



GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字FDG[2021]020018SF号

估价项目名称：东莞市企石镇上洞村管理区新围村
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：2021年02月19日



防伪编号：20210202750

防伪查询请扫描二维码或登录“国策评估”网站：www.guocedc.com





GUOCE INSTITUTION
R E P O R T

房地产估价报告

估价报告编号：深国策估字 FDG[2021]020018SF 号

估价项目名称：东莞市企石镇上洞村管理区新围村自建
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：2021 年 2 月 19 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：20210202750

防伪查询请登录“国策评估”网站：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，我公司对姚焕培单独所有的位于东莞市企石镇上洞村管理区新围村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 56.98 平方米，房屋用途为住宅；土地使用权（自用）面积为 28.49 平方米，土地规划用途为住宅。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，选用成本法、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 2020 年 7 月 29 日的房地产市场价值为 RMB202,364 元，大写人民币贰拾万贰仟叁佰陆拾肆元整。

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)
东莞市企石镇上洞村管理区新围村（房屋）	姚焕培	56.98	800	45,584
估价对象	使用权人	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
东莞市企石镇上洞村管理区新围村（土地）	姚焕培	28.49	——	156,780
合 计		——	——	202,364

特别提示：1. 经与估价委托人确认，上表估价对象建筑面积、土地使用权面积分别以《东府集建字（1989）第 1900280510374 号地块房屋建筑面积汇总表》、《房屋及附属构筑物分层平面图》记载的红线内建筑面积、红线内土地面积为准；

2. 应委托方要求需要分开给价，本次估价对象评估价值以房地分估形式表示，本次评估选用收益法测算得出房地合一的价值，采用成本法测算得出地上建筑物的价值，相互扣减得出土地的价值。

深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年二月十九日

深圳市国策房地产土地估价有限公司

东莞分公司

负责人：

二〇二一年二月十九日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
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1562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1562号之一〕复印件	
(五) 《房屋及附属构筑物分层平面图》、《东府集建字(1989)第1900280510374号地块房屋建筑面积汇总表》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相关权属证明文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《东府集建字（1989）第1900280510374号地块房屋建筑面积汇总表》、《房屋及附属构筑物分层平面图》复印件记载面积大体相当，评估时我们以《东府集建字（1989）第1900280510374号地块房屋建筑面积汇总表》、《房屋及附属构筑物分层平面图》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1562号〕，确定价值时点为2020年7月29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

本次估价无此项假设。

（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《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》〔（2020）粤1971执1562号之一〕资料所示，估价对象已被广东省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2021年2月1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执行裁定书》〔（2020）粤1971执1562号之一〕确定价值时点为2020年7月29日，本次估价设定估价对象于2020年7月29日与2021年2月1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估价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

根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2020）粤1971执1562号〕记载，估价对象地址为东莞市企石镇上洞村管理区新围村，实地查勘地址为东莞市企石镇上洞新围西一巷，经估价委托方确认，两处地址描述对应为同一物业，本次估价以《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》〔（2020）粤1971执1562号〕上记载的地址为准，提请本报告使用人注意。

（五）依据不足假设

1、估价委托人未提供记载估价对象竣工日期相关资料，本次估价所使用的房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查结果为依据，即设定估价对象建成时间约为1991年。

2、由于估价委托人未能带领我司估价人员进入估价对象室内查勘，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修，即房厅地面为地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆。若估价对象实际现状与设定有差异，则需重新调整结果，提请报告使用者注意。

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。

(六) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果, 本报告对评估价值中的土地使用权价值和建筑物价值参考成本法中土地和建筑物价值比例进行了剥离, 主要是为满足估价委托人要求, 单独使用估价对象的土地使用权价值和建筑物价值无实际意义, 在此提醒报告使用者注意。分配给土地和建筑物的价值不得单独用于任何其他评估, 否则视为无效。

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：罗锦良、孔焕酬

联系电话：81868099

联系地址：广东省东莞市第一人民法院石排法庭

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

估价委托人广东省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姚焕培单独所有的位于东莞市企石镇上洞村管理区新围村自建住宅房地产（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）。

