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)

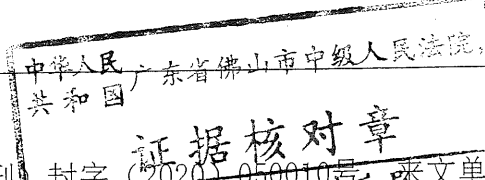
1	房产	谢培忠	韩江路 58 号尚海阳光花园 25 幢 101 连 201 粤(2016)汕头市不动产权第 0015347 号
2	房产	谢培忠	金叶岛国际花园“金叶岛.1 号” ABCD 非人防地下车位 331 号 权证号: 1000087833
3	房产	谢培忠	金砂东路春泽庄南区 31-35 幢地下室 2017 房管局无登记, 无产权
4	房产	谢培忠	春泽庄南区 33 幢 1101 号房全套 权证号: 1000053036
5	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 1 号 A-D 幢地下室 327 号车位 权证号: 1000068687-1
6	房产	谢培忠	新溪镇金叶岛国际花园金叶岛 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 房产权证号: 1000144138
34	房产	谢良中	金砂路 179 号合信新湖城 8 幢 2204 房 产权证号: 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)汕头市不动产权证明第 0033350 号
39	房产	施勤富	金砂路 179 号合信星湖城 16 幢 2505 房、2506 房 产权证号: 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。

受理编号： S201603040231

权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0015060号	档案号	F(2016)04466	
权属人	谢佳帆	身份证号	440583199509100735	
座落	韩江路58号尚海阳光花园17幢2406号房全套			
地号	440507007020GB00003	单元号	440507007020GB00003F00170190	
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	1150.82m ²	房屋取得方式	买卖	总层数 42
分摊面积	17.59m ²	建筑面积	36182.13m ²	
共用地面积	92603.4m ²	竣工日期	2013-12-13	
终止日期	2070-11-02	房产面积	134.08m 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 style="text-align: right;">  </p> <p> (1) 受理编号：S202005140020-2；查封文号：佛公(刑)封字(2020)050010号；来文单位：佛山市公安局；查封编号：C201801235；来文日期：2020-05-14；查封期限：2020-05-14至2022-05-14；查封范围：续查封：韩江路58号尚海阳光花园17幢2406号房全套。 </p>			

