



GUOCE INSTITUTION
R E P O R T

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]080009SSF号

估价项目名称：东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一

巷2号自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：东莞市第二人民法院

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)

叶淑仪(注册证书编号：4420210274)

估价报告出具日期：2021年08月05日



防伪编号：20210801073

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com



GUOCE INSTITUTION
R E P O R T

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2021]080009SF 号

估价项目名称：东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷 2
号自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

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

叶淑仪 注册号：4420210274

估价报告出具日期：2021 年 8 月 5 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：20210801073

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocecd.com

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院：

承蒙委托，我公司对赵淦标单独所有的位于东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2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107.18平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为33.61平方米，土地规划用途为城镇住宅用地。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、法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、收益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2021年7月23日的房地产市场价值为RMB530,007元，大写人民币伍拾叁万零柒元整。

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)
东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号(房屋)	赵淦标	107.18	900	96,462
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)
东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号(土地)	赵淦标	33.61	—	433,545
合 计		—	—	530,007

特别提示：1. 根据《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（虎不动产函[2021]113号），本次评估估价对象建筑面积、土地使用权面积分别以《房产分户图》、《宗地图》记载的实测建筑面积、实测用地面积为准；

2. 应委托方要求需要对房地价格分开列示，本次估价对象评估价值以房地分估形式表示，本次评估选用收益法测算得出房地合一的价值，采用成本法测算得出地上建筑物的价值，相互扣减得出土地的价值；

3. 依据《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（（2021）东二法委评字第172号）记载，估价对象在变现处置、交付、变更登记等过程中产生的所有税费，包括被执行人应缴范围部分，均将要求由当事人承担。

深圳市国策房地产估价有限公司
法定代表人： 

二〇二一年八月五日

深圳市国策房地产土地估价有限公司
东莞分公司

负责人： 

二〇二一年八月五日

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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象相关照片	
(三) 《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》〔（2021）东二法委评字第172号〕复印件	
(四) 《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》〔（2020）粤1972执9047号之一〕复印件	
(五) 《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（虎不动产函[2021]113号）复印件	
(六) 《不动产登记信息查询结果》复印件	
(七) 《宗地图》、《房产分户图》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》、《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对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《房产分户图》、《宗地图》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《房产分户图》、《宗地图》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) 估价对象可以在限定流转市场上转让，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《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》〔（2020）东二法委评字第172号〕，确定以注册房地产估价师对估价对象的实地查勘完成日为价值时点，即2021年7月23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、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、根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》资料所示，估价对象已被广东省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查封因素的影响。

4、估价对象占用土地的权利类型为国有划拨土地使用权，土地未记载土地终止年限，根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，本次估价测算中设定估价对象使用期限自价值时点起不超过国有建设用地的法定最高年限，即70年。

（四）不相一致假设

根据《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（虎不动产函[2021]113号）及实地查勘情况，估价对象实测建筑面积和用地面积与《不动产登记信息查询结果》复印件记载建筑面积、土地使用权面积存在不一致，经与委托方确认，本次评估估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积分别以《房产分户图》和《宗地图》复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价所使用的房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查结果为依据，即设定估价对象建成时间约为1989年。

二、估价报告使用限制：

（一）本报告只为贵院办理案件确定房地产市场价值提供参考依据，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，亦不得以其他方式公开发表。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，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。

（六）房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对评估价值中的土地使用权价值和建筑物价值参考成本法中土地和建筑物价值比例进行了剥离，主要是为满足估价委托人要求，单独使用估价对象的土地使用权价值和建筑物价值无实际意义，在此提醒报告使用者注意。分配给土地和建筑物的价值不得单独用于任何其他评估，否则视为无效。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

联系人：赖仁武

联系电话：89889765、89889767

联系地址：广东省东莞市第二人民法院虎门法庭

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二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赵淦标单独所有的位于东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占土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) 东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号（房屋）