(二) 估价对象权益状况

1、房产登记状况

房屋编号	层数	结构	红线内土地面积 (m ²)	红线外土地面积 (m ²)	红线内建筑面积 (m ²)	红线外建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	备注
A1	2	砖	28.49	127.74	56.98	262.54	319.52	地上建筑面积

备注：上表资料来源于估价委托人提供的《东府集建字（1989）第 1900280510374 号地块房屋建筑面积汇总表》、《房屋及附属构筑物分层平面图》复印件，经与估价委托人确定，本次评估以红线内土地面积及建筑面积为准。

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《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2020）粤 1971 执 1562 号）复印件及经委托人确认，可判定土地使用权人为姚焕培。

3、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》（（2020）粤 1971 执 1562 号）复印件及经委托人确认，可判定红线内估价对象建筑物为姚焕培单独所有。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

建筑物状况描述	房屋用途	住宅
	总层数及评估层数	总 2 层，评估第 1-2 层
	建筑结构	砖混
	平面布局	私宅
	竣工时间	约 1991 年
	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	由于估价委托人未能带领我司估价人员进入估价对象室内查勘，本次估价设定估价对象室内装修为普通装修，即房厅地面为地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆。
	天花	
	地面	
	卫生间	
	厨房	
门窗	实木门、塑钢窗	
维护及成新率	维护及保养状况一般，约五五成新	
使用情况及其它	估价对象现状为空置，已被广东省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。

2、土地实物状况

土地实物状况描述	自用面积 (m ²)	28.49
	四至 (距离最近道路或标志物)	东近企石环镇路, 南近江边水库, 西近空地, 北近厂房
	用途	住宅
	形状	规则四边形
	使用年限	宅基地无使用年限限制
	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	周边多为私宅, 居住氛围一般; 无特殊景观
	公共服务设施	周边有中国银行自助银行、东莞市农村商业银行、瑜兴百货、企石星光小学、东莞市企石镇上洞社区卫生服务站等配套设施, 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1562号〕, 本次确定价值时点为2020年7月29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

市场价格, 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利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、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利用方式。

（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、《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）
- 10、《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）
- 11、《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)

12、《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)

13、《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)

14、《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》(中估协发〔2020〕16 号)

(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 1562 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 1562 号之一)复印件

3、《房屋及附属构筑物分层平面图》、《东府集建字(1989)第 1900280510374 号地块房屋建筑面积汇总表》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、收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

1、房地合一整体:收益法

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、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。

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

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。

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：

建筑物成本价值 = 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

3、土地部分：

土地部分价值 = 房地合一整体价值 - 建筑物价值

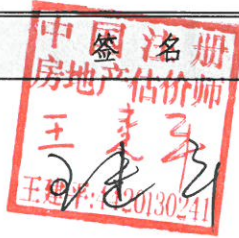
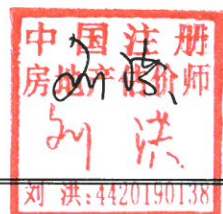
十、估价结果

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，选用成本法、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 2020 年 7 月 29 日的房地产市场价值为 RMB153,846 元，大写人民币壹拾伍万叁仟捌佰肆拾陆元整。

估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果（成本法、收益法）
东莞市企石镇上洞村管理区 新围村（房屋）	总价（元）	45,584
	单价（元/m ² ）	800
东莞市企石镇上洞村管理区 新围村（土地）	总价（元）	156,780
	单价（元/m ² ）	---
汇总评估价值	总值（元）	202,364
	平均单价（元/m ² ）	---

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		2021.2.19
刘洪	4420190138		2021.2.19

