



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]100002SF号

估价项目名称：东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为  
厚街大道西97号）自建住宅共2套房地  
产市场价格评估

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

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10月08日



防伪编号：20211000382

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)



GUOCE INSTITUTION  
R E P O R T

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2021]100002SF 号

估价项目名称：东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 套房地产市场价格为评估

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

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：2021 年 10 月 8 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：20211000382

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

## 致估价委托人函

广东省东莞市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对曾汉东单独所有的位于东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 套房地产在现状利用条件下的市场价格进行评估。估价对象房屋建筑面积合计为 1,898.71 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积合计为 401.20 平方米，土地规划用途为农村宅基地。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。

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 9 月 15 日的房地产市场价格为 **RMB8,647,084** 元，大写人民币捌佰壹拾叁万零伍佰叁拾叁元整。

（“估价结果明细表”详见下页）

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年十月八日

深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司

负责人：

二〇二一年十月八日

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	东莞市厚街镇厚街大道西 65 号(实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)	曾汉东	987.65	1,300	1,283,945
2	东莞市厚街镇宝屯村(实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)	曾汉东	911.06	1,300	1,184,378
建筑物小计			1,898.71	—	2,468,323
序号	估价对象	权利人	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地面单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
3	东莞市厚街镇宝屯村塘坑村(实勘为厚街大道西 97 号) (土地)	曾汉东	200.00	—	6,178,761
4	东莞市厚街镇宝屯村(实勘为厚街大道西 97 号) (土地)	曾汉东	201.20		
土地小计			401.20		6,178,761
合 计					8,647,084

特别提示:

- 1、上表估价对象建筑面积及土地使用权面积以《不动产登记信息登记结果》记载的信息为准;
- 2、包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修,但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;
- 3、本次估价结果是在满足本次估价假设和限制条件前提下对应的市场价格;
- 4、应委托方要求需对房地价格分开列示,本次估价对象评估价格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格,采用成本法测算得出地上建筑物的价格,相互扣减得出土地的价格。



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析.....	20
三、最高最佳利用分析.....	20
四、估价方法适用性分析.....	36
五、估价测算过程.....	37
六、估价结果确定.....	47
附 件.....	49

(一) 估价对象位置示意图

(二) 估价对象相关照片

(三) 《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》〔(2021)东中法评估字第63号〕

复印件

(四) 《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》〔(2021)粤19执482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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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《不动产登记信息查询结果》复印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）估价对象可以在限定市场（集体经济组织成员）内流转，买卖双方之间无任何利害关系（具体买受资格由村集体认证）；
- （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《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》（（2021）东中法评估字第63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9月15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、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估假设评估对象交易

税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担。本次估价假设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，均将要求由买受人承担。具体情况以实际负担为准。

2、经与估价委托人确认，估价对象未欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金）。本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金）为估价前提。

3、经与估价委托人确认，人民法院财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费等）从财产价款中扣除。本次评估不考虑财产处置费用对估价结果的影响。具体情况以实际扣除为准。

4、本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

5、本次评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

6、经与估价委托方核实确认，本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响，提请报告方注意。

7、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格的影响。

#### （四）不相一致假设

1、估价对象土地登记用途为农村宅基地，房屋登记用途为住宅，实际用途为商铺及厂房。依据《中房学[2021]37号文》评估对象实际用途与登记用途不一致的，一般应当按照登记用途进行评估。

2、根据我司注册房地产估价师的现场查勘，估价对象东莞市厚街镇宝屯村塘坑村的实际门牌号为“厚街大道西97号”，经估价委托方确认，二处地址描述对应为同一物业，提请本报告使用人注意。

#### （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1994年。

## 二、估价报告使用限制：

（一）本估价报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用；否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（二）本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。



(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(四) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格, 如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化, 估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 10 月 8 日起为壹年。若报告使用期限内, 估价报告未使用之前, 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才可使用。

(六) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(七) 未经估价机构书面同意, 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。

(八) 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。

(九) 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：广东省东莞市中级人民法院

联系人：邹群英、叶毅尊

联系电话：89811062、89811669

联系地址：东莞市中级人民法院

## 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中级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，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价对象范围为曾汉东单独所有的位于东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 套房地产（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

(二) 估价对象权益状况

1、产权状况

(1) 房屋登记状况

1) 东莞市厚街镇厚街大道西 65 号 (实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)