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
赵淦标	——	东莞市虎门镇东上一巷2号	2876332	单独所有	住宅
面积 (m ²)	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
土地：宗地面积33.61/房屋：建筑面积107.18 m ²	国有建设用地使用权/房屋所有权	441906026002GB0029 6F00010001	土地：划拨/房屋：自建房	1989-07-15	——
产权状态	*查封情况： 1、查封文号：2020粤1972执9047号；查封生效时间：2020-11-10；查封单位：东莞市第二人民法院；申请执行人：方雪芬；被告：赵淦标；登记时间：2020-11-09。				
备注	*抵押情况： 无抵押。				

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（简称《回复》）（虎不动产函[2021]113号）、《不动产登记信息查询结果》、《房产平面图》复印件，根据《回复》，上表估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积均为实测面积。

(2) 东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号（土地）

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
赵淦标	442527600626151	东莞市虎门镇东上一巷2号	东府集建字(1990)第1900062610079号	单独所有	城镇住宅用地
面积 (m ²)	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
33.61	国有建设用地使用权	441906026002GB0029 6W000000000	划拨	1991-04-02	——
产权状态	*抵押情况： 无抵押。				
备注	*查封情况： 无查封。				

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（简称《回复》）（虎不动产函[2021]113号）、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》复印件，根据《回复》，上表估价对象土地使用权面积为实测面积。

2、土地权属状况

①土地所有权：估价对象的土地所有权属国家所有。

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赵淦标。

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赵淦标单独所有。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

房屋用途	住宅
总层数及评估层数	总 3 层, 评估整栋
建筑结构	砖混
平面布局	私宅 (第 1 层: 1 房 1 厅 1 卫 1 厨, 第 2 层: 1 房 1 卫 1 阳台, 第 3 层: 1 房 1 阳台)
竣工时间	约 1989 年
层高	约 3.5 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
外墙	水刷石
内墙	乳胶漆、踢脚线
天花	乳胶漆
地面	地砖
卫生间	地砖地面, 1.5 米瓷片墙裙, 乳胶漆天花, 卫生二洁具
厨房	地砖地面, 1.5 米瓷片墙裙, 乳胶漆天花, 贴瓷片水泥灶台
门窗	防盗门、木夹板门、铝合金窗
维护及成新率	维护及保养状况一般, 约五成新
使用情况及其它	估价对象现状为空置, 已被广东省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二人民法院经办法官实地查勘得出。

2、土地实物状况

自用面积	33.61 m ²
四至 (距离最近道路或标志物)	东近东莞市虎门镇第四中学, 南近新村正街, 西私宅, 北近空地
用途	城镇住宅用地
形状	规则四边形
使用年限	划拨用地无使用年限限制
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	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, 地上已建有 1 栋在用建筑物
规划条件	
周围环境及景观	周边有飞龙山庄、锦绣半山、能源华庄等住宅小区, 且附近较多私宅, 居住氛围浓厚; 无特殊景观
公共服务设施	周边有东莞银行、中国农业银行、中国农业银行、东莞银行、富民百家商场、黄河时装城、东方小学、中国农业银行、丰客隆购物广场、东莞市虎门医院(则徐院区)等配套设施, 各项配套设施完善

土地实物状况描述

五、价值时点

依据《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（（2021）东二法委评字第172号），本次确定价值时点为注册房地产估价师对估价对象实地查勘日，即2021年7月23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利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、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利用方式。

（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、《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年第14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》（财税〔2016〕43号）
 - 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》（国家税务总局公告2016年第16号，自2016年5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》
 - 3、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）
- （三）估价委托人及相关单位提供的有关资料**
- 1、《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（〔2021〕东二法委评字第172号）复印件

2、《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》（（2020）粤 1972 执 9047 号之一）
复印件

3、《关于协助调查虎门镇东上一巷 2 号相关房产及土地信息的回复》（虎不动产函[2021]113 号）复印件

4、《不动产登记信息查询结果》复印件

5、《宗地图》、《房产分户图》复印件

（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、东莞市房地产市场出租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、收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

