



房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20220824045 号

估价项目名称：潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产市场价格价值评估

估价委托人：潮州市湘桥区人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：丁春荣（注册号：4420150010）

雷益芳（注册号：4420210182）

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十四日



致估价委托人函

潮州市湘桥区人民法院：

承蒙委托，我公司对潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产进行估价，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而评估房地产市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价对象潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产的建筑面积合计为 1,820.79 平方米，登记用途均为住宅；土地使用权类型为出让，用途为住宅用地。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选用比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年八月一日的市场价值为人民币伍佰玖拾万伍仟陆佰陆拾捌元整（¥5,905,668 元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层房地产	住宅	417.86	3,200	1,337,152
2	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号三至四层房地产	住宅	561.76	3,400	1,909,984
3	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号五至七层房地产	住宅	739.36	3,100	2,292,016
4	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 2 号房地产	住宅	101.81	3,600	366,516
合计		—	1,820.79		5,905,668

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十四日

目 录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
(一) 一般假设	3
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	4
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、附件	11
1. 《广东省潮州市湘桥区人民法院函》(复印件)；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件)；	
4. 估价对象权属证明(复印件)；	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件)；	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件)；	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件)；	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

1. 估价对象现状已抵押，但因估价目的特殊需要，本估价报告未考虑抵押限制对房地产价值的影响。

2. 估价对象现状已出租，但估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，本估价报告未考虑租约限制对房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象登记用途为住宅，现状用途为厂房，本次估价依据估价目的以及合法原则，按照估价对象的登记用途住宅进行估价。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人仅提供了估价对象的《房地产权证》复印件而未提供原件，注册房地产估价师经过尽职调查仍无法取得该资料，本次估价假设估价委托人提供的《房地产权证》复印件内容合法、真实、准确和完整。

2. 因估价委托人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象五至七层室内进行现场查勘，本估价报告假设未进入的估价对象室内布局合理，设施设备均能正常使用，装修档次为普通装修。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备等被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年八月二十四日至二〇二三年八月二十三日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本估价报告及其估价结果的使用权归估价委托人所有，估价技术报告不提供给估价委托人。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用，本报告解释权归本估价机构所有。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，否则将追究相应的法律责任，对于违规使用估价报告和估价结果的行为对本估价机构造成损失的，本估价机构将保留追究相关机构或人员法律责任的权力。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：潮州市湘桥区人民法院；

地址：潮州市湘桥区新洋路 512 号。

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0200023；

有效期限：2024 年 12 月 20 日止。

(三) 估价目的

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而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	用途	房地产权证号	权利人	占有房屋份额	建筑面积 (m ²)
潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层房地产	住宅	粤房地证字第 C5314849 号	谢少辉	全部	417.86

潮州市花园村洋中路一直四横 1 号三至四层房地产	住宅	粤房地证字第 C5314848 号	谢少辉	全部	561.76
潮州市花园村洋中路一直四横 1 号五至七层房地产	住宅	粤房地证字第 C5314847 号	谢少辉	全部	739.36
潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 2 号房地产	住宅	粤房地证字第 C5314850 号	谢少辉	全部	101.81

估价对象土地状况表

估价对象名称	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至三层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产							
地号	00987				使用权面积 (m ²)		243.45	
四至	东	相邻建筑	南	周边支路	西	相邻建筑	北	绿榕北路
用途	住宅用地				权利类型	出让		
产权证号	潮府国用 (2005) 字第 00987 号				形状	较规则		
地势	较平坦				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
土地使用年限	---							

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至三层、三至四层、五至七层和首层 2 号共四套房地产		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑面积 (m ²)	合计 1,820.79
登记用途	住宅	现状用途	厂房
总楼层	共 7 层	所在楼层	第 1-7 层
朝向	朝南	层高	约 3.2 米
景观	无特殊景观	通风状况	较好
采光条件	较好	噪音影响	较小
建筑格局及户型结构	估价对象为整栋建筑物, 共 7 层, 做厂房使用, 内部格局合理。		
装修情况	估价对象外部装修状况		
	外立面	条形砖	
	估价对象内部装修状况		
	内部	地砖+水泥地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花	

