

房地产估价报告

项目名称：莫兴位于东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组 125
号住宅楼的房地产市场价格评估

报告编号：广之信评报（2020）09-016 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：4320000023)

邹璇(注册号：4420020202)

估价报告出具日期：2020 年 9 月 14 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刘屋村洲头村民小组125号住宅楼的房地产市场价格进行了评估,建筑面积为374.38平方米,土地面积为56.50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,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点2020年8月14日的估价结果为:人民币685,747元,大写:陆拾捌万伍仟柒佰肆拾柒圆整,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)
东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组125号住宅楼	建筑物	374.38	730	273,297
	土地	56.50	7300	412,450
合计	——	——	——	685,747

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9月14日起至2021年9月13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:

二〇二〇年九月十四日

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2020年9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。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《集体土地使用证》、《宗地图》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》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,仅对其记载的土地权属、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《集体土地使用证》、《宗地图》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》确定,建筑面积为估价人员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

准日)设定为2020年8月14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《集体土地使用证》、《宗地图》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》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2014年左右。

2.3、本次评估的估价对象地上建筑物未办理产权证,故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374.38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。

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》上显示建筑面积为113.10平方米,与估价人员现场勘查时测量得出估价对象建筑面积374.38平方米不相一致,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374.38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

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

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9月14日起2021年9月13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(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,敬请报告使用人及买受人留意该类事项,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

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

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

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,本次估价对象为莫兴位于东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组 125 号的住宅楼房地产,估价对象建筑面积为 374.38 平方米,土地面积为 56.50 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,估价对象东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组 125 号,现门牌号为刘屋洲头旧围村八巷 27 号,估价对象住宅楼建筑结构为钢混结构,共 4 层;

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

估价期日,估价对象外墙为裸砖,室内未通水电,内墙及地面未装修,未安装门窗(室内残留较多建筑垃圾),为一毛坯建筑物;据现场调查,估价对象楼宇于2014年左右施工建设,楼宇框架建成至今还没装修,楼宇整体结构完好,室内建筑垃圾未清理、室内部分地面积水、内墙渗水,整体保养较差。

3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人提供的《集体土地使用证》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》得知,估价对象土地座落于东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组125号,土地证号为东府集用(1989)第1900310510520号,地号为1931050500212,图号为553.75-377.00,土地使用权人为莫兴,用途为住宅,使用权类型为批准拨用宅基地,权属类别为集体土地使用权,土地使用权面积为56.50平方米,独用面积为56.50平方米。根据《宗地图》得知,估价对象土地东至巷0.25米,刘国祥、南至巷5.64米,刘锦枝、西至自墙,块地;巷2.51米,刘屋经济联合社、北至巷5.57米,刘贱;宗地总面积为56.50平方米。

由于本次评估的估价对象地上建筑物未办理产权证,《宗地图》上显示的建筑面积与估价人员现场勘查时测量的建筑面积不一致,本次估价采用的建筑面积以估价人员现场勘查时测量的为准,即374.38平方米为计算依据,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。

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碣法庭查封。

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刘屋村洲头村民小组125号(现门牌号为刘屋洲头旧围村八巷27号);估价对象房屋北边靠近刘屋洲头学文西街、西边邻近洲头南路、东边邻近东莞市鼎文职业技术学院;周边可乘坐70路、318路、74路等多路公交,交通较便捷。房屋周边有碣识幼儿园、东莞市石碣实验小学、

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

碣识学校、丽江中学、宏程职业技术学院、东莞市鼎文职业技术学院、东莞市华粤职业技术学院、合隆购物广场、润福百货、花都百货、七里香广场、刘屋公园、甲塘步行街、横滘步行街、刘屋综合市场、刘屋卫生站、中国农业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

注册房地产估价师已于2020年9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《委托评估函》要求，评估基准日设定为2020年8月14日，在此期间内本标的物无重大变化，故本次评估的价值时点（基准日）定为2020年8月14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2020年8月14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》（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）；

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

1.8 《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

2.1 估价委托人提供的《集体土地使用证》、《宗地图》;

2.2 估价委托人提供的《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》;

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》((2020)粤1971执8484号);

3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2020)粤1971执8484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,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但未装修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,

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

装修后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；其次，估价对象为室内未通水电，内墙及地面未装修，未安装门窗的物业，市场上较少类似估价对象建筑物出租案例；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。

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

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2016年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》,计算公式如下:

住宅用地单位楼面地价=(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+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数。

(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685,747元,大写:陆拾捌万伍仟柒佰肆拾柒圆整,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

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

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	公示地价系数修正法	
建筑物	总价(元)	273,297	—	—	273,297
	单价(元/m ²)	730	—	—	730
土地	总价(元)	—	416,970	401,941	412,450
	单价(元/m ²)	—	7380	7114	7300
合计	—	—	—	—	685,747

(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9月14日

注册房地产估价师: 邹璇 签章 签名日期

注 册 号: 4420020202 2020年9月14日

(十二)、实地查勘期

2020年9月10日

(十三)、估价作业日期

2020年9月10日至2020年9月14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. 《集体土地使用证》、《宗地图》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》；（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

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

价值时点：2020年8月14日

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	建筑物部分	住宅楼	730	273,297	东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组125号，现门牌号为刘屋洲头旧围村八巷27号，毛坯，不含地价
	小计	374.38		273,297	
二、土地部分	土地使用权	住宅	7300	412,450	东府集用(1989)第1900310510520号
	小计	56.50		412,450	
合计			685,747		

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：2020年8月14日

金额单位：人民币元

估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

序号	不动产权证号	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	—	住宅楼	莫兴	东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组125号	钢混	共4层	374.38	56.50	730	273,297	不含地价
合 计：										273,297	

