

# 房地产估价报告

**项目名称：**位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷 38 号的土地使用  
权及地上房屋所有权的市场价格评估

**报告编号：**广之信评报（2022）05-011 号

**估价委托人：**广东省东莞市第一人民法院

**房地产估价机构：**广东广之信资产土地房地产评估有限公司

**中国注册房地产估价师：**王劲松(注册号：4316100023)

黄焕华(注册号：4319980043)

**估价报告出具日期：**2022 年 5 月 17 日

## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据,对位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号的土地使用权及地上房屋所有权的市场价格进行了评估,估价对象土地面积为97.50平方米,房屋建筑面积为440.90平方米,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。评估目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

根据有关房地产估价的法律法规,本着独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,建筑物采用成本法、土地使用权采用公示地价系数修正法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时点2022年5月10日的估价结果为:人民币2,156,147元,大写:贰佰壹拾伍万陆仟壹佰肆拾柒圆整,详见下表:

物业名称		面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号	房屋	440.90	1330	586,397
	土地	97.50	16100	1,569,750
合计		— —	— —	2,156,147

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年,自报告出具之日2022年5月17日起至2023年5月16日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年五月十七日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价的假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	6
(一)、估价委托人 .....	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 .....	9
(九)、估价方法 .....	10
(十)、估价结果 .....	12
(十一)、注册房地产估价师 .....	13
(十二)、实地查勘期 .....	13
(十三)、估价作业日期 .....	13
四、附件 .....	14

## 一、估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、我们已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求,勤勉尽职地开展估价业务。

4、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象在2022年5月10日进行实地查勘,实地勘察人为王劲松。但仅限于其外观和使用状况,未对估价对象内部结构进行测试和设施的检验,无法确认估价对象结构和设施是否有缺损。其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本评估价格是现时公开市场价格,但未考虑将来市场价格的波动及税费率的影响。

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告假设条件:

#### 1、一般性假设

1.1、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》是此次估价的重要依据,我们并未向政府有关管理部门核实,仅对其记载的权属、面积、用途等进行了基本核对,对于该资料最终的真实性和准确性由估价委托人负责,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、有效为假设前提。

1.2、注册房地产估价师曾现场勘察估价对象,对房屋安全、环境污染等影响因素给予了关注,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,假定估价对象是在正常环境下安全使用的。

1.3、本估价报告估价对象的土地面积、建筑面积及其它相关信息根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件及《宗地图》复印件确定。案件各方对该面积数据有异议则最终以房管部门或房管部门授权测量单位的最新测量数据为准。评估时我们以权属证明复印件所记载数据以及现场勘查调查为准进行相关说明和测算。

1.4、本次估价报告中的市场价值是以下列条件为前提:

- (1)、买卖双方处于公平交易状态,对估价对象成交有充分讨价还价的权利;
- (2)、买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间;
- (3)、估价对象可以在公开市场上自由转让;
- (4)、估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响;
- (5)、不考虑特殊买家的额外出价;
- (6)、买卖双方之间无任何利害关系。

1.5、根据估价委托人出具的《通知》没有具体要求价值时点(基准日),本

估价报告价值时点(基准日)以现场勘查日为准,即2022年5月10日,本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

1.6、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格,本次评估的是估价对象市场价格,我们已关注估价对象存在的瑕疵,但不考虑其设定的抵押、租赁、查封、共有、纠纷等权利限制影响因素,敬请报告使用人注意。

## 2、未定事项假设

2.1、因估价对象土地权属性质为国有划拨,土地无使用年限限制,故本报告中收益年限根据房屋剩余经济使用年限确定。

2.2、估价委托人提供的资料上均未记载估价对象房屋竣工日期,本次估价房屋竣工年份以注册房地产估价师实地调查为准。

## 3、背离事实假设

本次评估没有考虑估价报告出具之日后国家宏观经济政策、房地产交易政策发生变化、市场供求关系发生变化、市场结构发生转变,偶有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响,即本次评估,各项估价结果均为假设为正常条件的公开市场价值。

