

房地产估价报告

项目名称：王润宁位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地
使用权及地上建筑物（现门牌号为东风王家二
巷 11 号）的房地产市场价格评估

报告编号：广之信评报（2022）08-002 号

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

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：4320000023）

邹璇（注册号：4420020202）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 4 日

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

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以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东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号)的房地产市场价格进行了评估,其中:房屋建筑面积375.58平方米,土地面积70平方米。

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、土地采用比较法和公示地价系数修正法进行测算,确定估价对象在价值时2022年7月29日的估价结果为:人民币1,660,835元,大写:壹佰陆拾陆万零捌佰叁拾伍圆整,详见下表:

物业名称	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
东莞市虎门镇东风社区王家的集体 土地使用权及地上建筑物(现门牌号 为东风王家二巷11号)	建筑物	375.58	1440	540,835
	土地	70	16000	1,120,000
合计	—	—	—	1,660,835

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8月4日起至2023年8月3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:

二〇二二年八月四日

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	8
(六)、价值类型	8
(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,没有虚假记录、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7月29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》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》确定,建筑面积根据估价人员现场测量确定,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、本次估价价值时点为估价对象实地勘察日,注册房地产估价师已于

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

2022年7月29日完成对估价对象的现场勘查,即本次估价价值时点为2022年7月29日(现场勘查日);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。

2、未定事项假设

本次评估估价对象为王润宁位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号),现场勘查时,估价对象建筑物共建有4层,经估价人员现场测量后得出估价对象建筑面积为375.58平方米;经调查,估价对象楼宇竣工日期为2008年左右;鉴于缺乏建筑物产权资料,本次估价采用的建筑面积以估价人员现场勘查时测量为准,即为375.58平方米,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;敬请案件各方注意。

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

本次估价无此项假设。

5、依据不足假设

现场勘查时,估价对象住宅楼共建有4层,经估价人员现场测量后得出估价对象建筑面积为375.58平方米,经调查,估价对象楼宇竣工日期为2008年左右;鉴于缺乏建筑物产权资料,本次估价采用的建筑面积以估价人员现场勘查时测量为准,即为375.58平方米,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,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8月4日起至2023年8月3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贵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、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为集体土地使用权，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

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

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:广东省东莞市第二人民法院

(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:

应委托方要求,本次评估对象为王润宁位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号)的房地产,房屋建筑面积为375.58平方米,土地面积为70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:

估价对象为王润宁位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号);经实地调查,估价对象住宅楼为

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

钢混结构,共4层,外墙贴条形瓷片、马赛克瓷片,室内内墙刷白石灰、贴墙裙,地面铺地板砖(楼梯阶铺花岗岩地板砖),天花刷涂料;厨房、卫生间内墙刷白石灰、贴墙裙,地面铺防滑砖,天花刷涂料;房屋安装铁皮门,不锈钢门,不锈钢玻璃窗;室内水、电、照明、消防等设施较齐备,装修保养一般;经实地勘查,楼宇主体结构完好;房屋室内部分内墙有污迹、墙体渗水,卫生间墙体部分发黄发黑,整体装修保养一般;房屋目前出租中。

3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地坐落于东莞市虎门镇东风社区王家,土地证号为东府集用字(2007)第1900061712009号,不动产单元号(地号)为441906017001JC00143W00000000权利人为王润宁,共有情况为单独所有,权利类型为宅基地使用权,权利性质为批准拨用,用途为农村宅基地,土地使用权面积为70平方米,登记日期为2007-05-16。

根据估价委托人提供的资料得知,估价对象无抵押状况;估价对象已被东莞市第二人民法院查封。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象为王润宁位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号),估价对象所在的位置北边靠近建设路、南边靠近西沙路、西边靠近新港北路、东边邻近太沙路;周边可乘坐2219路、235路、237路、260路、265路等多路公交,交通较便捷。房屋周边有东风幼儿园、虎门淘园小学、三东小学、虎门镇金洲小学、虎门新德小学、虎门镇第五中学、东风社区文化广场、西盼公园、三台山公园、新湾体育中心、万悦购物广场、天虹商场、百花市场、中国建设银行等配套设施较齐全;估价对象公共服务设施及城市基础设施齐全,地理位置较好,周边环境一般。

(五)、价值时点

本次估价价值时点为估价对象实地勘察日,注册房地产估价师已于2022年7月29日完成对估价对象的现场勘查,即本次估价价值时点为2022年7月29日(现场勘查日);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。

(六)、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时2022年7月29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都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日期施行）；

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,自2008年1月1日起施行）；

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）；

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

1.10《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12月26日发布施行);

1.11《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》;

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《委托评估书》((2022)粤1972执8114号);

3.3 估价委托人出具的《查封(扣押)财产清单》(NO.0041439);

3.4 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;估价对象区域范围

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

内自建住宅楼的房地产租赁较为频繁,可用收益法求取房地产的收益价值,但考虑到东莞市房价经过近几年的快速上涨,房地产市场价格特别是住宅类物业的价格上升幅度已远超过正常房地产市场租金涨幅水平,用收益法测算的收益价值不能体现其真实价值,故本次评估不采用收益法对其整体价值进行评估;

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;由于东莞市目前住宅用地市场交易案例较多,可用比较法测算估价对象土地的市场价格;另由于基准地价是政府部门宏观调控地价水平的依据,估价对象位于东莞市基准地价覆盖范围内,有公示的相应计算宗地地价修正体系,故可采用公示地价系数修正法,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土地比较法:指在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并根据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地估价期是地价指

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

数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

②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估价期日价格的估价方法。根据《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),住宅用地宗地地价计算公式如下:

住宅用地地面地价=(住宅用地区片基准地价±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+住宅临水修正系数)×(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)

(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1,660,835元,大写:壹佰陆拾陆万零捌佰叁拾伍圆整,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

(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8月4日

注册房地产估价师: 邹璇 签章 签名日期

注 册 号: 4420020202 2022年8月4日

(十二)、实地查勘期

2022年7月29日

(十三)、估价作业日期

2022年7月29日至2022年8月4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. 《委托评估书》、《查封（扣押）财产清单》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》；（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7月29日

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

金额单位：人民币元

序号	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼	375.58	1440	540,835	东莞市虎门镇东风社区王家(现门牌号为东风王家二巷11号), 不含地价
	建筑物				
	小 计	375.58		540,835	
	宅基地	70.00	16000	1,120,000	东府集用字(2007)第19000061712009号, 集体土地使用权
二、土地部分	土地使用权				
	小 计	70.00		1,120,000	
合 计				1,660,835	

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

房屋建筑物评估结果明细表

价值时点：2022年7月29日

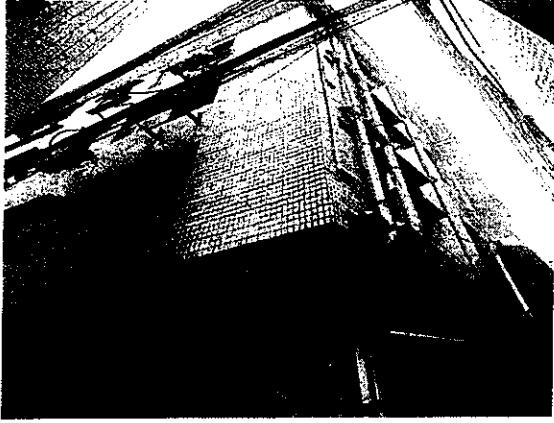
估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

序号	产权证号	房地产名称	权利人	座落位置	建筑结构	总层数	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	未办理	住宅楼	王润宁	东莞市虎门镇 东风社区王家	钢混	共4层	70.00	375.58	1440	540,835	不含地价，现门 牌号：东风王家 二巷11号
合 计：										540,835	

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

金额单位：人民币元

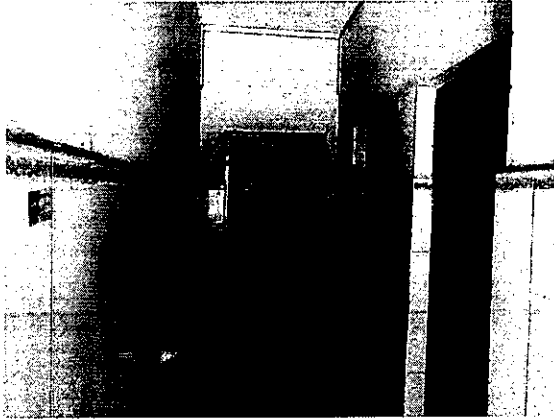
估价对象现场照片



楼宇外观



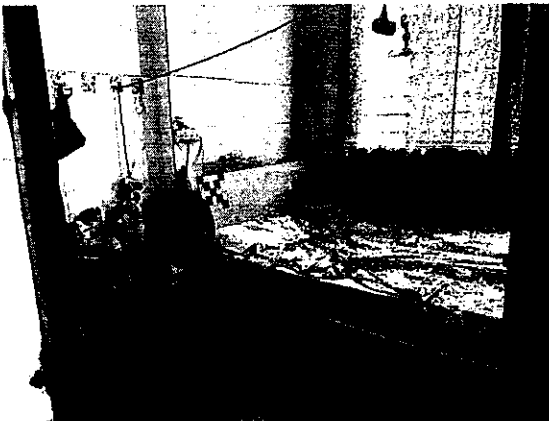
门牌号



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



街道状况

广东省东莞市第二人民法院 委托评估书

(2022)粤1972执8114号

广东广之信资产土地房地产评估有限公司:

我院在执行申请执行人叶庆谷与被执行人王润宁借款合同纠纷执行一案中,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,请你机构在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。需议价的财产如下:

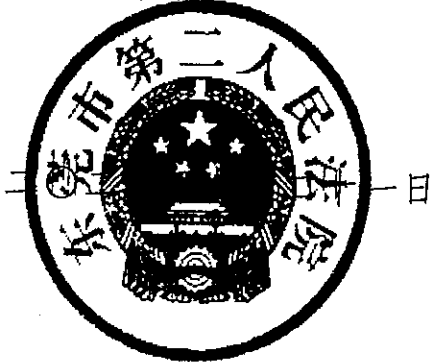
坐落在东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物(现门牌号为东风王家二巷11号)

联系单位:广东省东莞市第二人民法院虎门人民法庭

联系地址:广东省东莞市虎门镇金龙路11号

联系人:胡鹏、林彩清

联系电话:076989889745、89889743;手机:18566997680、18566997685(微信同号)



广东省东莞市第二人民法院

查封（扣押）财产清单

№ 0041439

王润宁



根据我院（2022）粤1972执8114

号民事（执行）

裁定书，查封（扣押）你（单位）下列表的财物，等候我院处理。

编号	财产名称	特征规格	数量
一	坐落于东莞市南村镇和网社区的宅基地使用权[权属证书号为东府集用字第(2007)第1900061712009号]及地上建筑物(现门牌号为和网家-浩11)		

第一联
附
案

(当事人的权利义务请注意背页的当事人须知)

封存地点: 东莞市南村镇和网社区和网家 被执行人 (家属): _____

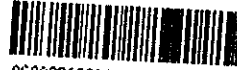
封存日期: 二浩11号 2022.6.28 在场人: _____

保管单位及负责人: _____

法院经办执行人员: 胡鹏 书记员: 石溪

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



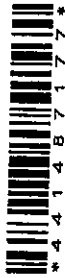
编号: 062022062900031

校验码: 63748E

申请案件	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	王润宁	身份证明号码	441900197908131531
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市虎门镇东风社区王家		
	权属证书号	东府属用字(2007)第1900081712009	不动产单元号(地号)	441906019001J000143W000000000
	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	70 m ²
	登记日期	2007-05-16	使用期限	
产权状态	*抵押情况: 无抵押。			
	*查封情况: 1、查封文号: (2022) 粤1972民初11859号; 查封生效时间: 2022-06-08; 查封单位: 东莞市第二人民法院; 申请执行人: 何嘉浩; 被告: 王润宁; 登记时间: 2022-05-10。 2、查封文号: (2022) 粤1972执8114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: 叶庆谷; 被告: 王润宁; 登记时间: 2022-06-28。			
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系统出具的查询结果为准。联系电话: 0769-22118199。
- 2、本查询结果只反映查询时段的信息情况。
- 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。



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；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；项目预算绩效评价服务；工程造价咨询服务；社会经济咨询；企业管理咨询；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

作价报告书

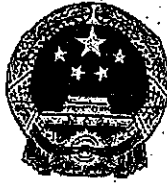
用，复印无效。



登记机关

2022

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账号，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. 00194966

姓名 / Full name

邹璇

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

440520197510270921

注册号 / Registration No.

4420020202

执业机构 / Employer

广东广之信资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-09

持证人签名 / Bearer's signature

不动产竞价标的调查情况表

标的名称	位于东莞市虎门镇东风社区王家的集体土地使用权及地上建筑物（现门牌号为东风王家二巷 11 号）的房地产市场价格评估	
权证情况	不动产权证	无
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	东府集用字（2007）第 1900061712009 号
标的所有人	戴笑英	
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	住宅
	使用情况	出租中
	钥匙	有
权利限制情况	（1）估价对象无抵押状况； （2）估价对象已于 2022-06-08 被东莞市第二人民法院查封，查封文号为（（2022）粤 1972 民初 11859 号）、（（2022）粤 1972 执 8114 号）。	
标的物介绍	建筑总面积	375.58 m ²
	土地面积	70 m ²
	登记日期	——
	装修情况	普通装修
标的物估值	标的评估总价	1,660,835 元
	其他费用情况	