(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

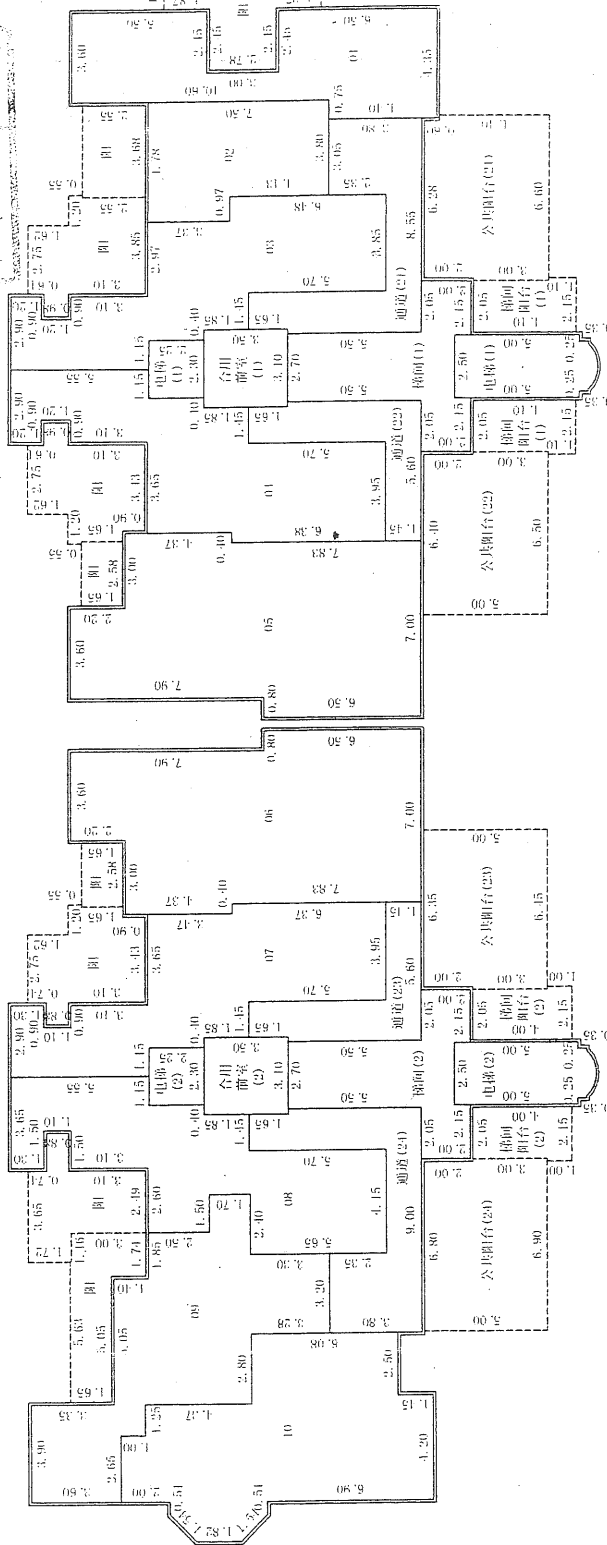
经办人：林俊铭

查询日期：2020-06-09 16:51:00

房屋分户平面图

平方米)

审核人: 王...
 审核日期: 2020年6月19日
 本件与原件核对无异
 证据核封章
 审核人: 王...
 审核日期: 2020年6月19日



(3-30层)

房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园17幢

产权人: 谢佳帆

底层建筑面积	1120.88	幢号	17幢	房号			
叠合建筑面积	36182.13	幢	17幢	号房	2406号房		
套内建筑面积	92.64	分摊共有面积	41.44	地上层数	40	地下层数	2
全套建筑面积:	134.08	总层数:	42层	附记			