	门	外铁闸门，内木门	窗	铝合金窗
设施 设备	电梯	—	空调	分体空调
	水电	明设	消防	—
使用与 维护	竣工时间	2002年12月1日	成新度	八成
	使用状况	出租		
	维护与保养	维护和使用状况一般		
	物业管理	自行管理		

（五）价值时点

2022年8月1日，即实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，

估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《广东省潮州市湘桥区人民法院函》（案号：（2022）粤5102执恢138号）；
9. 估价对象《房地产权证》和《他项权证》（复印件）；
10. 潮州市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

（九）估价方法

本次估价选用比较法作为主要估价方法。

比较法

① 比较法定义：

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。

② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；E. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(十) 估价结果

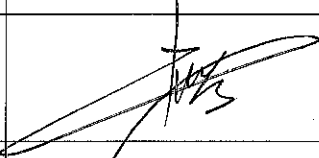

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。根据《房地产估价规范》及市场调查分析，选取比较法对估价对象进行估价。最终确定估价对象于价值时点二〇二二年八月一日的市场价值为人民币伍佰玖拾万伍仟陆佰陆拾捌元整（¥5,905,668元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

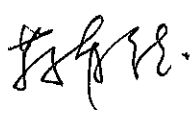
序号	房地产名称	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	潮州市花园村洋中路一直四横1号首层1号至二层房地产	住宅	417.86	3,200	1,337,152
2	潮州市花园村洋中路一直四横1号三至四层房地产	住宅	561.76	3,400	1,909,984
3	潮州市花园村洋中路一直四横1号五至七层房地产	住宅	739.36	3,100	2,292,016
4	潮州市花园村洋中路一直四横1号首层2号房地产	住宅	101.81	3,600	366,516
合计		--	1,820.79	--	5,905,668

(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)

1. 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丁春荣	4420150010		2022年8月24日
雷益芳	4420210182		2022年8月24日

2. 参加估价的评估从业人员

姓名	签名	签名日期
蒋育德		2022年8月24日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年八月一日至二〇二二年八月二日。

