



## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]080007SF号

估价项目名称：东莞市茶山镇竹园新邨11号自建住宅

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：2021年08月04日



防伪编号：20210800751

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)



防伪查询请登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)  
防伪编码：20210800751

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

估价报告出具日期：2021年8月4日

刘洪 注册号：4420190138

王建平 注册号：4420130241

注册房地产估价师：

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产市场价值评估

估价项目名称：东莞市茶山镇竹园新邨11号自建住宅

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]080007SF号

## 房地产估价报告

REPORT

GUANGDONG



## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对李汉强、杨慧芬共同所有的位于东莞市茶山镇竹园新邨11号自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象房屋建筑面积为322.36平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为104.00平方米，土地规划用途为批准拨用农村宅基地。估价目的是为贵院办理案件确定房地产市场价格提供参考依据。

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，其中土地部分选用基准地价系数修正法、建筑物部分选用成本法，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2021年6月1日的房地产市场价值为RMB1,078,010元，大写人民币壹佰零柒万捌仟零壹拾元整。

### 估价结果明细表

估价对象		产权人	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)
东莞市茶山镇竹园新邨11号 (房屋)		李汉强、杨慧芬	322.36	1,360	438,410
估价对象		使用权人	使用权面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)
东莞市茶山镇茶山管理区茶山村 (土地)		李汉强	104.00	6,150	639,600
合计					1,078,010

特别提示：1. 上表估价对象建筑面积、土地使用权面积分别以《不动产登记信息查询结果》记载的信息为准；  
2. 本次评估对估价对象进行实地分估。

深圳市国策房地产土地估价有限公司  
东莞分公司  
负责人：  
二〇二一年八月四日

深圳市国策房地产土地估价有限公司  
法定代表人：  
二〇二一年八月四日



# 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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附 件.....	12
（一）估价对象位置示意图	
（二）估价对象相关照片	
（三）《东莞市第一人民法院委托评估函》（（2021）粤1971执6534号）复印件	
（四）《东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2021）粤1971执6534号）复印件	
（五）《不动产登记信息查询结果》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》、《人民法院委托评估工作规范》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、环境污染等因素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及土地使用权面积分别与《不动产登记信息查询结果》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《不动产登记信息查询结果》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《东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2021)粤1971执6534号〕，确定价值时点为2021年6月1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

估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准，估价对象建成时间约为1996年。

#### (三) 背离事实假设

1、市场价值未包含物业在拍卖、转让过程中应缴纳的相关税费，也未考虑水电费、



# 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：代大辉法官、黎志豪书记员

联系电话：0769-86865993

联系地址：广东省东莞市第一人民法院茶山法庭

## 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

估价委托人广东省东莞市第一人民法院为办理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，估价目的是为贵院办理案件确定房地产

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李汉强、杨慧芬共同共有的位于东莞市茶山镇竹园新邨11号自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占宅基地的土地使用权及房屋内部装修）。





(二) 估价对象权益状况

1、房产登记状况

(1) 东莞市茶山镇竹园新邨11号(房屋)

权利人	身份证号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
李汉强、杨慧芬	442527670313673、442527681213678	东莞市茶山镇竹园新邨11号	0220111、0022554	共同共有	住宅
面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产权单元号(地号)	权利性质	登记日期	使用期限
土地:宗地面积 104 m <sup>2</sup> /房屋: 建筑面积 322.36 m <sup>2</sup>	宅基地使用权/房屋所有权	441930002003JC00863 F00010001	土地:批准拨用 /房屋:自建房	1996-05-28	——
产权状态	*查封情况: 1、查封文号:(2016)粤1971执3199号,查封生效时间:2018-05-24;查封单位:东莞市第一人民法院;申请执行人:广发银行股份有限公司东莞茶山支行;被告:杨慧芬;登记时间:2018-05-25。 2、查封文号:(2016)粤1971执17000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:杨建梅;被告:李汉强;登记时间:2016-11-15。 3、查封文号:(2018)粤1971执恢1908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:东莞市华雄实业投资有限公司;被告:李汉强、杨慧芬;登记时间:2019-07-22。 *抵押情况: 无抵押。				
备注	——				