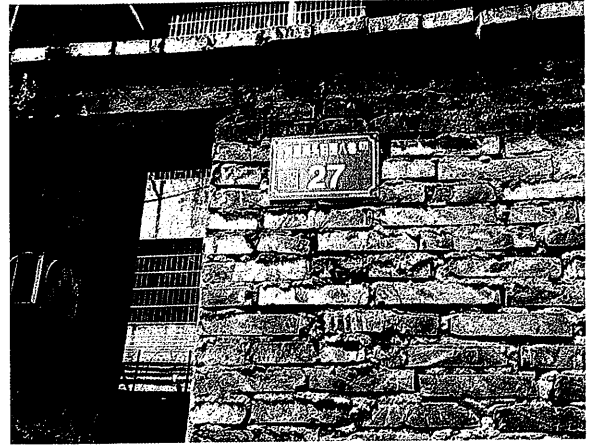
房地产估价机构：广东广之信资产评估有限公司

法定代表人：刘政波

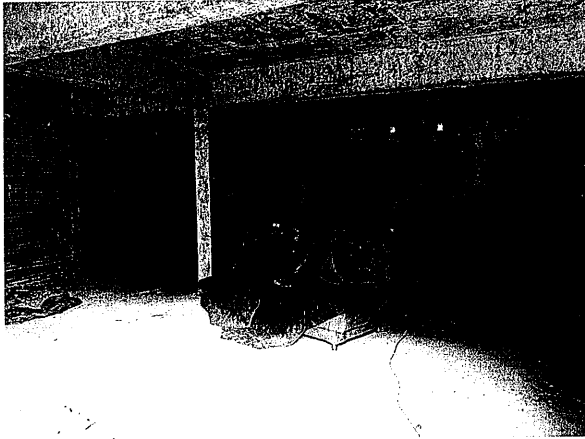
估价对象现场照片



楼宇外观



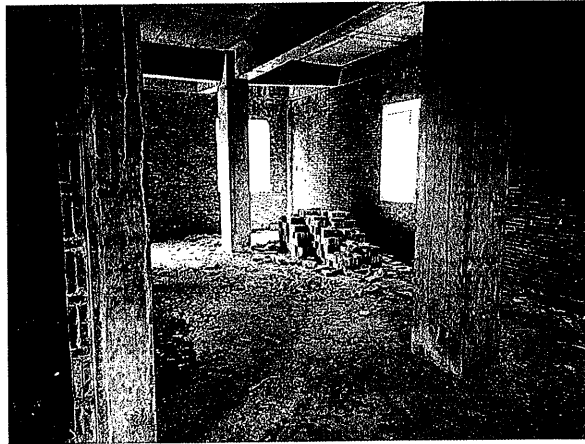
门牌号



室内状况



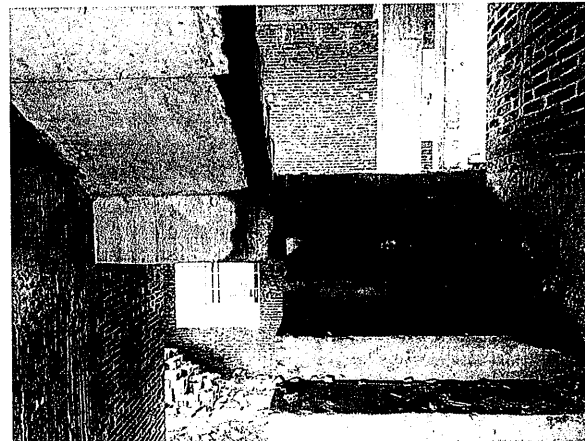
室内状况



室内状况



室内状况

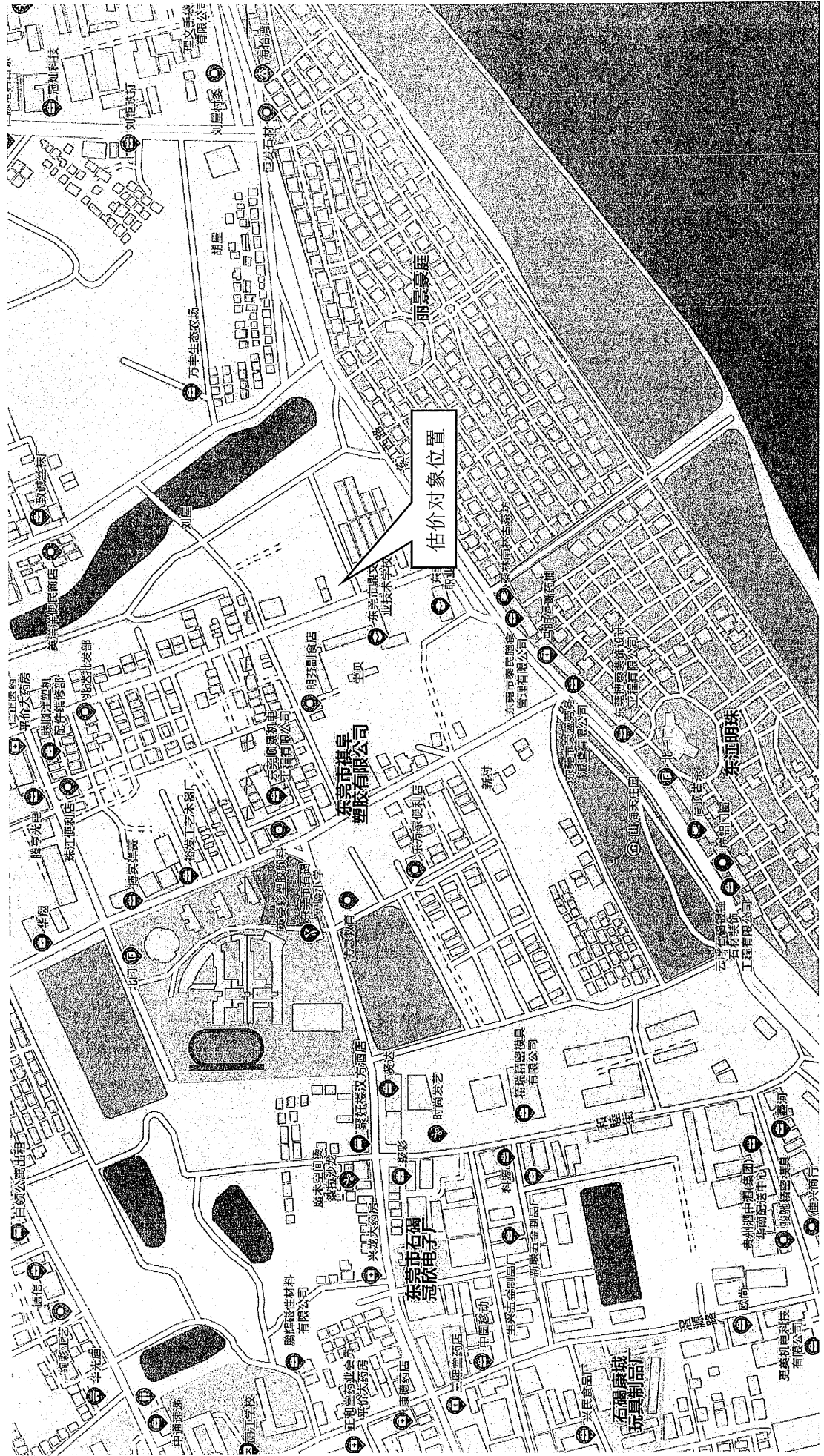


室内状况



天台状况

估价对象位置示意图



广东省东莞市第一人民法院 委托评估函

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

(2020)粤 1971 执 8484 号

本院依法执行的(2020)粤 1971 执 8484 号执行裁定书已经发生法律效力,决定拍卖被执行人莫兴的财产。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:房屋。