权利人	身份证明号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
曾汉东	441900197103183510	东莞市厚街镇厚街大道西 65 号	粤房地证字第 C1366632 号	单独所有	住宅
面积 (m <sup>2</sup> )	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 200 m <sup>2</sup> /房屋: 建筑面积 987.65 m <sup>2</sup>	宅基地使用权/房屋所有权	441913007004JC00898 F00010001	土地: 划拨/房屋: 自建房	2002-11-28	——
产权状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019) 粤 1971 执保 163 号; 查封生效时间: 2020-01-17; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 兴业银行股份有限公司东莞分行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-01-17。 2、查封文号: (2019) 粤 1971 执 17046 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: 曾振泉; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-04-21。 3、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2684 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-11。 4、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2685 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-13。 5、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 3907 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: 东莞农村商业银行股份有限公司万江支行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-10-29。 6、查封文号: (2020) 粤 1971 执 33148 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: 刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良; 被告: 东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东; 登记时间: 2021-06-15。 7、查封文号: (2021) 粤 1971 执 9634 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东、吴满珍; 登记时间: 2021-06-28。</p>				
备注	该房屋所属土地证号: 东府集建字(1995)第 1900130700234 号, 宗地总面积 200 平方米, 用途为农村宅基地, 权利性质为批准拨用, 权利人: 曾汉东				

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。

(本页以下无正文)

2) 东莞市厚街镇宝屯村 (实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)

权利人	身份证明号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
曾汉东	441900197103183510	东莞市厚街镇宝屯村	粤房地证字第 C2419814 号	单独所有	住宅
面积 (m <sup>2</sup> )	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 201.20 m <sup>2</sup> /房屋: 建筑面积 911.06 m <sup>2</sup>	宅基地使用权/房屋所有权	441913007004JC00801 F00010001	土地: 划拨/房屋: 自建房	2004-03-17	——
产权状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019) 粤 1971 执保 163 号; 查封生效时间: 2020-01-20; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 兴业银行股份有限公司东莞分行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-01-17。 2、查封文号: (2019) 粤 1971 执 17046 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: 曾振泉; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-04-21。 3、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2684 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-7。 4、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2685 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-10。 5、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 3907 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: 东莞农村商业银行股份有限公司万江支行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-10-29。 6、查封文号: (2021) 粤 1971 民初 3914 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: 严爱琴; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2021-03-01。 7、查封文号: (2020) 粤 1971 执 33148 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: 刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良; 被告: 东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东; 登记时间: 2021-06-15。 8、查封文号: (2021) 粤 1971 执 9634 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东、吴满珍; 登记时间: 2021-06-28。</p>				
备注	该房屋所属土地证号: 东府集用字 (1995) 第 1900130700232 号, 宗地总面积 201.20 平方米, 用途为农村宅基地, 权利性质为批准拨用, 权利人: 曾汉东				

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。

(本页以下无正文)

(2) 土地登记状况

1) 东莞市厚街镇宝屯村塘坑村 (实勘为厚街大道西 97 号) (土地)

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
曾汉东	441900197103183510	东莞市厚街镇宝屯村塘坑村	东府集建字(1995)第1900130700234号	单独所有	农村宅基地
面积 (m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产单元号 (地号)	权利性质	登记日期	使用期限
200	宅基地使用权	441913007004JC00898W00000000	批准拨用	1995-05-04	——
产权状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019) 粤 1971 执 17046 号之一; 查封生效时间: 2020-04-20; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 曾振泉; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-04-21。 2、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2684 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-11。 3、查封文号: (2020) 粤 1971 执保 2685 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-13。 4、查封文号: (2020) 粤 1971 执 33148 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: 刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良; 被告: 东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东; 登记时间: 2021-06-15。 5、查封文号: (2021) 粤 1971 执 9634 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: 叶惠波; 被告: 曾汉东、吴满珍; 登记时间: 2021-06-28。</p>				
备注	该宗地上建筑物的不动产权证号为: 粤房地证字第 C1366632 号 (建筑面积为: 987.65 平方米), 用途为: 住宅, 权利人为: 曾汉东				

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。

(本页以下无正文)

2) 东莞市厚街镇宝屯村(实勘为厚街大道西97号)(土地)