## 4、不相一致假设

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》复印件得知,估价对象土地使用权证号为东府国用2000字第19000600230号,根据委托方提供的关于东莞市第一人民法院(2020)粤1971执恢851号《协助查询函》的复函》及《通知》得知,估价对象土地证号为东府国用字(2000)第19000600230号,此次评估估价对象土地使用权证号以东府国用字(2000)第19000600230号为准,敬请报告使用人注意。

## 5、依据不足假设

经现场勘查,由于估价对象部分房屋用作出租房,部分房间未能进入室内,

不能对其室内状况作详尽勘查。本次评估,未能进入室内勘查的房间装修按照同楼层或同类型用途房间的装修标准进行评估,敬请报告使用人注意。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途,不具其他用途法律效力。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,自报告出具之日2022年5月17日起至2023年5月16日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

3、评估报告分为结果报告和技术报告,提供给客户的一般是结果报告,技术报告一般仅提供与本次评估相关的政府或行业监管部门,不提供给各方当事人。

4、本估价报告应用范围仅为估价委托人法院确定估价对象拍卖保留价提供价值参考依据,报告相关意见及结论仅供参考,不对其他用途负责,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。若估价委托人或报告使用人用于除本次估价目的以外造成的经济损失及法律责任我公司及相关估价人员概不承担,敬请估价委托人及报告使用人注意。

5、本次评估估价目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供价格参考依据而评估估价对象市场价格,本次评估的是估价对象市场价格,本次评估不考虑其设定的抵押、租赁、查封、纠纷、税费、未缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为国有划拨土地使用权,购买该类物业及购买后买受人过户条件是否与国家及当地相关政策相符,敬请报告使用人及购买人留意该类事项,对该物业能否办理过户手续本公司不承担任何责任。

6 本报告必须经本机构注册房地产估价师签字、加盖机构公章后方可生效,复印件无效,对任何因使用本估价报告复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任,且保留追究因报告使用不当给本机构造成损失的法律责任的权利。

7、未经本估价机构书面同意,任何单位或个人不得以任何形式公开本报告

# 广东广之信资产土地房地产评估有限公司

地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

电话:(0769)22382690

内容,本估价报告只对估价委托人负责,不对第三方承担任何责任。

8、本估价报告一式肆份,无副本,复印件无效,对任何因使用本估价报告书复印件而造成的后果,本公司不承担任何责任。

9、如发现本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时,请估价委托人及时通知本估价机构进行更正。否则,报告误差部分无效。

10、本估价报告由广东广之信资产土地房地产评估有限公司负责解释。



### 三、估价结果报告

#### (一)、估价委托人

名称:广东省东莞市第一人民法院

#### (二)、房地产估价机构

估价机构:广东广之信资产土地房地产评估有限公司

法人代表:刘政波

机构地址:广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

备案等级:贰级

证书编号:粤房估备字贰1000001

#### (三)、估价目的

为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

#### (四)、估价对象

##### 1、估价范围:

应估价委托人要求,本次估价对象评估范围为位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号的土地使用权及地上房屋所有权,估价对象土地面积为97.50平方米,建筑面积为440.90平方米,详见《房地产评估结果汇总表》。

##### 2、估价对象实物状况描述与分析:

现场勘察,估价对象位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号,现场勘察,现门牌号为虎门银龙路东三巷38,估价对象住宅楼建筑结构为钢混结构共6层。房屋楼宇外墙贴方形瓷片,室内内墙刷乳胶漆、贴瓷片墙裙,地面铺瓷砖、刷水泥,天花刷白、吊塑料扣板、木板吊顶;房屋安装铝合金窗、不锈钢门、木

门,室内水电、照明、卫生间等设施较齐全,楼梯安装不锈钢扶手,总体使用维护状况一般。经实地勘查,估价对象房屋楼宇主体结构基本完好,外墙保养一般,房屋整体装修保养一般,房屋室内部分墙体有污渍。现场勘查日,房屋正在出租中,部分房间未能入内查勘。

