

广东省东莞市中级人民法院因办理案件涉及东莞市万江
街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业房地产市场价值

房地产估价报告

粤中坤房评报字【2021】第 B26 号



中 坤

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

涉执房地产处置司法估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业（建筑面积为 189.97 m²，含合理分摊的国有建设用地使用权价值）房地产市场价格估价报告

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

房地产估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司



注册房地产估价师：赵汝翔（注册号 4420190270）

李光明（注册号 4419970048）

估价报告出具日期：二〇二一年十一月十二日

估价报告编号：粤中坤房评报字[2021]第 B26 号

致委托人函

广东省东莞市中级人民法院：

承蒙贵院的委托，我们对座落于东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业的市场价值进行了估价。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而估算估价对象的市场价值。价值时点：2021 年 11 月 2 日。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，估价对象东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业选用收益法及成本法进行了分析、测算和判断，确定座落于东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业的市场价值为人民币壹佰玖拾伍万陆仟陆佰玖拾壹元整（¥1,956,691.00 元），详见下表：

权利人	地址及名称	用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
黄建军	东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号	住宅	1-2 层	189.97	10,300.00	1,956,691.00
合计				189.97	10,300.00	1,956,691.00

备注：市场价值含合理分摊的国有建设用地使用权价值，计算取整。

本估价结果不包含估价对象办理产权过户和司法办案所需的有关税费以及涉案标的所需补交的相关税费。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见报告余下内容。

估价对象参照广东省东莞市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上各拍卖标的变卖公告中记载，标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生税费及变卖前标的物所欠的税费由买受人承担，请报告使用者注意。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十一月十二日



目录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	6
(一) 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.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(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
四、附件	
(一) 《不动产估价结果明细表》1 页	
(二) 《广东省东莞市中级人民法院委托书》复印件 1 页	
(三) 《不动产登记信息查询结果》复印件共 1 页	
(四) 估价对象现状照片共 1 页	
(五) 位置图片共 1 页	
(六) 注册房地产估价师资格证书复印件共 2 页	
(七) 房地产估价机构备案证书复印件 1 页	
(八) 房地产估价机构营业执照复印件 1 页	

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告,请仔细阅读本估价报告及有关附件;

2、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;

3、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立公正的专业分析、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;

4、注册房地产估价师与本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;

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。由于条件所限,本次估价不考虑估价对象的产权归属问题,若因此而产生纠纷,本估价机构及估价人员不承担任何责任;

6、本公司注册房地产估价师赵汝翔、李光明已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
赵汝翔	4420190270			2021. 11. 12
李光明	4419970048			2021. 11. 12

二〇二一年十一月十二日

估价的假设和限制条件

估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司注册房地产估价师根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以下条件若不成立，本估价结果无效。

(一) 一般假设

1、本次评估设定估价对象的国有土地使用权和房屋所有权均为合法方式取得，估价对象产权明晰，手续齐全，假设可在公开市场上自由转让；

2、估价委托人未提供估价对象的权属登记证明，本次评估建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》等资料复印件记载为依据，并以估价对象的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权合法、完整为假设前提；注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地面积等进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积、土地面积等与证载面积大体相当，无理由怀疑证载数据与实际数据不符，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

4、注册房地产估价师已对房屋安全、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；

5、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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价；

6、本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

7、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家地方的有关法律法规；

(二) 未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象无背离事实假设事项，故本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅兼经营，本次估价假设估价对象用途为住宅。

（五）依据不足假设

1、本次估价中，估价委托人未提供估价对象权属证明原件，仅提供不动产登记信息查询结果复印件，注册房地产估价师不能确定复印件内容是否与原件内容一致。本次估价假定估价委托人提供的估价对象不动产登记信息查询结果复印件内容与估价对象权属证明原件内容是一致的；

