



房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2020]040010SF号
估价项目名称：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道
共2栋自建住宅房地产市场价值评估
估价委托人：广东省东莞市第一人民法院
房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司
注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)
刘洪(注册证书编号：4420190138)
估价报告出具日期：2020年04月15日



防伪编号：20200446554

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com





GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2020]040010SF 号

估价项目名称：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共
两套自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司
深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

注册房地产估价师：

王建平 注册号：4420130241

刘 洪 注册号：4420190138

估价报告出具日期：2020年4月15日

公司地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房
电话(Tel):0769-26980823 传真(Fax): 0769-26980821

防伪编码：20200446554

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对方加广单独所有的位于东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象东莞市厚街镇河田村角元建筑面积为 3,042.00 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为 627.10 平方米，土地规划用途为住宅；估价对象东莞市厚街镇河田村河田大道建筑面积为 1,951.62 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为 203.00 平方米，土地规划用途为住宅。估价目的是为贵院办理案件确定房地产市场价值提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 3 日的房地产市场价值为 RMB16,374,312 元，大写人民币壹仟陆佰叁拾柒万肆仟叁佰壹拾贰元整。

估价结果明细表

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
东莞市厚街镇河田村角元（房屋）	方加广	3,042.00	1,300	3,954,600
东莞市厚街镇河田村河田大道（房屋）	方加广	1,951.62	1,600	3,122,592
小 计		4,993.62	—	7,077,192
估价对象	使用权人	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
东莞市厚街镇河田村角元（土地）	方加广	627.10	11,200	7,023,520
东莞市厚街镇河田村河田大道（土地）	方加广	203.00	11,200	2,273,600
小 计		830.10	—	9,297,120
合 计		—	—	16,374,312

特别提示：1. 上表估价对象建筑面积以《房产登记信息查询结果》、《房地产权证》记载的信息为准，土地使用权面积以《房地产权证》上记载的信息为准；

2. 经我司注册房地产估价师实地查勘，估价对象东莞市厚街镇河田村角元、河田大道两套自建住宅打通使用，共用门牌号为厚街镇河田村河田大道 47 号；

3. 本次估价对象评估价值以房地分估形式表示。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月十五日

深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司

负责人：

二〇二〇年四月十五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
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.....	11
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院函》〔(2020)粤1971执恢129号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2016)粤1971执10710号〕复印件
- (五) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2016)粤1971执10710号〕复印件
- (六) 《房产登记信息查询结果》复印件
- (七) 《房地产权证》复印件
- (八) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (九) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (十) 房地产估价师《注册证书》复印件

估价师声明

我们郑重声明：

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

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的相关权属证明文件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对其查询结果进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，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、有效的为假设前提。

2、注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，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坏或其他缺陷，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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房产登记信息查询结果》、《房地产权证》复印件记载面积大体相当，土地使用权面积与《房地产权证》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《房产登记信息查询结果》、《房地产权证》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、依据《广东省东莞市第一人民法院函》〔（2020）粤1971执恢129号〕，确定价值时点为2020年4月3日，本次评估以估价对象于价值时点权益状况与实物状况为前提。

（二）未定事项假设

本次估价无此项假设。

（三）背离事实假设

1、市场价值未考虑物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费及水电费、物管费

等相关费用的缴纳情况对其价值的影响。

2、本报告未考虑国家经济政策发生变化、市场供应关系变化和其他不可抗力等因素对估价对象的市场价值的影响。

3、根据我司注册房地产估价师现场查勘，估价对象现状均为出租，由于估价委托人未能提供租赁合同资料，本次估价不考虑出租对估价对象价值的影响。

4、根据估价委托人提供的《房产登记信息查询结果》复印件资料所示，估价对象已抵押于中国银行股份有限公司东莞分行，同时，已被东莞市第一人民法院、东莞市第二人民法院查封。依据《房地产估价规范》，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等因素的影响。

5、我司注册房地产估价师于2020年4月9日对估价对象进行了实地查勘，根据《广东省东莞市第一人民法院函》〔（2020）粤1971执恢129号〕确定价值时点为2020年4月3日，本次估价设定估价对象于2020年4月3日与2020年4月9日的实物状况、权益状况一致。

（四）不相一致假设

根据我司注册房地产估价师现场查勘，估价对象东莞市厚街镇河田村角元、河田大道两套自建住宅打通使用，共用门牌号为厚街镇河田村河田大道47号，与估价委托人提供的《房产登记信息查询结果》证载地址信息不一致，经估价委托人现场指认，两处地址描述对应为同一物业，本次估价以估价对象的证载地址作描述，即东莞市厚街镇河田村角元、东莞市厚街镇河田村河田大道，提请本报告使用人注意。

（五）依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、估价报告使用限制：

（一）本报告只为贵院执行案件确定房地产市场价格提供参考依据，不对其它用途负责。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

（五）当事人如对本报告有异议，请在报告出具五日内向法院申请复议。当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