### 3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人提供资料《不动产登记信息查询结果》复印件得知,估价对象权利人为伍建平,共有情况为单独所有,座落于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号,权属证书号为2932398,不动产单元号(地号)为441906014005GB00586F00010001,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,土地权利性质为划拨,房屋权利性质为自建房,用途为住宅,土地面积为97.50 m<sup>2</sup>,房屋面积为440.90 m<sup>2</sup>,登记日期为2000-12-07,土地使用权证号为东府国用2000字第19000600230号,无抵押,已被查封。

根据估价委托人提供资料《宗地图》复印件得知估价对象权属土地权属性质为国有土地使用权,图号为524.00-366.25,区号为1906,地号为06140000074,实际用途为住宅,使用权类型为划拨,东至1.42米巷,罗锦泉,南至3.94米巷,陈伟明,西至1.42米巷,黄桂莲,北至4.00米巷,邓海明。

根据估价委托人提供的《关于东莞市第一人民法院(2020)粤1971执恢851号《协助查询函》的复函》,估价对象土地证号为东府国用字(2000)第19000600230号,估价对象土地无抵押,已查封;地上建筑物已抵押,已查封。

### 4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号。估价对象房屋所在位置北边靠近永康街,南边靠近新园东路,东边靠近涌头朗河边路,西边靠近银龙路;周边可乘坐235路、237路、260路、265路等多路公交,交通较便捷。房屋周边有海韵轩幼儿园、威威幼儿园、虎门镇金洲小学、中国邮政储蓄银行、东莞银行、东莞市虎门中医院、虎门太平广场、虎门国际购物中心、虎门会展

中心、金洲公园等配套设施较齐全。估价对象两面临路,公共服务设施及城市基础设施较齐全,地理位置较好,房屋周边卫生、环境、治安等状况较好。

### (五)、价值时点

注册房地产估价师已于2022年5月10日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《通知》对价值时点(基准日)无要求,评估基准日以现场评估看样日为评估基准日,即本次评估的价值时点(基准日)定为2022年5月10日。

### (六)、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2022年5月10日的公开市场价值。

市场价值为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

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求房地产估价师在中立的立场上,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2. 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. 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. 替代原则

评估价值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. 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。

## (八)、估价依据

### 1、有关法律、法规和估价规范

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》第三次修正,自2020年1月1日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》第三次修正,自2020年1月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,自2008年1月1日起施行,2015年4月24日修正）；

1.5 中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015,自2015年12月1日起施行）；

1.6 中华人民共和国《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014,自2014年12月1日施行）；

1.7 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号,自2016年12月1日起施行）；

1.8 《东莞市土地管理规定》（东府[2002]12号,自2002年1月25日起实

施);

1.9 《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》(东府令80号,自2005年10月1日起施行);

1.10 《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2019年国有建设用地基准地价的通知》(东府办函〔2021〕421号,2021年7月23日颁布);

1.11 《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地价的通知》(东府办函〔2021〕367号,2021年6月26日颁布);

1.12 《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}。

## 2、产权依据

2.1 估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件;

2.2 估价委托人提供的《宗地图》复印件;

2.3 估价委托人提供的《关于东莞市第一人民法院(2020)粤1971执恢851号《协助查询函》的复函》复印件;

## 3、其他依据

3.1 《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》;

3.2 估价委托人出具的《通知》((2020)粤1971执恢283号);

3.3 估价委托人出具的《委托评估函》((2020)粤1971执恢851号);

3.4 估价委托人出具的《执行裁定书》((2020)粤1971执恢851号);

3.5 估价委托人出具的《查封(扣押)财产清单》((2020)粤1971执恢851号);

3.6 我公司掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获取的资料。

## (九)、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及公示地价系数修

正法五种估价方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；基准地价是政府部门宏观调控地价水平的依据，如有相应的计算宗地地价修正体系，可采用公示地价系数修正法求取土地价值。

本次估价的估价目的是对已建成的住宅楼物业进行现有价值估价。通过实地勘察和对周边区域的调查并作分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，进行估价方法的具体选择：估价对象区域范围内较少类似国有划拨住宅用地的交易，故不宜采用比较法测算其土地价格；估价对象为已开发能够使用的住宅楼物业，无须重新开发，不宜采用假设开发法评估。