测绘员: 25

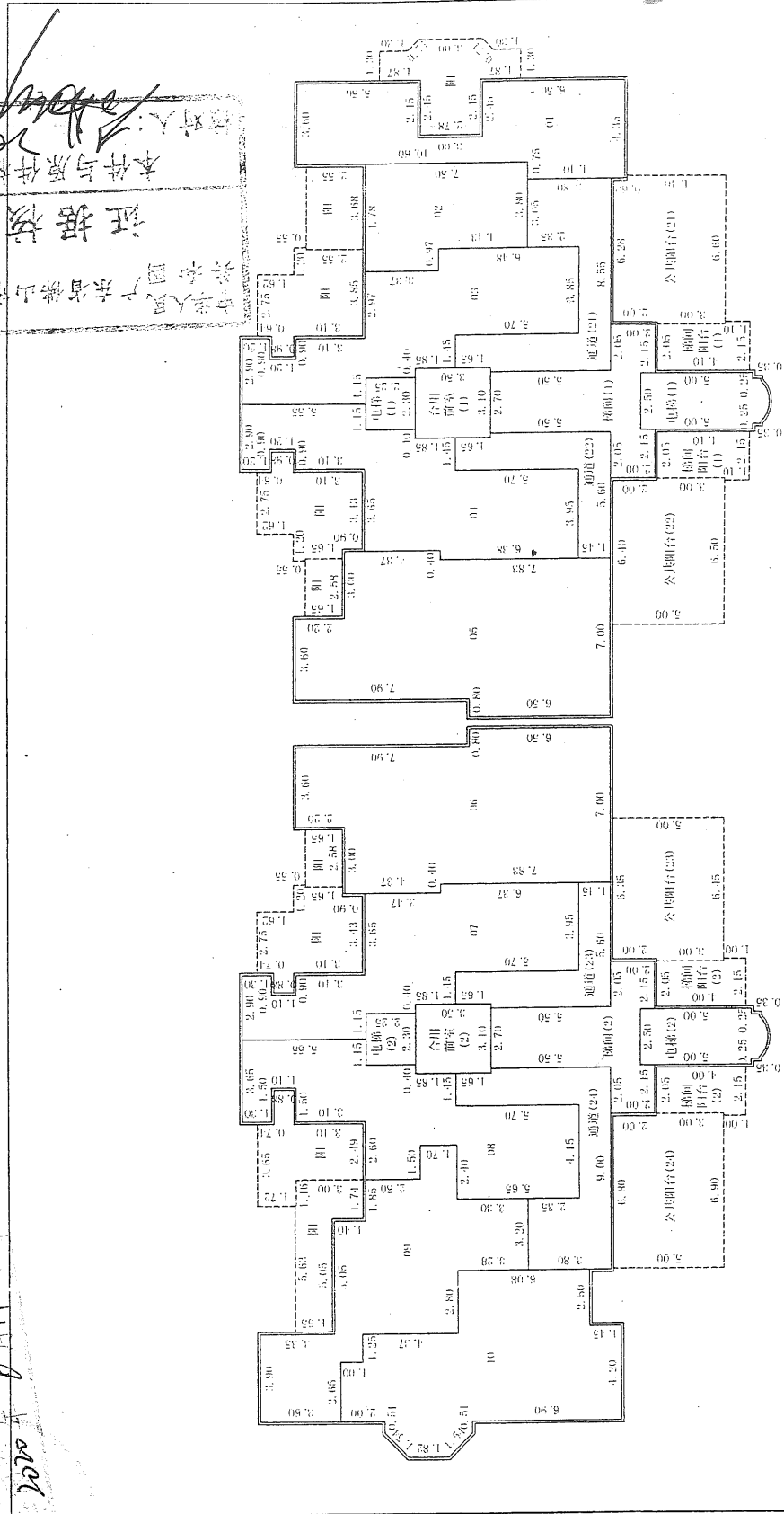
比例尺 1:300

房屋分户平面图

平方米)

证据核对章
2020年6月18日
本件与原件核对无异

2020年6月11日



(3-30层)

产权人: 谢佳帆

房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园17幢

底层建筑面积	1120.88	幢号	17幢	房号		
叠合建筑面积	36182.13	幢号	17幢	房号	2406号房	
全套建筑面积:	134.08	分摊共有面积	41.44	地上层数	40	地下层数
套内建筑面积	92.64	分摊共有面积	41.44	地上层数	40	地下层数
总层数:	42层	附	记			

测绘员 25

比例尺 1:300

不动产产权情况表

36

现状数据。已被查封。

受理编号： S201603040236

权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0015066号	档案号	F(2016)04478	
权属人	谢佳帆	身份证号	440583199509100735	
座落	韩江路58号尚海阳光花园17幢2407号房全套			
地号	440507007020GB00003	单元号	440507007020GB00003F00170191	
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	1150.82m ²	房屋取得方式	买卖	总层数 42
分摊面积	12.89m ²	建筑面积	36182.13m ²	
共用地面积	92603.4m ²	竣工日期	2013-12-13	
终止日期	2070-11-02	房产面积	98.27m 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	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 中华人民共和国广东省佛山市中级人民法院 证据核对章 本件与原件核对无异 核对人: <i>李昂</i> 2020年6月19日 </div>			
情况	(1) 受理编号: S202005140020-1; 查封文号: 佛公(刑)封字(2020)030010号; 来文单 查封位: 佛山市公安局; 查封编号: C201801235; 来文日期: 2020-05-14; 查封期限: 2020-05- 情况 14 至 2022-05-14; 查封范围: 续查封: 韩江路58号尚海阳光花园17幢2407号房全套;			

