

湛江市霞山区人民法院因司法裁决涉及吴培章位于湛江开发区观海路 183 号荣基国际广场海静轩 19 层 A 号房，吴培侨位于湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路 9 栋 402 房，吴达同位于湛江开发区滨海居住区海静小区第 9 栋 403 房房地产市场价值

房地产估价报告

粤华信估报字第[202008011]号

广东粤华信资产评估房地产估价有限公司

Guangdong Yuehuaxin Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年八月二十五日

房地产估价报告

估价报告编号：粤华信估报字第[202008011]号

估价项目名称：湛江市霞山区人民法院因司法裁决涉及吴培章位于湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房，吴培侨位于湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房，吴达同位于湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：湛江市霞山区人民法院

房地产估价机构：广东粤华信资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：罗婵（注册号4420040299）

罗剑（注册号4420040300）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十五日

致估价委托人函

重要提示：本函内容摘自房地产估价结果报告，欲了解估价项目的详细情况和正确理解估价结果，应认真阅读房地产估价结果报告。

湛江市霞山区人民法院：

我们接受委托，根据国家有关法律、法规和房地产估价的行业规范，实施了必要的估价程序，在遵循估价原则和设定估价假设与限制条件前提下，结合相关估价经验，以及对影响房地产市场价格因素分析，对待估房地产于价值时点的市场价值进行估价。估价情况摘要如下：

一、估价目的：

为法院司法裁决提供估价对象市场价值参考依据。

二、估价对象

吴培章位于湛江开发区观海路 183 号荣基国际广场海静轩 19 层 A 号房，吴培侨位于湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路 9 栋 402 房，吴达同位于湛江开发区滨海居住区海静小区第 9 栋 403 房住宅房地产；总建筑面积为 435.45 平方米。

三、价值时点

二〇二〇年七月二十二日。

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

采用市场比较法进行评估

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在本报告


假设及限制条件下于价值时点的市场价值总价为人民币叁佰贰拾肆万陆仟玖佰元(¥324.69万元)整。详见下表:

估价结果汇总表

序号	地址	权属人	房地产权证号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房	吴培章	C6064466	住宅	207.40	8,990	186.45
2	湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房	吴培侨	C0882329	住宅	105.44	6,040	63.69
3	湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房	吴达同	0953541	住宅	122.61	6,080	74.55
合计					435.45		324.69
<p style="text-align: center;">房地产抵押价值大写: 叁佰贰拾肆万陆仟玖佰元整</p>							

- 1、估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金;
2. 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!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》。

本估价报告的使用期限为:2020年8月25日起算壹年(即自2020年8月25日至2021年8月24日止)。

估价机构(公章): 广东粤华信资产评估房地产估价有限公司
 法定代表人(签字): 

二〇二〇年八月二十五日

估价假设和限制条件

一、 估价假设

(一) 一般假设

1. 本估价过程中所依据的由委托方提供的权属文件、技术参数、物业现状、占用状况、经营资料等估价相关资料，我们进行了必要的审慎检查，其合法性、真实性、准确性和完整性由委托方负责，我们亦不承担与估价对象及其所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对估价对象及其所涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3. 我们对估价对象及其所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑该等房地产所在地存在安全隐患，以及无相关专业机构提供鉴定、检查报告的前提下，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，估价对象不存在安全隐患及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

4. 假设估价对象的交易是由权属人在公开市场上进行，除另有说明外，未考虑估价对象所附带的递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议或其它任何类似安排对其价值的影响。

5. 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

6. 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，无所欠负的任何抵押、按揭或其它负债。

7. 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

8. 除估价师所知范围之外，假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

9. 除估价师所知范围之外，假设估价对象及其所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

（二）未定事项假设

因估价对象不存在未定事项。

（三）背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象不存在不相一致情况。

（五）依据不足假设

委托方提供估价对象的产权证明资料为《不动产登记查询结果证明》复印件，本次估价假定其记载内容真实可靠；现场勘查时湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房无法进入房屋内部进行查勘只可见厅的装修状况，评估时假设室内装修情况为精装修，湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房无法进入房屋内部进行查勘，经与权属人确认后本次估价假定其内部装修为毛坯房。