根据住宅楼建筑物的特点可用成本法直接测算地上建筑物价值；估价对象位于东莞市基准地价覆盖范围内，有相应的计算宗地地价修正体系，故可采用公示地价系数修正法测算土地市场价格；估价对象的用途为住宅，有较强的出租收益价值，且该区域房地产租赁市场成熟，同种类型物业的交易案例较多，市场租金较易取得，适用于收益法求取其土地价值，最后算术平均得出土地最终价值。

#### (1)、建筑物部分

建筑物成本法：是求取估价对象在价值时点的重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

建筑物的重置价格以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常利润、应纳税金得出。建筑物折旧的求取，应用年限法并结合估价对象实际维修、保养现状，确定其成新率。

## (2)、土地部分

①公示地价系数修正法：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，就待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在价值时点价格的估价方法。根据《东莞市2019年城镇国有建设用地基准地价修正体系》，计算公式如下：

住宅用地宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+临水修正系数）×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

②收益法：指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折现至价值时点的现值，求其之和得出估价对象价值的一种估价方法。计算公式如下：

其基本公式为： $V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

其中：V—表示价值      a—表示纯收益      r—表示资本化率

g—表示年递增率      n—表示收益年限

## (十)、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的评估方法、在认真分析现有资料基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定本次估价对象在价值时点的评估价格总额为：人民币2,156,147元，大写：贰佰壹拾伍万陆仟壹佰肆拾柒圆整，详细情况见房地产评估结果汇总表》。

房地产评估结果汇总表

物业名称		总面积数 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号	建筑物	440.90	1330	586,397
	土地	97.50	16100	1,569,750
合计		— —	— —	2,156,147

(十一)、注册房地产估价师

注册房地产估价师: 王劲松

签章



签名日期

注册号: 4320000023

2022年5月17日

注册房地产估价师: 黄焕华

签章



签名日期

注册号: 4319980043

2022年5月17日

(十二)、实地查勘期

2022年5月10日

(十三)、估价作业日期

2022年5月10日至2022年5月17日



## 四、附件

1. 《房地产评估结果汇总表》及《房屋建筑物评估结果明细表》；（原件）
2. 估价对象现场图片资料；（原件）
3. 估价对象地理位置示意图；（原件）
4. 《通知》、《委托评估函》、《执行裁定书》、《查封（扣押）财产清单》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《关于东莞市第一人民法院(2020)粤1971执恢851号《协助查询函》的复函》；（复印件）
6. 评估机构营业执照；（复印件）
7. 评估机构备案证书；（复印件）
8. 房地产估价师注册证书。（复印件）

# 房地产评估结果汇总表

价值时点：2022年5月10日

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

金额单位：人民币元

序号	项目	总面积数 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元 /m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼1	440.90	1330	586,397	东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号, 不含地价
	建筑物部分				
	小计	440.90		586,397	
二、土地部分	住宅1	97.50	16100	1,569,750	国有建设用地使用权, 证号: 东府国用字(2000)第19000600230号
	土地使用权				
	小计	97.50		1,569,750	
合计				2,156,147	

房地产估价机构：广东广之信资产评估有限公司

法定代表人：刘政波





# 估价对象现场照片



外观



门牌号



门前状况



卧室



卧室



走廊



卫生间



楼梯



估价对象位置示意图



# 东莞市第一人民法院

## 通知

(2022)粤1971执恢283号

广东广之信资产土地房地产评估有限公司:

关于本院(2022)粤1971执恢283号【原执行案号为(2020)粤1971执恢851号】担保物权纠纷一案,本院于2020年12月7日委托贵公司对被执行人伍建平名下位于:1、东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号土地使用权[土地证号:东府国用字(2000)第19000600230号]及地上建筑物(权属证书号:2932398);2、东莞市虎门镇虎门寨社区仁贵街1517号土地使用权[土地证号:东府国用字(2011)第19000601392号]及地上建筑物(权属证书号:0600729401)的价值进行评估,贵公司于2020年12月22日作出广之信评报(2020)12-012号、广之信评报(2020)12-013号《评估报告》,该估价报告应用的有效期自完成估价报告出具之日起一年,即自2020年12月22日至2021年12月21日止。因上述评估报告已超过有效期,故本院特通知贵公司对被执行人建平名下位于:1、东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号土地使用权[土地证号:东府国用字(2000)第19000600230号]及地上建筑物(权属证书号:2932398);2、东莞市虎门镇虎门寨社区仁贵街1517号土地使用权[土地证号:东府国用字(2011)第19000601392号]及地上建筑物(权属证书号:0600729401)的价值进行重新评估。