权利人	证件号码	坐落	权属证书号	共有情况	用途
曾汉东	441900197103183510	东莞市厚街镇宝屯村	东府集用字(1995)第1900130700232号	单独所有	农村宅基地
面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产单元号(地号)	权利性质	登记日期	使用期限
201.20	宅基地使用权	441913007004JC00801W00000000	批准拨用	2003-11-18	——
产权状态	<p>*抵押情况: 无抵押。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号:(2019)粤1971执17046号之一;查封生效时间:2020-04-20;查封单位:东莞市第一人民法院;申请执行人:曾振泉;被告:曾汉东;登记时间:2020-04-21。 2、查封文号:(2020)粤1971执保2684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:叶惠波;被告:曾汉东;登记时间:2020-08-07。 3、查封文号:(2020)粤1971执保2685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:叶惠波;被告:曾汉东;登记时间:2020-08-11。 4、查封文号:(2020)粤1971执33148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:刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良;被告:东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东;登记时间:2021-06-15。 5、查封文号:(2021)粤1971执9634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:叶惠波;被告:曾汉东、吴满珍;登记时间:2021-06-28。</p>				
备注	该宗地上建筑物的不动产权证号为:粤房地证字第C2419814号(建筑面积为:911.06平方米),用途为:住宅,权利人为:曾汉东				

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均均为曾汉东。

## 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均为曾汉东单独所有。

## 4、估价对象他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件资料所示,估价对象已被广东省东莞市第一人民法院查封。依据《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,本次评估为涉执房地产处置司法评估,不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

项目名称		东莞市厚街镇厚街大道西 65 号 (实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)	东莞市厚街镇宝屯村 (实勘为厚街大道西 97 号) (房屋)
建筑物状况描述	房屋用途	住宅	住宅
	总层数及评估层数	总 4 层, 评估整栋	
	建筑结构	钢混	
	平面布局	大开间	
	竣工时间	约 1994 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	朝西	
	设施设备	水电明设、有线电视、电话线、专用宽带	
装修状况	外墙	条形砖	
	内墙	乳胶漆、踢脚线	
	天花	乳胶漆	
	地面	地砖、地坪漆	
	卫生间	地砖地面、墙面贴瓷片、乳胶漆天花、卫生二洁具	
	厨房	无	
	门窗	卷闸门、防盗门、铝合金窗	
维护及成新率	维护及保养状况较好, 约六成五新		
使用情况及其它	估价对象地上 2 栋建筑物打通使用, 第 1 层现状为出租作汽车维修, 第 2-4 层现状为出租作厂房。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中级人民法院经办法官实地查勘得出。

(本页以下无正文)

## 2、土地实物状况

估价对象	东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西97号）（土地）	东莞市厚街镇宝屯村（实勘为厚街大道西97号）（土地）
权属证号	东府集建字（1995）第1900130700234号	东府集用字（1995）第1900130700232号
土地面积	200.00 m <sup>2</sup>	201.20 m <sup>2</sup>
四至（距离最近道路或标志物）	东至巷子，南至巷子，西至厚街大道，北至民宅	
用途	农村宅基地	
形状	规则四边形	
使用年限	——	
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，地上已建有1栋在用建筑物	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	周边有景源花园、新世纪颐和居、盛和花园等住宅小区，且附近较多私宅，居住氛围浓厚；无特殊景观	
公共服务设施	周边有中国银行、中国建设银行、万达广场、万科城市广场、厚街竹溪中学、体育公园等配套设施，各项配套设施完善	

## 五、价值时点

依据《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》，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9月15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

市场价格，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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

#### （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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

#### （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使用方式。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

#### （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。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定，遵循了替代原则。

#### （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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

## 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743号，自2021年9月1日起施行)

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、《农村集体土地价格评估技术指引》(中估协发〔2020〕16号)

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行)

## (三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》((2021)东中法评估字第63号)复印件

2、《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》((2021)粤19执482号)复印件

3、《不动产登记信息查询结果》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、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 9 月 15 日的房地产市场价格为 RMB8,647,084 元，大写人民币捌佰壹拾叁万零伍佰叁拾叁元整。

