

房地 产 估 价 报 告

项目名称：温桂流位于东莞市大朗镇巷头村（干湖）住宅楼
的房地产市场价格评估

报告编号：广信评报（2019）12-010 号

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

房地产估价机构：广东广信土地房地产资产评估有限公司

中国注册房地产估价师：王劲松（注册号：4320000023）

邹璇（注册号：4420020202）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 17 日

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据,对位于东莞市大朗镇巷头村(干湖)住宅楼的房地产市场价格进行了评估,建筑面积为572.65平方米,土地面积为120.52平方米。

根据有关房地产估价的法律法规,本着独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,采用成本法、公示地价系数修正法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时点2019年12月12日的估价结果为:人民币2,360,326元,大写:贰佰叁拾陆万零叁佰贰拾陆圆整,详见下表:

物业名称	项目	总面积数(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
东莞市大朗镇巷头村(干湖)	建筑物	572.65	1350	773,078
	土地	120.52	13170	1,587,248
合计	——	——	——	2,360,326

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年,自报告出具之日2019年12月17日起至2020年12月16日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年十二月十七日

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一)、估价委托人.....	6
(二)、房地产估价机构.....	6
(三)、估价目的.....	6
(四)、估价对象.....	6
(五)、价值时点.....	8
(六)、价值类型.....	8
(七)、估价原则.....	8
(八)、估价依据.....	9
(九)、估价方法.....	10
(十)、估价结果.....	12
(十一)、注册房地产估价师.....	14
(十二)、实地查勘期.....	14
(十三)、估价作业日期.....	14
四、附件.....	15

一、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的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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、我们已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求,勤勉尽职地开展估价业务。

4、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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象在2019年12月12日进行实地查勘,实地勘察人为王劲松。但仅限于其外观和使用状况,未对估价对象内部结构进行测试和设施的检验,无法确认估价对象结构和设施是否有缺损。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本评估价格是现时公开市场价格,但未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响。

二、估价的假设和限制条件

(一) 估价报告假设条件:

1、一般性假设

1.1、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》、《土地证》、《东莞市土地登记资料查询结果》是此次估价的重要依据,我们并未向政府有关管理部门核实,仅对其记载的权属、面积、用途等进行了基本核对,对于该资料最终的真实性和准确性由估价委托人负责,本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效为假设前提。

1.2、注册房地产估价师曾现场勘察估价对象,对房屋安全、环境污染等影响因素给予了关注,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,假定估价对象是在正常环境下安全使用的。

1.3、本估价报告估价对象的建筑面积、土地面积及其它相关信息根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》、《土地证》、《东莞市土地登记资料查询结果》确定,评估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。

1.4、本次估价报告中的市场价值是以下列条件为前提:

- (1)、买卖双方处于公平交易状态,对估价对象成交有充分讨价还价的权利;
- (2)、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间;
- (3)、估价对象可以在公开市场上自由转让;
- (4)、估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响;
- (5)、不考虑特殊买家的额外出价;
- (6)、买卖双方之间无任何利害关系。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

1.5、根据估价委托人提供的《司法委托评估委托书》要求评估基准日定为现场勘查日,注册房地产估价师已于2019年12月12日完成对估价对象的现场勘查,本次估价价值时点定为2019年12月12日(现场勘查日);本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

2、未定事项假设

2.1、因估价对象土地权属性质为集体,土地无使用年限限制,故本报告中收益年限根据房屋剩余经济使用年限确定。

2.2、根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》、《土地证》、《东莞市土地登记资料查询结果》资料,并无记载估价对象相关建造、竣工日期资料,故本次估价对象房屋竣工年份以注册房地产估价师实地调查为准,即2005年左右。

3、背离事实假设

本次评估没有考虑估价报告出具之日后国家宏观经济政策、房地产交易政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构发生转变,偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响,即本次评估,各项估价结果均为假设为正常条件的公开市场价值。

4、不相一致假设

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》资料里记载的建筑面积为572.65平方米,与《土地证》中宗地图记载的建筑面积482.08平方米不相一致,根据现场勘查情况以及考虑到产权资料办理的时间先后问题,本次估价对象建筑面积以最新产权资料为准,即估价对象建筑面积为572.65平方米。

5、依据不足假设

本次估价无此项假设。

(二) 估价报告使用限制

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

1、本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途,不具其他用途法律效力。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,自报告出具之日2019年12月17日起至2020年12月16日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

3、评估报告分为结果报告和技术报告,提供给客户的一般是结果报告,技术报告一般仅提供与本次评估相关的政府或行业监管部门,不提供给各方当事人。

4、本估价报告应用范围仅为贵院确定估价对象拍卖保留价提供价值参考依据,报告相关意见及结论仅供参考,不对其他用途负责,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。若估价委托人或报告使用人用于除本次估价目的以外造成的经济损失及法律责任我公司及相关估价人员概不承担,敬请估价委托人及报告使用人注意。

5、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格,本次评估的是估价对象市场价格,本次评估不考虑其设定的抵押、租赁、查封、纠纷、税费、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为非国有出让土地使用权,购买该类物业及购买后买受人过户条件是否与国家及当地相关政策相符,敬请报告使用人及购买人留意该类事项,对该物业能否办理过户手续本公司不承担任何责任。

6、本报告必须经本机构注册房地产估价师签字、加盖机构公章后方可生效,复印件无效,对任何因使用本估价报告复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任,且保留追究因报告使用不当给本机构造成损失的法律责任的权利。

7、未经本估价机构书面同意,任何单位或个人不得以任何形式公开本报告内容,本估价报告只对估价委托人负责,不对第三方承担任何责任。

8、本估价报告一式肆份,无副本,复印件无效,对任何因使用本估价报告书复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

9、如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时,请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则,报告误差部分无效。

10、由于我公司名称进行变更,《司法委托评估委托书》上的受托方“东莞市广信土地房地产评估有限公司”为我公司原名称,现变更为“广东广信土地房地产资产评估有限公司”,变更情况见附件《核准变更登记通知书》。