(十三) 估价作业期

二〇二二年八月一日至二〇二二年八月二十四日。

四、附件

1. 《广东省潮州市湘桥区人民法院函》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

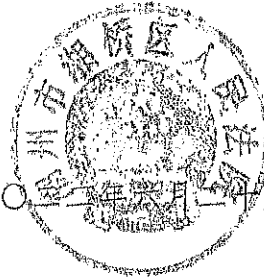
广东省潮州市湘桥区人民法院

函

(2022)粤5102执恢138号

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

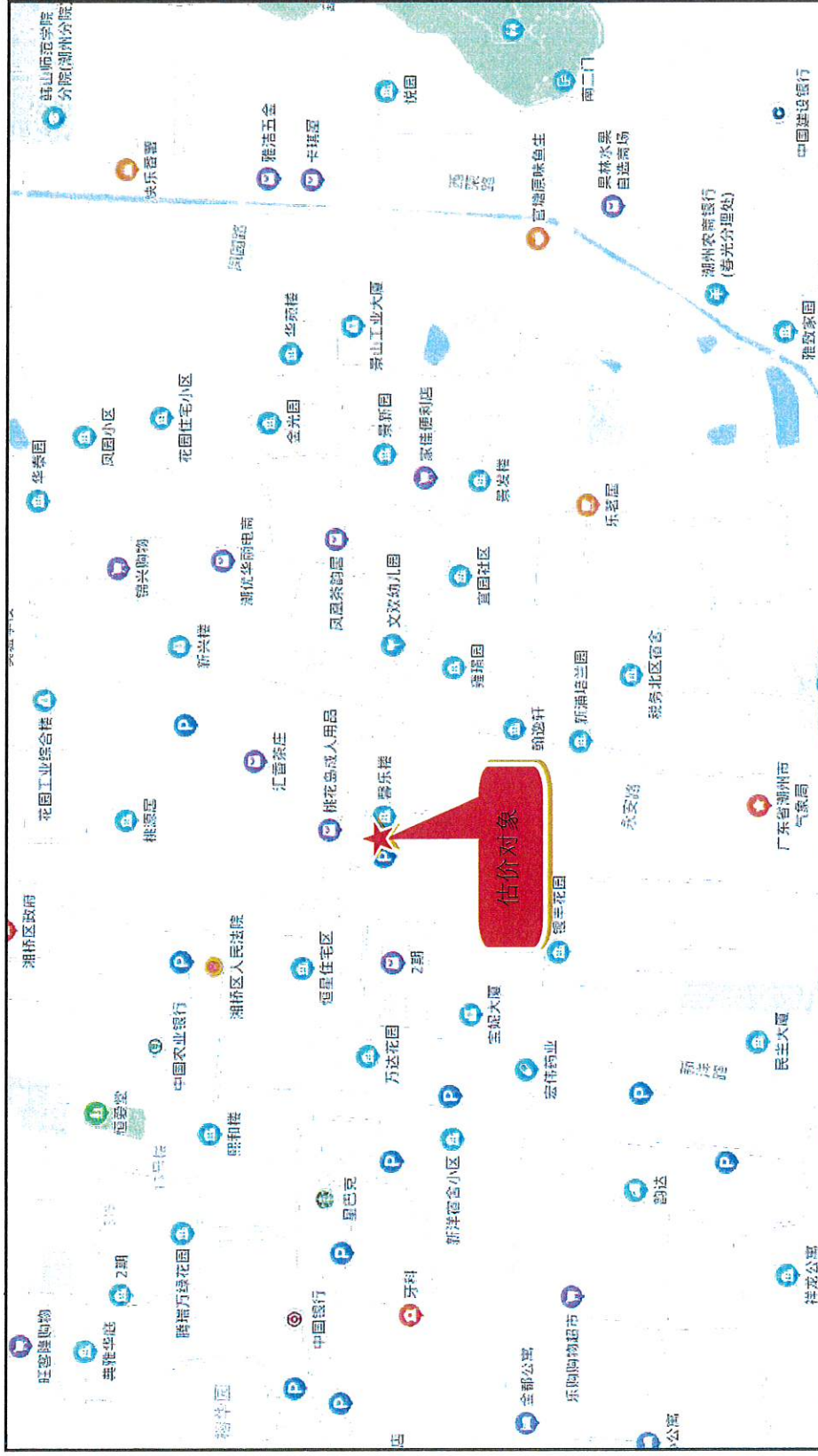
关于申请执行人林锰江与被执行人潮安县水也美水电有限公司、丁煌、王东明、谢少辉、王小东金融借款合同纠纷执行一案，本院已依法委托你对被执行人谢少辉名下位于潮州市花园村洋中路一直四横1号首层至二层（不动产权证号：C5314849）、一直四横1号三至四层（不动产权证号：C5314848）、一直四横1号五层至七层（不动产权证号：C5314847）、1号首层2号（不动产权证号：C5314850）进行评估，你司已出具深世鹏评字第SF20180226018号房地产估价报告书，但该评估报告已过有效期。因需对上述房产重新启动拍卖程序，现委托你对被执行人谢少辉名下位于潮州市花园村洋中路一直四横1号首层至二层（不动产权证号：C5314849）、一直四横1号三至四层（不动产权证号：C5314848）、一直四横1号五层至七层（不动产权证号：C5314847）、1号首层2号（不动产权证号：C5314850）的房产重新出具评估报告。



二〇二二年六月二十八日

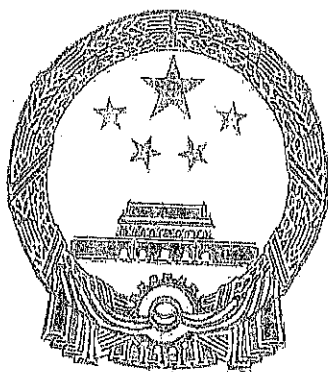
估价对象位置图

估价对象位置：潮州市花园村洋中路一直四横 1 号

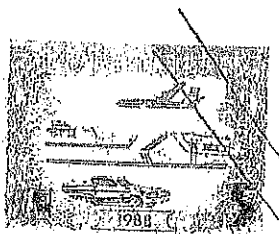


估价对象实地查勘情况及相关照片

<p>估价对象名称</p>	<p>潮州市花园村洋中路一直四横 1 号首层 1 号至二层、首层 2 号、三至四层和五至七层共四套房地产</p>		
			
<p>外立面</p>	<p>首层</p>		
			
<p>内景</p>	<p>内景</p>		
			
<p>内景</p>	<p>周边状况</p>		



房地产权证



粤房地证字第 C 5314849 号

权 属 人	谢少辉		
-------	-----	--	--

身 份 证 号 码	身份证440520197409240314	国 籍	中国
-----------	-----------------------	-----	----