1、房地合一整体：收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。

收益法计算公式： $V=a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n] / (1+r)^n]$

其中：V 表示房地产价格；

a 表示房地产年纯收益；

r 表示房地产报酬率；

g 表示收益年递增率；

n 表示房地产的有效使用年限。

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：

建筑物成本价值 = 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

3、土地部分：

土地部分价值 = 房地合一整体价值 - 建筑物价值

十、估价结果


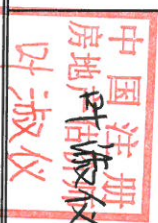
我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、收益法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 23 日的房地产市场价值为 **RMB530,007 元**，大写人民币伍拾叁万零柒元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果 (成本法、收益法)
东莞市虎门镇虎门寨居民村 东上一巷 2 号 (房屋)	总价 (元)	96,462
	单价 (元/m ²)	900
东莞市虎门镇虎门寨居民村 东上一巷 2 号 (土地)	总价 (元)	433,545
	单价 (元/m ²)	—
汇总评估价值	总值 (元)	530,007
	平均单价 (元/m ²)	—

备注：本次评估选用收益法测算得出房地合一的价值，采用成本法测算得出地上建筑物的价值，相互扣减得出土地的价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 叶淑仪	签名日期
王建平	4420130241	 王建平 4420130241	2021.8.5
叶淑仪	4420210274	 叶淑仪 4420210274	2021.8.5

十二、实地查勘期

二〇二一年七月二十三日

十三、估价作业期

二〇二一年五月十三日至二〇二一年八月五日

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《东莞市第二人民法院司法委托（评估）委托书》（（2021）东二法委评字第172号）复印件
- (四) 《广东省东莞市第二人民法院执行裁定书》（（2020）粤1972执9047号之一）复印件
- (五) 《关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复》（虎不动产函[2021]113号）复印件
- (六) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (七) 《宗地图》、《房产分户图》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

标的名称	东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号自建住宅房地产		
权证情况	权利证号	——	
	房屋所有权证号	2876332	
	土地使用权证号	东府集建字（1990）第1900062610079号	
标的所有人	赵溢标		
标的现状	用途	住宅	
	土地性质	城镇住宅用地	
	土地用途	住宅	
	使用情况	空置	
	钥匙	有	
权利限制情况	已被广东省东莞市第二人民法院查封。		
标的物介绍	建筑面积	107.18 m ²	
	土地面积	33.61 m ²	
	登记日期	房产：1989-07-15 土地：1991-04-02	
	装修情况	普通装修	
标的物估值	标的评估总价（其中： 土地使用权价值）	530,007元（其中土地价值：96,462元）	
	其他费用情况	未查询到	

估价对象相关照片 (一)

地址：东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号自建住宅



外观



入户门



首层内景



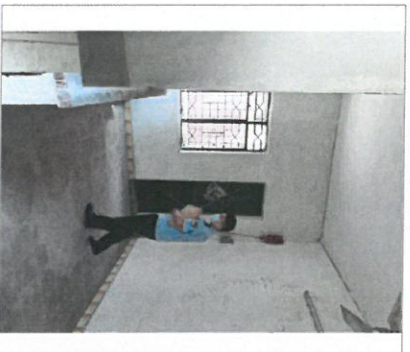
首层内景



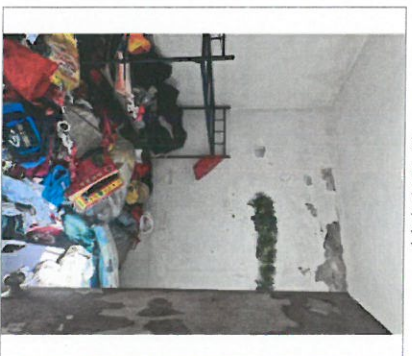
首层厨房



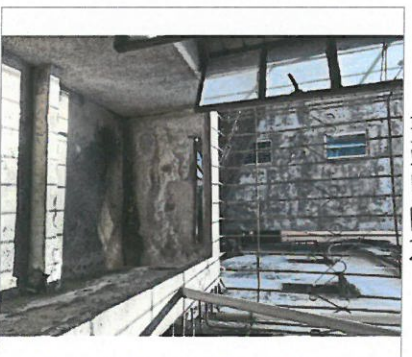
首层卫生间



二层内景



二层内景



二层阳台



三层内景



三层内景



三层内景

估价对象相关照片 (二)