11、本估价报告由广东广信土地房地产资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

名称:广东省东莞市第二人民法院

(二)、房地产估价机构

估价机构:广东广信土地房地产资产评估有限公司

法人代表:刘政波

机构地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

备案等级:贰级

证书编号:粤房估备字贰1000001

(三)、估价目的

为估价委托人以拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

(四)、估价对象

1、估价范围:

应委托方要求,本次估价对象为温桂流位于东莞市大朗镇巷头村(干湖)住宅楼房地产,估价对象建筑面积为572.65平方米,土地面积为120.52平方米。详见《房地产评估结果汇总表》。

2、估价对象实物状况描述与分析:

现场勘察,估价对象位于东莞市大朗镇巷头村(干湖),现门牌号为朗美一街44号,估价对象住宅楼为钢混结构,共5层(另外:第一层自建阁楼,阁楼地面铺木地板;第五层天台搭有简易铁棚);估价对象楼宇外墙贴瓷片,室

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

内内墙、天花刷涂料，地面铺地板砖（其中四楼地面刷水泥砂浆）；厨房、卫生间墙面贴墙裙，地面铺防滑砖、刷水泥砂浆，天花刷白石灰；楼梯扶手为木栏杆扶手、楼梯阶贴瓷砖、墙面贴墙裙；房屋安装铝合金窗，铁门，木门，水、电、照明等设施较齐备，装修保养一般；经实地勘查，楼宇主体结构完好；房屋室内部分内墙有污迹、涂料脱落，卫生间瓷片破损，整体装修保养一般；房屋目前第一、二层自用，第三、四层出租，第五层空置。

3、估价对象权益状况描述与分析：

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》得知，估价对象房屋坐落于东莞市大朗镇巷头村（干湖），权属证明号码为2000596979，权利人为温桂流，共有情况为单独所有，不动产单元号为2036173，房屋用途为住宅，权利性质为自建私房，建筑面积为572.65平方米，登记日期为2013-12-05。

根据估价委托人提供的《土地证》、《东莞市土地登记资料查询结果表》得知，估价对象所在土地的土地证号为东府集用（2004）第1900170406753号，地号为1917040800303，图号为539.50-392.00，坐落于东莞市大朗镇巷头村（干湖），地类为农村宅基地，使用权类型为批准拨用宅基地，权属性质为集体土地使用权，宗地总面积为120.52平方米，土地东至15.33米路、南至与陈莲并墙、西至3.95米路，陈绍宁、北至与陈英超并墙。

根据估价委托人提供的资料得知，估价对象无抵押状况；估价对象已被东莞市第一人民法院松山湖人民法庭查封，东莞市第二人民法院大朗法庭轮候查封。

4、估价对象区位状况描述与分析：

估价对象位于东莞市大朗镇巷头村（干湖）；估价对象房屋北边邻近华康街、南边邻近富康路、西边临朗美一街、东边邻近富康一街；周边可乘坐391路、305路、321路、383路、389路、391路、大朗18路等多路公交，交通便捷。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

房屋周边有幼儿园、学校、公园、肉菜市场、百货、购物中心、银行等配套设施较齐全。估价对象公共服务设施及城市基础设施齐全，地理位置较好，周边环境一般。

(五)、价值时点

根据估价委托人提供的《司法委托评估委托书》要求评估基准日定为现场勘查日，注册房地产估价师已于2019年12月12日完成对估价对象的现场勘查，本次估价价值时点定为2019年12月12日（现场勘查日）。

(六)、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2019年12月12日的公开市场价值。

市场价值为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

1. 独立、客观、公正原则

要求房地产估价师在中立的立场上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 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. 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. 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。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

5. 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。

(八)、估价依据

1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

1.2 《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七十二号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修正）；

1.3 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第五十号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日国务院令公布，自2007年10月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行）；

1.5 中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起施行）；

1.6 中华人民共和国《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自2014年12月1日施行）；

1.7 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

1.8 《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2016年国有建设用地基准地价的通知》（东府〔2018〕171号，2018年3月23日颁布）；

1.9 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》〔法释

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

[2011] 21号,自2012年1月1日起施行};

2、产权依据

- 2.1 估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》;
- 2.2 估价委托人提供的《房地产查丈登记表》;
- 2.3 估价委托人提供的《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》
- 2.4 估价委托人提供的《土地证》
- 2.5 估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果》
- 2.6 估价委托人提供的《东莞市房屋四面墙界申报表》

3、其他依据

- 3.1 《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》;
- 3.2 估价委托人出具的《司法委托评估委托书》((2019)东二法委评字第535号);
- 3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2019)粤1972执1327号);
- 3.4 估价委托人出具的《移送执行函》((2017)粤1971执7630号);
- 3.5 估价委托人出具的《商请移送执行函》((2019)粤1972执1327号);
- 3.6 估价委托人出具的《送达回证》((2019)粤1972执1327号);
- 3.7 我公司掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

(九)、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及公示地价系数修正法五种估价方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产;收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产;假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产;基准地价是政府部门宏观

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

调控地价水平的依据,如有相应的计算宗地地价修正体系,可采用公示地价系数修正法求取土地价值。

本次估价的估价目的是对已建成的住宅楼物业进行现有价值估价。通过实地勘察和对周边区域的调查并作分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,进行估价方法的具体选择:估价对象区域范围内较少类似集体划拨住宅用地的交易,故不宜采用比较法测算其土地价格;估价对象为已开发能够使用的住宅楼物业,无须重新开发,不宜采用假设开发法评估。根据住宅楼建筑物的特点可用成本法直接测算地上建筑物价值;估价对象位于东莞市基准地价覆盖范围内,有相应的计算宗地地价修正体系,故可采用公示地价系数修正法测算估价对象国有土地市场价格,扣减出让金得到集体土地市场价格;估价对象的用途为住宅,有较强的出租收益价值,且该区域房地产租赁市场成熟,同种类型物业的交易案例较多,市场租金较易取得,适用于收益法对其整体价值进行评估后扣减地上建筑物价值得出其土地价值,最后算术平均得出土地最终价值。