2、依据委托人提供的相关资料及实地查勘，估价对象无其他他项权利登记，但不排除存在其他他项权利的可能性。在估价时，注册房地产估价师无法核实委托人提供资料的真实性；

3、委托方未能提供委估对象若涉及土地出让金、已抵押担保和出租等的债权数额等资料，根据现行法律法规规定，上述债权款项为法定优先受偿款，至本估价报告出具时，本公司评估人员经尽职调查后未能获知估价对象是否存在法定优先受偿款和其他优先受偿款，也无法获知不动产处置实现时产权持有人需缴交的土地出让金及税费（包括但不限于土地出让金、土地增值税及抵押权实现时可能产生的司法执行费、评估费、拍卖费等相关费用）的具体数额，故本次估价假定估价对象无法定优先受偿款和其他优先受偿款，请报告使用者在使用本估价结果时予以考虑；

4、估价对象东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号现状为出租，但注册房地产估价师未能获取租赁合同，也无法核实是否存在租赁关系。

（六）估价报告使用限制

1、应当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评估报告。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；本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其它用途的使用均属无效；

2、本估价报告自出具之日起一年内有效（即 2021 年 11 月 12 日至 2022 年 11 月 11 日）。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本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；

- 4、本报告由广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司负责解释；
- 5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任；
- 6、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任；
- 7、本估价报告书一式伍份，其中本公司存档壹份，其余交于委托人办理相关手续，他用无效；本估价报告书盖有我公司公章，涂改、换页、复印均无效；
- 8、估价对象应当属于完整的产权，在进行转让交易时，需符合房地产转让方面的相关规定；
- 9、根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象土地使用权权利性质为划拨，今后如需处置估价对象应优先向政府缴纳土地出让金和相关契税，准确的金额以相关部门核定为准。本估价结果不包含估价对象办理产权过户时需缴交的土地出让金及税费（包括但不限于土地出让金、土地增值税及抵押权实现时可能产生的司法执行费、评估费、拍卖费等相关费用）的具体数额；
- 10、本次估价对其是否可办理产权过户不作保证，且对估价对象的产权归属不作界定或发表意见，仅对估价对象的价值发表专业意见，请报告使用者注意；
- 11、评估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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；
- 12、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；
- 13、本次估价由于未获提供估价对象的租赁合同等，故本次估价未考虑估价对象租赁情况所带来的影响，若租赁合同约定的租金水平等与市场客观租金水平等存在差异，将对估价结论带来相应影响，请报告使用者注意；
- 14、本次估价估价当事人对待估房地产的法律权属问题给予了合理的关注，本估价报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见，亦不能成为有关房产的权属证明文件，也不为有关房产的权属状况承担任何责任，本次估价对估价对象的产权归属不作界定或发表意见，仅对估价对象的价值发表专业意见，特提请报告使用者注意；
- 15、由于本次估价目的为司法办案估价，估价对象自身价值可能会因其为拍卖而造成

投资者心理价值下降；

16、对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响；

17、估价对象交易税费负担方式：参照广东省东莞市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上各拍卖标的变卖公告中记载，标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生税费及变卖前标的物所欠的税费由买受人承担，本次估价以此假设为前提，请报告使用者注意；

18、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（本页以下无正文）

房地产估价结果报告

估价报告编号：粤中坤房评报字[2021]第 B26 号

（一）委托人

委托人：广东省东莞市中级人民法院

住所：东莞市东城西路 187 号

（二）房地产估价机构

估价机构：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：卢启佳

单位地址：江门市蓬江区建设三路 19 号 2 幢 1905 室

统一社会信用代码：91440703740843206D

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1200004

联系电话：0750-3088114

（三）估价目的

为广东省东莞市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

委托人所提供的本次估价范围及有关基础资料数据，我们进行了初步的核对，委托人指定的估价范围为：东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业。

2、估价对象权益状况

广东省东莞市中级人民法院所提供的相关资料复印件如下：

《不动产登记信息查询结果》复印件 1 份，权属证书号为粤（2017）东莞不动产权第 0169643 号，不动产单元号（地号）441904024003GB00588F00010001，权利人为黄建军，房地座落为东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为土地：划拨/房屋：自建房，用途为住宅，层高约 3 米，土地：宗地面积 182.44 平方米/房屋：建筑面积 189.97 平方米。抵押情况：无抵押。查封情况：①查封文号：（2019）粤 1971 财保 1422 号；查封生效时间：2020-01-09；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：前海股交投资控股（深圳）有限公司，②查封文号：（2021）