十二、实地查勘期

二〇二〇年七月二十九日

十三、估价作业期

二〇二〇年七月二十九日至二〇二一年二月十九日

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1562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1562号之一〕复印件
- (五) 《房屋及附属构筑物分层平面图》、《东府集建字(1989)第1900280510374号地块房屋建筑面积汇总表》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	东莞市企石镇上洞村管理区新围村自建住宅房地产	
权证情况	权利证号	---
	房屋所有权证号	---
	土地使用权证号	东府集建字（1989）第 1900280510374 号
标的所有人	姚焕培	
标的现状	用途	住宅
	土地性质	集体用地
	土地用途	住宅
	使用情况	空置
	钥 匙	无
权利限制情况	已被广东省东莞市第一人民法院查封。	
标的物介绍	建筑面积	56.98 m ² （以红线内建筑面积为准）
	土地面积	28.49 m ² （以红线内土地面积为准）
	登记日期	---
	装修情况	未进入室内查勘
标的物估值	标的评估总价（其中： 土地使用权价值）	202,364 元（其中土地价值：156,780 元）
	其他费用情况	未查询到

估价对象位置示意图

地址：东莞市企石镇上洞村管理区新围村自建住宅



估价对象相关照片

地址：东莞市企石镇上洞村管理区新围村自建住宅



大门



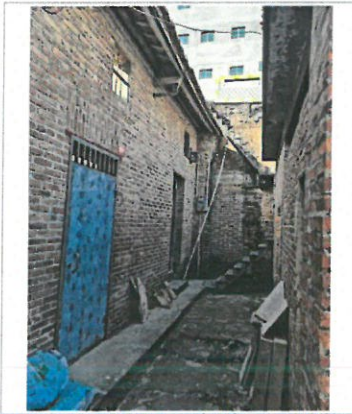
门牌号



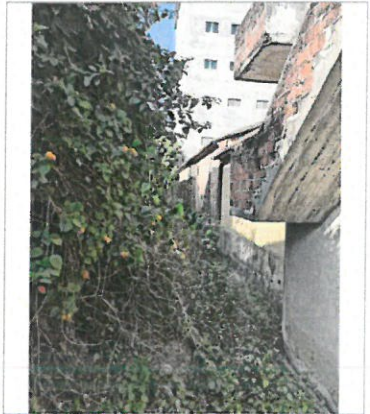
外观



公共院子



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 1562 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 1562 号之一执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人姚焕培的财产。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：土地使用权及地上建筑物【东府集建字(1989)第 1900280510374】；

地点：东莞市企石镇上洞村管理区新围村；

评估的目的：拍卖；

评估要求：按标的物现状进行评估，并列明各项评估财产的明细清单和对应价值。

基准日：二〇二〇年七月二十九日；完成期限：十五天。

二〇二〇年七月二十九日



附：(2020)粤 1971 执 1562 号之一执行裁定书一份

联系庭室：东莞市第一人民法院石排法庭

联系人：罗锦良、孔焕酬 联系电话：81868099

广东省东莞市第一人民法院

执行裁定书

(2020)粤1971执1562号之一

申请执行人：东莞市晋朗水泥制品有限公司，住所地：东莞市万江区黄粘洲社区村尾，统一社会信用代码：91441900582966699P。

法定代表人：黄清萍。

委托代理人：黄占联，广东科讯律师事务所律师。

被执行人：东莞市一建建设工程有限公司，住所地：广东省东莞市东城区街道莞龙路117号柏盛大厦四楼401-403室，统一社会信用代码：91441900777806708K。

法定代表人：肖玲。

被执行人：姚焕培，男，1964年12月20日出生，汉族，住广东省东莞市企石镇上洞新一村民小组11号，身份证号码：442527196412206338。

申请执行人东莞市晋朗水泥制品有限公司与被执行人东莞市一建建设工程有限公司、姚焕培买卖合同纠纷一案，因被执行人东莞市一建建设工程有限公司、姚焕培未按生效的（2018）粤1971民初1562号民事判决书履行付款义务，申请执行人东莞市晋朗水泥制品有限公司向本院申请执行。本院在执行过程中，依法向被执行人送达执行通知书，但被执行