(1)、建筑物部分

建筑物成本法:是求取估价对象在价值时点的重置价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

建筑物的重置价格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,再加上正常利润、应纳税金得出。建筑物折旧的求取,应用年限法并结合估价对象实际维修、保养现状,确定其成新率。

(2)、土地部分

①公示地价系数修正法:利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在价值时点价格的估价方法。根据《东莞市2016年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》,计算公式如下:

住宅用地单位楼面地价=(住宅用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅临水修正系数)×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数。

②收益法:指运用适当的资本化率,将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折现至价值时点的现值,求其之和得出估价对象价值的一种估价方法。

其基本公式为: $V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

其中: V—表示价值 a—表示纯收益 r—表示资本化率

g—表示年递增率 n—表示收益年限

(十)、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析,确定本次估价对象在价值时点的评估价格总额为:人民币2,360,326元,大写:贰佰叁拾陆万零叁佰贰拾陆圆整,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

估价方法测算结果汇总表

相关结果		测算结果			估价结果
		成本法	公示地价系数修正法	收益法	
建筑物	总价(元)	773,078	—	—	773,078
	单价(元/m ²)	1350	—	—	1350
土地	总价(元)	—	1,566,398	1,607,429	1,587,248
	单价(元/m ²)	—	12997	13337	13170
合计	—	—	—	—	2,360,326

广东广信土地房地产资产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

(十一)、注册房地产估价师

注册房地产估价师: 王劲松 签章 签名日期

注 册 号: 4320000023 2019年12月17日

注册房地产估价师: 邹璇 签章 签名日期

注 册 号: 4420020202 2019年12月17日

(十二)、实地查勘期

2019年12月12日

(十三)、估价作业日期

2019年12月12日至2019年12月17日

四、附件

1. 《房地产评估结果汇总表》及《房屋建筑物评估结果明细表》；（原件）
2. 估价对象现场图片资料；（原件）
3. 估价对象地理位置示意图；（原件）
4. 《司法委托评估委托书》、《执行裁定书》、《移送执行函》、《商请移送执行函》、《送达回证》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》、《房地产查丈登记表》、《东莞市房产管理局查询结果信息一览表》、《土地证》、《东莞市土地登记资料查询结果》、《东莞市房屋四面墙界申报表》；（复印件）
6. 评估机构营业执照；（复印件）
7. 核准变更登记通知书；（复印件）
8. 评估机构备案证书；（复印件）
9. 房地产估价师注册证书。（复印件）

房地产评估结果汇总表

价值时点：2019年12月12日

金额单位：人民币元

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

序号	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼	572.65	1350	773,078	东莞市大朗镇巷头村(干湖) (现门牌号：朗美一街44号)，不含地价
	建筑物部分				
	小 计	572.65		773,078	
	土地使用权				
二、土地部分	住宅	120.52	13170	1,587,248	东府集用(2004)第1900170406753号
	小 计	120.52		1,587,248	
	合 计			2,360,326	

房地产估价机构：广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘政波

房屋建筑物评估结果明细表

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

价值时点：2019年12月12日

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	房地产名称	权利人	座落位置	建筑结构	总层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	2000593979	住宅楼	温桂流	东莞市大朗镇巷头村 (干湖)	钢混	共5层	572.65	120.52	1350	773,078	不含地价
合 计:										773,078	