房 屋 所 有 权 来 源	新建	房 屋 用 途	住宅
---------------	----	---------	----

占 有 房 屋 份 额	全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有房产
-------------	----	---------------	------

土 地 使 用 权 来 源	转让	土 地 使 用 权 性 质	国有
---------------	----	---------------	----

房 地 座 落	潮州市花园村洋中路一直四横1号首层1号至二层		
---------	------------------------	--	--

建 筑 结 构	钢筋混凝土结构		
---------	---------	--	--

层 数	七	竣 工 日 期	2002. 12. 01
-----	---	---------	--------------

建 基 面 积	平方米		
---------	-----	--	--

建 筑 面 积	肆佰壹拾柒点捌陆平方米		
---------	-------------	--	--

其 中 住 宅 建 筑 面 积	肆佰壹拾柒点捌陆平方米		
-----------------	-------------	--	--

其 中 套 内 建 筑 面 积	叁佰捌拾肆点柒柒平方米		
-----------------	-------------	--	--

四 墙 归 属	东:众墙 南:自墙,众墙 西:自墙,众墙 北:自墙		
---------	------------------------------------	--	--

地 产 管 理 局
房 屋 管 理 处
房 屋 情 况

土地 地 情 况	地 号	00987	图号	
	用 途	住宅用地	土地 等级	
	使用 权 类 型	出让	终止 日期	
	使用 面 积	贰佰肆拾叁点肆伍平方米		
	自 面 积	平方米		
	共 面 积	平方米		
	使用 权 证 号	潮府国用(2005)字第 00987号	填证 机关	潮州市国土资源局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有(用)人	占有房 份	屋 额	共有(用)权证号
纳税情况				

建筑面积中包括共有面积33.09平方米. 该房产的四至
详见附图。

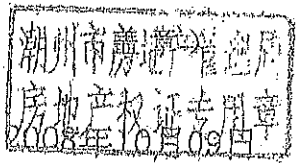
附

记

登记字号

州清私字001486号

登记机关：



登记日期：

他
项
权
情
况

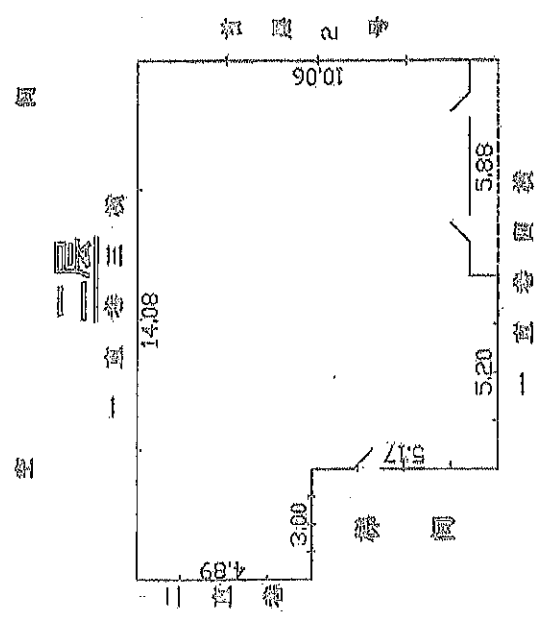
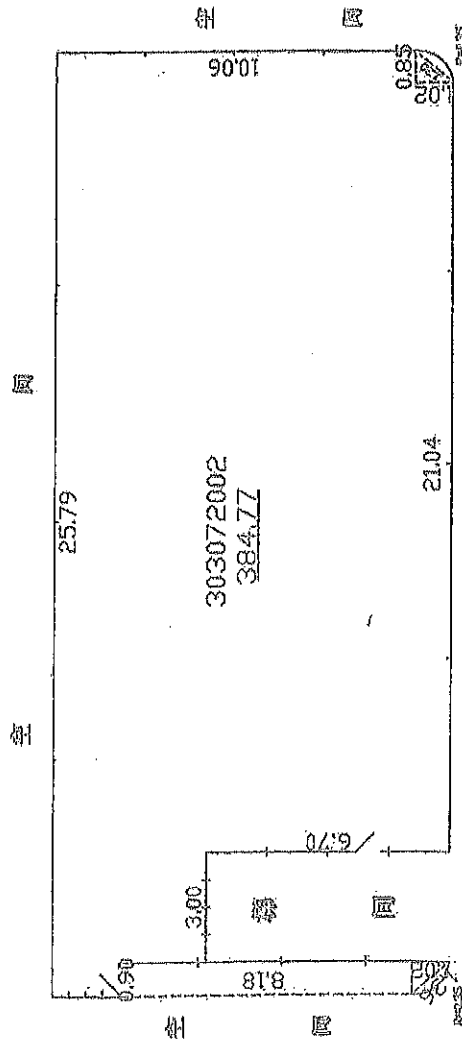
2008年11月14日办理抵押登记。