地点:位于东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组 125 号。

评估的目的:拍卖;

基准日:二〇二〇年八月十四日;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石碣法庭

联系人:李正文、钟耀文

联系电话:81838781



注:本委托函正本一式三份,档案、石碣法庭、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8484号

申请执行人陈浩城，男，汉族，1998年10月26日出生，住广东省东莞市石碣镇唐洪金星南路三巷14号，身份证号码：441900199810262452。

委托代理人卢立晃，北京市盈科（东莞）律师事务所律师。

被执行人莫兴，女，汉族，1940年3月13日出生，住广东省东莞市石碣镇刘屋洲头村民小组5号，身份证号码：442527194003132420。

申请执行人陈浩城根据已发生法律效力（2019）粤1971民初28375号民事判决书向本院申请执行。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、扣划被执行人莫兴存款人民币770121元或查封、扣押其相应价值的财产。

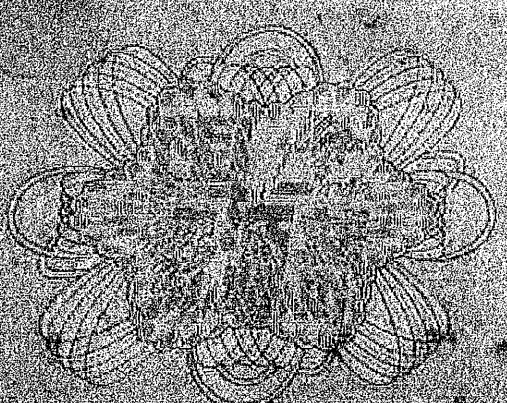
二、履行期限届满，被执行人仍不履行生效法律文书确定的付款义务的，则对其存款依法予以划拨或将查封扣押的财产予以拍卖，所得款项用于支付本案的执行费用及清偿债务。

本裁定书送达后立即生效。

东府 1900310510520
 集用 (1989) 第 号

土地使用权人	莫兴		
土地所有权人			
座落	石碣镇刘屋村洲头村民小组125号		
地号	1931050500212	图号	553.75-377.00
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	批准拨用宅基地	终止日期	
使用权面积	伍拾陆点伍 M ²	其中	独用面积 伍拾陆点伍 M ²
			分摊面积 零点零 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