二、 估价报告使用的限制条件

1. 估价报告及估价结果的用途

本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价目的、估价原则、估价依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出，仅在本报告所述各项前提条件下成立。本估价报告只能用于估价报告中载明的估价目的和用途。若用于其他目的和用途，估价结果将失效，估价机构和房地产估价师不承担任何相

关义务和责任。报告使用人应合理使用评估价值和估价报告。

2、估价报告使用者

根据估价委托书，本估价报告使用者为委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关。

3、估价报告的使用期限

报告估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据价值时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本估价报告的使用期限为：2020年8月25日起壹年（即自2020年8月25日至2021年8月24日止）。

4、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

(1) 我们的估值未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对估价对象价值的影响。

(2) 本次估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

(3) 我们的估值是在估价师所知悉政府对估价对象所处区域规划的前提下得出，未考虑将来政府规划发生变化时对估价对象价值的影响。

(4) 我们的估值未考虑在出售估价对象时可能发生的任何开支或税款，除另有说明外，亦未考虑已设定的他项权利、限制和额外支销对估价对象价值的影响。

(5) 遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法，对价值时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用房地产估价报告是委托方和相关当事方的责任。

(6) 本报告签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

湛江市霞山区人民法院

二、 估价机构

广东粤华信资产评估房地产估价有限公司

地址：湛江市霞山区海滨大道南 52 号和平大厦 A 座 10 楼

法定代表人：罗婵

资质等级：二级

资质证书编号：粤房估证字贰1500026-1/1

资质证书有效期：二〇二一年八月二十九日止

联系电话：0759-2669888、2669138

三、 估价目的

为法院司法裁决提供估价对象市场价值参考依据。

四、 估价对象及其范围

本次估价对象为吴培章位于湛江开发区观海路 183 号荣基国际广场海静轩 19 层 A 号房，吴培侨位于湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路 9 栋 402 房，吴达同位于湛江开发区滨海居住区海静小区第 9 栋 403 房住宅房地产；总建筑面积为 435.45 平方米。估价范围包括对应的房屋建筑物和对应在共用地土地使用权中应占权益、含房地产附属装饰装修工程的价值。

1、 权属状况

估价对象权属概况表

序号	地址	权利人	房地产权证号	建筑面积(m ²)	共有情况	竣工日期	规划用途	土地使用终止日期
1	湛江市开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房	吴培章	C6064466	207.40	不详	约2007年	住宅	其中 10483.00平方米2062年9月1日止, 另4508.50平方米2062年8月31日止
2	湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房	吴培侨	C0882329	105.44	不详	约2000年	住宅	不详
3	湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房	吴达同	0953541	122.61	不详	约2000年	住宅	不详
	合计			435.45				

2、区位状况

估价对象1坐落于湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房，所在小区位于湛江海滨宾馆的南面，该小区居住氛围较好；

估价对象2坐落于湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房、估价对象3坐落于湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房，估价对象2、3所在小区位于荣基国际广场的南面，该小区居住氛围一般；

估价对象1、2、3距渔港公园约0.5公里，距霞山区人民政府约3.5公里，距湛江西站约14公里，估价对象附近设有公交荣基国际广场站、海滨宾馆站，2路、21路、22路、16路、30路、911路等多路公交车往返此地，公共交通便利度高；该片区附近多为居住小区和商务区；住宅楼内外均已实现五通（通路、通电、通讯、给水、排水）一平（场地平整），基础设施较完善；公共服务设施：附近有湛江二中港城中学、湛

江中英文学校、湛江中英文学校幼儿园、荣基国际广场、湛江市第二人民医院、四二二医院、中国建设银行、中国工商银行等，配套设施完善。

2、实物状况

估价对象 1 实物状况：

房地产实物状况一览表

估价对象	湛江市开发区观海路 183 号荣基国际广场海静轩 19 层 A 号房			
(1)建筑结构	钢筋混凝土	(7)竣工时间	约为 2007 年	
(2)证载用途	住宅	(8)户型结构	不详	
(3)实际用途	住宅	(9)梯户形式	电梯，2 梯 4 户	
(4)所在层/总楼层	19/29 层	(10)环境景观	景观良好	
(5)朝向	东南向	(11)物业管理类型	物业公司	
(6)通风采光	2 面采光，通风良好	(12)使用情况	空置	
装修概况	外墙	瓷砖	不能入户，权属人确认为毛坯房	
	客厅	毛坯		
	房间	毛坯		
	厨房	毛坯		
	卫生间	毛坯		
配套设施及维护情况	水电、消防及通讯等配套设施齐全，估价对象维护情况良好。			