东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业的市场价值估价报告

粤 1971 执 7099 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：广东都汇联邦产业孵化有限公司；

截止价值时点，根据委托人提供的资料及实地查勘显示，估价对象，无其他他项权利登记，但不排除存在其他他项权利的可能性。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托人提供的资料，可知估价对象东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号实体状况如下：

(1)土地部分

估价对象位于东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号，宗地面积为 182.44 m²，土地形状为多边形，地势平坦，水文、地质条件一般；宗地开发程度：红线外为“五通（路、上水、下水、电、通讯通）”，红线内为“五通一平（路、上水、下水、电、通讯通及场地平整）”，所在建筑物四至：东、南、北至内部路，西至东堤路。

(2)建筑物部分

估价对象位于东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号，建筑面积为 189.97 m²，层高约 3 米，安装不锈钢门及卷闸门，外墙部分石米部分贴墙砖，地面部分马赛克部分瓷砖，天花、内墙扫白，外观一般，保养一般。

4、估价对象区位状况

东莞，又称“莞城”，广东省地级市，全国 5 个不设区的地级市之一。位于广州东南、珠江口东岸，南邻深圳，广东重要的交通枢纽和外贸口岸，有“音乐之城”、“科技之城”、“博物馆之城”、国家森林城市、国际花园城市、全国篮球城市等美誉。估价对象东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅位于东莞市万江街道，区域内通讯设施有中国联通、中国移动及中国电信这三家通讯运营商的通讯光纤线路，通讯线路畅通，周边有都会广场、东风综合市场、万江公园、江滨公园、万江中心小学、银行网点等配套设施较完善，估价对象区位状况较好。

(五) 价值时点

本项目的价值时点确定为 2021 年 11 月 2 日，本价值时点的选取是结合本次估价目的及实地查勘的时间，并经委托人同意而确定的。

(六) 价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形

成或成立的价格。

市场价值，是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

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

- 1、遵循客观、独立、公正原则：评估价值应为对各方估价利害人均是公平合理的价格或价格；
- 2、遵循合法原则：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、遵循价值时点原则：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、遵循替代原则：评估价值应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；
- 5、遵循最高最佳利用原则：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。

最高最佳利用：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、行为依据

(1)广东省广东省东莞市中级人民法院出具的《广东省东莞市中级人民法院委托书》。

2、法律法规依据

(1)《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《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）（根据 2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

(3) 《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 第三十二号)(《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第三十二号)(《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 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》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订, 2021 年 9 月 1 日起施行)

(6) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

3、技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号);

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

4、委托人提供的有关资料

(1) 委托人提供的《广东省东莞市中级人民法院委托书》复印件 1 份;

(2) 委托人提供的《广东省东莞市中级人民法院执行裁定书》复印件 1 份;

(3) 委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件 1 份。

5、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、租金实例、基准地价及不动产开发成本等相关基础资料;

(2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘, 调查所得的资料;

(3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

(九) 估价方法

估价对象东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号用途为住宅, 根据《房地产估价规范》, 估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1. 各估价方法的适用性

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或当估价对象的同类房地产没有或者交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预算或测算的，适用假设开发法。

2. 理论上不适用或不选用的估价方法及理由

(1) 不选用比较法的理由：由于估价对象为自建房，同类房地产交易实例较少，故不选用比较法。

(2) 不选用假设开发法的理由：由于估价对象属已建成房地产，不具有投资开发或再开发条件，故不选用假设开发法。

3. 选用的估价方法及理由

①收益法原理：估价对象用途为住宅，估价对象所在区域周边同类型物业的租赁成交实例较多，根据本次估价目的及基本前提限制条件以及估价对象所处地区市场状况等因素，因此本次估价选用收益法对估价对象进行测算。

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

本次估价选用持有加转售模式进行估价。

②成本法原理：按照重建或者重置被估价对象的思路，将重建或者重置成本作为确定估价对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定估价对象价值的评估方法。

成本法适用性分析：

使用这种方法的前提条件：

1. 估价对象能正常使用或者在用；
2. 估价对象能够通过重置途径获得；
3. 估价对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次估价对象为住宅，由于所涉及的经济技术参数都有充分的数据资料作为基础和依