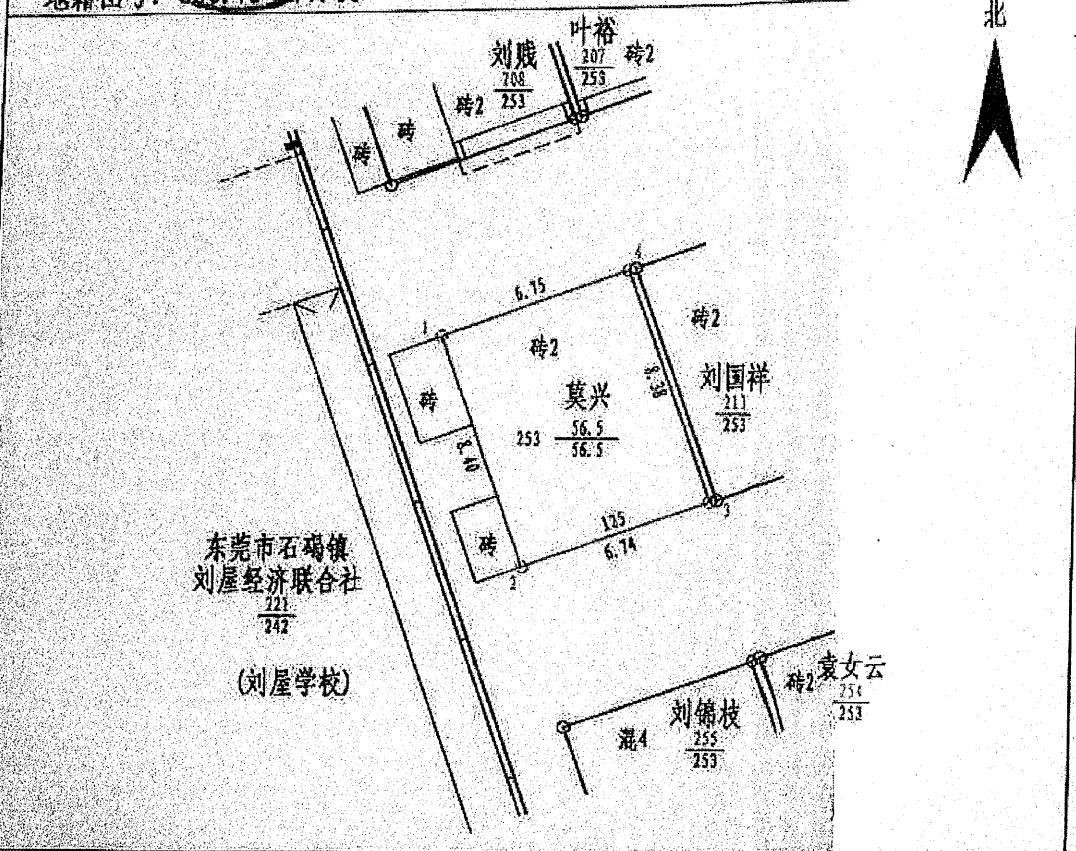


宗地图

单位: 米

宗地编号: 050500212
地籍图号: 553.75-377.00

权利人: 莫兴



区号: 1931	地号: 050500212	图号: 553.75-377.00
----------	---------------	-------------------

权利人: 莫兴		
身份证号: 442527400313242	电话: 6399602	
土地座落: 石碣镇刘屋村洲头村民小组125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: 住宅用地
宗地总面积: 56.5 m ²	终止日期: 空白	土地等级: 未定
独自面积: 56.5 m ²	东至: 巷0.25米, 刘国祥	申报地价: 空白
总面积: 0.0 m ²	南至: 巷5.64米, 刘锦枝	建筑限高: 未定
分摊面积: 0.0 m ²	西至: 自墙, 块地; 巷2.51米, 刘屋经济联合社	建筑容积率: 2.000
建筑占地面积: 56.5 m ²	北至: 巷5.57米, 刘贱	建筑总面积: 113.1 m ²

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	553989.484	377158.876	3	553983.851	377168.072
2	553981.588	377161.728	4	553991.732	377165.238



测量日期: 2004.11.15
审核日期: 2004.12.30

比例尺 1:250

绘图员: 杨林林 周振明 于斌

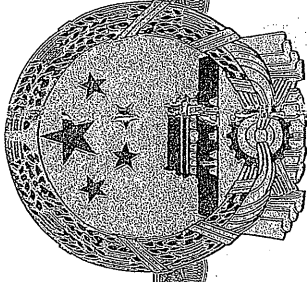
东莞市国土资源局 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2020)粤1971执8484号	查询对象	莫兴
证件类型	身份证	证件号码	442527194003132420
承办人	执行集约管理员	书记员	TEST

产权证号(土地证号)	(1989)1900310510520	土地面积(使用权面积)	56.5	权属类别(使用权类型)	集体土地使用权	
土地资源地址或权属说明(坐落)	东莞市石碣镇刘屋村洲头村民小组125号			份额比例		
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2006/08/09 00:00:00	
权利人		地号				
土地状态		房号				
独用面积		分摊面积		终止日期		
使用权人登记卡续表						
登记机关						
反馈登记人	宋石红	反馈登记日期	2020/04/24 15:44:39			
备注						
控制信息	抵押权人	查封机关	查封文号	抵押贷款金额	查封起始日期	查封结束日期
		东莞市第一人民法院石碣法庭	(2019)粤1971民初28375号		2019/09/20 00:00:00	2022/09/19 00:00:00

440395141



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 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

只作估价报告书

用, 复印无效。



登记机关 关

2019 年 12 月 23 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: 登录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

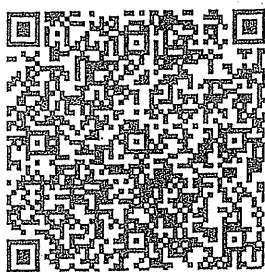
统一社会信用代码：91441900776226939Y

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.



发证机关

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

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-09

持证人签名 / Bearer's signature

