

房地 产 估 价 报 告

项目名称：袁暖标、韩玉茹位于东莞市寮步镇大坐街 40 号住

宅楼的市场价格评估

报告编号：广之信评报（2021）11-006 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：4316100023)

黄焕华(注册号：43191850043)

估价报告出具日期：2021 年 11 月 11 日

致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院:

承蒙委托,为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据,对袁暖标、韩玉茹位于东莞市寮步镇大坐街40号住宅楼的房地产市场价格进行了评估,估价对象土地面积为475.20平方米,房屋建筑总面积为4727.96平方米,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。评估目的为估价委托人以司法拍卖方式处置估价对象提供市场价格作参考依据。

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、土地使用权采用公示地价系数修正法和收益法进行测算,确定估价对象在价值时点2021年11月9日的估价结果为:人民币17,300,326元,大写:壹仟柒佰叁拾万零叁佰贰拾陆圆整,详见下表:

物业名称		总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
东莞市寮步镇大坐街40号	建筑物	4727.96	1850	8,746,726
	土地	475.20	18000	8,553,600
合计		— —	— —	17,300,326

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2021年11月11日起至2022年11月10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:

二〇二一年十一月十一日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	6
(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.....	9
(八)、估价依据.....	9
(九)、估价方法.....	11
(十)、估价结果.....	13
(十一)、注册房地产估价师.....	14
(十二)、实地查勘期.....	14
(十三)、估价作业日期.....	14
四、附件.....	15

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2021年11月9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。

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《不动产登记信息查询结果》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《地址证明》、《关于(2019)粤1971执1380号查询函的复函》复印件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建筑面积、土地面积及其它相关信息根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《地址证明》、《关于(2019)粤1971执1380号查询函的复函》复印件确定,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、根据估价委托人出具的《通知》没有具体要求价值时点(基准日),本估价报告价值时点(基准日)以现场勘查日为准,即2021年11月9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。

1.6、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,我们已关注估价对象存在的瑕疵,但不考虑其设定的抵押、租赁、查封、共有、纠纷等权利限制影响因素,敬请报告使用人注意。

2、未定事项假设

2.1、估价对象土地为国有划拨的土地,无土地使用权终止日期限制,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、估价委托人提供的资料上均未记载估价对象房屋竣工日期,本次估价房屋竣工年份以注册房地产估价师实地调查为准,即2005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

现场勘查,估价对象门牌号为寮步大坐街44号,根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》显示估价对象房屋座落于东莞市寮步镇大坐街40号,《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》显示估价对象土地座落于寮步镇寮步居民村,估价对象地址不一致;由估价委托人提供的《地址证明》得知,估价对象“房屋(产权证号:粤房地产证字第C5239088号、粤房地共字第C1270709

号)座落地址东莞市寮步镇大壘街44号与土地(土地证号:东府国用(2005)第19001600588号、东府国用(2005)第19001600587号)座落地址寮步镇寮步居民村为同一房屋座落,现该门牌地址变更为东莞市寮步镇大壘街40号”,故本次估价对象地址为东莞市寮步镇大壘街40号,敬请报告使用人注意。

5、依据不足假设

本次评估现场勘查时,由于估价对象房屋用作出租房,部分房屋未能进入估价对象室内调查,不能对其室内装修状况作出详尽描述,本次评估按同类型住宅的装修及保养状况为估价前提,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2021年11月11日起至2022年11月10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估价委托人法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、未缴纳的土地出让金等问

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

题。估价对象土地为国有划拨土地使用权,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力。

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、由于我公司名称进行变更,估价委托人提供的《通知》、《委托评估函》上的受托方为“东莞市广信土地房地产评估有限公司”为我公司原名称,现已变更为“广东广之信资产土地房地产评估有限公司”,变更情况见附件《核准变更登记通知书》。

11、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

为估价委托人以司法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，本次估价对象为袁暖标、韩玉茹位于东莞市寮步镇大坐街40号住宅楼房地产，估价对象建筑面积为4727.96平方米，土地面积为475.20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：