人东莞市一建建设工程有限公司、姚焕培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：

一、冻结、扣划被执行人姚焕培银行存款人民币934032.59元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、冻结、扣划被执行人东莞市一建建设工程有限公司银行存款人民币898235.41元或查封、扣押其相应价值的财产。

三、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。

本裁定送达后立即生效。

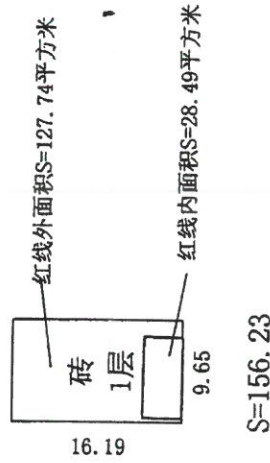
审 判 员 罗锦良



二〇一〇年九月十日
书 记 员 孔焕酬

本件与原件核对无异

房屋及附属构筑物分层平面图

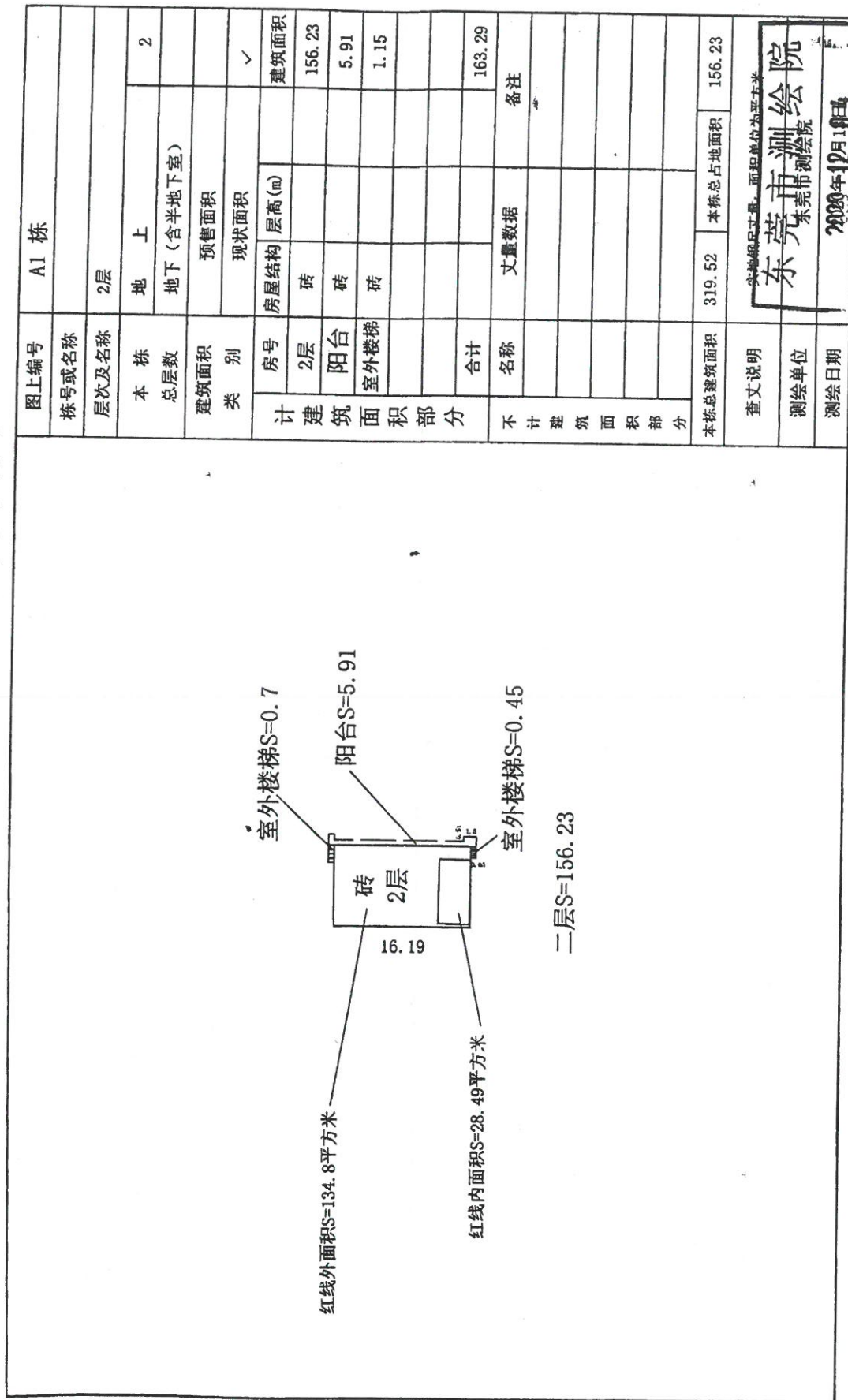


图上编号		A1 栋	
栋号或名称			
层次及名称		1层	
本栋总层数		地 上	2
建筑面积类别		地下 (含半地下室)	
		预售面积	
		现状面积	
		✓	
房号		房屋结构	层高(m)
1层		砖	156.23
合计			156.23
名称		丈量数据	
备注			
不计建筑面积部分			
本栋总建筑面积		319.52	本栋总占地面积 156.23
查丈说明		本图面积单位为平方米	
测绘单位		东莞市测绘院 东莞市测绘院	
测绘日期		2020年11月25日 4	

查 丈: 欧健坤 检 查: 陈沛基 审 核: 陈元其

测 绘 资 料 专 用 章

房屋及附属构筑物分层平面图



图上编号	A1 栋	
栋号或名称	2层	
层次及名称	地上	2
本栋总层数	地下(含半地下室)	
建筑面积类别	预售面积	
	现状面积	√
房号	房屋结构	层高(m)
2层	砖	
阳台	砖	
室外楼梯	砖	
合计		163.29
名称	丈量数据	备注
本栋总建筑面积	319.52	本栋总占地面积 156.23
查丈说明	实地测量, 面积单位为平方米	
测绘单位	东莞市测绘院	
测绘日期	2009年12月10日	

查文: 欧健坤 检查: 陈沛基 审核: 陈元其

测绘资料专用章