东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业的市场价值估价报告

据，因此本次估价宜采用成本法进行评估。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值，是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，市场价值如下：

权利人	地址及名称	用途	所在 楼层	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	市场价值(元)
黄建军	东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号	住宅	1-2 层	189.97	10,300.00	1,956,691.00
合计				189.97	10,300.00	1,956,691.00

通过分析、测算和判断，确定座落于东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号住宅物业的市场价值为人民币壹佰玖拾伍万陆仟陆佰玖拾壹元整（¥1,956,691.00）。本估价结果不包含估价对象办理产权过户和司法办案所需的有关税费以及涉案标的所需补交的相关税费。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	日期
赵汝翔	4420190270			2021.11.12
李光明	4419970048			2021.11.12

(十二) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为二〇二一年十一月二日。

(十三) 估价作业期

本估价报告的作业日期为二〇二一年十一月二日至二〇二一年十一月十二日。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司
二〇二一年十一月十二日

不动产估价结果明细表

委托单位：广东省东莞市中级人民法院

价值时点：2021年11月2日

报告编号：粤中坤房评报字[2021]第B26号

单位：人民币

权利人	地址及名称	用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	市场价值(元)
黄建军	东莞市万江街道万江墟社区东堤路29号	住宅	1-2层	189.97	10,300.00	1,956,691.00
合计				189.97	10,300.00	1,956,691.00

备注：市场价值含合理分摊的国有建设用地使用权价值，计算取整。

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

二〇二一年十一月十二日



广东省东莞市中级人民法院

委托书

(2021)粤19执885号

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司:

本院在执行前海股交投资控股(深圳)有限公司与黄建军、前海股权交易中心(东莞)有限公司国内非涉外仲裁裁决纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

1、 位于东莞市万江街道万江墟社区东堤路29号

二〇二一年十一月四日

执行机构: 东莞市中级人民法院执行局

承办人: 尹国辉、吴先文

电话: 89811801

联系地址: 东莞市东城西路187号

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：002021060301361

校验码：0AD305

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	黄建军		[REDACTED]		
	共有情况	单独所有		是否登记建筑物		
	坐落	东莞市万江街道万江墟社区东堤路29号				
	权属证书号	粤(2017)东莞不动产权第0169643号	不动产单元号 (地号)	441904024003GB00588F00010001		
	权利类型	国有建设用地使用权/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182.44平方米/房屋：建筑面积189.97平方米	
	登记日期	2017-08-15		使用期限		
*抵押情况： 无抵押。						