房地产估价机构：广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘政波

估价对象现场照片



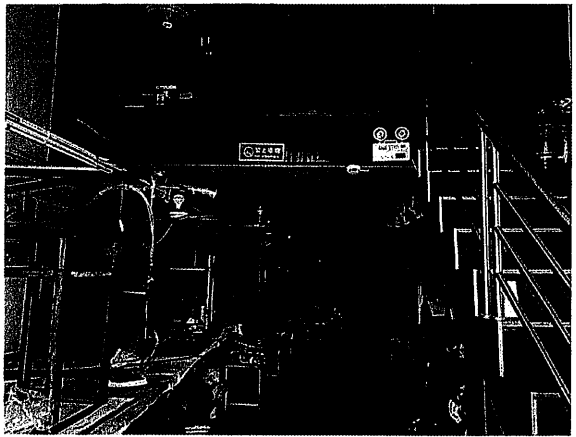
楼宇外观



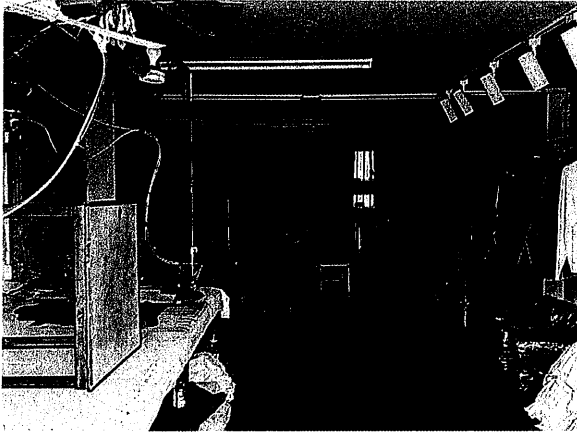
楼宇外观



门牌号



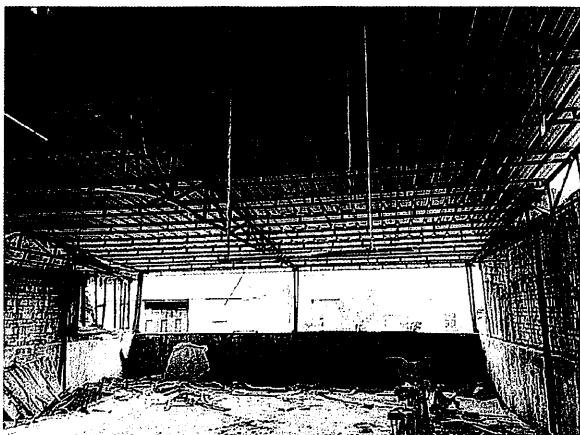
室内状况



室内状况



室内状况

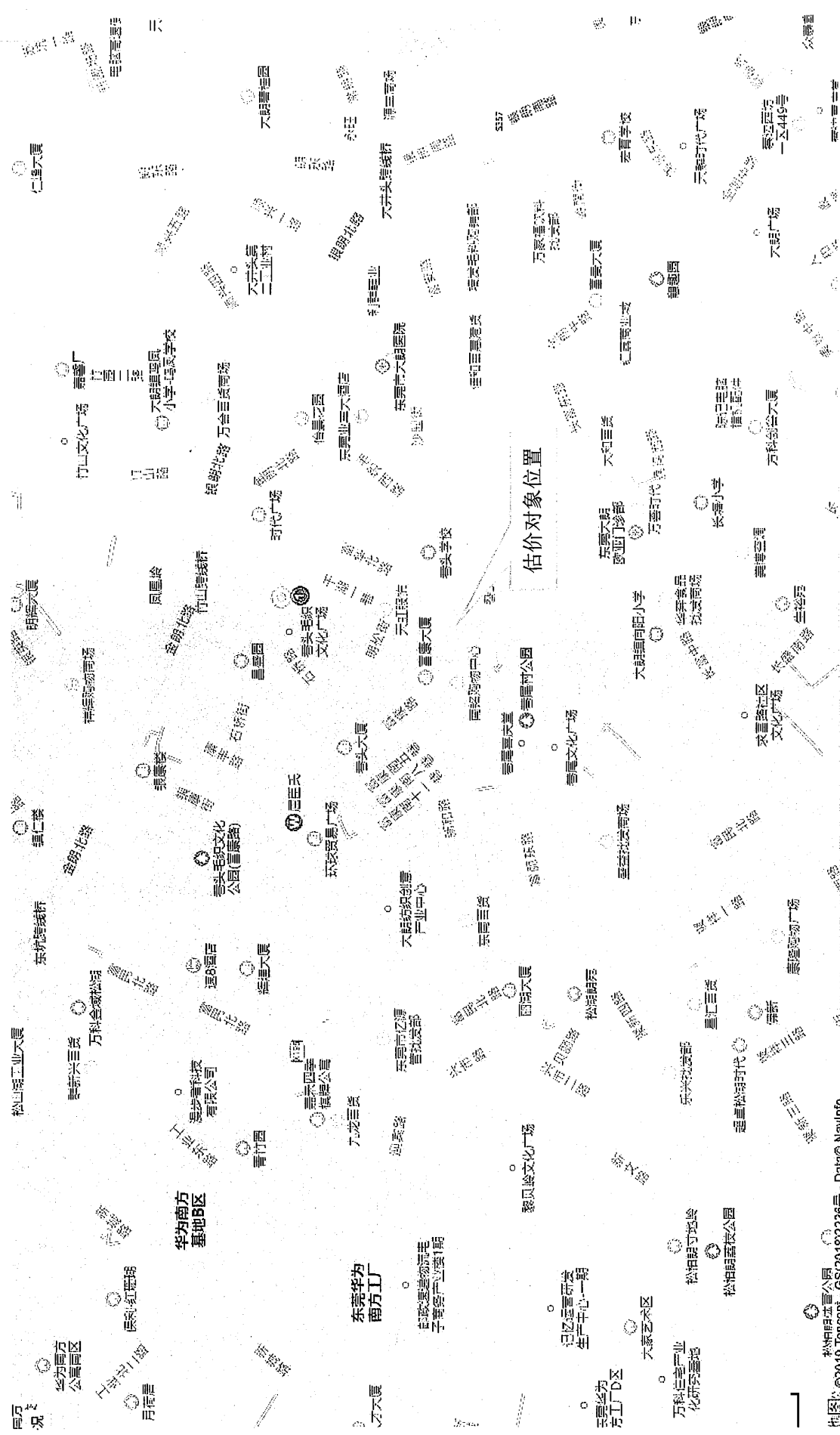


天台



街道状况

估价对象位置示意图



东莞市第二人民法院

司法委托(评估)委托书

(2019)东二法委评字第 535 号

来源案号	(2019)粤 1972 执 1327 号	案由	其他民事
简要案情	被执行人温桂流拒不履行生效法律文书上所确定的义务, 本院依法查封被执行人的财产, 拟评估其价值后拍卖, 所得款项用于支付本案案款。		
委托事项	对被执行人温桂流所有的存放于广东省东莞市大朗镇巷头村(干湖)的不动产【不动产权证号为: 2000593979 号】的价值用作拍卖参考价。		
受托机构	东莞市广信土地房地产评估有限公司		
委托要求	1. 出具评估报告一式四份, 其中一份交审管办存档, 2. 向案件经办人提供评估报告电子版及评估现场视频。		
评估基准日	以现场勘查日为评估基准日, 15 个工作日内出具评估报告		
移送材料清单	1. 执行裁定书一份 2. 查封清单、权属证明等		
委托部门联系人	张莹	联系电话	89889447
案件经办法官	大朗法庭: 黄瑞彬	联系电话	89889808
备注	本标的在变现处置、交付、变更登记等过程中生产的所有税费, 包括被执行人应缴范围部分, 均将要求由买受人承担并自行到相关部门缴交, 请评估机构在评估过程中结合考虑后确定评估价格。		

(民商事、执行案件用)

委托单位盖章



广东省东莞市第二人民法院 执行裁定书

(2019)粤 1972 执 1327 号

申请执行人：王雪琴，女，1978 年 5 月 13 日出生，汉族，住四川省广安市广安区渠江北路 24 号 1 幢 1 单元 403，公民身份号码为 512925197805137208。

被执行人：温桂流，男，1972 年 5 月 7 日出生，汉族，住广东省东莞市大朗镇正街 33 号之 962，公民身份号码为 441811197205074351。

