

房地 产 估 价 报 告

项目名称：袁永德位于东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号住宅楼的房地产市场价格评估

报告编号：广信评报（2020）02-001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：广东广信土地房地产资产评估有限公司

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：2020年2月19日

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

广东省东莞市第一人民法院:

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,对位于东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号住宅楼的房地产市场价格进行了评估,建筑面积为122.17平方米,土地面积为50.50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,采用成本法、土地市场法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时点2020年1月3日的估价结果为:人民币470,552元,大写:肆拾柒万零伍佰伍拾贰圆整,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)
东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号 住宅楼	建筑物	122.17	1450	177,147
	土地	50.50	5810	293,405
合计	——	——	——	470,552

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2020年2月19日起至2021年2月18日止。若市场有较大波动或超过一年,需重新进行评估。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年二月十九日

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(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2020年1月17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。现场勘察日与价值时点不一致敬请报告使用人注意。

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《东莞市土地登记资料查询结果表》、《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及其它相关信息根据估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》、《宗地图》确定,建筑面积为现场勘查时测量确定,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、根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,本估价报告价值时点(基

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

准日)设定为2020年1月3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

2.1、因估价对象土地权属性质为集体,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、根据委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》、《宗地图》资料,并无记载估价对象相关建造、竣工日期资料,故本次估价对象房屋竣工年份以注册房地产估价师实地调查为准,即1990年左右。

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

本次评估的估价对象地上建筑物未办理产权证,估价委托人提供的《宗地图》资料里记载的建筑面积为96.70平方米,与估价人员现场勘查时测量得出估价对象三层房屋建筑面积122.17平方米不相一致,本次估价采用的建筑总面积以估价人员现场勘查时测量为准,即122.17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。

5、依据不足假设

本次评估估价对象建筑物未办理产权证,本次估价建筑面积根据估价人员现场勘查时测量得出的面积数据进行评估测算,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2020年2月19日起至2021年2月18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、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为非国有出让土地使用权，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

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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信土地房地产资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
地址:东莞市南城街道宏图路66号

(二)、房地产估价机构

估价机构:广东广信土地房地产资产评估有限公司
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,本次估价对象为袁永德位于东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号的住宅楼房地产,估价对象建筑面积为122.17平方米,土地面积为50.50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石碣镇石碣四村十三巷5号,估价对象住宅楼为钢混结构,共3层(另外:顶层为楼梯房,天台搭有简易铁棚);估价对

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

象楼宇外墙刷涂料,室内内墙(贴1.5米墙裙)、天花刷涂料,地面铺地板砖、刷水泥砂浆,厨房、卫生间墙面贴瓷片到顶、地面铺防滑砖、天花刷白石灰;楼梯扶手为不锈钢扶手、楼梯阶贴瓷砖(部分刷水泥砂浆);房屋安装铝合金窗、不锈钢门、铁门、木门,水、电、照明等设施较齐备,装修保养较好;经实地勘查,楼宇主体结构完好;房屋室内部分天花涂料脱落,整体装修保养一般;房屋目前自用。

3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》得知,估价对象房屋坐落于东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号,土地证号为东府集用(1989)第1900311611336号,权利人为袁永德,用途为住宅。

根据估价委托人提供的《宗地图》得知,估价对象宗地编号为160700123,地籍图号为554.75-378.75,土地权属性质为集体土地使用权,使用权类型为批准拨用宅基地,实际用途为253(农村宅基地),批准用途为253(农村宅基地);土地东至自墙,块地、南至巷1.26-1.16米,鱼塘、西至巷1.55米,袁汝权、北至巷3.96米,袁稳波,块地;宗地总面积为50.50平方米,建筑总面积为96.70平方米。

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一人民法院石龙法庭查封。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号;估价对象房屋北边邻近同德路、西边邻近上垅路;周边可乘坐70路、318路、74路等多路公交,交通较便捷。房屋周边有石碣村小时候幼儿园、石碣序伦小学、振华教育、石碣职业中学、高职业学校、四村文化中心、石碣公园、新田公园、石碣文化广场、石碣二村综合市场、东莞市石碣医院、百货、购物中心、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

根据估价委托人提供的《委托评估函》要求,本估价报告价值时点(基准日)设定为2020年1月3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点2020年1月3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。

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

(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》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

1.2 《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七十二号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修正）；

1.3 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第五十号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日国务院令第六十二号公布，自2007年10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七十四号，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》（主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

1.8 《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2016年国有建设用地基准地价的通知》（东府〔2018〕171号，2018年3月23日颁布）；

1.9 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》{法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行}；

2、产权依据

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

- 2.1 估价委托人提供的《东莞市土地登记资料查询结果表》;
- 2.2 估价委托人提供的《宗地图》;
- 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《委托评估函》((2019) 粤 1971 执 15668 号);
- 3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2019) 粤 1971 执 15668 号);
- 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,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。

本次估价的估价目的是对已建成的民房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。估价对象土地为已开发能够使用的民房物业,无须重新开发,不宜采用假设开发法评估;公示地价系数修正法因东莞市现行基准地价是2016年基准地价更新成果,考虑到东莞市近年住宅用地价格价格上涨幅度较大,用公示地价系数修正法测算的结果可能与现状条件下的市场价格有一定的偏差,故本次评估不采用公示地价系数修正法;

根据民房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

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

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;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,适用于收益法对其整体价值进行评估后扣减地上建筑物价值得出其土地价值,最后得出土地最终价值。

(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。

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

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

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470,552元,大写:肆拾柒万零伍佰伍拾贰圆整,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

估价方法测算结果汇总表

相关结果		估价方法	测算结果			估价结果
			成本法	土地比较法	收益法	
建筑物	总价(元)	177,147	—	—	177,147	
	单价(元/m ²)	1450	—	—	1450	
土地	总价(元)	—	308,555	258,146	293,405	
	单价(元/m ²)	—	6110	5122	5810	
合计	—	—	—	—	470,552	

广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

(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 2020年2月19日

注册房地产估价师: 邹璇 签章 签名日期

注 册 号: 4420020202 2020年2月19日

(十二)、实地查勘期

2020年1月17日

(十三)、估价作业日期

2020年1月17日至2020年2月19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. 《委托评估函》、《执行裁定书》；（复印件）
5. 《东莞市土地登记资料查询结果表》、《宗地图》；（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：2020年1月3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 ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼	122.17	1450	177,147	东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号, 不含地价
	建筑物部分				
	小 计	122.17		177,147	
二、土地部分	住宅	50.50	5810	293,405	东府集用(1989)第1900311611336号
	土地使用权				
	小 计	50.50		293,405	
合 计				470,552	

房地产估价机构：广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘政波

房屋建筑物评估结果明细表

金额单位：人民币元

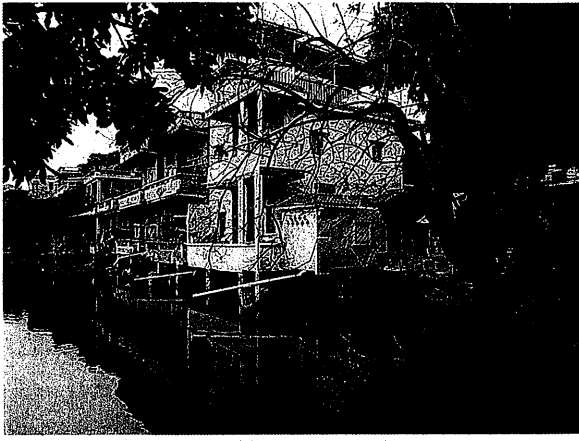
价值时点：2020年1月3日

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

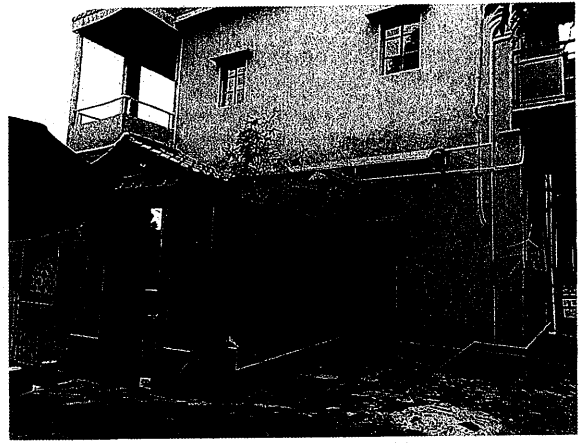
序号	不动产产权证号	房地产名称	权利人	座落位置	建筑结构	总层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	未办理	住宅楼	袁永德	东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号	钢混	共3层	122.17	50.50	1450	177,147	不含地价
合 计：										177,147	

房地产估价机构：广东广信土地房地产资产评估有限公司
 法定代表人：刘政波

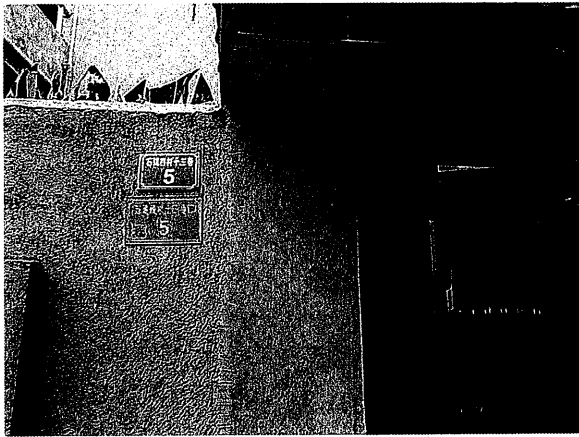
估价对象现场照片



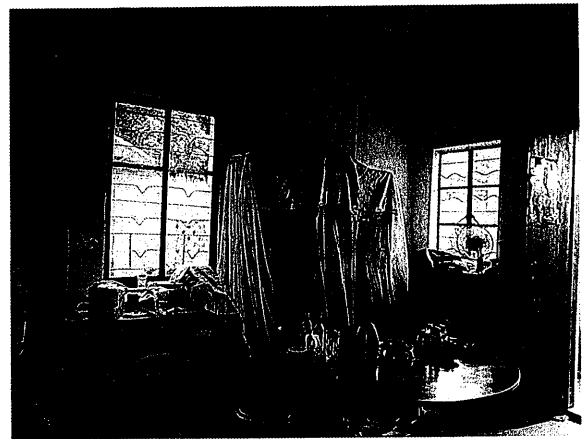
楼宇外观



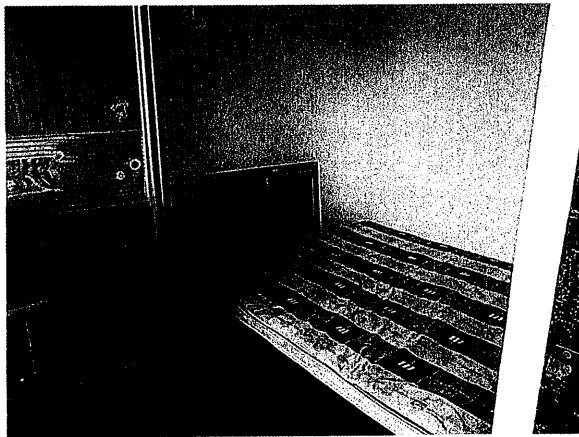
楼宇外观



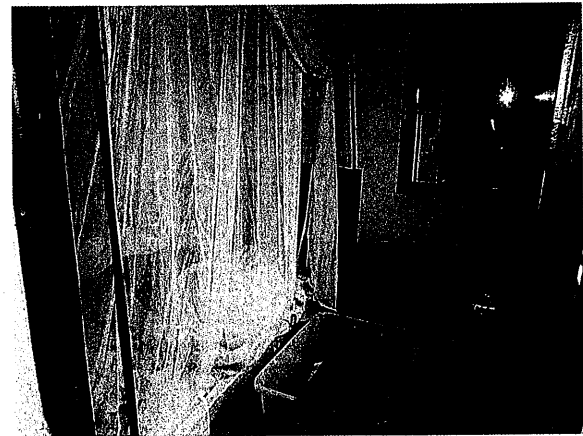
门牌号



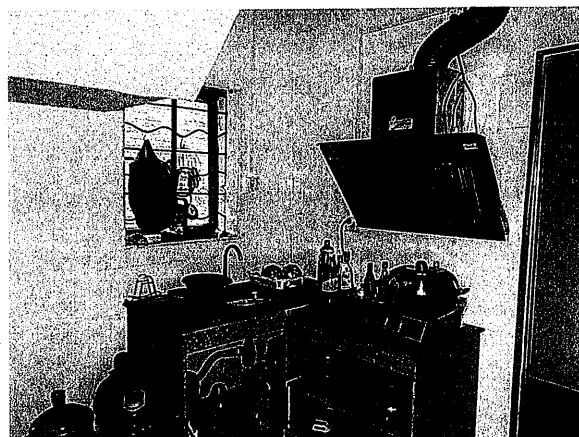
室内状况



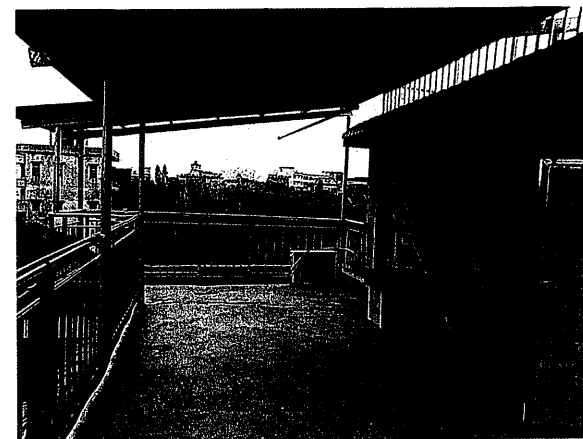
室内状况



室内状况

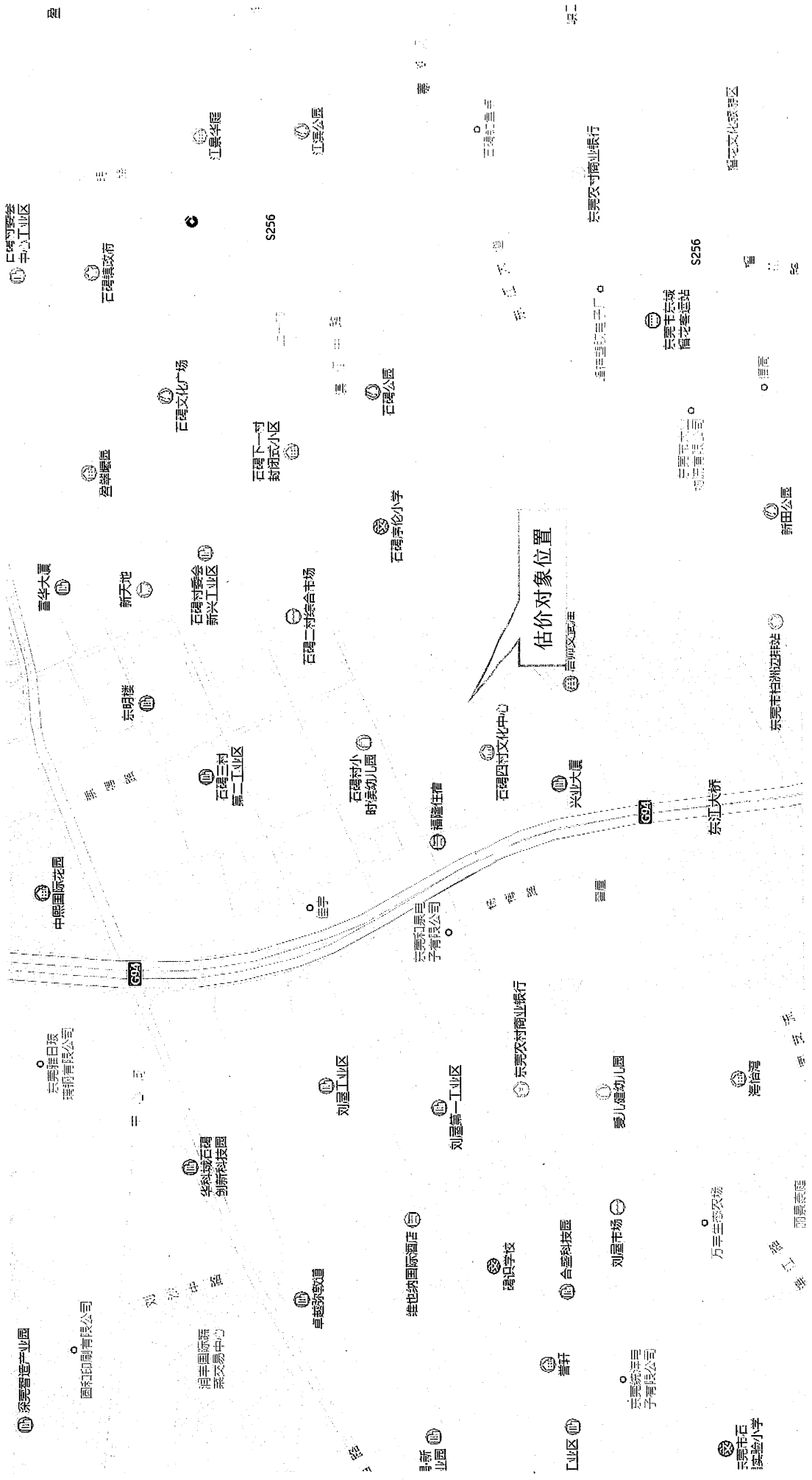


厨房



天台

估价对象位置示意图



图

图

东莞市第一人民法院

委托评估函

广东广信土地房地产资产评估有限公司

(2019)粤1971执15668号

本院依法执行的(2019)粤1971执15668号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人陈始华、袁永德、袁维德的财产。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: 1、东莞市石碣镇四甲村陈屋基村民小组土地及地上建筑物; 2、东莞市石碣镇四甲村陈屋基村民小组1号土地及地上建筑物; 3、东莞市石碣镇石碣四村十三巷5号土地及地上建筑物; 4、东莞市石碣镇石碣村四村十二巷19号土地及地上建筑物;

评估的标的物地点: 东莞市石碣镇四甲村陈屋基、东莞市石碣镇石碣村四村;

评估的目的: 拍卖;

基准日: 二〇二〇年一月三日

完成期限: 十五天

附: 执行裁定书一份

联系庭室: 东莞市石龙镇方正路石龙法庭执行组

联系人: 谢执行员 钟书记员

联系电话: 0769-86101126、0769-8170031



广东省东莞市第一人民法院

执行裁定书

(2019)粤1971执15668号

申请执行人翟婉琼,女,1953年11月8日出生,汉族,住广东省东莞市莞城区侨苑四座6号,身份证号码:442527195311080065。

申请执行人陀思恒,女,1985年7月11日出生,汉族,住广东省高州市东岸镇育贤路2号,身份证号码:440981198507114644。

申请执行人欧廷凯,男,2015年4月19日出生,汉族,住广东省东莞市莞城区新风路60号D座703,身份证号码:441900201504190817。

申请执行人欧好月,女,2017年9月17日出生,汉族,住广东省东莞市莞城区新风路60号D座703,身份证号码:441900201709170422。

上述四申请执行人共同委托代理人董敏、雷霆,广东坤益律师事务所律师。

被执行人东莞市濠讯塑胶贸易有限公司,住东莞市石龙镇龙升路濠兴逸苑6-9幢裙楼办公室之一。

法定代表人陈始华。



被执行人广东濠盈投资有限公司，住东莞市石龙镇龙升路濠兴逸苑 6-9 幢裙楼办公室之二。

法定代表人陈启邦。

被执行人东莞市世长贸易有限公司，住东莞市石龙镇龙升路旁濠兴逸苑 6-9 幢裙楼办公室之六。

法定代表人李长勇。

被执行人濠兴有限公司，住所地香港特别行政区德辅道中 300 号华志商业中心 9 楼 A 室。

申请执行人翟婉琼、陀思恒、欧廷凯、欧好月根据已发生法律效力（2015）东中法民四初字第 36 号民事判决书向东莞市中级人民法院申请执行，东莞市中级人民法院受理后移送本院执行。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
人民法院
印章

一、冻结、扣划被执行人陈始华、袁孙媚、东莞市濠讯塑胶贸易有限公司、陈启邦、黎玮、袁维德、张锐娟、袁永德、陈钻有、东莞市濠兴逸苑商住开发有限公司、广东濠盈投资有限公司、东莞市世长贸易有限公司、濠兴有限公司存款 25472484.44 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。



201970900000000015965

东莞市土地登记资料查询结果表

查询编号	201970900000000015965	查询人	东莞市第一人民法院石龙法庭
土地证号或文号	东府集用(1989)第1900311611336号		
查询结果	<p>土地使用权人为袁永德，座落石碣镇石碣四村十三巷5号，使用权面积50.50m²，用途为住宅；未抵押，2017-04-24东莞市第一人民法院石龙法庭查封（(2015)东一法执字第2311号之一）。</p> <div data-bbox="874 573 1177 887" data-label="Image"> </div>		

宗 地 图

单位：米、米²、公顷

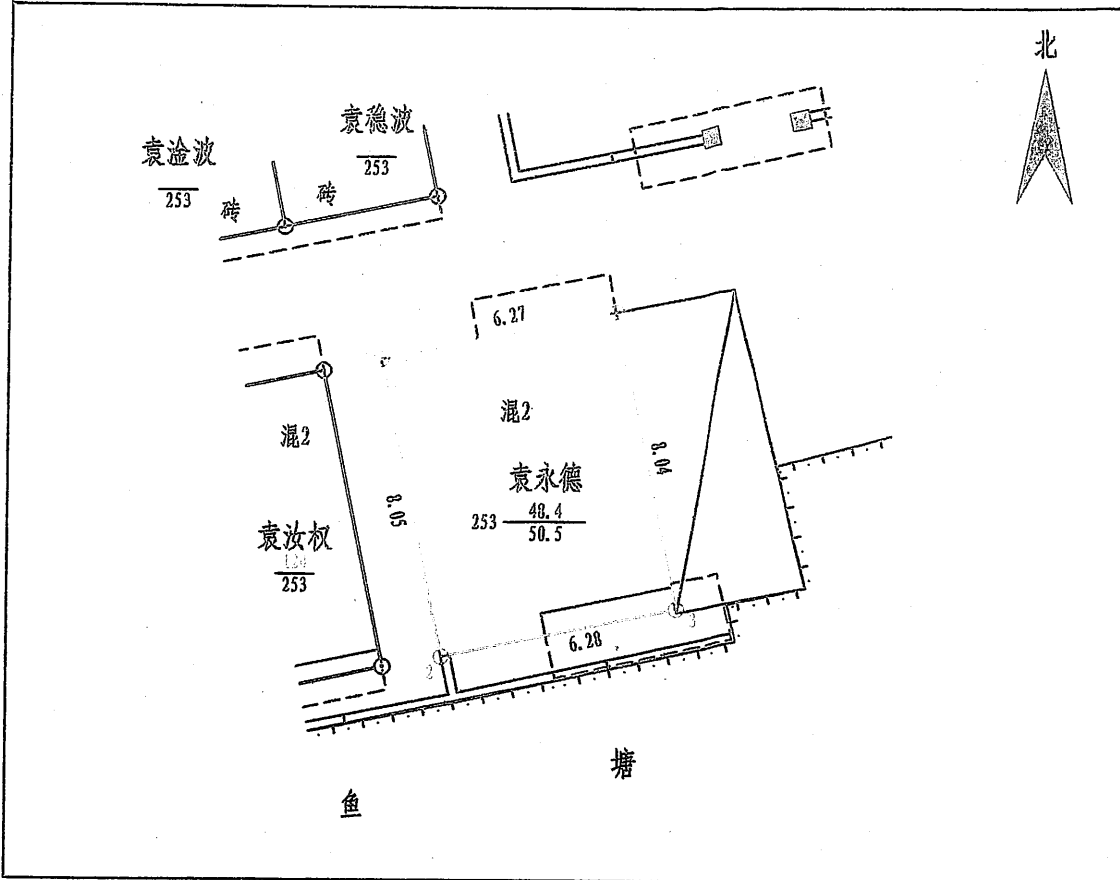
宗 地 图

单位：m . m²

宗地编号：160700123

地籍图号：554.75-378.75

权利人：袁永德



区号：1931		地号：160700123		图号：554.75-378.75	
权利人：袁永德					
身份证号：441900197701291319			电话：6601860		
土地座落：石碣镇石碣四村十三巷5号			实际用途：253 (农村宅基地)		
权属性质：集体土地使用权		使用权类型：批准拨用宅基地		批准用途：253 (农村宅基地)	
宗地总面积：50.5 m ²		终止日期：空白		土地等级：未定	
独自面积：50.5 m ²		东至：自墙, 块地		申报地价：空白	
其中共用	总面积：0.0 m ²		南至：巷1.26-1.16米, 鱼塘		建筑限高：未定
	分摊面积：0.0 m ²		西至：巷1.55米, 袁汝权		建筑容积率：1.916
建筑占地面积：48.4 m ²		北至：巷3.96米, 袁德波, 块地		建筑总面积：96.7 m ²	
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	554868.535	378966.136	3	554861.937	378973.922
2	554860.658	378967.774	4	554869.812	378972.277

绘图日期：2004.05.24

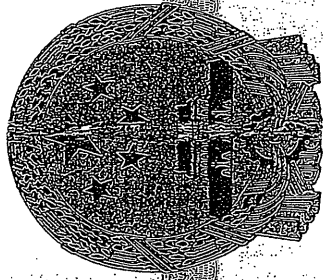
审核日期：2004.05.29

比例尺 1:200



绘图员：刘宏
审核员：于斌

* 4 4 0 1 8 3 8 5 3 *



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 广东广信土地房地产资产评估有限公司

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

土地评估, 土地登记代理, 房地产评估, 房地产策划, 房地产项目可行性研究, 经济信息咨询, 企业整体资产评估, 无形资产评估, 各类单项资产评估, 市场所需的其他资产评估, 可开展资产评估, (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

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

2019

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: 登录企业信用信息公示系统, 或“东莞市场监管”微信公众号。

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：广东广信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘政波
(执行事务合伙人)

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

统一社会信用代码：91441900776226939Y

备案等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰1000001

有效期限：2020年06月19日止



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. 00190053

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

广东广信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-08-14

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. 00190056



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
广东广信生地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-08-27

持证人签名 / Bearer's signature