该房地产已于2008年11月14日办理抵押注销登记。

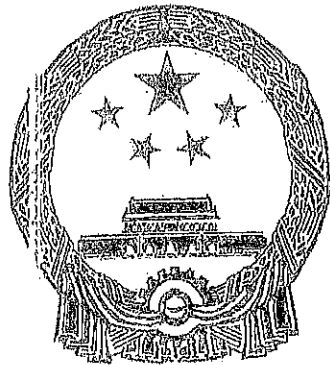
该房地产已于2008年11月14日办理抵押登记。

潮州市城市房产管理局
房产产籍处专用章

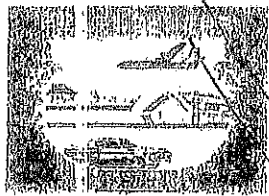
N
1:200



注：图中不包括共有面积 33.09㎡



房地产权证



粤房地证字第 C 5314848 号

1983
12
11

权 属 人	谢少辉		
身 份 证 号	身份证:140520197409240314	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	新建	房 屋 用 途	住宅
占 有 房 屋 份 额	全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有房产
土 地 使 用 权 来 源	转让	土 地 使 用 权 性 质	国有
房 地 座 落	潮州市花园村洋中路一直四横1号三至四层		
建 筑 结 构	钢筋混凝土结构		
房 屋 情 况	层 数	七	竣 工 日 期 2002. 12. 01
	建 基 面 积	平方米	
情 况	建 筑 面 积	伍佰陆拾壹点柒陆平方米	
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	伍佰陆拾壹点柒陆平方米	
	其 中 套 内 建 筑 面 积	伍佰壹拾柒点贰捌平方米	
四 墙 归 属	东:自墙,众墙 南:自墙,众墙 西:自墙,众墙 北:自墙		

地产管理局
发证专用章

土地 情况	地 号	00987	图号	
	用 途	住宅用地	土地 等级	
	使用 权类 权型	出让	终止 日期	
	使用 面积	贰佰肆拾叁点肆伍平方米		
	自 用 积	平方米		
	共 用 积	平方米		
	使用 权 证 号	潮府国用(2005)字第 00987号	填证 机关	潮州市国土资源局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有(用)人	占有房 份	房 屋 额	共有(用)权证号
纳税情况				

建筑面积中包括共有面积44.48平方米. 该房产的四至
详见附图.