本院受理的申请执行人王雪琴与被执行人温桂流房屋买卖合同纠纷一案，本院作出的（2018）粤 1972 民初 559 号民事判决书已发生法律效力，依申请执行人的申请，本院于 2019 年 1 月 22 日立案执行。被执行人须向申请执行人返还购房款 1475000 元及利息 615658 元（暂计）、迟延履行期间的债务利息 5937 元，并承担本案的诉讼费 24850 元、执行费 23614 元，合计 2145059 元（暂计）。因被执行人至今未履行上述付款义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条规定，裁定如下：

广东省东莞市第二人民法院

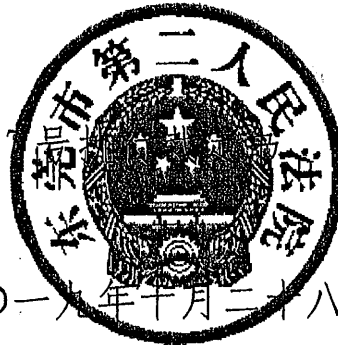
商请移送执行函

(2019)粤1972执1327号

东莞市第一人民法院:

关于申请执行人王雪琴与被执行人温桂流民间借贷纠纷一案, 本院作出的(2018)粤1972民初559号民事判决书已经发生法律效力。本院于2018年8月3日以(2018)粤1972民初559号之一民事裁定书首先查封了被执行人温桂流名下位于广东省东莞市大朗镇巷头村(干湖)(权属证明号码为2000593979)的房产。经查, 你院于2017年9月26日以(2017)粤1971执7630号执行裁定书首先查封了被执行人上述房产的土地使用权【权属证号为东府集用(2004)第1900170406753号】, 为节约司法资源、提高办案效率, 特向你院商请将被执行人温桂流名下位于广东省东莞市大朗镇巷头村(干湖)的土地使用权【权属证号为东府集用(2004)第1900170406753号】移送我院一并执行。请复函。

附件: 1. (2019)粤1972执1327




二〇一九年十月二十八日

广东省东莞市第二人民法院

送达回证

(2019)粤1972执1327号

案由	合同纠纷	
送达文书 名称和件数	协助执行通知书、执行裁定书、工作记录5份	
受送达人	东莞市自然资源局	
送达地址	同上	
送达方式	直接送达	
受送达人 签名或盖章	签名： 办理解轮候查封 查封时间自转为正式查封 之日起算。	 梁淑君 2019年11月18日
代收人及 代收理由	签名：	年 月 日
备 考		

填发人：李

送达人：李



069-26983739

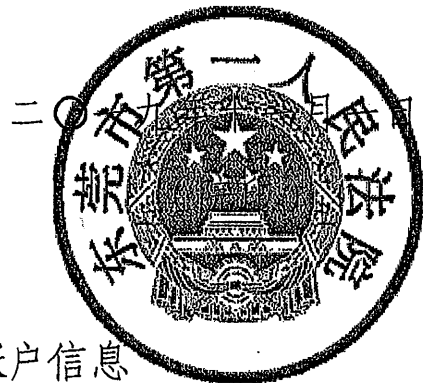
广东省东莞市第一人民法院

移送执行函

(2017)粤1971执7630号

东莞市第二人民法院：

贵院(2019)粤1972执1327号商请移送执行函收悉。本院于2017年9月26日对被执行人温桂流名下位于东莞市大朗镇巷头村的房产[土地证号：(2004)1900170406753]予以查封，鉴于贵院已在(2019)粤1972执1327号案中处理了上述土地上的房产。为便于执行，节约司法资源，提高执行效率，故将上述查封财产移送贵院执行，对该财产的续封、解封和变价、分配等后续工作，交由贵院办理，我院不再负责。请贵院在后续执行程序中，对我院执行案件债权人尹浩田作为首先查封债权人所享有的各项权利依法予以保护，并将执行结果及时告知我院。



附：申请执行人联系方式及本院收款账户信息

一、申请执行人联系方式

申请执行人尹浩田

委托代理人：赵振清 13929492531 李莞华 13929475860

单位（律所）：广东展豪律师事务所

地址：东莞市南城区簪花路华凯活力中心大厦6楼

二、本院账户信息

账户名：东莞市第一人民法院

开户行：中国农业银行股份有限公司东莞金城华府支行

账号：443037010400000170000015258

（注：汇款时请注明被执行人的姓名或名称和执行案件号）

三、本院联系方式

本院地址：东莞市松山湖新城大道35号松山湖法庭办公室306

邮编：523808

联系人：司徒卓鹏、温建坤

联系电话：076926626203、1515788375

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 202019080700039

校验码: F4DD55

申请 查询 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号		不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	温桂流	身份证明号码	441811197205074351
	共有情况	单独所有		
	坐落	东莞市大朗镇巷头村(干湖)		
	权属证明号码	2000593979	不动产单元号 (地号)	2036173
	权利类型		权利性质	自建私房
	用途	住宅	面积(m ²)	572.65
	登记日期	2013-12-05	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2014)东二法朗民一初字第1194号; 查封生效时间: 2014-10-23; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请执行人: 叶初应; 被告: 温桂流; 登记时间: 2014-10-23。 2、查封文号: (2015)东二法朗执字第161-1号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法 院; 申请执行人: 叶初应; 被告: 温桂流; 登记时间: 2015-01-22。 3、查封文号: (2016)粤1972执4480号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请 执行人: 陈荏球; 被告: 温桂流; 登记时间: 2016-08-15。 4、查封文号: (2017)粤1971执7630号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请 执行人: 尹浩田; 被告: 温桂流; 登记时间: 2017-08-29。 5、查封文号: (2018)粤1972执2654号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请 执行人: 刁开武; 被告: 温桂流; 登记时间: 2018-07-16。 6、查封文号: (2018)粤1972执2669号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请 执行人: 黎勇; 被告: 温桂流; 登记时间: 2018-07-16。 7、查封文号: (2018)粤1972执2751号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请 执行人: 黄永全; 被告: 温桂流; 登记时间: 2018-07-17。 8、查封文号: (2018)粤1972民初559号之一; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法 院; 申请执行人: 王雪琴; 被告: 温桂流; 登记时间: 2018-08-03。</p>			
备				