联系人：刘伟华、赖树轩

联系电话：0769-88677630、13202709209

联系地址：广东省东莞市第一人民法院执行局 609 室

二、估价机构

1、机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心十六楼 A、B 房

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91440300192381740H

证书编号：粤房估备字壹 0200029

法定代表人：骆晓红

2、单位名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

单位地址：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期
百安中心第 B 座 7 层 706 号房

负责人：王建平

三、估价目的

估价委托人东莞市第一人民法院为审理、执行案件而委托深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司对估价对象进行评估，估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

本次估价对象范围为方加广单独所有的位于东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占用宅基地的土地使用权及房屋内部装修）。

（本页以下无正文）

(二) 估价对象权益状况

1、房产登记状况

(1) 东莞市厚街镇河田村角元

表一

产权人	身份证明号码		房屋坐落		房产证号		登记日期
方加广	442527196408233595		东莞市厚街镇河田村角元		C2409760		2004-02-27
房屋用途	住宅	建筑面积 (m ²)	3,042.00	共有人	—	占有份额 (%)	全部
他项权情况	《房地产他项权证》证号：1600048801，他项权人：中国银行股份有限公司东莞分行，抵押金额：2500万元，审批日期：2009-12-31，抵押期间：2008-11-12至2019-11-11。						
查封情况	1. 查封单位：东莞市第二人民法院，裁定书号：(2015)东二法厚民二初字第231-1号，申请执行人：东莞银行股份有限公司厚街支行，协助查封日期：2015-04-03，查封期间：2015-04-02至2018-04-01； 2. 查封单位：东莞市第一人民法院，裁定书号：(2015)东一法松民二初字第1072号之一，申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行，协助查封日期：2015-07-15，查封期间：2015-07-13至2018-07-12。						
其他情况	—						
备注	—						

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《房产登记信息查询结果》复印件。

表二

房地产权证						
权属人	方加广	《房地产权证》证号	粤房地证字第 C2409760 号			
房屋登记情况						
房屋坐落		东莞市厚街镇河田村角元				
房屋所有权性质	私产	房屋用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土	层数
房屋所有权来源	于2004年2月调解分割	房屋占有份额	全部	其中住宅建筑面积 (m ²)	3,042.00	五
建基面积 (m ²)	627.10	竣工日期	1998-3		建筑面积 (m ²)	3,042.00
土地登记情况						
土地使用权性质	集体所有	使用权证号	东集(1989)1900130312640-4		土地使用年限	—
用途	住宅	使用权面积 (m ²)	627.10		土地使用权来源	划拨

备注：上表信息来源于委托方提供的《房地产权证》复印件。

(2) 东莞市厚街镇河田村河田大道

表三

产权人	身份证明号码		房屋坐落		房产证号		登记日期
方加广	442527196408233595		东莞市厚街镇河田村河田大道		C2409741		2004-02-20
房屋用途	住宅	建筑面积 (m ²)	1,951.62	共有人	—	占有份额 (%)	全部
他项权情况	《房地产他项权证》证号：1600048801，他项权人：中国银行股份有限公司东莞分行，抵押金额：2500万元，审批日期：2009-12-31，抵押期间：2008-11-12至2019-11-11。						
查封情况	1. 查封单位：东莞市第二人民法院，裁定书号：(2015)东二法厚民二初字第231-1号，申请执行人：东莞银行股份有限公司厚街支行，协助查封日期：2015-04-03，查封期间：2015-04-02至2018-04-01； 2. 查封单位：东莞市第一人民法院，裁定书号：(2015)东一法松民二初字第1072号之一，申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行，协助查封日期：2015-07-15，查封期间：2015-07-13至2018-07-12。						
其他情况	—						
备注	—						

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《房产登记信息查询结果》复印件。

表四

房地产权证						
权属人	方加广	《房地产权证》证号		粤房地证字第 C2409741 号		
房屋登记情况						
房屋坐落		东莞市厚街镇河田村河田大道				
房屋所有权性质	私产	房屋用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土	层数
房屋所有权来源	于2002年7月拆迁重建	房屋占有份额	全部	其中住宅建筑面积 (m ²)	1,951.62	八
建基面积 (m ²)	203.00	竣工日期	2002-7		建筑面积 (m ²)	1,951.62
土地登记情况						
土地使用权性质	集体所有	使用权证号	东集(1997)1900130361656	土地使用年限	—	
用途	住宅	使用权面积 (m ²)	203.00	土地使用权来源	划拨	

备注：上表信息来源于委托方提供的《房地产权证》复印件。

2、土地权属状况

①土地所有权：估价对象的土地所有权属集体所有。

②土地使用权：根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件，可判定土地使用权人均为方加广。

3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询结果》复印件，可判定估价对象建筑物均为方加广单独所有。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