附

记

登记字号

州湾私字001485号

登记机关:



登记日期:

2008年10月09日

他
项
权
情
况

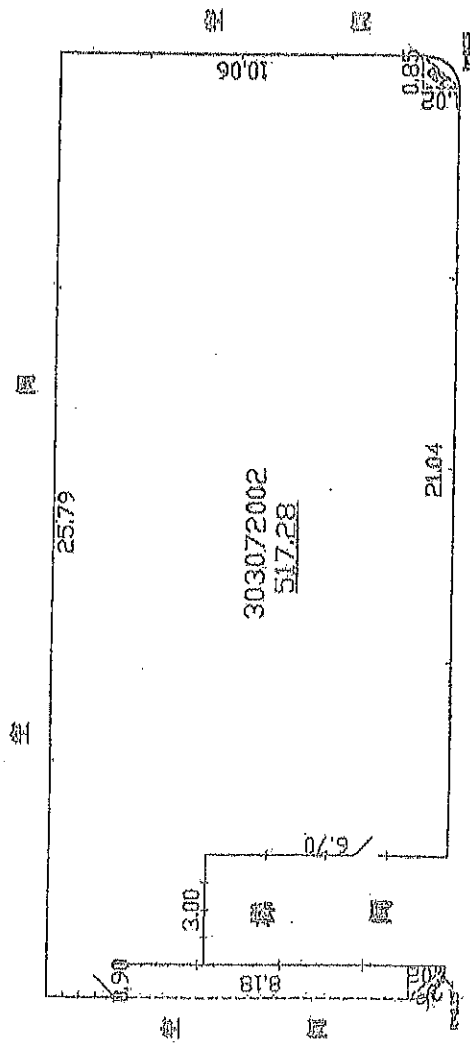
该房产已于 2010 年 11 月 10 日办理抵押登记。

该房产已于 2010 年 11 月 10 日办理抵押登记。

该房产已于 2010 年 11 月 10 日办理抵押登记。

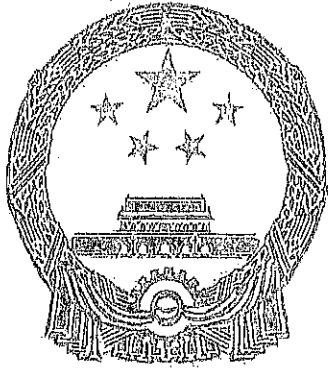
湖南康好置业有限公司
房产认证专用章

N
1:200

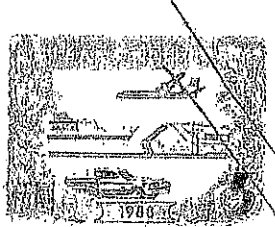


三至四层

注：图中不包括共有面积 44.48㎡



房地产权证



粤房地证字第 C 5314847 号

权 属 人	谢少辉		
身 份 证 号	身份证440520197409240314	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	新建	房 屋 用 途	住宅
占 有 房 屋 份 额	全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有房产
土 地 使 用 权 来 源	转让	土 地 使 用 权 性 质	国有
房 地 座 落	潮州市花园村洋中路一直四横1号五至七层		
建 筑 结 构	钢筋混凝土结构		
层 数	七	竣 工 日 期	2002.12.01
建 基 面 积	平方米		
建 筑 面 积	柒佰叁拾玖点叁陆平方米		
其 中 住 宅 建 筑 面 积	柒佰叁拾玖点叁陆平方米		
其 中 套 内 建 筑 面 积	陆佰捌拾零点捌贰平方米		
四 墙 归 属	东:自墙,众墙 南:自墙,众墙 西:自墙,众墙 北:自墙		

地产管理局
房屋产权证

土地 地 情 况	地 号	00987	图号	
	用 途	住宅用地	土地 等级	
	使用 权 类 型	出让	终 止 日 期	
	使用 面 积	贰佰肆拾叁点肆伍 平方米		
	自 面 用 积	平方米		
	共 面 用 积	平方米		
	使 用 权 证 号	潮府国用(2005)字第 00987号	填 证 机 关	潮州市国土资源局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共 有 (用) 人	占 有 房 屋 份 额	共 有 (用) 权 证 号	
纳 税 情 况				