### 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）
东莞市厚街镇厚街大道西 65 号（实勘为厚街大道西 97 号）（房屋）	总价（元）	1,283,945
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1,300
东莞市厚街镇宝屯村（实勘为厚街大道西 97 号）（房屋）	总价（元）	1,184,378
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1,300
东莞市厚街镇宝屯村塘坑村、宝屯村（实勘为厚街大道西 97 号）共 2 宗农村宅基地（土地）	总价（元）	6,178,761
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	—
汇总评估价格	总值（元）	8,647,084
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	—

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

### 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 王建平 王建平:4420130241	签名日期
王 建平	4420130241		2021.10.8
刘 洪	4420190138		2021.10.8

### 十二、实地查勘期

二〇二一年九月十五日

### 十三、估价作业期

二〇二一年九月三日至二〇二一年十月八日

## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市中级人民法院司法委托评估委托书》〔(2021)东中法评估字第63号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》〔(2021)粤19执482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	东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 套房地产	
权证情况	权属证明号码	粤房地证字第 C1366632 号、粤房地证字第 C2419814 号、东府集建字（1995）第 1900130700234 号、东府集用字（1995）第 1900130700232 号
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	无
标的所有人	曾汉东	
标的现状	房屋用途	住宅
	土地性质	集体土地使用权
	土地用途	农村宅基地
	使用情况	出租
	钥 匙	有
权利限制情况	1、已被广东省东莞市第一人民法院查封。	
标的物介绍	建筑面积	合计：1,898.71 m <sup>2</sup>
	土地面积	合计：401.20 m <sup>2</sup>
	登记日期	序号 1 估价对象：2002-11-28；序号 2 估价对象：2004-3-17；序号 3 估价对象：1995-5-4；序号 4 估价对象：2003-11-18
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价	8,647,084 元（其中土地价值：6,178,761 元）
	其他费用情况	未查询到

# 估价对象位置示意图

地址：东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 处  
房地产



## 估价对象相关照片（一）

地址：东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 处  
房地产



外观



外观



门牌号



第 1 层门面



第 1 层门面



第 1 层内景



第 1 层内景



第 1 层内景



第 1 层卫生间



第 2 层内景



第 2 层内景



第 2 层卫生间



## 估价对象相关照片（二）

地址：东莞市厚街镇宝屯村塘坑村（实勘为厚街大道西 97 号）自建住宅共 2 处  
房地产



第 3 层内景



第 3 层内景



第 3 层卫生间



第 4 层内景



第 4 层内景



第 4 层卫生间



天台



天台景观



东至巷子



南至巷子



西至厚街大道



北至民宅

# 广东省东莞市中级人民法院

## 司法委托评估委托书

(2021)东中法评估字第63号

执行案号	(2021)粤19执482号	案由	国内非涉外仲裁裁决
简要案情	被执行人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	对被执行人曾汉东名下位于东莞市厚街镇宝屯村、厚街镇宝屯村塘坑村的土地及地上建筑物的价值进行评估。		
受托机构	深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司		
委托要求	出具评估报告一式5份，其中一份交审管办存档。		
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. (2021)粤19执482号执行裁定书复印件壹份； 2. (2020)粤1971财保596号民事裁定书复印件壹份； 3. (2020)粤1971执保3907号《查封(扣押)财产清单》复印件壹份； 4. (2021)粤19执482号《查封公告》复印件壹份； 3. 编号：002021080900426《不动产登记信息查询结果》复印件肆份。		
委托部门联系人	邹群英、叶毅尊	联系电话、传真	89811062、89811669
案件承办人、书记员	张永棋、何康	联系电话	89811178、89811021
备注	评估过程中，请直接约案件经办人、书记员联系，最终的评估报告，请交给委托部门联系人。		

(民商事、执行案件用)