估价对象 2 实物状况：

房地产实物状况一览表

估价对象	湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路 9 栋 402 房		
(1)建筑结构	钢筋混凝土	(7)竣工时间	约为 2000 年
(2)证载用途	住宅	(8)户型结构	不详
(3)实际用途	住宅	(9)梯户形式	步梯，1 梯 2 户

(4)所在层/总楼层	4/8层	(10)环境景观	景观一般
(5)朝向	南向	(11)物业管理类型	物业公司
(6)通风采光	2面采光, 通风良好	(12)使用情况	出租
装修概况	外墙	瓷砖	内部装修档次
	客厅	不能入户, 只可见厅的装修状况, 评估时假设室内装修情况为精装修	
	房间	客厅地面为瓷砖、内墙为ICI涂料、天花为饰面木板吊顶	
	厨房	不详	
	卫生间	不详	
配套设施及维护情况	水电、消防及通讯等配套设施齐全, 估价对象维护情况良好。		

估价对象 3 实物状况:

房地产实物状况一览表

估价对象	湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房		
(1)建筑结构	钢筋混凝土	(7)竣工时间	约为2000年
(2)证载用途	住宅	(8)户型结构	不详
(3)实际用途	住宅	(9)梯户形式	步梯, 1梯2户
(4)所在层/总楼层	4/8层	(10)环境景观	景观一般
(5)朝向	南向	(11)物业管理类型	物业公司
(6)通风采光	2面采光, 通风良好	(12)使用情况	出租
装修概况	外墙	瓷砖	内部装修档次
	客厅	精装修	
	房间	客厅地面为瓷砖, 内墙为ICI涂料, 天花为饰面木板吊顶	
	厨房	地面为瓷砖, 内墙为ICI涂料, 天花为石膏线装饰	
	卫生间	地面为瓷砖, 内墙为瓷砖, 天花为铝塑吊顶	
配套设施及维护情况	水电、消防及通讯等配套设施齐全, 估价对象维护情况良好。		

竣工时间是根据现场勘察、咨询并结合估价经验综合判断得出，受客观条件限制，可能与实际楼龄存在差异。实际楼龄应以房管部门的登记竣工时间或国家权威部门的测定为准。

五、价值时点

本项目的价值时点根据估价目的的需要，确定以对估价对象实地查勘之日二〇二〇年七月二十二日作为价值时点。

六、价值类型和定义

价值类型一般分为市场价值和非市场价值。市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 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、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、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

此外，市场价值还有以下的隐含条件：

- 1、房地产处于最高最佳使用条件下进行交易；
- 2、房地产是在继续使用前提下进行交易；
- 3、房地产交易符合市场参与者的集体观念和行为。

凡不符合上述市场价值形成条件中任意一条的价值，均为非市场价值。非市场价值包括：快速变现价值、投资价值、在用价值、清算价值和投资价值。

本估价结果的价值是指估价对象于价值时点的市场价值。

七、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则。估价师站在中立的立场，评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 遵循合法原则。估价结果是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。估价结果是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。估价结果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. 遵循最高最佳使用原则。以估价对象的最高最佳使用方式——保持现状继续使用为前提估价

八、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）

4. 《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72号，2007年8月30日）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1998年12月27日）；

7. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号, 2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过):

8. 《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令第168号);

9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

10. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

12. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014);

13. 《房产测量规范》(GB/T17986-2000);

14. 估价委托人提供的相关资料:《不动产登记查询结果证明》及相关资料。

15. 本公司向有关部门查询、市场调查,以及现场勘察、核对的结果和搜集的有关资料。

九、估价方法

(一) 比较法的适用性分析

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法,是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整,以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为:

比准价格 = 可比实例成交价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中： V = 估价对象比准价格；

V_0 = 可比实例成交价格；

A = 正常房地产市场价格指数；

A_0 = 比较实例实际成交价格指数；

B = 估价对象价值时点房地产价格指数；

B_0 = 可比实例成交日期房地产价格指数；

F = 估价对象房地产状况价格指数；

F_0 = 可比实例房地产状况价格指数。

由于估价对象用途为住宅，房地产市场上存在较多同用途性质房地产的交易，同类型的房地产市场较为发达。而估价目的为核实房地产市场价值提供价值参考依据，需要评估估价对象的市场价值，同时，所在地在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故采用比较法进行估价。