项目名称		东莞市厚街镇河田村角元	东莞市厚街镇河田村河田大道
建筑物 状况 描述	房屋用途	住宅	住宅
	总层数及 评估层数	总 5 层，评估整栋	总 8 层，评估整栋
	建筑结构	钢混	
	平面布局	平面结构，每层均分隔为多套房间单独使用	
	竣工时间	1998 年 3 月	2002 年 7 月
	层高	第 1 层大堂中空挑高约 6 米，其余层高约 3 米	
	工程质量	结构安全，功能齐全，无重大环境污染，符合国家有关标准与规范	
	朝向	朝南	
	设施设备	水电明设、有线电视、电话线、专用宽带、消防栓、电梯 2 部	
装修 状况	外墙	条形砖	
	内墙	乳胶漆、踢脚线	
	天花	乳胶漆、矿棉板造型吊顶	
	地面	地砖	
	卫生间	地砖地面、墙面贴瓷片到顶、乳胶漆天花、卫生二洁具	
	厨房	无	
门窗	无框玻璃地弹门、实木门、铝合金窗		
维护及成新率	维护及保养状况一般，约六五成新		
使用情况及其它	估价对象打通使用，现状为出租，已被东莞市第一人民法院、东莞市第二人民法院查封		

备注：上述表格信息来源于我司工作人员与广东省东莞市第一人民法院经办法官实地查勘得出。

2、土地实物状况

估价对象	东莞市厚街镇河田村角元	东莞市厚街镇河田村河田大道
自用面积	627.10 m ²	203.00 m ²
四至（距离最近道路或标志物）	东近河田翠园南路，南至河田大道，西近东莞皮革市场，北至“银河皮革辅料市场”停车场	
用途	住宅	
形状	均为规则四边形	
使用年限	宅基地无使用年限限制	
水文	城市供水和工农业用水以地表水为主，地下水水环境受污染。	
地质地势	东莞位于罗浮山断裂带南部，博罗大断裂南西部，估价对象所在区域地势平坦	
土壤地基	地基承载力及稳定性较好，地质条件较好	
基础设施完备程度	供水、排水、通路、通电、通讯	
开发程度	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上均已建有1栋在用建筑物	
规划条件	——	
周围环境及景观	周边有南峰国际皮革鞋材交易中心、东莞皮革市场、盟洋鞋材皮革城等批发市场，商业氛围浓厚	
公共服务设施	周边有东莞银行（厚街河田支行）、南峰·商业广场、汉邦66广场、河田幼儿园、河田小学、东莞市厚街医院等配套设施，各项配套设施较完善	

五、价值时点

依据《广东省东莞市第一人民法院函》〔（2020）粤1971执恢129号〕，本次估价价值时点确定为2020年4月3日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

（二）价值定义

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

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象具备合法产权，能够合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）替代原则

是指估价不得明显偏距类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

（五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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，自2016年12月1日起施行）
- 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10月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起执行）
- 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，2019年8月26日修订，2020年1月1日起执行）
- 5、《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，1999年1月1日起施行，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2006〕16号，2006年11月20日起施行）
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2019年1月3日起施行）
- 9、《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》（东府令80号，2005年10月1日起施行）

（二）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《广东省东莞市第一人民法院函》〔（2020）粤 1971 执恢 129 号〕复印件
- 2、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2016）粤 1971 执 10710 号〕复印件
- 3、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2016）粤 1971 执 10710 号〕复印件
- 4、《房产登记信息查询结果》复印件
- 5、《房地产权证》复印件
- 6、估价委托人提供的其他资料

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息
- 3、住房城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标〔2013〕44 号）

九、估价方法

根据估价对象的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选用成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

成本价值=土地取得成本+房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-房屋折旧

1、土地部分：收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价值的方法。

运用收益还原法求取估价对象的土地价值，基本公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P—土地收益价值

r—土地还原率，固定且大于零

a—土地纯收益（或地租），每年不变

n—未来土地收益年期

2、房屋部分：成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的房屋价值，基本公式如下：

成本价值 = 房屋建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 房屋折旧



十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 3 日的房地产市场价值为 RMB16,374,312 元，大写人民币壹仟陆佰叁拾柒万肆仟叁佰壹拾贰元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果	成本法
东莞市厚街镇河田村角元 (房屋)	总价(元)		3,954,600
	单价(元/m ²)		1,300
东莞市厚街镇河田村河田大道 (房屋)	总价(元)		3,122,592
	单价(元/m ²)		1,600
东莞市厚街镇河田村角元 (土地)	总价(元)		7,023,520
	单价(元/m ²)		11,200
东莞市厚街镇河田村河田大道 (土地)	总价(元)		2,273,600
	单价(元/m ²)		11,200
汇总评估价值	总值(元)		16,374,312
	平均单价(元/m ²)		—

十一、估价人员

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师	签名日期
王建平	4420130241	 王建平 王建平:4420130241	2020.4.15
刘洪	4420190138	 刘洪 刘洪:4420190138	2020.4.15

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月九日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月三日至二〇二〇年四月十五日

附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院函》〔(2020)粤1971执恢129号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2016)粤1971执10710号〕复印件
- (五) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2016)粤1971执10710号〕复印件
- (六) 《房产登记信息查询结果》复印件
- (七) 《房地产权证》复印件
- (八) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (九) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (十) 房地产估价师《注册证书》复印件

不动产竞价标的调查情况表（一）

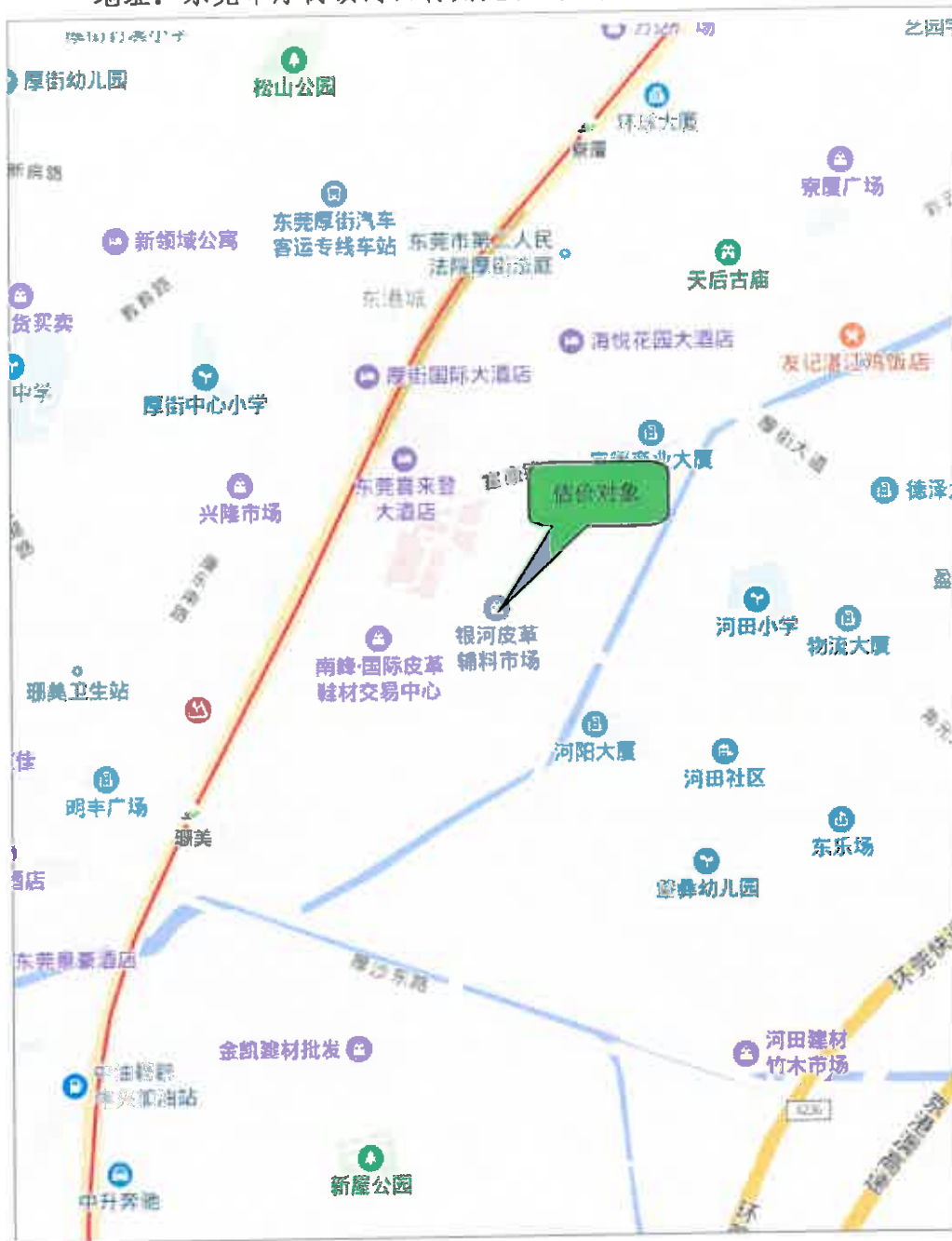
标的名称	东莞市厚街镇河田村角元	
权证情况	房地产权证号	粤房地证字第 C2409760 号
	房屋所有权证	有
	土地使用权证	东集（1989）1900130312640-4
标的所有人	方加广	
标的现状	规划用途/ 房产类型	住宅
	土地性质	集体所有
	土地用途	住宅
	使用情况	出租
	钥 匙	有
权利限制情况	1、已抵押于中国银行股份有限公司东莞分行； 2、已被广东省东莞市第一人民法院、东莞市第二人民法院查封。	
标的物介绍	建筑总面积	3,042.00 m ²
	土地总面积	627.10 m ²
	房屋登记日期	2004-02-27
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价	10,978,120 元（其中土地价值为 7,023,520 元）
	其他费用情况	未查询到

不动产竞价标的调查情况表（二）

标的名称	东莞市厚街镇河田村河田大道	
权证情况	房地产权证号	粤房地证字第 C2409741 号
	房屋所有权证	有
	土地使用权证	东集（1997）1900130361656
标的所有人	方加广	
标的现状	规划用途/ 房产类型	住宅
	土地性质	集体所有
	土地用途	住宅
	使用情况	出租
	钥 匙	有
权利限制情况	1、已抵押于中国银行股份有限公司东莞分行； 2、已被广东省东莞市第一人民法院、东莞市第二人民法院查封。	
标的物介绍	建筑总面积	1,951.62 m ²
	土地总面积	203.00 m ²
	房屋登记日期	2004-02-20
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价	5,396,192 元（其中土地价值为 2,273,600 元）
	其他费用情况	未查询到

估价对象位置示意图

地址：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅



估价对象相关照片（一）

地址：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅



粤房地证字第 C2409741 号建筑外观



粤房地证字第 C2409760 号建筑外观



入户门



门牌号



第 1 层内景



第 1 层内景



第 1 层内景



配套电梯

估价对象相关照片（二）

地址：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅



配套电梯



第2层内景



第2层内景



第2层内景



第3层内景



第3层内景



第3层内景



第4层内景

估价对象相关照片（三）

地址：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅



第4层内景



第4层内景



第5层内景



第5层内景



第5层内景



第6层内景



第7层内景



第7层内景

估价对象相关照片（四）

地址：东莞市厚街镇河田村角元、河田大道共两套自建住宅



第8层内景



第8层内景



第8层内景



周边环境

广东省东莞市第一人民法院

函

(2020)粤1971执恢129号

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司：

本院依法执行的(2020)粤1971执恢129号执行裁定书已经发生法律效力，因估价报告编号：深国策评字DG【2018】100024SF、100021SF号已过有效期，现需要对被执行人方加广名下案涉房屋及土地使用权进行重新评估。根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》的有关规定，现委托你单位对被执行人方加广的财产进行重新评估。

评估的标的物名称：房屋及土地使用权；

地点：东莞市厚街镇河田村角元、东莞市厚街镇河田村河田大道、东莞市厚街镇河田管理区角元村，{房产证号：C2409760、C2409741、1204866}及土地使用权{东府集用（1989）1900130312640-4号、东府集用（1997）1900130361656号、东府集用（1998）1900130312966号、东府集建（1993）1900130312969号；

评估的目的：

基准日：二〇二〇年九月三十日；

完成期限：十五个工作日内；

附：执行裁定书一份



联系庭室：东莞市第一法院执行局 609 室

联系人：刘伟华、赖树轩

联系电话：0769-88677630 13202709209

二〇二〇年四月三日

注：本委托函正本一式三份，档案、执行局、评估所各存一份。

广东省东莞市第一人民法院

委托评估函

(2016)粤 1971 执 10710 号

本院依法执行的(2016)粤 1971 执 10710 号执行裁定书已经发生法律效力，现需要对被执行人方加广名下的房产进行评估。根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》的有关规定，现委托你单位对被执行人的财产进行评估。

评估的标的物名称：房产（自建房）；

地点：东莞市厚街镇河田村角元、东莞市厚街镇河田村河田大道、东莞市厚街镇河田管理区角元村，房产证号：C2409760、C2409741、1204866。

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇一八年七月十日；

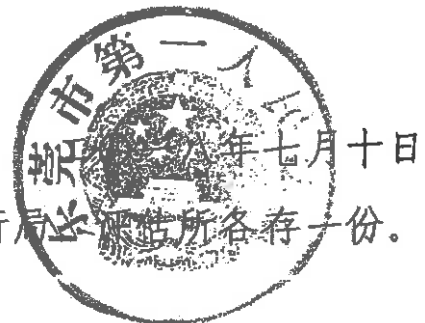
完成期限：十五天。

附：执行裁定书一份

联系庭室：东莞市第一法院执行局 609 室

联系人：刘伟华、赖树轩

联系电话：0769-88677630 13202709209



注：本委托函正本一式三份，档案、执行局及评估所各存一份。

广东省东莞市第一人民法院

执行裁定书

(2016)粤 1971 执 10710 号

申请执行人中国银行股份有限公司东莞分行，住所地：
东莞市南城区莞太路 72 号。

负责人张正强，行长。

被执行人东莞市时态实业发展有限公司，住所地：东莞
市厚街镇河田大道。

法定代表人方加广。

被执行人方加广，男，1964 年 8 月 23 日出生，住所地：
广东省东莞市厚街镇河田大道北 27 号，公民身份号码：
442527196408233595。

申请执行人中国银行股份有限公司东莞分行根据已发生法律效力的（2015）东一法松民二初字第 1072 号民事判决书向本院申请执行，要求被执行人东莞市时时态实业发展有限公司、方加广向申请执行人连带偿还 24076554.43 元（暂计），被执行人需支付本案执行费 91476.5 元，以上共计 24168030.93 元。因被执行人至今未按生效法律文书履行付款义务，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、第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

一、冻结、扣划被执行人东莞市时时态实业发展有限公司、方加广存款 24168030.93 元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、履行期限届满，被执行人仍不履行生效法律文书所确定的付款义务的，则将查封扣押的财产予以拍卖，所得款项用于支付本案的执行费用及清偿债务。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 曾昭永

审 判 员 卢俊宇

审 判 员 杨方军

二〇一六年七月十三日

本件与原本核对无异

书 记 员 唐 曹

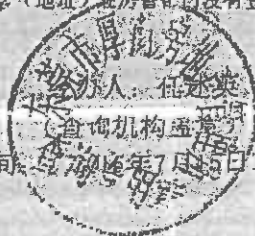
校验码: 370370

房产登记信息查询结果

申请表编号: 1620150745005

请 查 询 条 件	权利人		身份证明号码	
	房屋坐落		权属证明编号	62409760
产 权 情 况	权利人	方加平	身份证明号码	4425970196408233595
	房屋坐落	东莞市厚街镇河围村角苑		
	房产证号	62409760	登记日期	2004-02-27
	房屋用途	住宅	建筑面积(m ²)	3042
	占有份额	全部	共有	
他 项 权 情 况	《房地产他项权证》证号: 1600048801, 他项权人: 中国银行股份有限公司东莞分行; 抵押金额: 2500万元, 审批日期: 2009-12-31, 抵押期间: 2008-11-12至2019-11-11。			
查 封 情 况	1. 查封单位: 东莞市第二人民法院, 裁定书号: (2015)东二法厚民二初字第231-1号, 申请执行人: 东莞银行股份有限公司厚街支行, 协助查封日期: 2015-04-03, 查封期间: 2015-04-02至2018-04-01; 2. 查封单位: 东莞市第一人民法院, 裁定书号: (2015)东一法松民二初字第1072号之一, 申请执行人: 中国银行股份有限公司东莞分行, 协助查封日期: 2015-07-15, 查封期间: 2015-07-13至2018-07-12。			
其 他 情 况				
备 注				

- 说明:
- ① 本查询结果为系统登记信息, 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, 由查询机构核实确认后重新出具查询结果, 且不再另行收费。
 - ② 本查询结果只提供产权情况参考, 不能作其他证明用途。
 - ③ 本查询结果只能反映查询时点的产权信息情况。
 - ④ 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房屋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。
 - ⑤ 本查询结果中“-”表示为无查询结果, “无查询结果”只表示该坐落(地址)在房管部门没有登记信息。



查询时间: 2016年7月5日10时14分

校验码: 504968

房产登记信息查询结果

申请表编号: 1620150715003

申请查询条件	产权人	-	身份证明号码	-
	房屋坐落	-	权属证明编号	G2409741
产权情况	产权人	方加广	身份证明号码	442527196408233595
	房屋坐落	东莞市厚街镇河田村河田大道		
	房产证号	G2409741	登记日期	2004-02-20
	房屋用途	住宅	建筑面积(m ²)	1951.62
	占有份额	全部	共有人	*
他项权情况	《房地产他项权证》证号: 1600048801, 他项权人: 中国银行股份有限公司东莞分行, 抵押金额: 2500万元, 审批日期: 2009-12-31, 抵押期间: 2008-11-12至2019-11-11。			
查封情况	1. 查封单位: 东莞市第二人民法院, 裁定书号: (2015)东二法厚民二初字第231-1号, 申请执行人: 东莞银行股份有限公司厚街支行, 协助查封日期: 2015-04-03, 查封期间: 2015-04-02至2018-04-01; 2. 查封单位: 东莞市第一人民法院, 裁定书号: (2015)东一法松民二初字第1072号之一, 申请执行人: 中国银行股份有限公司东莞分行, 协助查封日期: 2015-07-15, 查封期间: 2015-07-13至2018-07-12。			
其他情况				
备注				

说明: ①本查询结果为系统登记信息, 若与原登记凭证(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, 且不再另行收费。
②本查询结果只提供产权情况参考, 不能作其他证明用途。
③本查询结果只反映查询时点的产权信息情况。
④申请人为查询请求承担保密义务, 禁止不正当使用查询结果, 若因申请人泄露房产信息而给房屋权利人的利益造成损失, 申请人要自行承担相应的法律责任。
⑤本查询结果中“-”表示为无查询结果, “无查询结果”只表示该坐落(地址)在查询部门没有登记信息。

经办人: 任秋霞
(查询机构盖章)





房地产权证

粤房地证字第 C 2409760 号

权属人	方加广		
身份证号	442527196408222595	国籍	中国
房屋来源	于2004年2月调解分割	房屋用途	住宅
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	私产
土地使用权来源	划拨	土地使用权性质	集体所有
房地座落	东莞市厚街镇刘田村角元		
房屋情况	建筑结构	钢筋混凝土	
	层数	五	竣工日期 1998-3
	建筑面积	陆佰贰拾柒点壹零	平方米
	建筑面积	叁仟零肆拾贰点零零	平方米
	其中住宅建筑面积	叁仟零肆拾贰点零零	平方米
	其中套内建筑面积		平方米
四墙归属	东至(自墙): 2.42M巷方加广 南至(自墙): m. 方加广 西至(自墙): 2.95M巷方咸昌 北至(自墙): 村大路		

土地 情 况	地号		图号	
	用途	住宅	土地等级	
	使用权型		终止期	
	使用面积	陆佰贰拾柒点壹零		平方米
	自面积	陆佰贰拾柒点壹零		平方米
	共面积			平方米
	使用权证号	东莞(1989)D1900130312640	发证机关	东莞市国土局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有(用)人	占有房屋份	共有(册)权证号	
	纳税情况			

附

记

登记字号

厚16030482

登记机关

登记日期



房屋平面图

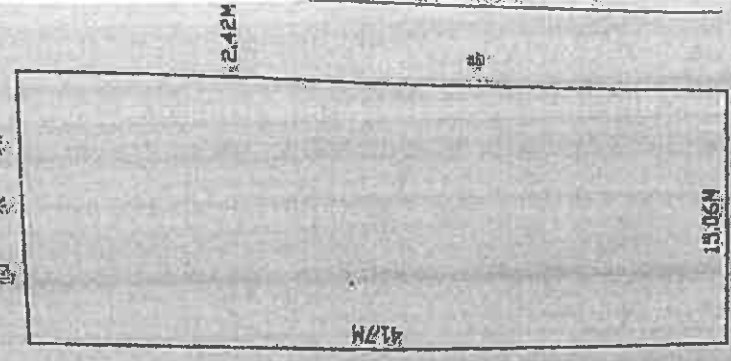


平面图

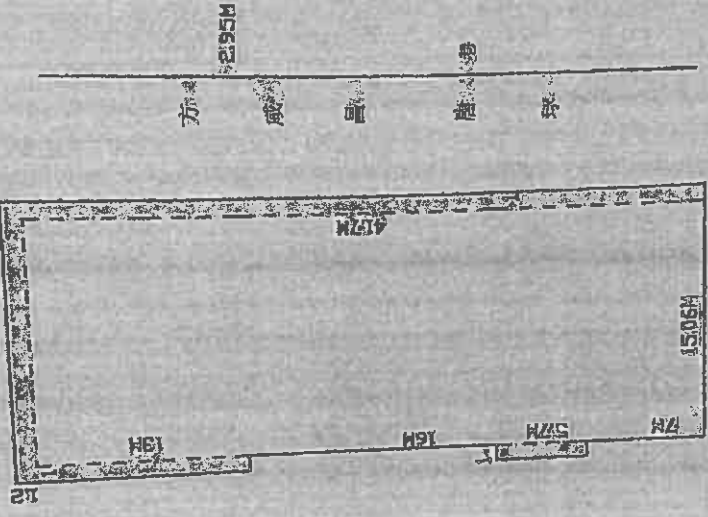
地籍区
 房屋基底面积 6271 M^2
 其中套内面积
 房屋建筑面积 7042 M^2

登记/820888
 使用土地面积
 比例 1:500

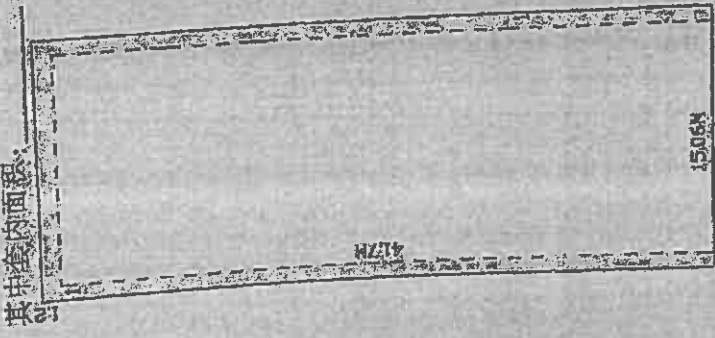
大树路



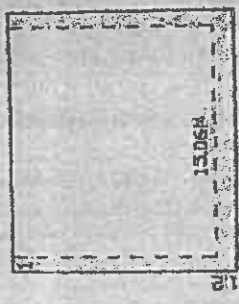
首层房屋平面图



二层房屋平面图



三、四层房屋平面图



五层房屋平面图



房地产权证

粤房地证字第 C. 2409741 号

房屋	方加广		
身份证号	442527196408288595	国籍	中国
房屋所有权来源	于2002年7月拆迁重建	房屋用途	住宅
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	私产
土地使用权来源	划拨	土地使用权性质	集体所有
房地座落	东莞市厚街镇河田村河田大道		
房屋情况	建筑结构	钢筋混凝土	
	层数	八	竣工日期 2002-7
	建基面积	贰佰零叁点零零	平方米
	建筑面积	壹仟玖佰伍拾壹点陆贰	平方米
	其中住宅建筑面积	壹仟玖佰伍拾壹点陆贰	平方米
	其中套内建筑面积		平方米
四至归属	东至(自墙): 3M巷方泽棠 南至(自墙): 河田大道 西至(自墙): 3M巷唐锦球 北至(自墙): 方加广		

土地 地 情 况	地号		图号	
	用途	住宅	土地等级	
	使用权利类型		终止日期	
	使用权利面积	贰佰零叁点零零		平方米
	自面自用积	贰佰零叁点零零		平方米
	共面自用积			平方米
	使用权利号	东集(1997)1900130361655	填证机关	东莞市国土局
房地 产 共 有 (用) 情 况	共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号	
	纳税情况			

付

记

登记子号

厚16030122

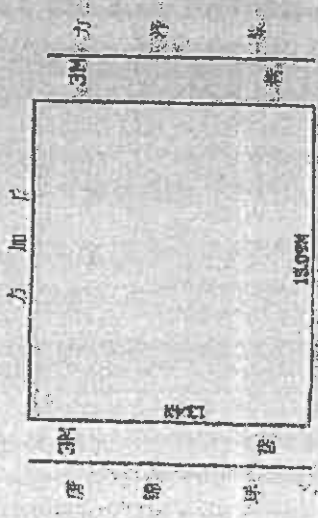
登记机关：

登记日期：2004-02-20

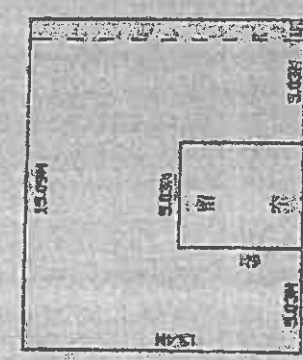


房屋基地面积: 195.7 M²
 房屋建筑面积: 195.7 M²
 其中套内面积: M²
 房屋基底面积: 195.7 M²
 其中套内面积: M²

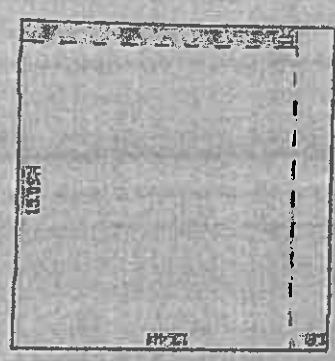
比例 1: 4000



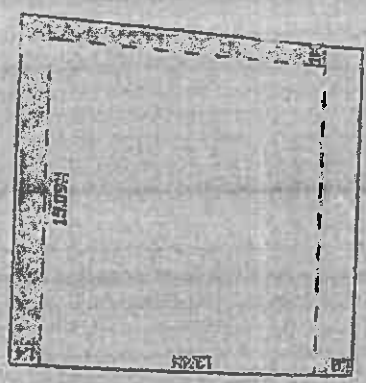
一层房地平面图



二层房地平面图



三层房地平面图



四层房地平面图



营业执照

统一社会信用代码 91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

重要提示

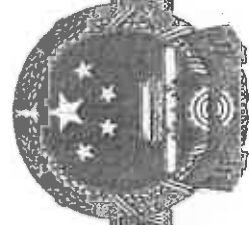
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理局商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年12月02日





营业执照

统一社会信用代码
91441900699700288N

(副本)
(副本号:1-1)

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。



深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

名称
类型
负责人
经营范围

有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

王建平

从事房地产经纪、代理、咨询和房地产评估,土地评估业务;土地信息咨询,经济信息咨询,计算机软件开发及销售;办公自动化产品销售及方案设计与技术咨询;投资信息咨询,企业管理咨询,从事各类单项资产评估,企业整体资产评估以及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。)

成立日期 2009年12月25日

营业期限 长期

经营场所
东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房



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 COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司
法定代表人：骆晓红
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房
统一社会信用代码：91440300192381740H
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200029
有效期限：2021年05月14日止



发证机关 2021年05月15日

广东省住房和城乡建设厅

房地产估价机构分支机构

备案登记

名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

负责人：王建平

经营场所：东莞市南城街道新城市中心区元美东路东侧东莞市商业中心二期百安中心第B座7层706号房

有效期限：2021年5月14日

备案编号：201948



抄报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄送：东莞市住房和城乡建设局

广东省住房和城乡建设厅

广东省住房和城乡建设厅关于同意房地产 估价机构分支机构备案登记的函

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司：

根据《房地产估价机构管理办法》有关规定，经审核，
同意你公司办理备案登记相关手续。

附件：房地产估价机构分支机构备案登记



公开方式：依申请公开

抄送：住房城乡建设部房地产市场监管司，东莞市住房和城乡建设局。

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.



No. 00190566

姓名 / Full name

王建平

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

360681198507101011

注册号 / Registration No.

4420130241

执业机构 / Employer

深圳市国信房地产土地估价有限公司东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-09

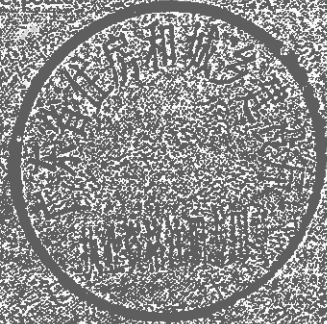
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制

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. 00189708

姓名 / Full name

刘洪

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

43028119900824772X

注册号 / Registration No.

4420190138

执业机构 / Employer

深圳市国筑房地产土地估价有限公司永光分公司

有效期限 / Date of expiry

2022-07-15

持有人签名 / Bearer's signature

刘洪