说明:

- 1、因不动产登记数据整合，本查询结果提供的房屋以外的其他不动产登记信息可能存在不齐全、不完整的情况，如需查询房屋以外其他不动产的具体登记情况请咨询原登记部门。
- 2、本查询结果为系统登记（或备案）信息，若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息不一致，请权利人或申请人及时通知查询机构，由查询机构审查确认后重新出具查询结果。
- 3、本查询结果只提供登记（或备案）情况参考，不能作其他证明用途。
- 4、本查询结果只能反映查询时点的登记（或备案）信息情况。
- 5、申请人对查询信息承担保密义务，禁止不正当使用查询结果。若因申请人泄露房产信息而给权利人的利益造成损失，申请人要独自承担相应的法律责任。
- 6、本查询结果中“-”表示没有与申请查询条件相匹配的登记信息。

经办人：傅小丽

(查询机构盖章)

查询日期：2019-08-27 09:54:48



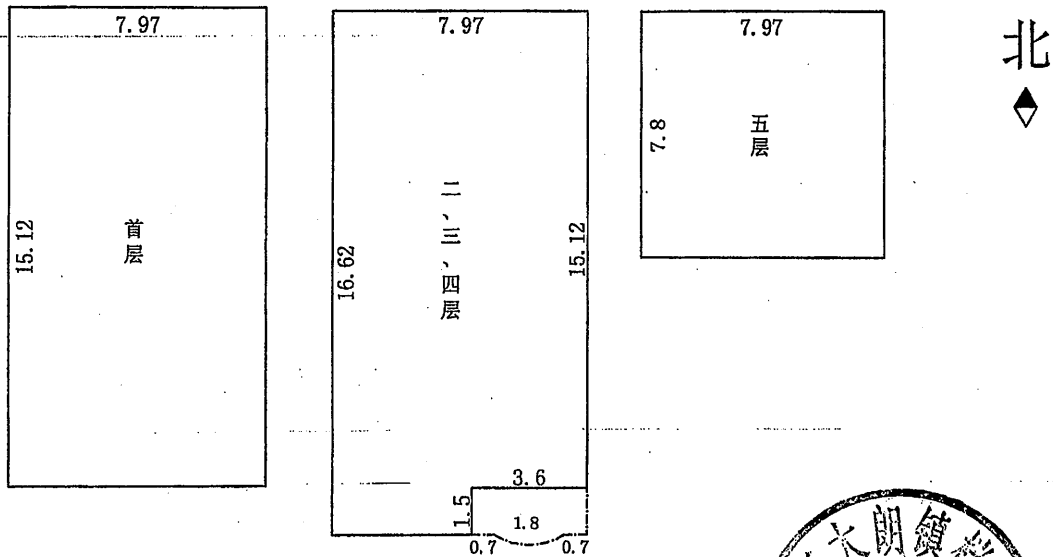
房地产查丈登记表

产籍号: _____ 地号: _____ 区 段 号 2013年 10月 21日

登记号			房地产权人	温桂流						
房屋坐落	东莞市大朗镇巷头村(干湖)									
结构	钢混	用地面积	120.52 m ²	建基面积	120.52 m ²					
建筑面积	572.65 m ²	套内面积			分摊面积 m ²					
墙属	东	自 墙	南	自 墙	西	自 墙	北	总层数	5	
								地上层数	5	
四至	东	至 15.33米路	南	至 陈莲	西	至 3.95米路	北	至 陈英超	地下层数	
									所在层数	1-5

测图比例 1: 200

指北针:



- 1: 首层=120.52平方米
- 2: 二、三、四层=389.97平方米
- 2: 五层=62.17平方米
- 3: 总共=572.65平方米



测绘单位名称: 东莞市大朗镇房管所

单位: 米

备注: _____ 业主确认: 温桂流

查丈: 周福玲

绘图: 周福玲

审核: 李国春
2013.11.25 04

东莞市房产管理局 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2019)粤1972执1327号	查询对象	温桂流
证件类型	身份证	证件号码	441811197205074351
承办人	黄瑞彬	书记员	刘汝柱

产权人名	产权人证件号码		
登记字号	房产注销状态		
房产坐落/名称	东莞市大朗镇巷尾村富华西区33号		
房产权证号	C1987855		
地号			
面积	306.13	房屋性质	自建私房
合同编号		套内面积	
楼宇位置		房号	
规划用途/房产类型	住宅	份额比例	全部
		成交登记价格	
房屋编码		房产登记机关	
房屋登记时间		反馈人	
		反馈日期	2003/11/19 00:00:00
备注			

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封抵押起始日期	查封抵押结束日期
			东莞市第二人民法院	(2018)粤1972执2751号		
			东莞市第二人民法院	(2016)粤1972执4480号	2016/08/15 00:00:00	2019/08/14 00:00:00
			东莞市第二人民法院	(2015)东二法朗执字第161号	2015/09/08 00:00:00	2018/09/07 00:00:00
			东莞市第二人民法院	(2015)东二法朗民一初字第424号	2015/05/20 00:00:00	2018/05/19 00:00:00
			东莞市第二人民法院	(2015)东二法朗民一初字第524号	2015/06/15 00:00:00	2018/06/14 00:00:00
			东莞市第二人民法院	(2018)粤1972执2654号		
			东莞市第二人民法院	(2018)粤1972执2669号		
			东莞市第二人民法院	(2018)粤1972民初559号之一		
			东莞市第一人民法院	(2017)粤1971执7630号		