（二）收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。虽然估价对象用途为住宅，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象或其同类房地产通常有租金等收入，但由于湛江市租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，导致以当前租金水平作为测算基准得出的收益价格往往远低于市场的实际成交价格，故不适宜采用收益法作为估价方法。

(三) 假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的市场价值。

“房地产开发完成后的价值”采用比较法结合考虑类似房地产价格的未来变动趋势综合确定。

“预计各项成本、费用、税费”为待估房地产自价值时点至开发完成所需增加投入的各种资金的总和，不包含待估房地产于价值时点已形成开发量所对应的可能未付工程款，不包含待估房地产于价值时点按国家有关建设法规应缴但可能未缴的各种费用、税费。

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

(四) 成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的市场价值。

应扣除的建筑物折旧额通过估算建筑物成新率来确定。建筑物成新率根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

由于估价对象用途为住宅，现时住宅用途的房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

(五) 估价方法的选用结果

估价对象所在地的房地产交易市场发育成熟、交易案例较多，交易信息透明，与委估房地产同一区域有充足的可比交易实例，基于上述理由，本次估价采用比较法进行估价。

十、估价结果

经过实施了必要的估价程序，在重要假设条件下在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值总价为人民币叁佰贰拾肆万陆仟玖佰元(¥324.69万元)整。详见下表：

估价结果汇总表

序号	地址	权属人	房地产权证号	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房	吴培章	C6064466	住宅	207.40	8,990	186.45
2	湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房	吴培侨	C0882329	住宅	105.44	6,040	63.69
3	湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房	吴达同	0953541	住宅	122.61	6,080	74.55
合计					435.45		324.69
房地产抵押价值大写：叁佰贰拾肆万陆仟玖佰元整							

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗婵	4420040299		2020.8.25
罗剑	4420040300		2020.8.25

十二、实地查勘期

2020年7月22日

十三、估价作业日期

2020年7月22日至2020年8月25日

估价机构（公章）：广东粤华信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人（签字）：



二〇二〇年八月二十五日

不动产登记资料查询结果证明

湛江市霞山区人民法院查：

2020年07月08日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为：[]
经查询，结果如下：

权利人	吴培章	证件号码	440811196710191537	
共有情况	\	登记时间	2009年12月23日	
登记原因	分割			
坐落	湛江开发区观海路183号荣基国际广场海静轩19层A号房			
不动产单元号	440803003006GB00021F00010614	产权证号	C6064466	
土地用途	\	权利类型	私有	
土地面积	\	房屋建筑面积	207.4	权利性质
房屋套内面积	174.04	房屋用途	住宅	土地使用终止日期
权利其他状况				
附记	土地使用期限：其中10483.00平方米2062年9月1日止，另4508.50平方米2062年8月31日止。			
信息系统状态	<p>*抵押情况： 1、（已抵押）抵押权人：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；抵押人：吴培章；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：2015-02-13 至 2018-02-13；债权数额：140万元；登记证明号：粤房地他项权证湛江TX字第0200006954号；登记时间：2015-02-13；附记：——。</p> <p>*查封情况： 1、查封类型：轮候查封；查封文号：(2017)粤0803民初73号；受理时间：——；查封起始时间：1900-01-01；查封结束时间：2999-12-31；查封单位：湛江市霞山区人民法院；轮候顺序：——；申请执行人：张巧莲；被告：吴培章、吴培侨；附记： 2、查封类型：轮候查封；查封文号：(2017)粤0803民初493号；受理时间：——；查封起始时间：2019-11-23；查封结束时间：2022-11-22；查封单位：湛江市霞山区人民法院；轮候顺序：——；申请执行人：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；被告：吴培侨、湛江市丹谷水产科技有限公司、吴达同、陈兆琴、吴培章、陈丽琴；附记：2019年11月23日轮候查封转正式查封 2019年11月23日轮候查封转正式查封</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>			