地址：东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号自建住宅



三层阳台



阳台景观



周边环境

东莞市第二人民法院

司法委托(评估)委托书

(2021)东二法委评字第172号

来源案号	(2020)粤1972执9047号	案由	其他民事
简要案情	第三人赵淦标(公民身份证号码为442527600626151)至今未能履行生效法律文书上所确定的义务,本院依法查封第三人的财产,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	评估第三人赵淦标(公民身份证号码为442527600626151)所有的名下位于东莞市虎门镇虎门寨居民村东上一巷2号的土地使用权【不动产权证号为:东府集建字(1990)第1900062610079号】的价值;以及地上建筑物【不动产权证号为:2876332号】的价值,用作拍卖参考价。		
受托机构	深圳南国置业房地产土地估价有限公司东莞分公司		
委托要求	1. 出具评估报告一式四份,其中一份交立案庭存档;向案件经办人提供评估报告电子版及评估现场视频,含word文档的《评估报告书》和excel版的《资产评估结果汇总表》,以及标的物的电子照片。接收文件电子邮箱: Humenft@163.com 。		
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	虎门法庭: 赖仁武	联系电话	89889765、89889767
备注	本标的在变现实置、交付、变更登记等过程中产生的所有税费,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)

广东省东莞市第二人民法院 执行裁定书

(2020)粤1972执9047号之一

申请执行人：方雪芬，女，1987年11月11日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇中正横街34号，公民身份号码为441900198711111689。

委托诉讼代理人：谭霁玲，广东嘉茂律师事务所律师。

被执行人：黄秀枝，女，1962年7月16日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东上一巷2号，公民身份号码为442527196207161521。

被执行人：赵世昌，男，1986年1月25日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东上一巷2号，公民身份号码为441900198601251672。

被执行人：赵世豪，男，1999年7月6日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东上一巷2号，公民身份号码为441900199907061673。

被执行人：霍全妹，女，1974年10月4日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇太平新洲路77号，公民身份号码为441900197410041707。

被执行人：陈伍女，女，1928年4月19日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东上一巷2号，公民身份号码为442527192804191528。

第三人：赵淦标，男，1960年6月26日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东上一巷2号，公民身份号码为442527196006261518。

申请执行人方雪芬与被执行人黄秀枝、赵世昌、赵世豪、霍全妹、陈伍女追偿权纠纷纠纷一案，申请执行人依据本院作出的已经发生法律效力（2019）粤1972民初19038号民事判决书向本院申请执行，本院于2020年7月16日立案执行。被执行人黄秀枝、赵世昌、赵世豪、陈伍女在继承赵淦标遗产份额份额内向申请执行人支付借款本金166166.53元、利息6674元（暂计至2020年7月22日）、迟延履行期间债务利息698元（暂计至2020年7月22日），并承担案件受理费3621.16元、本案执行费2559元，合计179718.69元；被执行人霍全妹在上述债务的二分之一份额内承担连带责任。因被执行人至今未履行上述义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、在继承赵淦标遗产份额内冻结、划拨被执行人黄秀枝、赵世昌、赵世豪、霍全妹、陈伍女存款人民币179718.69元或查封、扣押、扣留、提取其相应价值的财产；