委托单位盖章



2021年6月3日

广东省东莞市中级人民法院

查封财产清单



(2020)粤1971执保3907号

吴满珍、曾汉东：

根据我院(2020)粤1971财保596号民事裁定书，查封(扣押)你(单位)下表的财物，等候本院处理。

编号	财产类型	权属人/银行账户名	不动产证号/账号/车牌号	不动产地址/账号所属银行	保全情况备注
1	房产	吴满珍	0200503325	东莞市东城区东城中路南中惠华庭4幢1101号	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月29日起至2023年10月28日止。
2	房产	吴满珍	C3744320	东莞市东城区东城中路南38号中惠华庭4幢1102号	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月29日起至2023年10月28日止。
3	房产	吴满珍	0100487387	东莞市莞城区体育横路22号2楼3号	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月28日起至2023年10月27日止。
4	房产	曾汉东	C1366632	东莞市厚街镇厚街大道西65号	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月29日起至2023年10月28日止。
5	房产	曾汉东	C2419814	东莞市厚街镇宝屯村	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月29日起至2023年10月28日止。
6	车辆	吴满珍	粤S2688Z	东莞市车辆管理局	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月28日起至2022年10月27日止。
7	车辆	曾汉东	粤SJ6368	东莞市车辆管理局	已查封, 轮候查封, 查封期限叁年, 查封期限自2020年10月28日起至2022年10月27日止。

经办执行人员：冼俊安、钟政达

电话：0769-88677664

(注：请仔细阅读背面的财产保全告知书。)

# 广东省东莞市中级人民法院 查封公告

本院立案执行（2021）粤19执482号一案，本案在财产保全中东莞市第一人民法院依据（2020）粤1971执保3907号对被执行人曾汉东名下财产查封情况如下：

- 1、位于东莞市厚街镇宝屯村的房屋。
- 2、位于东莞市厚街镇厚街大道西65号的房屋

上述财产查封期限自2020年10月29日起至2023年10月28日止。在上述期限内，任何人不得对被查封的财产转移、设定权利负担、租赁或者其他有碍执行的行为，否则，本院将依法追究其法律责任。

主张对上述财产享有权属或者存在租赁合同等法律关系的，请在10日内书面向本院反映，并提交相关材料。否则，由此产生的不利法律后果由相关当事人自行承担。

特此公告



# 不动产登记信息查询结果

国土部机要查字



编号: 00202109090426

校验码: 5CF68D

申请条件	权利人	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	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	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市厚街镇厚街大道西65号		
	权属证书号	粤房地证字第C1366632号	不动产单元号 (地号)	441913007004JC00898F00010001
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	土地: 划拨 / 房屋: 自建房
	用途	住宅	面积	土地: 宗地面积200㎡ / 房屋: 建筑面积987.65㎡
	登记日期	2002-11-28	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: (2019)粤1971执保163号; 查封生效时间: 2020-01-17; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 兴业银行股份有限公司东莞分行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-01-17。 2、查封文号: (2019)粤1971执17046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: 曾振泉; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-04-21。 3、查封文号: (2020)粤1971执保2684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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-11。 4、查封文号: (2020)粤1971执保2685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: 叶惠波; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-08-13。 5、查封文号: (2020)粤1971执保3907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: 东莞农村商业银行股份有限公司万江支行; 被告: 曾汉东; 登记时间: 2020-10-29。 6、查封文号: (2020)粤1971执33148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: 刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良; 被告: 东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东; 登记时间: 2021-06-15。 7、查封文号: (2021)粤1971执9634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: 叶惠波; 被告: 曾汉东、吴满珍; 登记时间: 2021-06-28。</p>			
<p>该房屋所属土地证号: 东府集建字(1995)第1900130700034号, 宗地总面积: 200平方米, 用途为农村宅基地, 权利性质为批准拨用。 · 权利人: 曾汉东</p>				

# 不动产登记信息查询结果

国家机关查询



编号: 00202108090428

校验码: F3CED3

申请 条件	权利人	曾汉东	身份证明号码	441900197103183519
	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	曾汉东	身份证明号码	441900710318351
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是
	坐落	厚街镇宝屯村塘坑村		
	权属证书号	东府集建字(1995)第1900130700234号	不动产单元号(地号)	441913007004JC00898W00000000
	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	200 m <sup>2</sup>
	登记日期	1995-05-04	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:(2019)粤1971执17046号之一;查封生效时间:2020-04-20;查封单位:东莞市第一人民法院;申请执行人:曾振泉;被告:曾汉东;登记时间:2020-04-21。 2、查封文号:(2020)粤1971执保2684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:叶惠波;被告:曾汉东;登记时间:2020-08-11。 3、查封文号:(2020)粤1971执保2685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:叶惠波;被告:曾汉东;登记时间:2020-08-13。 4、查封文号:(2020)粤1971执33148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:刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良;被告:东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东;登记时间:2021-06-15。 5、查封文号:(2021)粤1971执9634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:叶惠波;被告:曾汉东、吴满珍;登记时间:2021-06-28。</p>			
备 注	该宗地上建筑物的不动产权证号为:粤房地证字第C1388632号(建筑面积为:987.65平方米),用途为:住宅,权利人为:曾汉东			