查询人： 陈钰

说明： 此件只作提供产权情况参考，不能作其他证明。
本情况表属电脑信息，若有误差以原始凭证为准。



不动产登记资料查询结果证明

湛江市霞山区人民法院查：

2020年07月08日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202007080236 。

经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	吴培侨	证件号码	440801710630231		
共有情况	\	登记时间	2003年02月25日		
登记原因	购买				
坐落	湛江开发区滨海居住区海静小区金地花园海景路9栋402房				
不动产单元号	200704000000027-9栋402房	产权证号	C0882329		
土地用途	\	权利类型	私有		
土地面积	\	房屋建筑面积	105.44	权利性质	\
房屋套内面积	0	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
权利其他状况					
附记					
信息系统状态	<p>*抵押情况： 1、（已抵押）抵押权人：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；抵押人：吴培侨；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：2015-02-13 至 2018-02-13；债权数额：50万元；登记证明号：粤房地他项权证湛江TX字第0200006964号；登记时间：2015-02-13；附记：——。</p> <p>*查封情况： 1、查封类型：续封登记；查封文号：协助执行通知书（2018）粤0803执187号、执行裁定书（2018）粤0803执187号之三；受理时间：2020-03-27；查封起始时间：2020-03-27；查封结束时间：2023-03-26；查封单位：广东省湛江市霞山区人民法院；轮候顺序：——；申请执行：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；被告：吴培侨、湛江市丹谷水产科技有限公司、吴达同、陈兆琴、吴培章、陈丽琴；附记：</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>				

查询人： 陈钰

说明： 此件只作提供产权情况参考，不能作其他证明。
本情况表属电脑信息，若有误差以原始凭证为准。



不动产登记资料查询结果证明

湛江市霞山区人民法院查：

2020年07月08日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 202007080229。
经查询，结果如下：

面积单位：平方米

权利人	吴达同	证件号码	440811340713151		
共有情况	\	登记时间	2000年02月29日		
登记原因	购买				
坐落	湛江开发区滨海居住区海静小区第9栋403房				
不动产单元号	200704000000027-403房	产权证号	0953541		
土地用途	\	权利类型	私有		
土地面积	\	房屋建筑面积	122.61	权利性质	\
房屋套内面积	0	房屋用途	住宅	土地使用终止日期	\
权利其他状况					
附记	税金包含单车房契税				
信息系统状态	<p>*抵押情况： 1、（已抵押）抵押权人：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；抵押人：吴达同；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：2015-02-13 至 2018-02-13；债权数额：60万元；登记证明号：粤房地他项权证湛江TX字第0200006963号；登记时间：2015-02-13；附记：——。</p> <p>*查封情况： 1、查封类型：续封登记；查封文号：协助执行通知书（2018）粤0803执187号、执行裁定书（2018）粤0803执187号之三；受理时间：2020-03-27；查封起始时间：2020-03-27；查封结束时间：2023-03-26；查封单位：广东省湛江市霞山区人民法院；轮候顺序：——；申请执行入：广东南粤银行股份有限公司第二直属支行；被告：吴培侨、湛江市丹谷水产科技有限公司、吴达同、陈兆琴、吴培章、陈丽琴；附记：</p> <p>*异议情况： 无异议。</p>				

查询人： 陈钰

说明： 此件只作提供产权情况参考，不能作其他证明。
本情况表属电脑信息，若有误差以原始凭证为准。



估价对象位置示意图及内外部状况图





9 幢 403 房



9 幢 403 房



9 幢 403 房



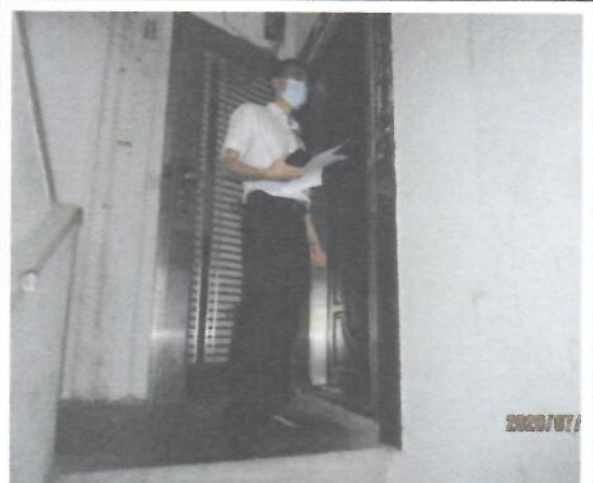
9 幢 403 房



9 幢 403 房



9 幢 402 房



9 幢 402 房



9 幢 402 房