他
项
权
情
况

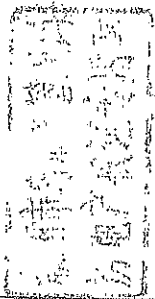
2008年11月15日办理抵押登记。

该房地产已于2008年11月15日办理抵押注销登记。

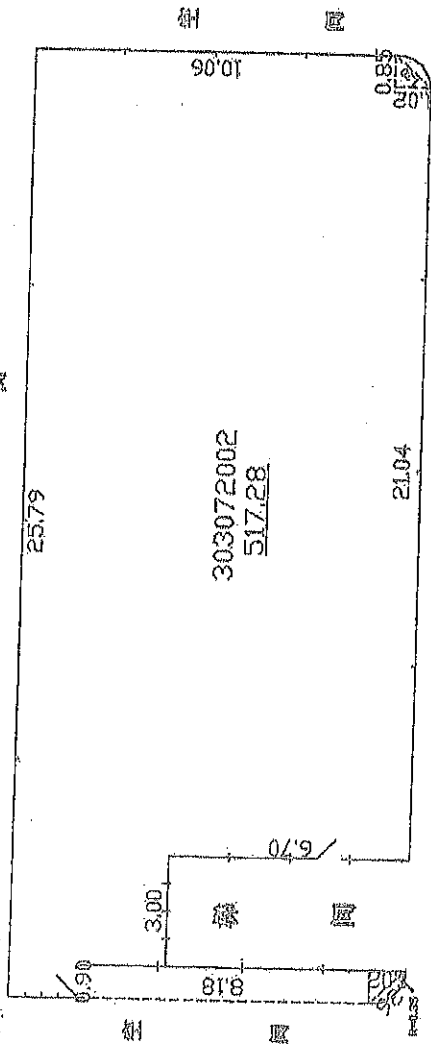
该房地产已于2008年11月15日办理抵押登记。

房屋平面图

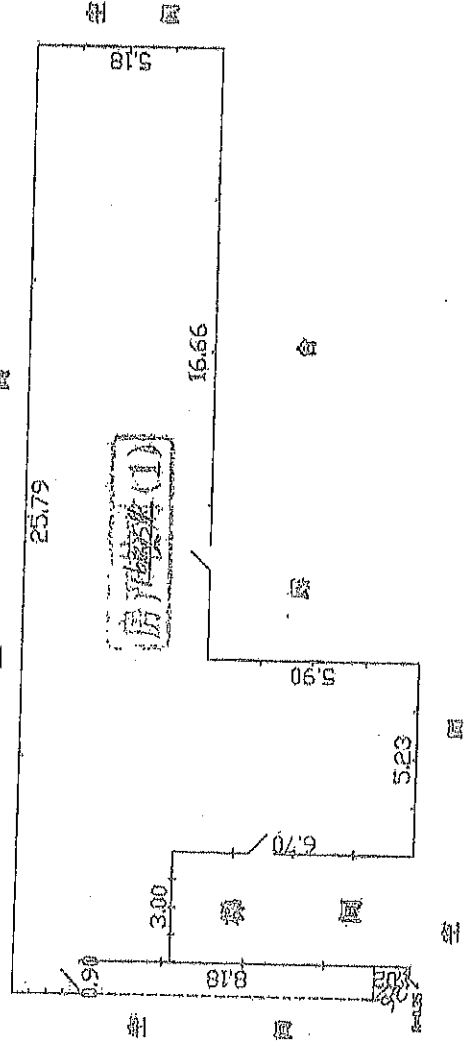
宗地地图

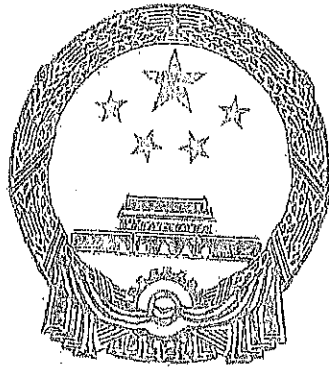


N
1:200

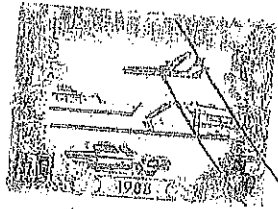


五至六层





房地产权证



粤房地证字第 C 5314850 号

权 属 人	谢少辉		
身 份 证 号 码	身份证440520197409240314	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	新建	房 屋 用 途	住宅
占 有 房 屋 份 额	全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有房产
土 地 使 用 权 来 源	转让	土 地 使 用 权 性 质	国有
房 地 座 落	潮州市花园村洋中路一直四横1号首层2号		
建 筑 结 构	钢筋混凝土结构		
层 数	七	竣 工 日 期	2002. 12. 01
建 基 面 积	平方米		
建 筑 面 积	壹佰零拾壹点捌壹平方米		
其 中 住 宅 建 筑 面 积	壹佰零拾壹点捌壹平方米		
其 中 套 内 建 筑 面 积	壹佰零拾壹点捌壹平方米		
四 墙 归 属	东:自墙 南:自墙 西:众墙 北:自墙		