二、冻结、划拨被执行人霍全妹存款人民币89859.35元或查封、扣押、扣留、提取其相应价值的财产；

三、查封第三人赵淦标名下位于广东省东莞市虎门镇东上一巷2号的房屋【权属证号为2876332】；

四、查封第三人赵淦标名下位于广东省东莞市虎门镇虎门寨

居民村东上一巷 2 号的土地使用权【权属证号：东府集建字
(1990)第 1900062610079】。

本裁定立即执行。

审 判 员 赖仁武



本件与原本核对无异

书 记 员 江润权

东莞市虎门镇规划管理所

虎不动产函〔2021〕113号

关于协助调查虎门镇东上一巷2号相关房产及土地信息的回复

东莞市第二人民法院：

贵院送来《协助调查函》（2020）粤1972执9047号收悉。经核查，回复如下：

- 一、相关不动产档案资料见附件1。
- 二、经核，函中提及房产与土地实际坐落一致，其中土地登记的坐落信息有误，正确坐落为东莞市虎门镇东上一巷2号（与房产证登记一致）。待该不动产办理转移登记时，更正坐落登记信息。
- 三、经核，该不动产土地登记面积为34.5平方米，实测用地面积为33.61平方米；该不动产登记建筑面积为108.68平方米，实测建筑面积为107.18平方米，详见附件2。
- 四、因该不动产为国有划拨住宅用地，须在本社区（虎门寨社区）居民范围内流转。

附件：1.《不动产档案资料》

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 0620210305000088

校验码: 62A790

申请条件	权利人	赵淦标	身份证明号码	442527600626151
	不动产坐落			
权属证书号				
权利人	赵淦标	身份证明号码	442527600626151	
共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是	
坐落	虎门镇虎门寨居民村东下一巷2号			
权属证书号	东府集建字(1990)第19000062610079号	不动产单元号 (地号)	441906026002GB00296W0000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	划拨	
用途	城镇住宅用地	面积	34.5 m ²	
登记日期	1991-04-02	使用期限		
不动产登记情况	*抵押情况: 无抵押。			
	*查封情况: 无查封。			
备注				

说明:
1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息或事实情况不一致,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、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的,表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记,但未办理房屋登记下的产权登记(即未办证)。
4、由申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务,因保管不善或不当使用造成的损失,责任自负。
5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。



经办人: 李嘉文

(查询机构盖章)

查询日期: 2021-03-05 11:52:49

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：062021040900172

校验码：98B107

查询条件	权利人	身份证明号码		
	不动产坐落	不动产单元号		
不动产登记情况	权属证书号		不动产单元号	
	权利人	赵途标	身份证明号码	
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市虎门镇东上一巷2号		
	权属证书号	2876832	不动产单元号 (地号)	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	权利性质	
	用途	住宅	面积	
	登记日期	1989-07-15	使用期限	
	*抵押情况： 无抵押。			
	*查封情况： 1、查封文号：2020粤1972执9047号；查封生效时间：2020-11-10；查封单位：东莞市第二人民法院； 申请执行入：方雪芬；被告：赵途标；登记时间：2020-11-09。			
备注				



说明：
 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或事实情况不一致，请申请入及时联系东莞市不动产登记中心核实，并以不动产登记中心重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-26987634。
 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但未办理购房人名下的产权登记（即未办证）。
 4、申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