备注	
----	--

说明：

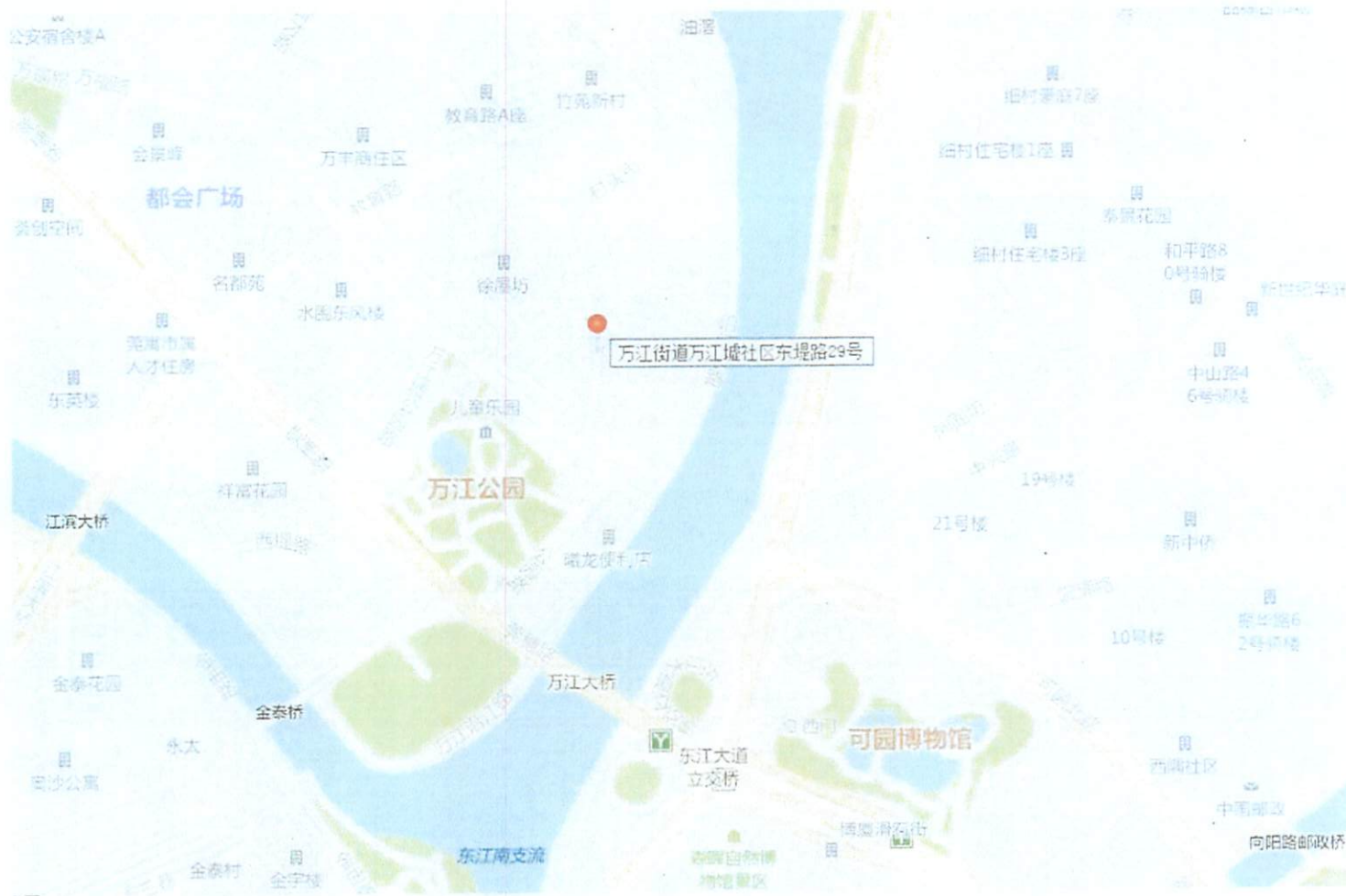
- 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息或与事实情况不一致，请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实，并以不动产登记中心重新出具的查询结果为准，联系电话：0769-26987634。
- 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
- 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的，表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但未办理购房人名下的产权登记（即未办证）。
- 4、申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

粤中坤房评报字[2021]第 B26 号 现状图片

东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号



东莞市万江街道万江墟社区东堤路 29 号



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. 00191128

姓名 / Full name

赵汝翔

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440106197207184079

注册号 / Registration No.

4420190270

执业机构 / Employer

广东中坤资产评估土地房地产估价
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-19

持证人签名 / Bearer's signature

赵汝翔



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. 00191381

姓名 / Full name

李光明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440701196311280315

注册号 / Registration No.

4419970048

执业机构 / Employer

广东中坤资产评估土地房地产估价
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-07

持证人签名 / Bearer's signature





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1200004

企业名称：广东中坤资产评估土地房地产估价咨询
有限公司

此证书仅供本公司出具报告使用

统一社会信用代码：91440703740843206D

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：卢启佳

注册地 址：江门市蓬江区建设三路19号2幢1905室

有 效 期：至 2024年10月26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10月26日





统一社会信用代码

91440703740843206D

营业执照



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

名称

广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

注册资本

人民币伍佰万元

类型

型

有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期

2002年07月15日

法定代表人

卢启佳

营业期限

长期

经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产评估；土地评估；项目可行性研究；市场调查；投资咨询（不含金融、证券、保险、期货类咨询），经济信息咨询，绩效评价服务，城市更新产业信息咨询，征收补偿方案咨询，土地利用咨询，资源资产调查，自然资源资产核算，土地节约集约利用评价咨询服务；社会稳定风险评估。（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。）

住

所

江门市蓬江区建设三路19号2幢1905室

登记机关

2020



年 月 日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制