(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

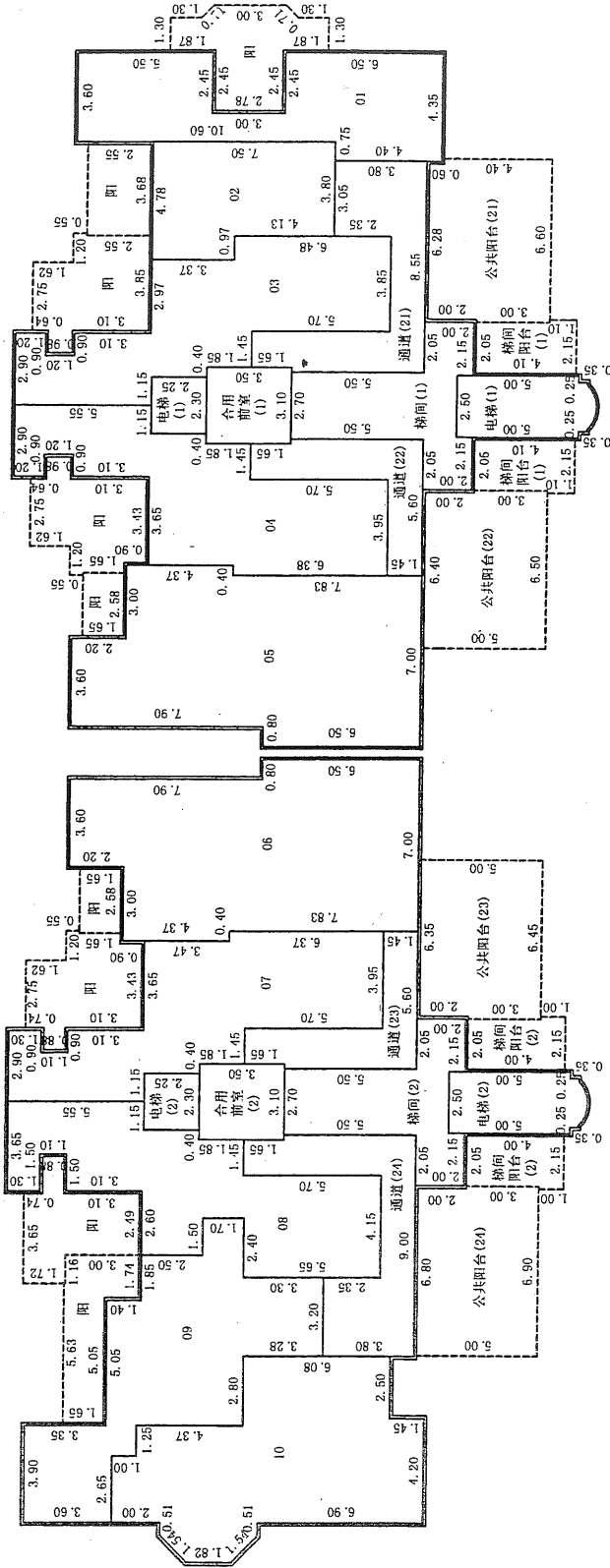
经办人: 林俊铭

查询日期: 2020-06-09 16:51:09

房屋分户平面图

直
2021年6月11日
不动产登记中心

广东省广州市中级人民法院
证据核对章
核对人: 李...
在 2020 年 6 月 9 日
本件与原样核对无异



(3-30 层)

汕头市国土资源局测绘大队
附图专用章(大)

产权人: 谢佳帆

房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园17幢

底层建筑面积	1120.88	幢号	17 幢	房号	2407号房	全套建筑面积:	98.27	总层数:	42 层
叠合建筑面积	36182.13					套内建筑面积	分摊共有面积	地上层数	地下层数
						67.90	30.37	40	2

记

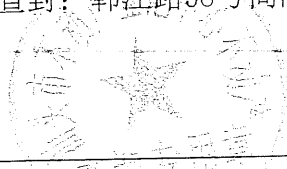
1:1000

不动产产权情况表

37

现状数据。已被查封。

受理编号： S201606280246

权证号	粤(2016)汕头市不动产权第0026340号		档案号	F(2016)18597	
权属人	谢佳帆		身份证号	440583199509100735	
座落	韩江路58号尚海阳光花园1-23幢地下一层564号车位				
地号	440507007020GB00003	单元号	440507007020GB00003F09991574		
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	92605.33m ²	房屋取得方式	买卖	总层数	2
分摊面积	1.67m ²	建筑面积	136608.39m ²		
共用地面积	92603.4m ²	竣工日期	2013-12-13		
终止日期	2070-11-02	房产面积	12.72m ²		
土地用途	住宅用地	房屋用途	车位		
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 style="text-align: right;"> 中华人民共和国广东省佛山市中级人民法院 证据核对章 </p> <p> (1) 受理编号：S202005140020-3；查封文号：佛公(刑)封字(2020)050010号；来文单位：佛山市公安局；查封编号：C201801235；来文日期：2020-05-14；查封期限：2020-05-14至2022-05-14；查封范围：续查封：韩江路58号尚海阳光花园1-23幢地下一层564号车位； </p> <p style="text-align: right;">  经办人：林俊铭 查询日期：2020-06-09 16:51:20 </p>				

(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)