特此通知



经办人：刘法官、赖书记员

联系电话：0769-88677603、88677636

联系地址：东莞市南城街道宏图路 66 号第一人民法院执行局 609 室

# 广东省东莞市第一人民法院

## 委托评估函

(2020)粤1971执恢851号

广东广之信资产评估有限公司

本院依法执行的(2020)粤1971执恢851号执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人伍建平的财产。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。

评估的标的物名称：被执行人伍建平位于东莞市虎门镇虎门寨社区仁贵街15 17号的房产和被执行人伍建平位于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号的房产。

地点：同上；

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇二〇年十二月七日； 完成期限：十五天。

附：执行裁定书一份

联系庭室：东莞市第一人民法院执行局

联系人：刘伟华、伍俊杰

联系电话：88677659、18565903865

88677636



注：本委托函正本一式三份，档案、执行局、评估所各存一份。



# 东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2020)粤1971执恢851号

申请执行人中国光大银行股份有限公司东莞分行，住所地东莞市东城区东莞大道东泰卡布斯国际广场B栋首层和二层。统一社会信用代码91441900698153841M。

法定代表人：李森。

被执行人东莞市新富华日用百货有限公司，住所地东莞市虎门镇龙眼村一路40号厂房A。统一社会信用代码441900000247413。

法定代表人：湛笑玲。

被执行人湛笑玲，女，1967年3月19日出生，汉族，住东莞市虎门镇太平中下五巷9号。居民身份证号码440125196703190341。

被执行人伍建平，男，1963年6月9日出生，汉族，住东莞市虎门镇太平中下五巷24号。居民身份证号码442527196306091530。

被执行人东莞市佰盛食品有限公司，住所地东莞市虎门镇金洲社区郭武石龙头百达大道名购商务大厦1226A号。统一社会信用代码441900000431234。

法定代表人：伍惠文。

申请执行人中国光大银行股份有限公司东莞分行根据

已发生法律效力(2016)粤1971民初1441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、扣划被执行人东莞市新富华日用百货有限公司、湛笑玲、伍建平、东莞市佰盛食品有限公司存款16415023.60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。

审 判 长 傅沛佳

审 判 员 刘伟华

审 判 员 梁光伟

二〇

书 记 员 伍俊杰

本件与原件核对无异





# 不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 002020111600051

校验码: E75C2A

申请条件

权利人		身份证明号码	
不动产坐落			
权属证书号	2932398	不动产单元号	
权利人	伍建平	身份证明号码	442527630609153
共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
坐落	东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号		
权属证书号	2932398	不动产单元号 (地号)	441906014005GB00586F00010001
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97.5m <sup>2</sup> / 房屋: 建筑面积440.9m <sup>2</sup>
登记日期	2000-12-07	使用期限	

不动产登记情况

**\*抵押情况:**

1、抵押权人: 中国光大银行股份有限公司东莞分行; 抵押人: 伍建平; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2014-12-05 至 2015-12-04; 债权数额: 1700万元; 登记证明号: 0600342526; 登记时间: 2014-12-16。

**\*查封情况:**

- 查封文号: (2015)东二法虎保字第13-1号; 查封生效时间: 2018-11-06; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请执行人: 招商银行股份有限公司东莞虎门支行; 被告: 伍建平; 登记时间: 2015-12-29。
- 查封文号: (2016)粤1971民初1441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: 中国光大银行股份有限公司东莞分行; 被告: 伍建平; 登记时间: 2016-03-02。
- 查封文号: (2016)粤1971执保223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: 招商银行股份有限公司东莞分行; 被告: 伍建平; 登记时间: 2016-05-17。
- 查封文号: (2016)粤1972民初5265号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请执行人: 东莞农村商业银行股份有限公司虎门支行; 被告: 伍建平; 登记时间: 2016-06-06。
- 查封文号: (2017)粤1972执5593号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请执行人: 东莞农村商业银行股份有限公司虎门支行; 被告: 伍建平; 登记时间: 2017-11-03。

