

防伪编号: 20190802128
防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站: www.guocedc.com



期:

估价报告出具日 2019年08月12日

师:

杨岳钊(注册证书编号: 4420120191)

注册房地产估价

王建平(注册证书编号: 4420130241)

司

房地产估价机构: 深圳市国策房地产土地估价有限公

估价委托人: 东莞市第一人民法院

住宅房地产市场价值评估

估价项目名称: 东莞市东城区新世界花园翠榕路9号

估价报告编号: 深国策估字FDG[2019]080012SF号

房地产估价报告

GUOCE INSTITUTION
REPORT





防伪编号: 20190802128
防伪查询请登录“国策评估”网站: www.guocedc.com

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

估价报告出具日期: 2019年8月12日

杨岳钊 注册号: 4420120191

王建平 注册号: 4420130241

注册房地产估价师:

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

房地产估价机构: 深圳市国策房地产土地估价有限公司

估价委托人: 广东省东莞市第一人民法院

宅房地产市场价值评估

估价项目名称: 东莞市东城区新世界花园翠榕路9号住

估价报告编号: 深国策估字FDG[2019]080012SF号

房地产估价报告

GUOCE INSTITUTION
R E P O R T



致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对东莞市天楠酒业有限公司单独所有的位于东莞市东城区新世界花园翠榕路9号住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象建筑面积为322.74平方米，房屋用途为住宅；土地规划用途为商住。估价目的是为贵院执行案件确定房地产市场价值提供参考依据。

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、法规和规范标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和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2019年7月17日的房地产市场价值为RMB 10,166,310元，大写人民币壹仟零壹拾陆万陆仟叁佰壹拾元整。

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) |
|------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 新世界花园翠榕路9号 | 东莞市天楠酒业有限公司 | 322.74 | 31,500 | 10,166,310 |

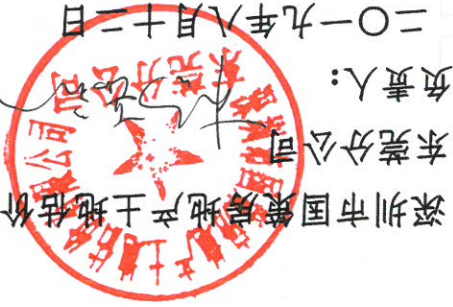
特别提示：1. 上表估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件记载的信息为准；
2. 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

深圳市国策房地产土地估价有限公司



二〇一九年八月十二日

深圳市国策房地产土地估价有限公司



负责人：

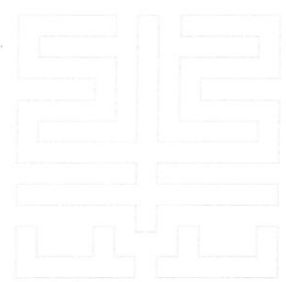
东莞分公司

二〇一九年八月十二日

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 | 9 |
| 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) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》(2019)粤1971执15798号)复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》(2019)粤1971执15798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

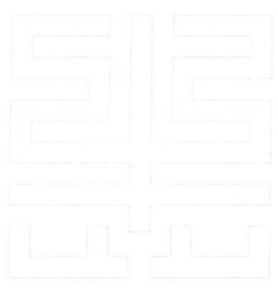




估价师声明

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、注册房地产估价师杨岳钊、王建平已于2019年7月25日对估价对象进行了实地查勘。
- 五、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》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，但我们并非职能部门，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、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们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进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息查询结果》复印件记载建筑面积大体相当，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) 估价对象可以在公开市场上自由转让，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、估价对象为“新世界花园”居住小区的部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》((2019)粤1971执15798号)，确定价值时点为2019年7月17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

1、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1998年。

2、估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用信息，根据注册房地产估

估价师的尽职调查，设定估价对象土地规划用途为商住。

(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、物业管理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》复印件资料显示，估价对象已抵押于中国银行股份有限公司东莞分行，已被东莞市第一人民法院查封，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抵押、查封等因素的影响。

4、我司注册房地产估价师于2019年7月25日对估价对象进行了实地查勘，根据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2019）粤1971执15798号）确定价值时点为2019年7月17日，本次估价设定估价对象于2019年7月25日与2019年7月17日的实物状况、权益状况一致。

5、根据注册房地产估价师现场查勘及委托方告知，于价值时点，估价对象现状为出租，由于估价委托人未提供估价对象的租赁合同，故本次估价收益法测算中不考虑估价对象租赁影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无此项假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无此项假设。

二、估价报告使用限制：

- (一) 本报告只为贵院执行案件确定房地产市场价格提供参考依据，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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

联系人：尹达

联系电话：0769-22465310

联系地址：东莞市第一人民法院东城法庭 312 办公室

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：杨岳钊

三、估价目的

估价委托人广东省东莞市第一人民法院为审理、执行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，估价目的是为贵院执行案件确定房

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东莞市天楠酒业有限公司单独所有的位于东莞市东城区新世

界花园翠榕路 9 号住宅房地产（包括房屋所有权、所占摊土地在剩余使用年期的土地使

用权及房屋内部装修）。



(本页以下无正文)

建筑物为东莞市天楠酒业有限公司单独所有。

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

3、建筑物权属状况

合本次估价的设定，估价对象土地使用权人为东莞市天楠酒业有限公司。

暂行条例》相关规定，转让地上建筑物的，其所占范围内的土地使用权一并转让，结

(2) 土地使用权：根据《城市房地产管理法》及《城镇国有土地使用权出让和转让

(1) 土地所有权：估价对象的土地所有权属国家所有。

2、土地权属状况

备注：上表资料均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。

| 备注 | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------|------------|
| *查封情况： 1、查封文号：(2018)粤1971执保12523号；查封生效时间，2018-11-07；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行；被告：东莞市天楠酒业有限公司；登记时间：2018-11-07。 | | | | |
| *抵押情况： 1、抵押权人：中国银行股份有限公司东莞分行；抵押人：东莞市天楠酒业有限公司；抵押方式：最高额抵押；抵押期限：2014-07-01至2022-06-30；债权数额：955.31万元；登记证明号：0200312197；登记时间：2014-07-10。 | | | | |
| 322.74 | — | 2010982 | 商品房 | 2013-10-29 |
| 面积 (m ²) | 权利类型 | 不动产单元号 (地号) | 权利性质 | 登记日期 |
| 东莞市天楠酒业有限公司 | 441900001122637 | 东莞市东城区新世界花园翠榕路9号 | 0200577081 | 单独所有 |
| 权利人 | 证件号码 | 坐落 | 权属证明号码 | 共有情况 |
| 用途 | | | | 住宅 |
| | | | | 使用期限 |
| | | | | 2063-02-28 |

1、产权状况

(二) 估价对象权益状况

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

| 建筑物状况 | | 装修状况 | |
|----------|---|------|-------------------------------|
| 房屋用途 | 住宅 | 内墙 | 乳胶漆、踢脚线 |
| 总层数及评估楼层 | 总2层, 评估整栋 | 外墙 | 涂料 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 卫生间 | 地砖、复合木地板 |
| 空间布局 | 独立别墅(1层: 1房2厅2卫1厨1车位1花园; 2层: 4房1厅2卫2阳台) | 厨房 | 地面铺地砖, 墙面贴瓷片到顶, 铝扣板吊顶天花, 组合橱柜 |
| 竣工时间 | 约1998年 | 门窗 | 维护及成新率 |
| 层高 | 约3米 | 其它 | 现状为出租作幼儿园, 已被东莞市第一人民法院查封 |
| 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 | 南北通透 | | |
| 设施设备 | 水电暗设、电话线、有线电视、专用宽带、对讲系统、消防栓、管道燃气 | | |

备注: 上述表格信息来源于我司工作人员与东莞市第一人民法院经办人实地查勘得出。

2、土地实物状况

| 土地实物状况描述 | |
|---------------------|---|
| 面积(m ²) | —— |
| 四至 | 东至东城东路、南至东城南路、西至东城支路、北至东城路 |
| 用途 | 商住 |
| 使用期限 | 土地终止日期为2063年2月28日 |
| 形状 | 较规则多边形 |
| 水文 | 城市供水和工农业用水以地表水为主, 地下水环境受污染。 |
| 地质地势 | 东莞位于罗浮山断裂带南部, 博罗大断裂带西部。估价对象地势低平。 |
| 土壤地基 | 地基承载力及稳定性较好, 地质条件较好 |
| 规划条件 | 高层、低层, 容积率为1.01, 绿化率为48% |
| 基础设施完备程度 | 道路、供水、排水、通电、通讯、通气 |
| 开发程度 | 宗地内外已达“六通”, 宗地内土地平整, 地上已建有多栋在用建筑物 |
| 周边环境及景观 | 附近有东城中心、星河传说旗峰天下、新世纪豪园第一居等住宅小区, 居住氛围浓厚; 无特殊景观 |
| 公共服务设施 | 周边有中国银行、招商银行(星河城店)、星河城购物中心、东城小学、东莞市第二高级中学、东华医院等配套设施, 公共配套设施完善 |

日起施行)

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1

12月1日起施行)

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

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

八、估价依据

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 价值时点原则

互牵制而趋于一致。

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

是指估价不得明显偏离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

(四) 替代原则

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。

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

(三) 最高最佳利用原则

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。

(二) 合法原则

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。

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

(一) 独立、客观、公正原则

七、估价原则

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,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

(二) 价值定义

本次评估的价值类型:估价对象的房地产市场价值。

(一) 价值类型

六、价值类型

本次评估的价值时点确定2019年7月17日。

依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》((2019)粤1971执15798号),

五、价值时点

- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日修订）
- 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，2007年8月30日修订）
- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）
- 7、《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）
- 8、《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）
- 9、《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）
- 10、《广东省城镇土地使用税实施细则》（广东省人民政府令130号，2009年1月4日起施行）
- 11、《东莞市人民政府关于印发东莞市城镇土地使用税税额标准调整方案的通知》（东府函〔2017〕213号）
- 12、《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）
- 13、《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）
- 14、《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）
- 15、《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）
- (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》
- (三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料
- 1、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（〔2019〕粤1971执15798号）复印件



(本页以下无正文)

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。
A_i—估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。
Y—估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。
n—估价对象的收益期或持有期。

收益法计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

收益转化为价值得到估价对象价格的方法。

2、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

式中的：P—待估房地产评估价格
P_i—待估房地产比准价格
P'—可比交易实例价格
A—交易情况修正系数
B—市场状况修正系数
C—房地产状况修正系数

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

$$P_i = P' \times A \times B \times C$$

比较法的计算公式：

差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘的基础上，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

九、估价方法

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实际情况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息
- 3、《不动产登记信息查询结果》复印件
- 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

印件

- 2、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2019）粤1971执15798号）复印件



二〇一九年七月二十五日至二〇一九年八月十二日

十三、估价作业期

二〇一九年七月二十五日

十二、实地查勘期

| | | | |
|-----|------------|----------------------------------|-----------|
| 姓名 | 注册号 | 中国注册 房地产估价师 王建平:4420130241 | 2019.8.12 |
| 杨岳钊 | 4420120191 | 中国注册 房地产估价师 杨岳钊:4420120191 | 2019.8.12 |
| 王建平 | 4420130241 | 中国注册 房地产估价师 杨岳钊:4420120191 | 2019.8.12 |
| 姓名 | 注册号 | 中国注册 房地产估价师 | 签名日期 |

十一、注册房地产估价师

| | | | | |
|------|------|------------------------|------------|-----------|
| 估价方法 | 相关结果 | 总价 (元) | 10,166,310 | 2,872,386 |
| | | 单价 (元/m ²) | 31,500 | 8,900 |
| 比较法 | 收益法 | 总价 (元) | 10,166,310 | 2,872,386 |
| | | 单价 (元/m ²) | 31,500 | 8,900 |
| 评估价值 | | 总价 (元) | 10,166,310 | 2,872,386 |
| | | 单价 (元/m ²) | 31,500 | 8,900 |

估价结果汇总表

整。

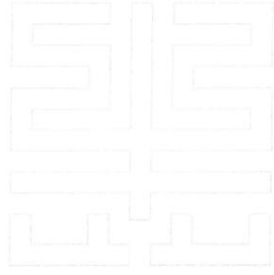
我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律规范和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法进行认真的分析和测算，在满足本次估价作业的全部假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点2019年7月17日的房地产市场价值为RMB 10,166,310元，大写人民币壹仟零壹拾陆万陆仟叁佰壹拾元

十、估价结果



附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（2019）粤1971执15798号）复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（2018）粤1971执15798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 | | 东莞市东城区新世界花园翠榕路 9 号 | |
| 权证情况 | | 权属证明号码 | 0200577081 |
| | | 房屋所有权证 | 无 |
| | | 土地使用权证 | 无 |
| 标的所有人 | | 东莞市天楠酒业有限公司 | |
| 标的现状 | | 房屋用途 | 住宅 |
| | | 土地性质 | 国有出让土地 |
| | | 土地用途 | 商住 |
| | | 使用情况 | 出租 |
| | | 钥匙 | 有 |
| | | 权利限制情况 | |
| 标的物介绍 | | 建筑面积 | 322.74 m ² |
| | | 土地共用面积 | — |
| | | 登记日期 | 2013-10-29 |
| | | 装修情况 | 普通装修 |
| | | 标的评估总价 | 10,166,310 元 |
| 标的物估值 | | 其他费用情况 | 未查询到 |

估价对象位置示意图

地址：东莞市东城区新世界花园翠榕路9号



估价对象相关照片

地址：东莞市东城区新世界花园翠榕路9号



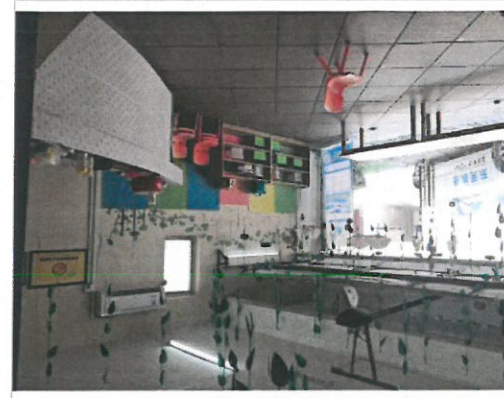
门牌号



客厅



厨房



车库



外观



入户门



卧室



卫生间

651

广东省东莞市第一人民法院

委托评估函

2019.7.24

(2019)粤 1971 执 15798 号

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

本院依法执行的(2019)粤 1971 执 15798 号执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人东莞市天楠酒业有限公司的财产。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。

评估标的物名称：房产

地点：东莞市东城区新世界花园翠榕路 9 号房产。

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇一九年七月十七日；

完成期限：十五天。

附：执行裁定书一份

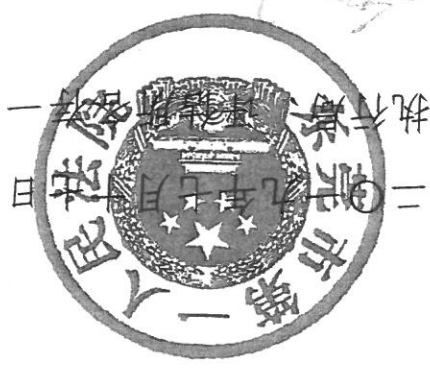
联系庭室：东莞市第一人民法院东城法庭 312 办公室

联系人：尹达

联系电话：0769-22465310

管中排好通知查部

注：本委托函正本一式三份，档案、执行卷、执行卷各一份。



尹达

广东省东莞市第一人民法院

执行裁定书

(2019)粤1971执15798号

申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行，住所地：
东莞市南城区莞太路72号，统一社会信用代码：

914419001980587410。

负责人：冯伯仲。

被执行人：东莞市天楠酒业有限公司，住所地：东莞市
东城街道东泰社区新源路319号锦绣旗峰花园1-9栋商铺

157号B，统一社会信用代码：9144190057966274XT。

法定代表人：聂大超。

被执行人：聂大超，男，汉族，1973年12月25日出生，
住东莞市东城区主山金成大厦康榕阁1301号，公民身份号
码：522523197312251210。

被执行人：胡有滔，男，汉族，1974年8月5日出生，
住东莞市莞城区万寿路70号，公民身份号码：

441900197408050014。

申请执行人中国银行股份有限公司东莞分行根据清远
仲裁委员会作出已发生法律效力(2018)清仲字第589号
仲裁裁决书，向东莞市中级人民法院申请强制执行，经东莞

市中级人民法院裁定由本院执行。被执行人至今未按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，裁定如下如下：

一、冻结、划拨被执行人人民币 5489381.1 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。

本裁定书送达后立即生效。

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: 022019071000225

校验码: 903B24

| 申请条件 | | 不动产权登记情况 | | | | 权利状况 | | 备注 |
|-------|---------|-------------|------------------|------------|--|--|----|------------|
| 权利人 | 身份证明号码 | 共有情况 | 坐落 | 权属证书号 | 不动产权单元号 | 权利类型 | 用途 | 登记日期 |
| | | 单独所有 | 东莞市东城区新世界花园濠裕路9号 | 0200577081 | 2010982 | 商品房 | 住宅 | 2013-10-29 |
| 不动产坐落 | 不动产权单元号 | 权利人 | 身份证明号码 | 使用期限 | 抵押情况: | 查封情况: | 其他 | |
| | | 东莞市天樾酒业有限公司 | 411900001122637 | 2063-02-28 | 1、抵押权人: 中国银行股份有限公司东莞分行; 抵押人: 东莞市天樾酒业有限公司; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2014-07-01 至 2022-06-30; 债权数额: 955.31万元; 登记证明号: 0200312197; 登记时间: 2014-07-10。 | 1、查封文号: (2018) 粤1971执保12523号; 查封生效时间: 2018-11-07; 查封单位: 东莞市第一人民法院; 申请执行人: 中国银行股份有限公司东莞分行; 被告: 东莞市天樾酒业有限公司; 登记时间: 2018-11-07。 | | |

说明:
 1、因不动产登记数据整合, 本查询结果提供的房屋以外的其他不动产登记信息可能存在不齐全、不完整的情况, 如查询房屋以外其他不动产的具体登记情况请咨询不动产登记部门。
 2、本查询结果为系统登记(或备案)信息, 若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息不一致, 请权利人或申请人及时通知查询机构, 由查询机构核实确认后重新出具查询结果。
 3、本查询结果只提供登记(或备案)情况参考, 不能作其他证明用途。
 4、本查询结果只能反映查询时点的登记(或备案)信息情况。
 5、申请人对查询信息承担保密义务, 禁止不得将查询结果, 否则申请人涉嫌侵害他人合法权益造成损害的, 申请人要自行承担相应的法律责任。
 6、本查询结果中“一”表示没有与申请查询条件相匹配的登记信息。

经办人: 李惠康

(查询机构盖章)

查询日期: 2019-07-10 14:53:25



广东省东莞市第一人民法院

送达回证

(2019)粤1971执15798号

| | |
|-----------|---|
| 案由 | 借款合同纠纷 |
| 送达文书名称和件数 | 执行裁定书(查封)、协助通知书 |
| 受送达人 | 东莞市东城区房管所 |
| 送达地址 | |
| 送达方式 | 直接送达 |
| 受送达人签名或盖章 | 签名: 林水 |
| 代收人及代收理由 | 签名: 林水 此份轮候查封, 查封生效日期由上一份查封解除或效力消灭后生效。 |
| 备注 | 如果是邮寄送达的, 当事人签收后请速将本证寄回本院东城法庭(地址: 东莞市东城区东城东路东城法庭 312 办公室, 联系电话: 0769-22466165)。 送证人: 曾龙辉 |

收件人: 曾龙辉
见附件: 房屋登记信息查询结果
(申请表编号: 02209071000225)

营业执照

统一社会信用代码 91440300192381740H

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层
A、B房

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

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事项及其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理局委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年02月02日



有效期至2017年11月30日



2017

登记机关



长期
房地产评估、土地评估和房地产经纪、代理、咨询业务；土地信息咨询、经济信息咨询。（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。）

经营范围

营业期限

2009年12月25日

成立日期

杨岳钊

负责人

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

经营场所

有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

类型

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

名称

统一社会信用代码 91441900699700288N

(副本) (副本号:1-1)

营业执照



编号: No 0008654

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 骆晓红

住所：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

统一社会信用代码：91440300192381740H

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

有效期：2021 年 05 月 14 日止



发证机关 2021 年 05 月 15 日

广东省住房和城乡建设厅

房地产价格评估分支机构

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：杨岳钊

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

有效期：2021年05月14日

编号：201826



抄报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄送：东莞市房产管理局

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00121428

发证机关

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

2019-9-26

持证人签名 / Bearer's signature

王建平



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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 reports and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name

杨岳利

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441522198310201030

注册号 / Registration No.

4420120191

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

2021-4-26

持证人签名 / Bearer's signature

(Handwritten signature)