房地产权证专用章

房

屋

情

况

附 记	该房产的四至详见附图。
	登记字号 州清私字001487号

登记机关：

潮州市国土资源局

登记日期：

2008年10月09日

他
项
权
情
况

该房产已于2008年11月14日办理抵押登记。

该房产已于2008年11月14日办理抵押注销登记。

该房产已于2008年11月14日办理抵押登记。

土地 地 情 况	地 号	00987	图号	
	用 途	住宅用地	土地等级	
	使用 权 类 型	出让	终止 日期	
	使用 面 积	贰佰肆拾叁点肆伍平方米		
	自 用 积	平方米		
	共 用 积	平方米		
	使用 权 证 号	潮府国用(2005)字第 00987号	填证 机关	潮州市国土资源局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有(用)人	占有房 屋 份 额	共有(用)权证号	
纳 税 情 况				

房屋平面图

比例尺: 1:150



— 直 巷 三 橫

首
层
1
号

10.06

303072002
101.81

—
直
巷

10.12

— 直 巷 四 橫

首层

粤房地他项权证 潮房地字第 20110147号

房地他项权利人	潮州市区农村信用合作联社 新信用社
房地产权属人	谢少辉
房地产权证号	粤房地证字第C5314847—C5314850号
房屋坐落	潮州市花园村洋中路一直四横 1号首层1号至二层、一直四横1 号三层至七层、1号首层2号
他项权利范围	全部
他项权利种类	最高额抵押权
债权数额	叁佰贰拾肆点零零 万元

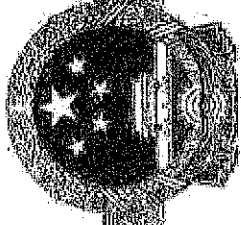
附 记

专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

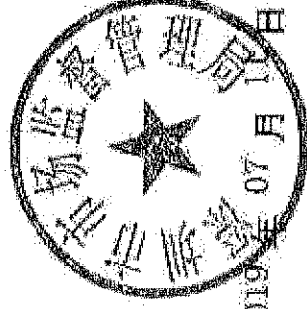
法定代表人 王丽秀

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数
码城天誉大厦五层F4.85A

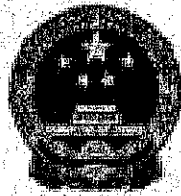
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，应当左上角的企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2019年07月

登记机关



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字粤0200023

企业名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

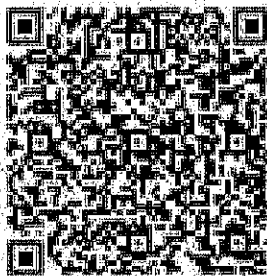
统一社会信用代码：91440300733089399U

法定代表人：王丽秀

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天玑大厦五层F4.85A

有效期：至 2024年12月20日

备案等级：壹级



为便利广东住房和城乡建设厅政务服务，您可通过“粤建办”小程序扫描

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年1月20日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00212786



姓名 / Full name

王春荣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36213219810610245X

注册号 / Registration No.

4420150010

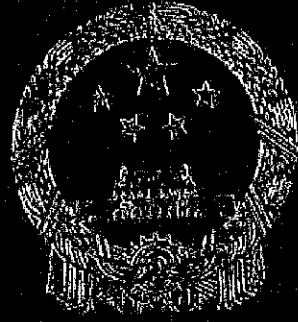
执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-29

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国 房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00217029

姓名 / Full name

雷益芳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

431127199001030226

注册号 / Registration No.

4420210132

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-16

持证人签名 / Bearer's signature