备注:上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

(2) 东莞市茶山镇茶山管理区茶山村(土地)

权利人	身份证号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
李汉强	442527196703136739	东莞市茶山镇茶山管理区茶山村	东府集用字(1996)第1900300260109号	单独所有	农村宅基地
面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产权单元号(地号)	权利性质	登记日期	使用期限
104 m <sup>2</sup>	宅基地使用权	441930002003JC00863W00000000	批准拨用	1996-01-08	——
产权状态	*查封情况: 1、查封文号:(2015)东一法松民二初字第673号之一,查封生效时间:2015-06-18;查封单位:东莞市第一人民法院松山湖区人民法院;申请执行人:——;被告:——;登记时间:2015-06-23。 2、查封文号:(2016)粤1971执3199号之一;查封生效时间:2018-06-18;查封单位:东莞市第一人民法院松山湖法庭;申请执行人:——;被告:——;登记时间:2018-06-18。 3、查封文号:(2016)粤1971执17000号;查封生效时间:——;查封单位:东莞市第一人民法院茶山人民法庭;申请执行人:——;被告:——;登记时间:2016-11-13。 4、查封文号:(2018)粤1971执恢1908号;查封生效时间:——;查封单位:东莞市第一人民法院松山湖法庭;申请执行人:——;被告:——;登记时间:2019-07-24。 *抵押情况: 无抵押。				
备注	——				

备注:上表资料来源于估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》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《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定土地使用权人为李汉强。

### 3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定估价对象建筑物为李汉强、杨慧芬共同共有。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

房屋用途		住宅	
房屋用途	总层数及评估层数	混合	约 3 米
建筑结构	平面布局	第 1 层：2 房 2 厅 1 卫 1 厨；第 2 层：2 房 1 厅 2 卫 1 阳台；第 3 层：2 房 1 厅 2 卫 1 阳台；第 4 层：1 露台	约 1996 年
竣工时间	层高	约 3 米	约 3 米
工程质量	朝向	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	朝西南
设施设备	水电明设、电话线、专用宽带		
外墙	条形瓷片、马赛克		
内墙	乳胶漆、踢脚线、瓷片墙裙		
天花	乳胶漆、开放式天花、石膏吊角线		
地面	地砖		
卫生间	地砖地面、墙面贴瓷片到顶、乳胶漆天花、卫生三洁具		
厨房	地砖地面、墙面贴瓷片到顶、乳胶漆天花、组合橱柜		
门窗	不锈钢防盗门、实木门、塑钢窗		
维护及成新率	维护及保养状况一般，约六成五新		
使用情况及其它	估价对象现状为自用，已被东莞市第一人民法院查封		

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。

(三) 最高最佳利用原则

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。

(二) 合法原则

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。

(一) 独立、客观、公正原则

## 七、估价原则

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。

(二) 价值定义

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

(一) 价值类型

## 六、价值类型

价值时点为2021年6月1日。

依据《东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2021)粤1971执6534号〕，确定价

## 五、价值时点

土地实物状况描述	
自用面积(平方米)	104.00
四至(距离最近道路或标志物)	东至私宅、南至巷道、西至私宅、北至私宅
用途	农村宅基地
形状	宅基地无使用年限限制
使用年限	规则四边形
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，博罗大断裂带西部。估价对象地势低平。
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	道路、供水、排水、通电、通讯
开发程度	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上已建有一栋在用建筑物
规划条件	
周边环境及景观	周边多为私宅，居住氛围一般；无特殊景观
公共服务设施	周边有东莞银行、中国邮政储蓄银行、茶园商场、喜悦里购物广场、冠华学校、卢屋第二小学、东莞市茶山镇茶山社区卫生服务站等配套设施，公共设施较完善

## 2. 土地实物状况

- (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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1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日起施行）
  - 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日起施行）
  - 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、《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）
  - 10、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
  - 11、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年

## 八、估价依据

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### (五) 价值时点原则

互牵制而趋于一致。

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。

### (四) 替代原则

是指估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在可能、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利用方式。