共有情况	无
买受人情况	无

产权人名	产权人证件号码		
登记字号	房产注销状态		
房产坐落/名称	东莞市大朗镇巷尾村塘方教师楼A201		
房产权证号	C0127839		

控制信息		院				
		东莞市第二人民法院	(2018)粤1972执2751号			
		东莞市第二人民法院	(2015)东二法朗执字第161-1号	2015/01/22 00:00:00	2017/01/21 00:00:00	
		东莞市第一人民法院	(2017)粤1971执7630号			
		东莞市第二人民法院	(2018)粤1972执2654号			
		东莞市第二人民法院	(2014)东二法朗民一初字第1194号	2014/10/23 00:00:00	2016/10/22 00:00:00	
	东莞市第二人民法院	(2016)粤1972执4480号	2016/08/15 00:00:00	2019/08/14 00:00:00		

共有情况	无
------	---

买受人情况	无
-------	---

制表单位：东莞市房产管理局

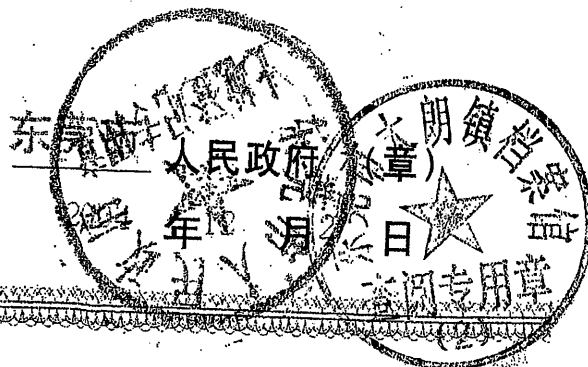
制表时间：2019/05/24 17:22:19

东府

集用 (2004) 第 1900170406753 号

土地使用权人	温桂流		
土地所有权人			
座 落	大朗镇巷头村		
地 号	1917040800300	图 号	539.50-392.00
地类 (用途)	农村宅基地	取得价格	
使用权类型	批准拨用宅基地	终止日期	
使用权面积	壹佰贰拾点伍贰 M ²	其中	独用面积 壹佰贰拾点伍贰 M ²
			分摊面积 零点零 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



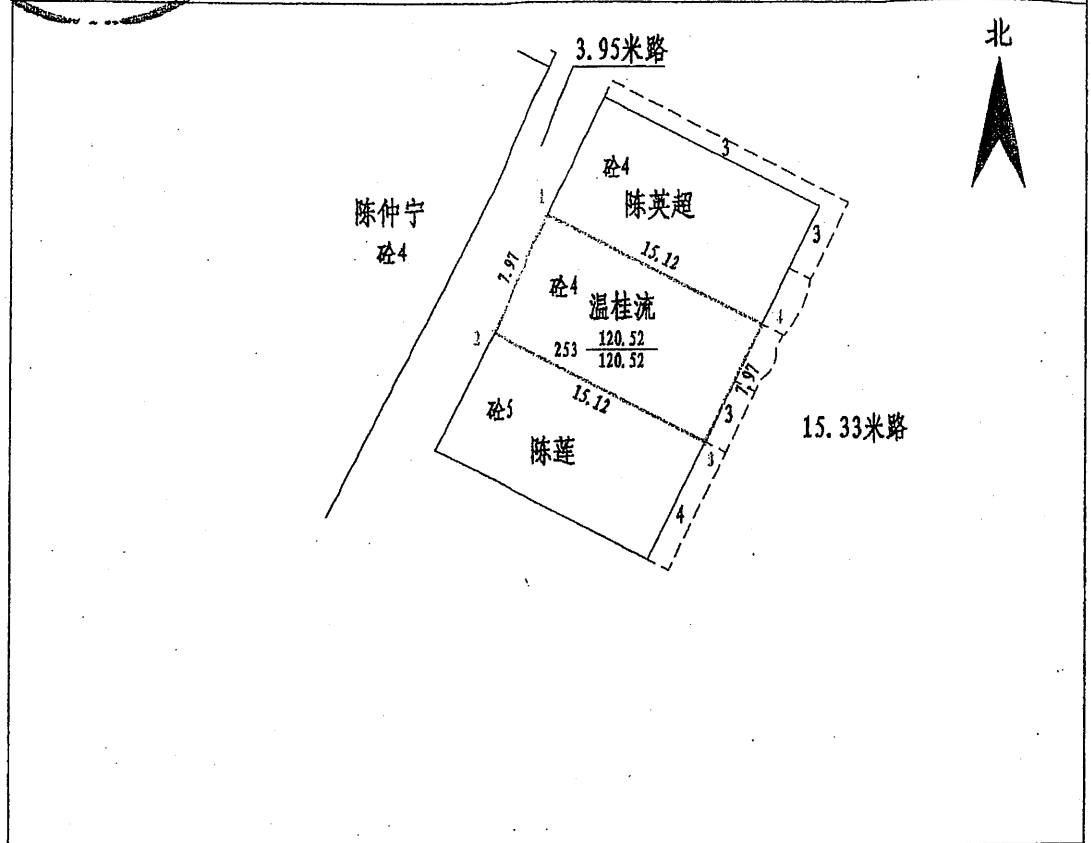


宗地 图

单位: m . m²

宗地编号: 1917040800303
地籍图号: 539.50-392.00

权利人: 温桂流



区号: 1917	地号: 040800303	图号: 539.50-392.00			
权利人: 温桂流					
身份证号: 441811197205074351		电话:			
土地座落: 大朗镇巷头村		实际用途: 253 (农村宅基地)			
权属性质: 集体土地使用权	使用权类型: 批准拨用宅基地	批准用途: 253 (农村宅基地)			
宗地总面积: 120.52 m ²	终止日期: 空白	土地等级: 未定			
独自面积: 120.52 m ²	东至: 15.33米路	申报地价: 空白			
总建筑面积: 0.00 m ²	南至: 与陈莲并墙	建筑限高: 未定			
分摊面积: 0.00 m ²	西至: 3.95米路, 陈绍宁	建筑容积率: 4.000			
建筑占地面积: 120.52 m ²	北至: 与陈英超并墙	建筑总面积: 482.08 m ²			
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	539521.209	392001.047	3	539507.347	392011.047
2	539514.069	391997.503	4	539514.486	392014.591

绘图日期: 2004.02.11
审核日期: 2004.02.13

比例尺 1:445



绘图员: 钟根铸
审核员: 刘凯程

记 事

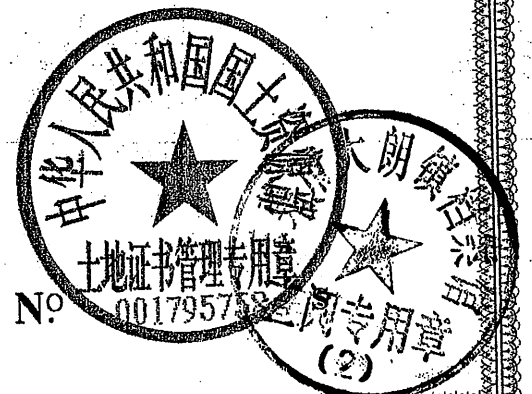
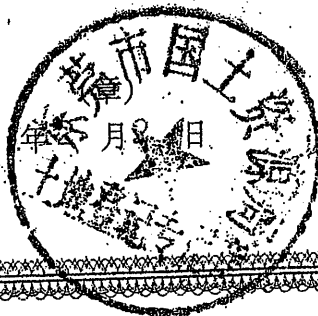
2004.12.02 土地证书年检合格

东莞市房产管理局
已发领房地产权证
2005年9月20日

登 记 机 关

证书监制机关

04





201970900000000014278

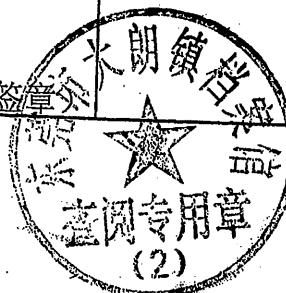
东莞市土地登记资料查询结果表

查询编号	201970900000000014278	查询人	东莞市第二人民法院大朗法庭
土地证号或文号	东府集用(2004)第1900170406753号		
查询结果	<p>土地使用权人为温桂流，座落大朗镇巷头村，使用权面积120.52m²，用途为住宅；未抵押，2017-09-26东莞市第一人民法院松山湖人民法庭查封(2017)粤1971执7630号)，东莞市第二人民法庭查封(2018)粤1972执2654号)，东莞市第二人民法庭查封(2018)粤1972执2669号)，东莞市第二人民法庭查封(2018)粤1972执2751号)，东莞市第二人民法庭查封(2018)粤1972执2751号)，东莞市第二人民法庭查封(2019)粤1972执1327号)轮候查封(2019)粤1972执1327号)</p>		

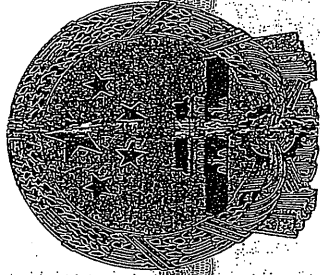


东莞市房屋四面墙界申报表

登记 字第 号

房屋座落	东莞市大朗镇巷头村(干湖)		
申报单位人	温桂流	房地产号	
房屋四墙体所有权情况			
2013年10月30日			
四至	产权人(单位)指界	邻户意见	单位认证. 邻户签名
东墙	自墙 温桂流 (签章)	(签章)	(签章)
南墙	自墙 温桂流 (签章)	(签章)	(签章)
西墙	自墙 温桂流 (签章)	(签章)	(签章)
北墙	自墙 温桂流 (签章)	(签章)	(签章)
审核意见			
备注			

440183853



营业执照

统一社会信用代码

91441900776226939Y

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

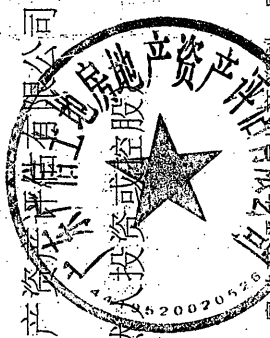


名称 广东广信土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘政波

经营范围 土地评估, 土地登记代理; 房地项目可行性研究, 经济信息咨询, 房地产评估, 无形资产评估, 资产评估, 其他资产评估项目评估。 (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。)



注册资本 人民币壹仟万元

成立日期 2005年06月10日

营业期限 长期

住所 广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

只作估价报告书用, 复印无效。



登记机关

2019年

请于每年6月30日前报送年度报告, 逾期将受到信用惩戒和处罚。途径: 登录企业信用信息公示系统, 或“东莞市场监管”微信公众号。

核准变更登记通知书

粤莞核变通内字【2019】第1900508100号

名称：广东广信土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900776226939Y

以上企业于二〇一九年六月十三日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	土地评估，房地产评估，房地产咨询顾问，房地产策划，房地产项目可行性研究，企业管理咨询顾问，经济信息咨询。（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。）	土地评估，土地登记代理；房地产评估，房地产策划，房地产项目可行性研究，经济信息咨询，企业整体资产评估，无形资产评估，各类单项资产评估，市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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。）
企业名称	东莞市广信土地房地产评估有限公司	广东广信土地房地产资产评估有限公司
住所/经营场所	东莞市南城街道港口大道9号康城大厦1单元办公1907室	广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
章程备案	章程	章程

特此通知。



二〇一九年六月十三日

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：广东广信土地房地产资产评估有限公司
法定代表人：刘政波
(执行事务合伙人)

住所：广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室
统一社会信用代码：91441900776226939Y
备案等级：贰级
证书编号：粤房估备字贰1000001
有效期限：2020年06月19日止

发证机关(公章)
2019年07月03日

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. 00190058

姓名 / Full name

王劲松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

432522197201220077

注册号 / Registration No.

4320000023

执业机构 / Employer

广东广信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-08-14

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00190056

姓名 / Full name

邹璇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440520197510270921

注册号 / Registration No.

4420020202

执业机构 / Employer

广东信地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-08-27

持证人签名 / Bearer's signature