# 不动产登记信息查询结果

不动产登记



编号：002001080900428

校验码：3B0265

申请 条件	权利人	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	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	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市厚街镇宝屯村		
	权属证书号	粤房地证字第C2419814号	不动产单元号 (地号)	441913007004JC00801F00010001
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	土地：划拨 / 房屋：自建房
	用途	住宅	面积	土地：宗地面积201.2㎡ / 房屋： 建筑面积911.06㎡
	登记日期	2004-03-17	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况：</p> <p>1、查封文号：(2019)粤1971执保163号；查封生效时间：2020-01-20；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：兴业银行股份有限公司东莞分行；被告：曾汉东；登记时间：2020-01-17。</p> <p>2、查封文号：(2019)粤1971执17046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：曾振泉；被告：曾汉东；登记时间：2020-04-21。</p> <p>3、查封文号：(2020)粤1971执保2684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：叶惠波；被告：曾汉东；登记时间：2020-08-07。</p> <p>4、查封文号：(2020)粤1971执保2685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：叶惠波；被告：曾汉东；登记时间：2020-08-10。</p> <p>5、查封文号：(2020)粤1971执保3907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：东莞农村商业银行股份有限公司万江支行；被告：曾汉东；查封时间：2020-10-29。</p> <p>6、查封文号：(2021)粤1971民初3914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：严爱琴；被告：曾汉东；登记时间：2021-03-01。</p> <p>7、查封文号：(2020)粤1971执33148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：刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良；被告：东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东；登记时间：2021-06-15。</p> <p>8、查封文号：(2021)粤1971执3634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：叶惠波；被告：曾汉东、吴满珍；登记时间：2021-06-28。</p>			



# 不动产登记信息查询结果

国家机 关查 查

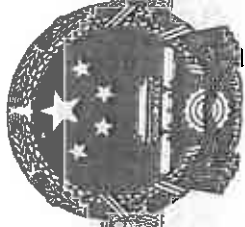


编号：000021080900426

校验码：E0E703

申请 条件	权利人	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	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	曾汉东	身份证明号码	441900197103183510
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是
	坐落	东莞市厚街镇宝屯村		
	权属证书号	东府集用字(1995)第1900130700232号	不动产单元号(地号)	441913007004JC00801W000000000
	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	201.2 m <sup>2</sup>
	登记日期	2003-11-18	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：(2019)粤1971执17046号之一；查封生效时间：2020-04-20；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：曾振泉；被告：曾汉东；登记时间：2020-04-21。 2、查封文号：(2020)粤1971执保2684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：叶惠波；被告：曾汉东；登记时间：2020-08-07。 3、查封文号：(2020)粤1971执保2685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：叶惠波；被告：曾汉东；登记时间：2020-08-11。 4、查封文号：(2020)粤1971执33148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：刘广生、牛全军、张鹏、孙丙良；被告：东莞市百香岛都市农业科技有限公司、曾汉东；登记时间：2021-06-15。 5、查封文号：(2021)粤1971执9634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：叶惠波；被告：曾汉东、吴满珍；登记时间：2021-06-28。</p>			
备 注	该宗地上建筑物的不动产权证号为粤房地证字第C2419814号(建筑面积为：911.06平方米)，用途为：住宅，权利人为：曾汉东			





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

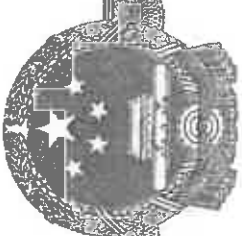
住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

### 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



# 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。



名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

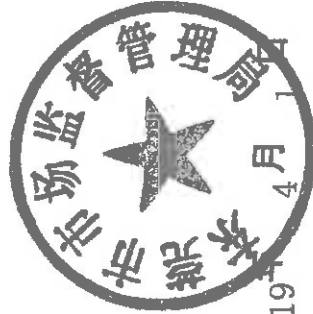
负责人 王建平

经营范围 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中心二期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



2019年4月1日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



# 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



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07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

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年07月14日

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

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

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. 00189708

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