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上

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

1、房屋部分：成本法

税费+开发利润-房屋折旧

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

运用成本法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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

准地价系数修正法、建筑物部分选用成本法。

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，其中土地部分选用基

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

## 九、估价方法

(2013) 44号)

2、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

1、估价人员实地勘察获得的估价对象实际情况

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

3、《不动产登记信息查询结果》复印件

2、《东莞市第一人民法院裁定书》（(2021)粤1971执6534号）复印件

1、《东莞市第一人民法院委托评估函》（(2021)粤1971执6534号）复印件

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

3、《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发[2020]16号）

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》

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》

(二) 估价采用的技术规程

地价的《通知》（东府办函〔2021〕367号）

15、《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市2019年集体建设用地和农用地基准

公告2016年第16号，自2016年5月1日起施行）

14、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局

〔财税〔2016〕43号〕

13、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》

号)

12、《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23

第14号)

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：

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

### 2、土地部分：基准地价法

基准地价系数修正法是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，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对修正系数表选取相应的修正系数进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》和东莞市2019年集体建设用地基准地价，本次评估运用的计算公式为：

$$\text{宅基地单位地面地价} = (\text{宅基地片区基准地价} \times \text{开发程度修正值}) \times \text{用地类型修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{临水修正系数} \times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{其他个别因素修正系数之和})$$

## 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，其中土地部分选用基准地价系数修正法、建筑物部分选用成本法，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2021年6月1日的房地产市场价值为RMB1,078,010元，大写人民币壹佰零柒万捌仟零壹拾元整。

### 估价结果汇总表

成本法	估价对象及结果		估价方法及结果
	东莞市茶山镇竹园新邨11号 (房屋)	总价(元) 438,410	单价(元/m <sup>2</sup> ) 1,360
	东莞市茶山镇茶山管理区茶山村(土地)	总价(元) 639,600	单价(元/m <sup>2</sup> ) 6,150
	汇总评估价值	总值(元) 1,078,010	平均单价(元/m <sup>2</sup> ) ——

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名注册	签名日期
刘洪	4420190138	中国注册 房地产估价师 刘洪:4420190138	2011.8.4
王建平	4420130241	中国注册 房地产估价师 王建平:4420130241	2011.8.4

十二、实地查勘期

二〇二一年七月二十日

十三、估价作业期

二〇二一年六月一日至二〇二一年八月四日

## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2021）粤1971执6534号〕复印件
- (四) 《东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2021）粤1971执6534号〕复印件
- (五) 《不动产登记信息查询结果》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) 房地产估价师《注册证书》复印件