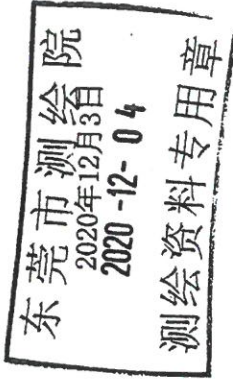
东府集建字(1989)第1900280510374号地块房屋建筑面积汇总表

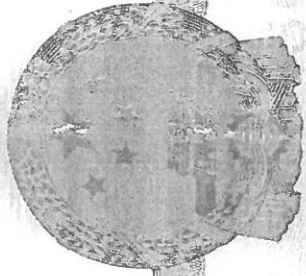
房屋编号	层数	结构	红线内建筑面积 (m ²)	红线外建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	备注
A1	2	砖	56.98	262.54	319.52	地上建筑面积
合计			56.98	262.54	319.52	
总计			56.98	262.54	319.52	

注：表中房屋建筑编号与地籍图中各栋建筑物编号一致

制表：欧健坤

审核：陈元其





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

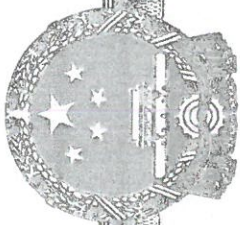
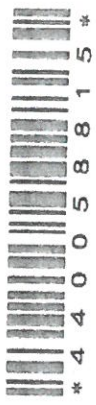
市场监督管理

登记机关

2020年06月09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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



营业执照

统一社会信用代码
91441900699700288N

扫描二维码登录“
国家企业信用信息公示系统”了解更多
企业公示登记、备案、许可、监管信息。



(副本)
(副本号:1-1)

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(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



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



广东省住房和城乡建设厅

2019年8月21日

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

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