宗地图

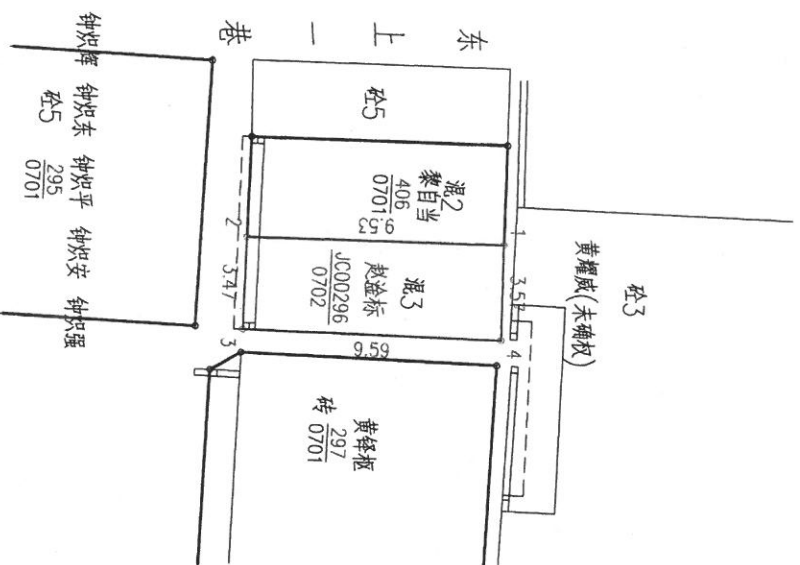
单位: m · m²

宗地代码: 441906026002JC00296

土地权利人: 赵益标

所在图幅号: 2525.25-38465.75

宗地面积: 33.61



虎门镇不动产权籍调查小组

2021年04月解析法测绘界址点

绘图日期: 2021.04.21

审核日期: 2021.04.21

比例尺 1:280

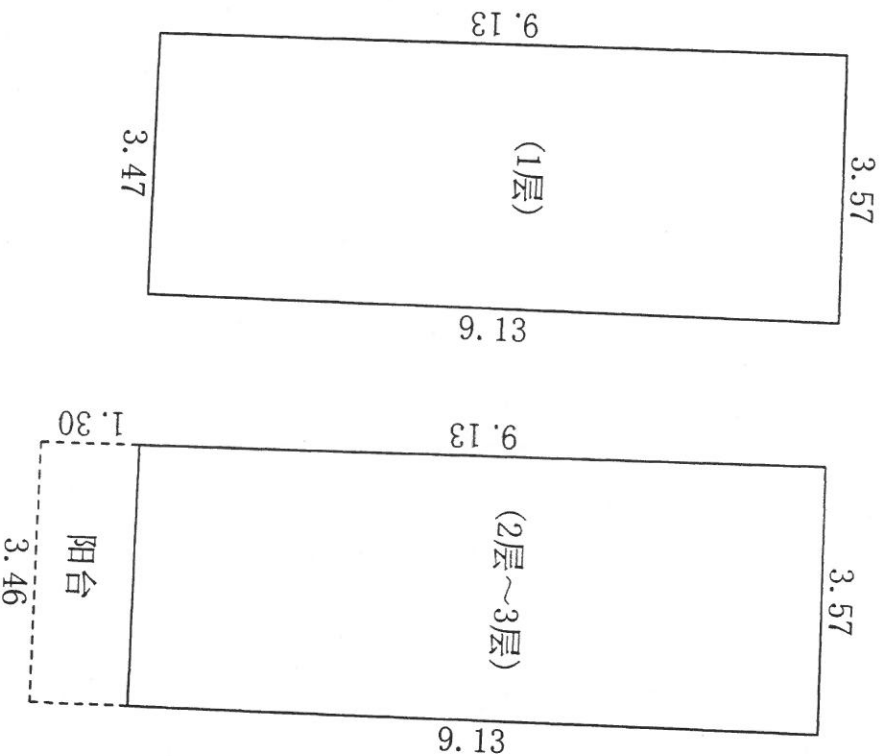
界址点坐标表

点号	X 坐标	Y 坐标	点号	X 坐标	Y 坐标
1	2525410.303	38465927.898	3	2525400.757	38465931.424
2	2525400.772	38465927.959	4	2525410.347	38465931.464
2000国家大地坐标系					
备注					

房产分户图

△
单位: m²

宗地代码	441906026002JC00296	结构	混合	专有建筑面积	--
幢号	F0001	总层数	3	分摊建筑面积	--
户号	0001	所在层次	1-3	建筑面积	107.18
坐落	东莞市虎门镇东上一巷2号				

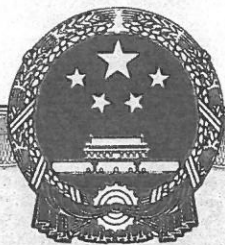


虎门镇不动产权籍调查小组

绘制日期: 2021年04月21日

房产证: 28763332

比例尺 1: 100



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

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。

登记机关



2021年06月25日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码

91441900699700288N



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
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





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：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”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年04月27日





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：东莞市南城区元美东路东侧百安中心B座705-706

有 效 期 限：2024年04月15日

备 案 编 号：2021DG09



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”扫码查验



抄 报：住房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

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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.



姓名 / Full name

王健平

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



No. 00190566

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。国内使用注册房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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. 00217402

发证机关

姓名 / Full name

叶淑仪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441900199211123602

注册号 / Registration No.

4420210274

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

2024-04-20

持证人签名 / Bearer's signature

叶淑仪