产权状态

土地使用权证号: 东府国用2000字第19000600290号

备注



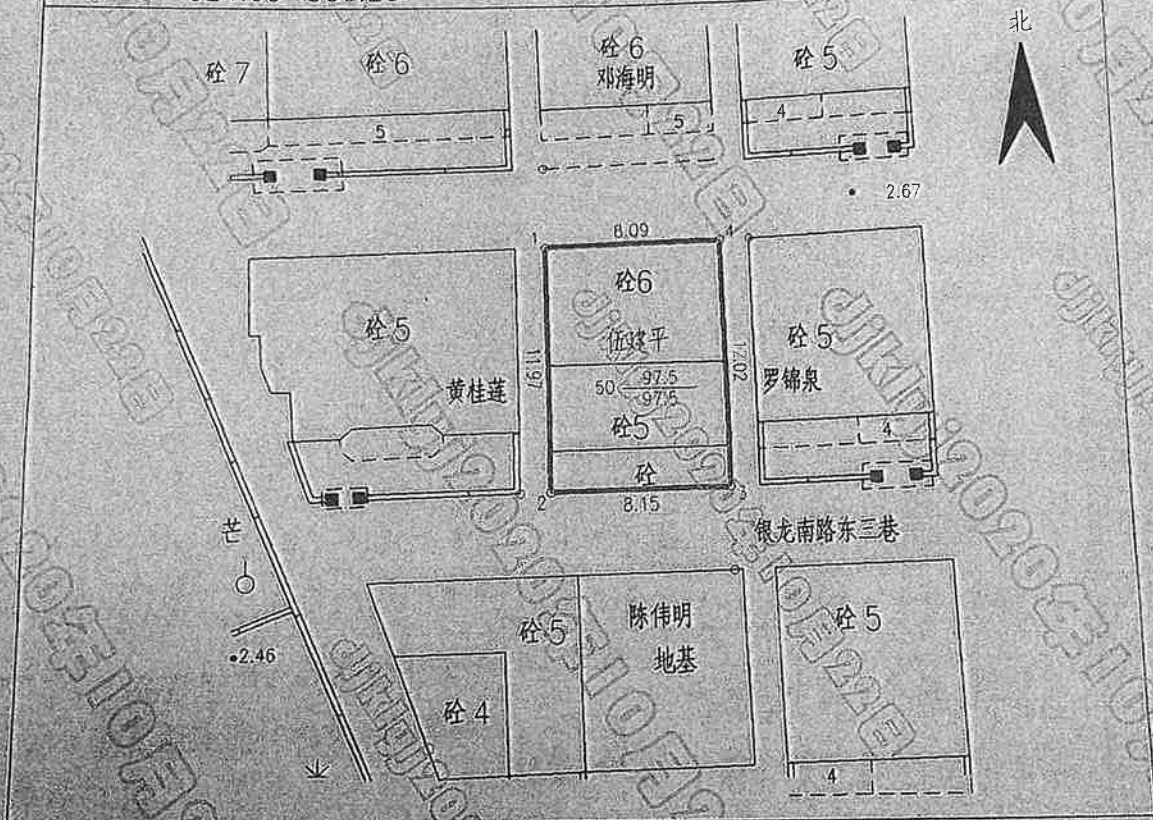
# 宗地图

单位: m m<sup>2</sup>

虎门镇测绘队

宗地编号:  
地籍图号: 524.00-366.25

权利人: 伍建平



区号: 1906      地号: 06140000074      图号: 524.00-366.25

权利人: 伍建平

身份证号: 442527630609153      电话: 5122497

土地座落: 东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号      实际用途: 住宅

权属性质: 国有土地使用权      使用权类型: 划拨      批准用途: 住宅

宗地总面积: 97.5 m<sup>2</sup>      终止日期:      土地等级:

独自面积: 97.5 m<sup>2</sup>      东至: 1.42米巷, 罗锦泉      申报地价:

基带基角 总面积: m<sup>2</sup>      南至: 3.94米巷, 陈伟明      建筑限高:

分摊面积: m<sup>2</sup>      西至: 1.42米巷, 黄桂莲      建筑容积率:

建筑占地面积: 97.5 m<sup>2</sup>      北至: 4.00米巷, 邓海明      建筑总面积: m<sup>2</sup>

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	524223.600	366355.170	3	524211.830	366363.520
2	524211.630	366355.370	4	524223.850	366363.260

绘图日期: 2000.08.11  
审核日期: 2000.08.11

比例尺

虎门镇测绘队  
图纸专用章

绘图员: 钟志勇  
邓兴勇



# 东莞市自然资源局

东自然资询〔2020〕1026号

## 关于东莞市第一人民法院（2020）粤1971执恢851号《协助查询函》的复函

东莞市第一人民法院：

送来《协助查询函》〔（2020）粤1971执恢851号〕收悉。经研究，现将有关情况回复如下：

### 一、土地登记信息

经查，土地证号为东府国用字（2011）第19000601392号宗地坐落于东莞市虎门镇虎门寨社区仁贵街1517号，土地使用权人为伍建平，登记面积为64平方米，批准用途为住宅，权属性质为国有划拨宅基地，宗地图请见附件2。目前该宗地无抵押，已查封，宗地查封文号和对应的地上房产首封案件文号不一致。

土地证号为东府国用字（2000）第19000600230号宗地坐落于虎门镇银龙南路东三巷38号，土地使用权人为伍建平，登记面积为97.5平方米，批准用途为住宅，权属性质为国有划拨宅基地，宗地图请见附件2。目前该宗地无抵押，已查封，宗地查封文号和对应的地上房产首封案件文号不一致。



## 二、地上建筑物登记信息

经查，案涉东府国用字（2011）第19000601392号宗地有地上建筑物登记信息：产权证号为0600729401，权利人为伍建平，坐落于东莞市虎门镇仁贵街1517号，建筑面积为356.6平方米，用途为住宅。该房屋已抵押，已查封，房产建基红线没有超压宗地用地红线。

经查，案涉东府国用字（2000）第19000600230号宗地有地上建筑物登记信息：产权证号为2932398，权利人为伍建平，坐落于东莞市虎门镇银龙南路东三巷38号，建筑面积为440.9平方米，用途为住宅。该房屋已抵押，已查封，房产建基红线没有超压宗地用地红线。

## 三、限制转移条件

根据《城市房地产管理法》第四十条规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。但由于我市未明确补缴土地出让金的标准，因此该类国有划拨私人住宅用地暂时均参照宅基地的规定处理，即仅限于本社区居民成员范围内流转。另根据房地一致原则，案涉宗地及地上建筑物须一并处理。

## 四、收费问题



住宅类不动产登记费为 80/件，申请办理共有证的，每证加收不动产权属证书工本费 10 元/本，过户所产生的税费问题请咨询税务部门。

- 附件：1. 不动产登记信息查询结果  
2. 宗地图



(联系人：叶少芬，联系电话：26987698)





\*4441487177\*

# 营业执照

统一社会信用代码

91441900776226939Y

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 广东广之信资产评估有限公司

注册资本 人民币壹仟万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年06月10日

法定代表人 刘政波

营业期限 长期

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；资产评估；工程管理服务；社会经济风险评估；财政专项资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号

1栋1902室

作 估价报告书

用，复印无效。



登记机关

2022

年08月30日

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。  
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰1000001

企业名称：广东广之信资产土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900776226939Y

法定代表人：刘政波

注册地址：广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

有效期：至 2023年06月22日

备案等级：贰级



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：2020年06月22日





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. 00194901

姓名 / Full name

王劲松

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

432522197201220077

注册号 / Registration No.

4320000023

执业机构 / Employer

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-02

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. 00213316

姓名 / Full name

黄焕华

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430123196803160823

注册号 / Registration No.

4319980043

执业机构 / Employer

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature