



## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2020]120022SF号

估价项目名称：东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号  
自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王建平(注册证书编号：4420130241)

刘洪(注册证书编号：4420190138)

估价报告出具日期：2020年12月25日



防伪编号：20201207841

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)





# GUOCE INSTITUTION REPORT

## 房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2020]120022SF 号

估价项目名称：东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷 42 号  
自建住宅房地产市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司  
深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

注册房地产估价师：

王建平 注册号：4420130241

刘 洪 注册号：4420190138

估价报告出具日期：2020 年 12 月 25 日

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

防伪编码：20201207841

防伪查询请登录“国策评估”网站：[www.guocedc.com](http://www.guocedc.com)

## 致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对莫康宁单独所有的位于东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号自建住宅房地产的市场价值进行评估。估价对象房屋建筑面积为117.00平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为53.50平方米，土地规划用途为农村宅基地。估价目的是为贵院办理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标准，经过实地查勘与市场调查，土地选用收益还原法、建筑物选用成本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2020年8月12日的房地产市场价值为RMB290,550元，大写人民币贰拾玖万零伍佰伍拾元整。

### 估价结果明细表

估价对象	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号(房屋)	莫康宁	117.00	700	81,900
估价对象	使用权人	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号(土地)	莫康宁	53.50	3,900	208,650
<b>合 计</b>		—	—	<b>290,550</b>

特别提示：

1. 上表估价对象建筑面积及土地使用权面积分别以《宗地图》、《不动产登记信息查询结果》记载的信息为准；
2. 本次估价对象评估价值以房地分估形式表示。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人

二〇二〇年十二月二十五日



深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司

负责人： 东莞分公司

二〇二〇年十二月二十五日



## 目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
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.....	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
附 件.....	12

(一) 估价对象位置示意图

(二) 估价对象相关照片

(三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2020）粤 1971 执 15778 号）复印件

(四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2020）粤 1971 执 15778 号）复印件

(五) 《不动产登记信息查询结果》复印件

(六) 《宗地图》复印件

(七) 房地产估价机构《营业执照》复印件

(八) 房地产估价机构《备案证书》复印件

(九) 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》、《人民法院委托评估工作规范》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《宗地图》、《不动产登记信息查询结果》复印件进行了必要的关注，但我们并非确权部门，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、注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但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安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积及土地使用权面积分别与《宗地图》、《不动产登记信息查询结果》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《宗地图》、《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、依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2020）粤1971执15778号〕，确定价值时点为2020年8月12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

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1990年。

#### （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、

物管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》资料所示，估价对象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查封因素的影响。

4、我司注册房地产估价师于2020年12月9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》〔（2020）粤1971执15778号〕确定价值时点为2020年8月12日，本次估价设定估价对象于2020年12月9日与2020年8月12日的实物状况、权益状况一致。

5、估价对象占用土地的权利类型为集体土地使用权，土地使用年限无限制，根据《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发[2020]16号），本次估价测算中设定估价对象使用期限自价值时点起不超过国有建设用地的法定最高年限，即70年。

#### （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）本报告只为贵院办理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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，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：易卓、苏成章

联系电话：（0769）88339186

联系地址：东莞市第一人民法院道滘法庭

### 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：艾利刚

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：王建平

### 三、估价目的

估价委托人东莞市第一人民法院为办理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格提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

本次估价对象范围为莫康宁单独所有的位于东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号自建住宅房地产（包括房屋所有权、所占用宅基地的土地使用权及房屋内部装修）。

（本页以下无正文）



## (二) 估价对象权益状况

### 1、产权状况

#### (1) 房屋登记状况

区号	1908	地号	090300128	图号	546.50-361.50	
权利人	莫康宁			绘图日期	2006年05月	
身份证号	442527620123223			审核日期	2006年05月	
土地座落	东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42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(m <sup>2</sup> )	53.50	终止日期	空白	土地等级	未定	
独自面积(m <sup>2</sup> )	53.50	东至	巷2.48-2.44米, 莫润洪	申报地价	未定	
其中共用	总面积(m <sup>2</sup> )	0.0	南至	巷0.86米, 莫柏灵	建筑限高	空白
	分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.0	西至	巷2.09-2.02米, 莫满枝	建筑容积率	2.185
建筑占地面积(m <sup>2</sup> )	53.50	北至	巷1.44-1.47米, 莫妹	建筑总面积(m <sup>2</sup> )	117.00	

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《宗地图》复印件。

#### (2) 土地登记状况

权利人	身份证明号码	坐落	权属证明号码	共有情况	用途
莫康宁	442527620123223	东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号	东府集用字(1989)第1900080911055号	单独所有	—
面积(m <sup>2</sup> )	权利类型	不动产单元号(地号)	权利性质	登记日期	使用期限
53.50	宅基地使用权	441908009003JC00128W00000000	批准拨用	2007-02-05	—
产权状态	*抵押情况： 无抵押。  *查封情况： 1、查封文号：(2019)粤1971财保1087号；查封生效时间：2019-11-27；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：叶淑娴；被告：莫康宁；登记时间：2019-11-28。 2、查封文号：(2019)粤1971财保1186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：叶燕华；被告：莫康宁；登记时间：2019-12-05。 3、查封文号：(2020)粤0103执保418号之四；查封生效时间：—；查封单位：广东省广州市荔湾区人民法院；申请执行人：华夏银行股份有限公司广州广钢新城支行；被告：莫康宁；登记时间：2020-05-14。 4、查封文号：(2020)粤1971执16023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：叶旺弟；被告：莫康宁；登记时间：2020-06-24。 5、查封文号：(2020)粤1971执15778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：黄少霞；被告：莫康宁；登记时间：2020-06-29。				
备注	—				

备注：上表信息来源于委托方提供的《不动产登记信息查询结果》复印件。

## 2、土地权属状况

(1) 土地所有权：估价对象的土地所有权属集体所有。

(2) 土地使用权：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，可判定土地使用权人为莫康宁。

## 3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《宗地图》复印件，可判定估价对象建筑物为莫康宁单独所有。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

项目名称		东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷 42 号
建筑物状况描述	房屋用途	住宅
	总层数及评估层数	总 3 层，评估整栋
	建筑结构	砖混
	平面布局	第 1 层:3 房 2 厅 1 卫 1 厨；第 2 层: 2 房 1 厅 1 阳台；第 3 层: 1 房 1 阳台
	竣工时间	约 1990 年
	层高	层高约 3 米
	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	朝东
	设施设备	水电明设、有线电视、电话线
装修状况	外墙	清水墙
	内墙	刷白、踢脚线
	天花	刷白
	地面	地砖
	卫生间	地砖地面、1.5 米瓷片墙面、刷白天花、卫生一洁具
	厨房	地砖地面、1.5 米瓷片墙面、刷白天花、贴瓷片水泥灶台
	门窗	实木门、木夹板门、木窗
维护及成新率	维护及保养状况较差，约五四成新	
使用情况及其它	估价对象现状为空置，已被东莞市第一人民法院查封	

备注：上述表格信息来源于我司工作人员与广东省东莞市第一人民法院经办法官实地查勘得出。

(本页以下无正文)

## 2、土地实物状况

土地实物状况描述	自用面积	53.50 m <sup>2</sup>
	四至（距离最近道路或标志物）	东至私宅，南至私宅，西近下漕横街，北至私宅
	用途	农村宅基地
	形状	规则四边形
	使用年限	宅基地无使用年限限制（详见假设和限制条件）
	水文	城市供水和工农业用水以地表水为主，地下水水环境受污染。
	地质地势	东莞位于罗浮山断裂带南部，博罗大断裂南西部，估价对象所在区域地势平坦
	土壤地基	地基承载力及稳定性较好，地质条件较好
	基础设施完备程度	供水、排水、通路、通电、通讯
	开发程度	宗地内外已达“五通”，宗地内土地平整，地上已建有1栋在用建筑物
	规划条件	
	周围环境及景观	附近有自建房群，居住氛围一般
	公共服务设施	周边有东莞市农村商业银行、福记百货超市、下漕综合市场、下漕文化广场、望牛墩镇下漕社区卫生站、下漕村村委会等配套设施，各项配套设施完善度一般

## 五、价值时点

依据《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2020）粤1971执15778号），确定价值时点为2020年8月12日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次评估的价值类型：估价对象的房地产市场价格。

### （二）价值定义

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

### （一）独立、客观、公正原则

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。

### （二）合法原则

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。

### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、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。

### （四）替代原则

是指估价不得明显偏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，其价格会相互牵制而趋于一致。

### （五）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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12月1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日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）
- 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，2019年8月26日修订，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》（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、《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）
- 7、《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）
- 8、《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）
- 9、《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》（东府令80号，2005年10月1日起施行）
- 10、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号，自2016年5月1日起施行）

## （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》
- 3、《农村集体土地价格评估技术指引》

## （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》（（2020）粤 1971 执 15778 号）复印件
- 2、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》（（2020）粤 1971 执 15778 号）复印件
- 3、《不动产登记信息查询结果》复印件
- 4、《宗地图》复印件

## （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地勘察获得的估价对象实况资料
- 2、东莞市房地产市场租售价格调查及有关信息
- 3、住房和城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标〔2013〕44号）

## 九、估价方法

根据估价对象的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选用成本法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

成本价值=土地价值+建筑物价值

### 1、土地部分：收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价值的方法。运用收益还原法求取估价对象的土地价值，基本公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P—土地收益价值

a—土地纯收益（或地租），每年不变

r—土地还原率，固定且大于零

n—未来土地收益年期

### 2、房屋部分：成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

运用成本法求取估价对象的房屋价值，基本公式如下：

成本价值=房屋建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-房屋折旧

## 十、估价结果

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标准，经过实地查勘与市场调查，土地选用收益还原法、建筑物选用成本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2020年8月12日的房地产市场价值为RMB290,550元，大写人民币贰拾玖万零伍佰伍拾元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果	
		成本法	收益还原法
东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号(房屋)	总价(元)	81,900	—
	单价(元/m <sup>2</sup> )	700	—
东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号(土地)	总价(元)	—	208,650
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	3,900
汇总评估价值		总值(元)	290,550
		平均单价(元/m <sup>2</sup> )	—

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 签名	签名日期
王建平	4420130241	王建平 4420130241	2020.12.25
刘洪	4420190138	中国注册 房地产估价师 刘洪 刘洪:4420190138	2020.12.25

## 十二、实地查勘期

二〇二〇年十二月九日

## 十三、估价作业期

二〇二〇年八月十二日至二〇二〇年十二月二十五日

## 附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象相关照片
- (三) 《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔(2020)粤1971执15778号〕复印件
- (四) 《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔(2020)粤1971执15778号〕复印件
- (五) 《不动产登记信息查询结果》复印件
- (六) 《宗地图》复印件
- (七) 房地产估价机构《营业执照》复印件
- (八) 房地产估价机构《备案证书》复印件
- (九) 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	东莞市望牛墩镇下漕村东队一卷42号自建住宅	
权证情况	产权证号（土地证号、房产证号）	东府集用字（1989）第1900080911055号
	房屋所有权证	无
	土地使用权证	无
标的所有人	莫康宁	
标的现状	用途	住宅
	土地性质	集体土地使用权
	土地用途	农村宅基地
	使用情况	空置
	钥匙	有
权利限制情况	1、已被广东省东莞市第一人民法院查封查封。	
标的物介绍	建筑面积	117.00 m <sup>2</sup>
	土地面积	53.50 m <sup>2</sup>
	登记日期	土地：2007-02-05 /建筑：——
	装修情况	简装修
标的物估值	标的评估总价（其中：土地使用权价值）	290,550元（其中土地价值：208,650元）
	其他费用情况	未查询到



# 估价对象位置示意图

地址：东莞市望牛墩镇下漕村东队一卷42号



# 估价对象相关照片（一）

地址：东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷 42 号



外观



入户门



门牌号



第一层内景



第一层内景



第一层内景



第一层内景



第二层内景



第二层内景



第二层内景



第二层内景



第三层内景

## 估价对象相关照片（二）

地址：东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷 42 号



第三层内景



阳台



阳台景观



周边环境



周边环境



周边环境

# 广东省东莞市第一人民法院

## 委托评估函

(2020)粤1971执15778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(2020)粤1971执15778号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖莫康宁名下位于广东省东莞市望牛墩镇下漕村一巷42号的土地使用权及地上建筑物。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:土地使用权及地上建筑物;

地点:广东省东莞市望牛墩镇下漕村一巷42号;

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇二〇年八月十二日; 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道滘法庭

联系人:易卓、苏成章

联系电话:(0769)88339186



注:本委托函正本一式三份,档案、道滘法庭、评估所各存一份。

# 广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2020)粤1971执15778号

申请执行人黄少霞，女，1976年11月13日出生，汉族，住广东省东莞市望牛墩镇下漕村二巷81号，身份证号码441900197611133229。

被执行人莫碧如，女，1984年05月28日出生，汉族，住广东省东莞市望牛墩镇下漕村一巷42号，身份证号码441900198405282228。

被执行人莫康宁，男，1962年01月23日出生，汉族，住广东省东莞市望牛墩镇下漕村一巷42号，身份证号码442527196201232237。

被执行人莫联法，男，1985年12月04日出生，汉族，住广东省东莞市望牛墩镇下漕村一巷42号，身份证号码441900198512042254。

被执行人东莞市华碧饮料贸易有限公司，住所地东莞市东城街道鳌头社区鳌头路72号花街十八B528。

法定代表人莫康宁。

申请执行人黄少霞根据已发生法律效力(2020)粤1971民初846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、扣划被执行人莫碧如、莫康宁、莫联法、东莞市华碧饮料贸易有限公司存款 1269988 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 李剑文

审 判 员 邵 聪

审 判 员 徐光伟

二〇一〇年

本件与原本核对无异

书 记 员 徐英丽

# 不动产登记信息查询结果

## (国家机关查询)



编号：002020070600715

校验码：33483E

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号	19891900080911055	不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	莫康宁	身份证明号码	442527620123223
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市望牛墩镇下漕村东队一巷42号		
	权属证明号码	东府集用字(1989)第1900080911055号	不动产单元号 (地号)	441908009003JC00128W00000000
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用
	用途		面积 (m <sup>2</sup> )	53.5
	登记日期	2007-02-05	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况： 无抵押。</p> <p>*查封情况： 1、查封文号：(2019)粤1971财保1087号；查封生效时间：2019-11-27；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：叶淑娴；被告：莫康宁；登记时间：2019-11-28。 2、查封文号：(2019)粤1971财保1186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：叶燕华；被告：莫康宁；登记时间：2019-12-05。 3、查封文号：(2020)粤0103执保418号之四；查封生效时间：——；查封单位：广东省广州市荔湾区区人民法院；申请执行人：华夏银行股份有限公司广州广钢新城支行；被告：莫康宁；登记时间：2020-05-14。 4、查封文号：(2020)粤1971执16023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：叶旺弟；被告：莫康宁；登记时间：2020-06-24。 5、查封文号：(2020)粤1971执15778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：黄少霞；被告：莫康宁；登记时间：2020-06-29。</p>			
备 注				



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，如需查询房屋以外其他不动产的具体登记情况请咨询原登记部门。

- 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，由查询机构审查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，禁止不正当使用查询结果。若因申请人泄露房产信息而给权利人的利益造成损失，申请人要独自承担相应的法律责任。
- 6、本查询结果中“-”表示没有与申请查询条件相匹配的登记信息。
- 7、“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但未办理购房人名下的产权登记（即未办证）。

经办人：周腾飞

（查询机构盖章）

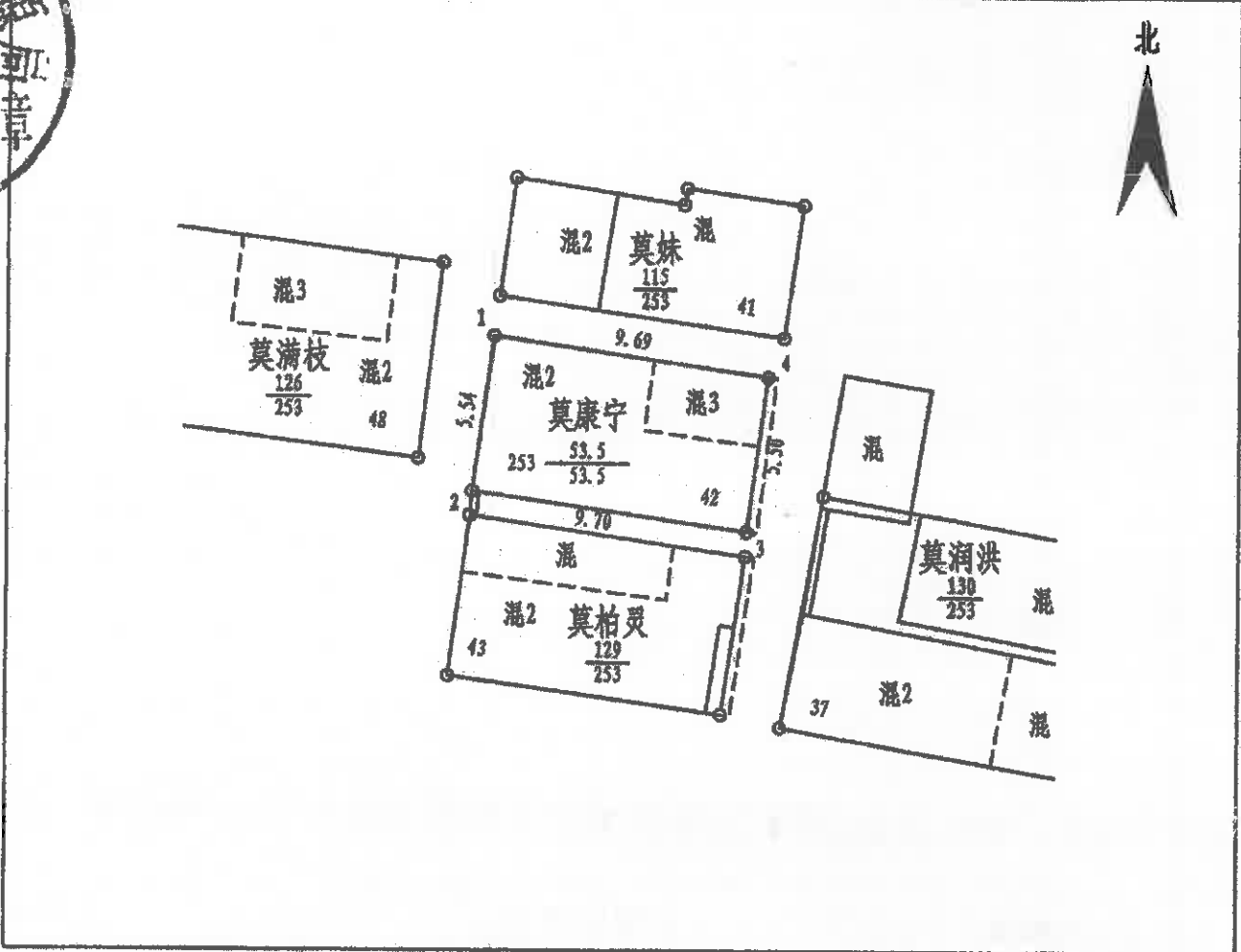
查询日期：2020-07-06 15:25:58





宗地编号: 090300128  
地籍图号: 546.50-361.50

权利人: 莫康宁

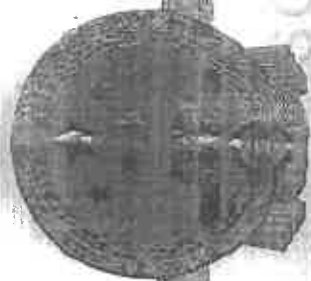


区号: 1908	地号: 090300128	图号: 546.50-361.50			
权利人: 莫康宁					
身份证号: 442527620123223		电话:			
土地座落: 望牛墩镇下漕村东队一卷42号		实际用途: 253(农村宅基地)			
权属性质: 集体土地使用权	使用权类型: 批准拨用宅基地	批准用途: 253(农村宅基地)			
宗地总面积: 53.5 m <sup>2</sup>	终止日期: 空白	土地等级: 未定			
独自面积: 53.5 m <sup>2</sup>	东至: 巷2.48-2.44米, 莫润洪	申报地价: 未定			
其中共用	总面积: 0.0 m <sup>2</sup>	南至: 巷0.86米, 莫柏灵			
	分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>	西至: 巷2.09-2.02米, 莫满枝			
建筑占地面积: 53.5 m <sup>2</sup>	北至: 巷1.44-1.47米, 莫妹	建筑总面积: 117.0 m <sup>2</sup>			
点号	x坐标	y坐标	点号	x坐标	y坐标
1	546588.214	361673.743	3	546581.350	361682.612
2	546582.720	361673.006	4	546586.803	361683.329

绘图日期: 2006年5月  
审核日期: 2006年5月

比例尺 1:290

绘图员: 仇敏  
审核员: 陈秋枫



# 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  
类型 有限责任公司  
法定代表人 艾利刚

成立日期 1995年09月29日  
住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心  
16层A、B房

**重要提示**  
1. 国家主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 国家主体经营范围和国家许可审批项目等国家企业信用信息公示系统公示后方可开展经营活动。  
3. 国家主体每年于成立周年之日起两个月内，向登记机关提交上一自然年度年度报告。企业应当公示《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

2020年06月08日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91441900699700288N

(副本)  
(副本号:1-1)

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 深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负责人 王建平

经营范围 从事房地产经纪、代理、咨询和房地产评估,土地评估业务;土地信息咨询,经济信息咨询,计算机软件技术开发及销售;办公自动化产品销售及方案设计与技术咨询,投资信息咨询,企业管理咨询,从事各类单项资产评估,企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)

成立日期 2009年12月25日

营业期限 长期

经营场所 东莞市南城街道新城市中心二期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



登记机关



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：艾利刚

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至2021年05月14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：2020年07月09日



# 广东省住房和城乡建设厅

## 广东省住房和城乡建设厅关于同意房地产 估价机构分支机构备案登记的函

深圳市国策房地产土地估价有限公司东莞分公司：

根据《房地产估价机构管理办法》有关规定，经审核，  
同意你公司办理备案登记相关手续。

附件：房地产估价机构分支机构备案登记



公开方式：依申请公开

抄送：住房城乡建设部房地产市场监管司，东莞市住房和城乡建设局。

# 广东省住房和城乡建设厅

## 房地产估价机构分支机构

### 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**：王建平

**经营场所**：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

**有效期限**：2021年5月14日

**备案编号**：201948



抄报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄送：东莞市住房和城乡建设局

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. 00190566

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

2022-09-09

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. 00189708

姓名 / Full name

刘洪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43028119900824772X

注册号 / Registration No.

4420190138

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

2022-07-15

持证人签名 / Bearer's signature

刘洪