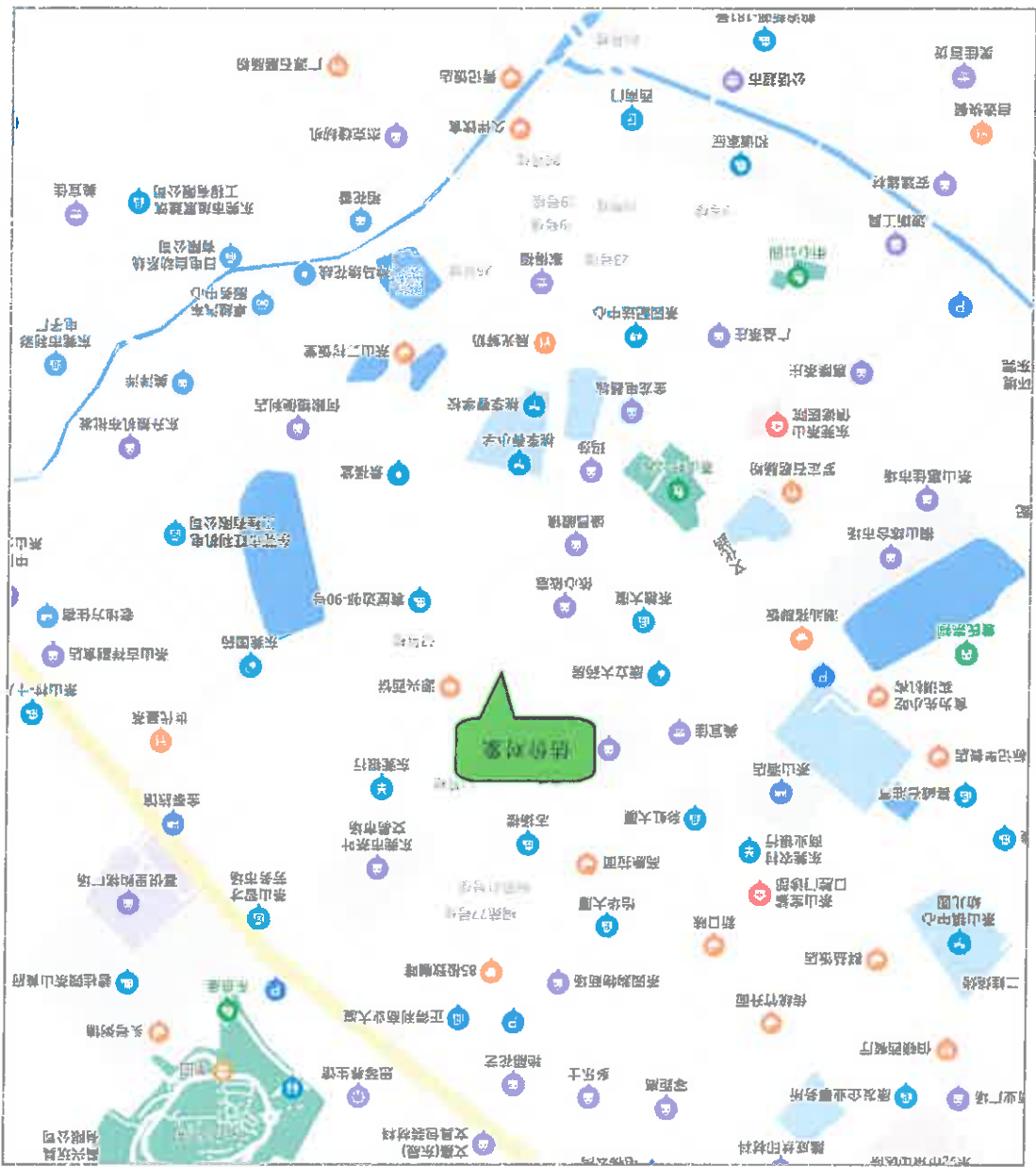


不动产竞价标的调查情况表

标的名称		东莞市茶山镇竹园新邨 11 号自建住宅	
权证情况		房地产权证号	0220111、0022554
		房屋所有权证	无
		土地使用权证号	东府集用字（1996）第 1900300260109 号
标的所有人		李汉强、杨慧芬	
标的现状		规划用途/ 房产类型	住宅
		土地性质	批准拨用
		土地用途	农村宅基地
		使用情况	自用
		钥匙	有
		权利限制情况	
标的物介绍		建筑面积	322.36 m <sup>2</sup>
		土地面积	104.00 m <sup>2</sup>
		不动产登记日期	1996-05-28
		装修情况	普通装修
		标的评估总价	1,078,010 元（其中土地价值为 639,600 元）
标的物估值		其他费用情况	
		未查询到	

### 估价对象位置示意图

地址：东莞市茶山镇竹园新村11号自建房



估价对象相关照片 (一)

地址：东莞市茶山镇竹园新村11号自建房



外观



一层客厅

大门



一层厨房

一层房间

一层餐厅



二层房间

二层客厅

一层卫生间

三层房间

三层房间

三层客厅

估价对象相关照片 (二)

地址：东莞市茶山镇竹园新邨11号自建房



三层阳台



三层卫生间



三层房间



四层内景



四层内景



楼梯



东至私宅



景观



四层内景



北至私宅



西至私宅



南至巷道

# 东莞市第一人民法院

## 委托评估函

(2021)粤1971执6534号

深圳市国际房地产土地估价有限公司东莞分公司

本院依法执行的(2021)粤1971执6534号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人李汉强的财产。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。