经实地勘查，估价对象东莞市寮步镇大坐街40号住宅楼为钢混结构，共9层（两宗土地合并使用，地上建有一栋共9层的建筑物），有一部电梯、一步梯，估价对象楼宇外墙为玻璃幕墙、贴瓷片。首层室内内墙刷涂料、贴铝板，

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

天花为石膏吊顶、木板吊顶、铝扣板吊顶，地面铺地板砖、木地板；房屋安装铝合金窗、防爆玻璃墙，平推玻璃门。二层室内未能入内勘查。三层室内内墙刷涂料、部分贴瓷砖，天花为铝扣板天花，地面铺地板砖；房屋安装推拉玻璃门、防爆玻璃墙、铝合金窗。四层到九层室内内墙贴墙纸、刷涂料，天花刷涂料，地面铺地板砖、木地板；房屋安装铝合金窗、不锈钢门、铁门、木门；卫生间内墙贴瓷片到顶，地面铺防滑砖、铝扣板天花。整栋楼宇水、电、照明、空调等设施较齐备，使用维护状况较好。经实地勘查，估价对象楼宇主体结构完好，房屋室内装修保养较好；目前房屋整栋出租中，出租作餐饮、酒店、办公室、婚纱影楼等。

3、估价对象权益状况描述与分析：

房屋坐落	东莞市寮步镇大坐街 40 号							
房屋状况	权利人	产权资料	权属证明号	不动产单元号	权利性质	用途	建筑面积	登记日期
	袁暖标、韩玉茹	不动产登记信息查询结果	1800445334、1800445335	1695423	自建私房	住宅	4727.96 m ²	2012-11-27
土地坐落	东莞市寮步镇寮步居民村							
土地状况	权利人	产权资料	土地证号	权属类别	共有情况	土地面积	交易登记时间	
	韩玉茹	东莞市国土资源局查询结果信息一览表	(2005)19001600587	国有土地使用权	否	242.30 m ²	2005/08/11	
	袁暖标	东莞市国土资源局查询结果信息一览表	(2005)19001600588	国有土地使用权	否	232.90 m ²	2005/08/11	
合计	——	——	——	——	——	475.20 m ²	——	

根据估价委托人提供的《关于（2019）粤 1971 执 1380 号查询函的复函》得知估价对象土地使用权权属性质均为国有划拨。

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知，估价对象房屋共有情况为按份共有，估价对象已抵押，抵押权人为平安银行股份有限公司东莞分行，抵押期限为 2013-04-26 至 2016-04-25，登记证明号为 1800237801；

估价对象已被东莞市第一人民法院、广州市中级人民法院查封,详细查封情况见估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》产权状态。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市寮步镇大坐街40号;估价对象房屋东边临大坐街、西边靠近环城路、北边邻近寮步商业城、南面邻近东都商业广场;周边可乘坐368路、寮步a10路,寮步a11路、寮步a1路、寮步a3路、寮步a4路、寮步a5路、寮步a6路、寮步a7路、寮步a9路等多路公交,交通十分便捷。房屋周边有寮步幼儿园、香市幼儿园、寮步镇中心幼儿园、寮步镇中心小学、河滨小学、寮步中学、寮步医院、塘边卫生站、义乌商场、东都商业广场、寮步商业城、塘边综合市场、寮步文化广场、香江公园、东莞图书馆、中国农业银行等配套设施较齐全。估价对象所在位置商业氛围浓厚,公共服务设施及城市基础设施齐全,地理位置较好,估价对象面向大坐街,噪声影响较大,周边环境一般,居住环境一般。

(五)、价值时点

注册房地产估价师已于2021年11月9日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《通知》对价值时点(基准日)无要求,评估基准日以现场评估看样日为评估基准日,即本次评估的价值时点(基准日)定为2021年11月9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2021年11月9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》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行);

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,自2020年1月1日起施行);

1.3 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次

会议表决通过,自2021年1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74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三十次会议于2007年10月28日通过,自2008年1月1日起施行,2015年4月24日修正);

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46号,自2016年12月1日起施行);

1.8《东莞市土地管理规定》(东府[2002]12号,自2002年1月25日起实施);

1.9《东莞市集体建设用地使用权流转管理办法》(东府令80号,自2005年10月1日起施行);