房屋分户平面图

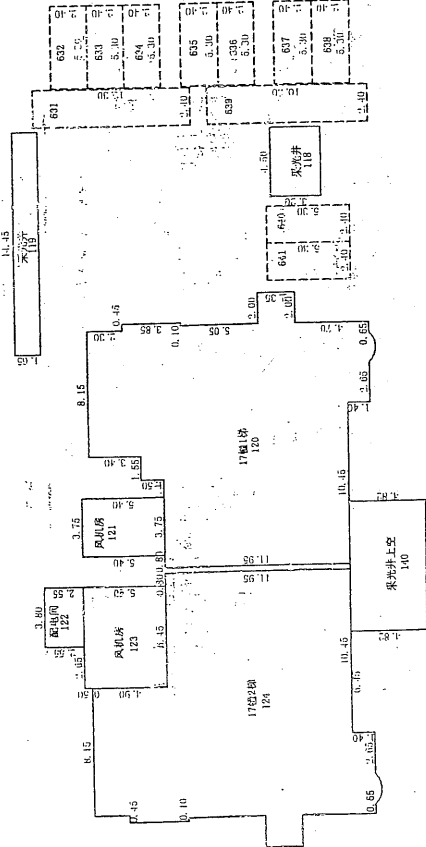
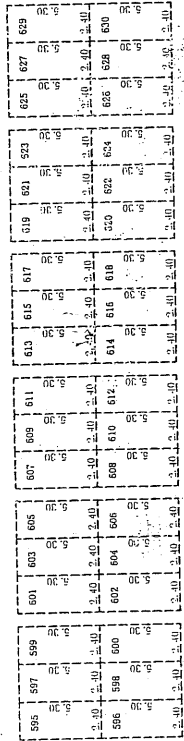
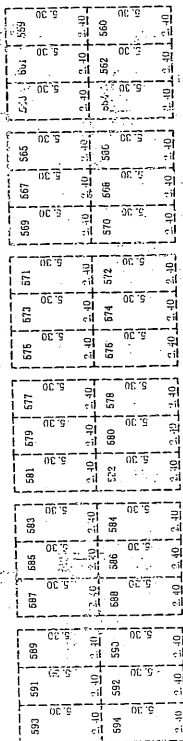
(单位: 米 平方米)

证据核对章
本套与原件核对无异
2016年6月11日

455810002
2016/6/11

2016年6月11日

541	542	543
544	545	546
547	548	549
550	551	552
553	554	555
556	557	558
559	560	561
562	563	564
565	566	567
568	569	570
571	572	573
574	575	576
577	578	579
580	581	582
583	584	585
586	587	588
589	590	591
592	593	594
595	596	597
598	599	600
601	602	603
604	605	606
607	608	609
610	611	612
613	614	615
616	617	618
619	620	621
622	623	624
625	626	627
628	629	630
631	632	633
634	635	636
637	638	639
640	641	642
643	644	645
646	647	648
649	650	651
652	653	654
655	656	657
658	659	660
661	662	663
664	665	666
667	668	669
670	671	672
673	674	675
676	677	678
679	680	681
682	683	684
685	686	687
688	689	690
691	692	693
694	695	696
697	698	699
700	701	702



(-1层)

汕头市国土资源局测绘大队
出图专用章(大)

产权人: 谢佳帆

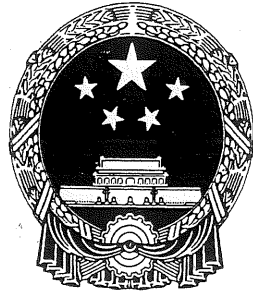
房产座落: 韩江路58号尚海阳光花园1-23幢地下室

底层建筑面积	幢号	房号	全套建筑面积	总层数: 2层	附记
叠合建筑面积	地下室	-1层564号车位	136608.39	12.72	地上层数 地下层数
					2
				分摊共有面积	

测绘员 35

比例尺 1:500

2016年4月5日



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

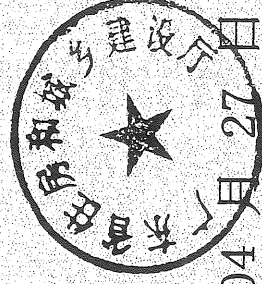


中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

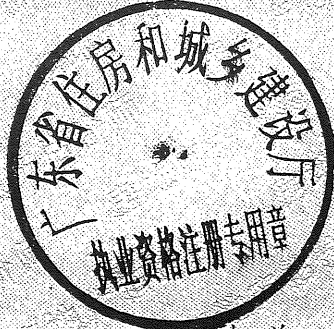
机构名称	广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	谢镇华
住所	汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦 十楼东侧1002房
邮政编码	515041
联系电话	0754-88525964
统一社会信用代码	914405007270883063
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2001年03月21日
注册资本 (出资额)	300万元
备案等级	贰级
证书编号	粤房估备字贰0400004-1/1
有效期限	2021年04月27日止

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

余继河

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 Yu Jiehe



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.

4420040143

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 Huang Cuizhu