一、评估的标的物名称:东莞市茶山镇竹园新邨11号(房产证号:0220111);

评估的标的物地点:东莞市茶山镇竹园新邨11号;

二、评估的标的物名称:东莞市茶山镇茶山管理区茶山村[权属证号:东府集用字(1996)第1900300260109号]

评估的标的物地点:东莞市茶山镇茶山管理区茶山村

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇二一年六月一日

完成期限:十五天

附:执行裁定书一份

联系庭室:东莞市茶山镇庄园路2号茶山人民法庭

联系人:代大辉法官、黎志豪书记员

联系电话:0769-86865993



注:本委托函正本一式三份,档案、执行局、评估所各持一份。



# 广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2021)粤1971执6534号

申请执行人李健康，男，1965年10月7日出生，汉族，住广东省东莞市莞城区木石居57号，身份证号码：440105196510070137。

被执行人李汉强，男，1967年3月13日出生，汉族，住广东省东莞市茶山镇竹园新邨11号，身份证号码：442527196703136739。

申请执行人李健康根据已发生法律效力(2020)粤19民终10866号民事判决书向本院申请执行，本院予以立案执行。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、划拨被执行人李汉强存款5014593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确定的付款义务的，则对其存款依法予以划拨或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。

本裁定立即执行。

(本页无正文)

本件与原本核对无异

审判长 李剑文  
审判员 邵聪  
审判员 梁光伟  
审判员 吴人  
书记员 徐英丽

The seal is circular with a double border. The outer ring contains the text '昆明市中级人民法院' (Kunming City Intermediate People's Court) at the top and '审判' (Trial) at the bottom. The center features the national emblem of the People's Republic of China, which includes a sun with rays, a gear, and a sheaf of wheat, with five stars above it.

# 不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 332021051800009

校验码: 9B5DB8

权利人		李汉强		身份证明号码		442527196703136739	
不动产权坐落							
权属证书号				不动产权元号			
权利人		李汉强、杨慧芬		身份证明号码		442527670313673、442527681213678	
共有情况		共同共有		是否登记建筑物			
坐落		东莞市茶山镇竹园新邨1号					
权属证书号		0220111、0022554		不动产单元号(地号)		441930002003JC00863F00010001	
权利类型		宅基地使用权/房屋所有权		权利性质		土地: 批准拨用 / 房屋: 自建房屋	
用途		住宅		面积		土地: 宗地面积104㎡ / 房屋: 建筑面积322.36㎡	
登记日期		1996-05-28		使用期限			

## 权利状况

\*抵押情况: 无抵押。

\*查封情况:

1、查封文号: (2016)粤1971执3199号, 查封生效时间: 2018-05-24; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 广发银行股份有限公司东莞茶山支行; 被告: 杨慧芬; 登记时间: 2018-05-25。

2、查封文号: (2016)粤1971执1700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: 杨建梅; 被告: 李汉强; 登记时间: 2016-11-15。

3、查封文号: (2018)粤1971执恢1908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: 东莞市华雄实业投资有限公司; 被告: 李汉强、杨慧芬; 登记时间: 2019-07-22。

## 注释



说明:  
 1、本查询结果是系统问题。请与原始登记凭证(粤发权利人持有的书面资料)记载信息或扫描簿页情况不一致, 请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实, 并以不动产登记簿记载中心核实, 并以不动产登记簿记载中心核实。  
 2、本查询结果与不动产登记簿记载中心核实情况。  
 联系电话: 0769-26987634。





# 不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 332021051800009

校验码: 1CD4R2

权利人		李汉强	身份证明号码	442527196703136739
不动产坐落				
权属证书号		不动产权单元号		
权利人	李汉强	身份证明号码	442527670313673	
共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是	
坐落	东莞市茶山镇茶山管理区茶山村			
权属证书号	东莞市集用字(1996)第1900300260109号	不动产权单元号(地号)	441930002003JC00863W00000000	
权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用	
用途	农村宅基地	面积	104 m <sup>2</sup>	
登记日期	1996-01-08	使用期限		

不动产登记簿

申请条件

\*抵押情况:  
无抵押。

\*查封情况:

- 1、查封文号: (2015)东一法松民二初字第673号之一; 查封生效时间: 2015-06-18, 查封单位: 东莞市第一人民法院松山湖人民法庭; 申请执行人: ——, 被告: ——, 登记时间: 2015-06-23。
- 2、查封文号: (2016)粤1971执3199号之一; 查封生效时间: 2018-06-18, 查封单位: 东莞市第一人民法院松山湖法庭; 申请执行人: ——, 被告: ——, 登记时间: 2018-06-18。
- 3、查封文号: (2016)粤1971执17000号; 查封生效时间: ——, 查封单位: 东莞市第一人民法院松山湖法庭; 申请执行人: ——, 被告: ——, 登记时间: 2016-11-13。
- 4、查封文号: (2018)粤1971执恢1908号; 查封生效时间: ——, 查封单位: 东莞市第一人民法院松山湖法庭; 申请执行人: ——, 被告: ——, 登记时间: 2019-07-24。

裁判文书

详情



说明：  
 1、本查询结果与系统登记簿（或权利人持有的书面档案）记载信息或听事办情况不一致，请申请人及时联系本中心进行登记中心重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-26987634。  
 2、本查询结果只限于房屋登记中心核实，并不对房屋登记中心核实前的登记簿情况进行。  
 3、“查封冻结”在系统中显示“已备案”的，指引该登记簿已办理房屋查封或房屋冻结登记但未办理房屋人下的产权证（即未办证）。  
 4、申请人对查询结果有异议的，应当履行的义务，因系统不能或不适当使用而造成的损失自负。  
 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

经办人：陈盛秋  
 （查询机均盖章）

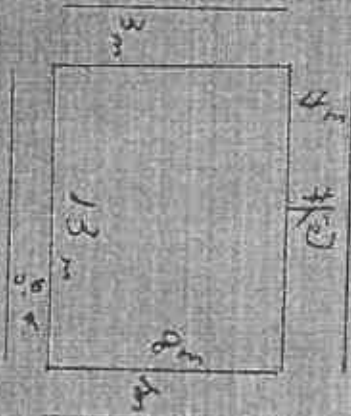
查询日期：2021-05-18 11:30:01

备 注



附图粘贴线

陈 燦 佳



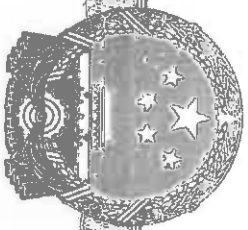
刘 康 暖



比例尺: 1:1000

注明边长(米)

图 1



统一社会信用代码

91440300192381740H

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

登记机关



### 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，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
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。



# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码  
91441900699700288N

名称  
类型  
负责人  
经营范围

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司  
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,计算机软件技术开发及销售;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,从事设计等各类单项资产评估,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



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。

# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

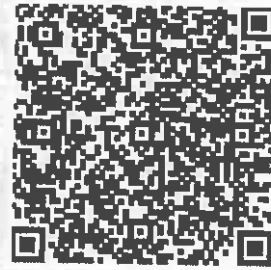
统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至2024年04月15日

备案等级：壹级



请先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码验证



发证日期：2021年07月27日

发证机关：广东省住房和城乡建设厅



抄送: 东莞市住房和城乡建设局

抄报: 住房城乡建设部房地产市场监管司

查验

先关注“广东省住房和城乡建设厅微  
信公众号”, 进入“粤建办事”扫码



备案编号: 2021DG09

有效期限: 2024年04月15日

经营场所: 东莞市南城区元美东路东侧百安中心B座705-706

负责人: 王建平

名称: 深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

# 房地产估价机构分支机构 备案登记





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 and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00190566

姓名 / Full name

王惠平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360681198507101011

注册号 / Registration No.

4420130241

执业机构 / Employer

深圳市国策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

Handwritten signature of the bearer.



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. 00189708

发证机关

姓名 / Full name

刘洪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43028119900824772X

注册号 / Registration No.

4420190138

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司  
 东莞分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-07-15

持证人签名 / Bearer's signature

刘洪