1.10《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2019年国有建设用地基准地价的通知》(东府办函(2021)421号,2021年7月23日颁布);

1.11《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市2019年集体建设用地和农用地基准地价的通知》(东府办函(2021)367号,2021年6月26日颁布);

1.12《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}。

2、产权依据

2.1 估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》;

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》;

2.3 估价委托人提供的《地址证明》;

2.4 估价委托人提供的《广东省东莞市房地产登记申请书》;

2.5 估价委托人提供的《房地产查丈登记表》;

2.6 估价委托人提供的东莞市自然资源局《关于(2019)粤1971执1380号查询函的复函》(东自然资函(2019)4164号);

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《通知》;

3.3 估价委托人出具的《委托评估函》((2019)粤1971执1380号);

3.4 估价委托人出具的《执行裁定书》((2018)粤1971执审07504号);

3.5 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:估价对象区域范围内较少类似国有划拨住宅用地的交易,故不宜采用比较法测算其土地价格;估价对象为已开发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。

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;估价

对象位于东莞市基准地价覆盖范围内,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测算土地市场价格;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2019年城镇国有建设用地基准地价修正体系》,计算公式如下:

住宅用地宗地建筑面积单价=(住宅区片基准地价±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+临水修正系数)×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

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。计算公式如下:

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

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 17,300,326 元，大写：壹仟柒佰叁拾万零叁佰贰拾陆圆整，详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

房地产评估结果汇总表

物业名称		总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
东莞市寮步镇大坐街40号	建筑物	4727.96	1850	8,746,726
	土地	475.20	18000	8,553,600
	合计	— —	— —	17,300,326

(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 2021年11月11日

注册房地产估价师: 黄焕华 签章 签名日期

注 册 号: 43191850043 2021年11月11日

(十二)、实地查勘期

2021年11月9日

(十三)、估价作业日期

2021年11月9日至2021年11月11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. 《通知》、《委托评估函》、《执行裁定书》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》、《东莞市国土资源局查询结果信息一览表》、《地址证明》、《广东省东莞市房地产登记申请书》、《房地产查丈登记表》、《关于（2019）粤1971执1380号查询函的复函》；（复印件）
6. 《核准变更登记通知书》；（复印件）
7. 评估机构营业执照；（复印件）
8. 评估机构备案证书；（复印件）
9. 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：2021年11月9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	4727.96	1850	8,746,726	东莞市寮步镇大堂街40号, 不含地价
	建筑物				
	小 计	4727.96		8,746,726	
	土地使用权				
二、 土地部分	住宅1	242.30	18000	4,361,400	东府国用(2005)第19001600587号, 国有划拨, 与住宅2土地连通使用
	住宅2	232.90	18000	4,192,200	东府国用(2005)第19001600588号, 国有划拨, 与住宅1土地连通使用
	小 计	475.20		8,553,600	
合 计				17,300,326	

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：2021年11月9日

金额单位：人民币元

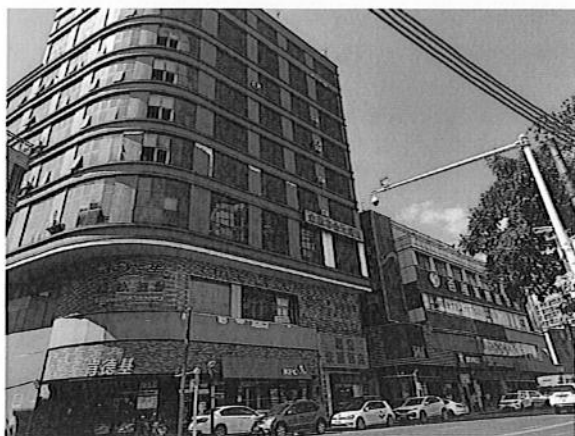
估价委托人：广东省东莞市第一人民法院

序号	权属证明号码	房地产名称	权利人	座落位置	建筑结构	总层数	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	1800445334、 1800445335	住宅楼	袁暖标、 韩玉茹	东莞市寮步镇大坐街 40号	钢混	共9层	475.20	4727.96	1850	8,746,726	不含地价
合 计:										8,746,726	

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

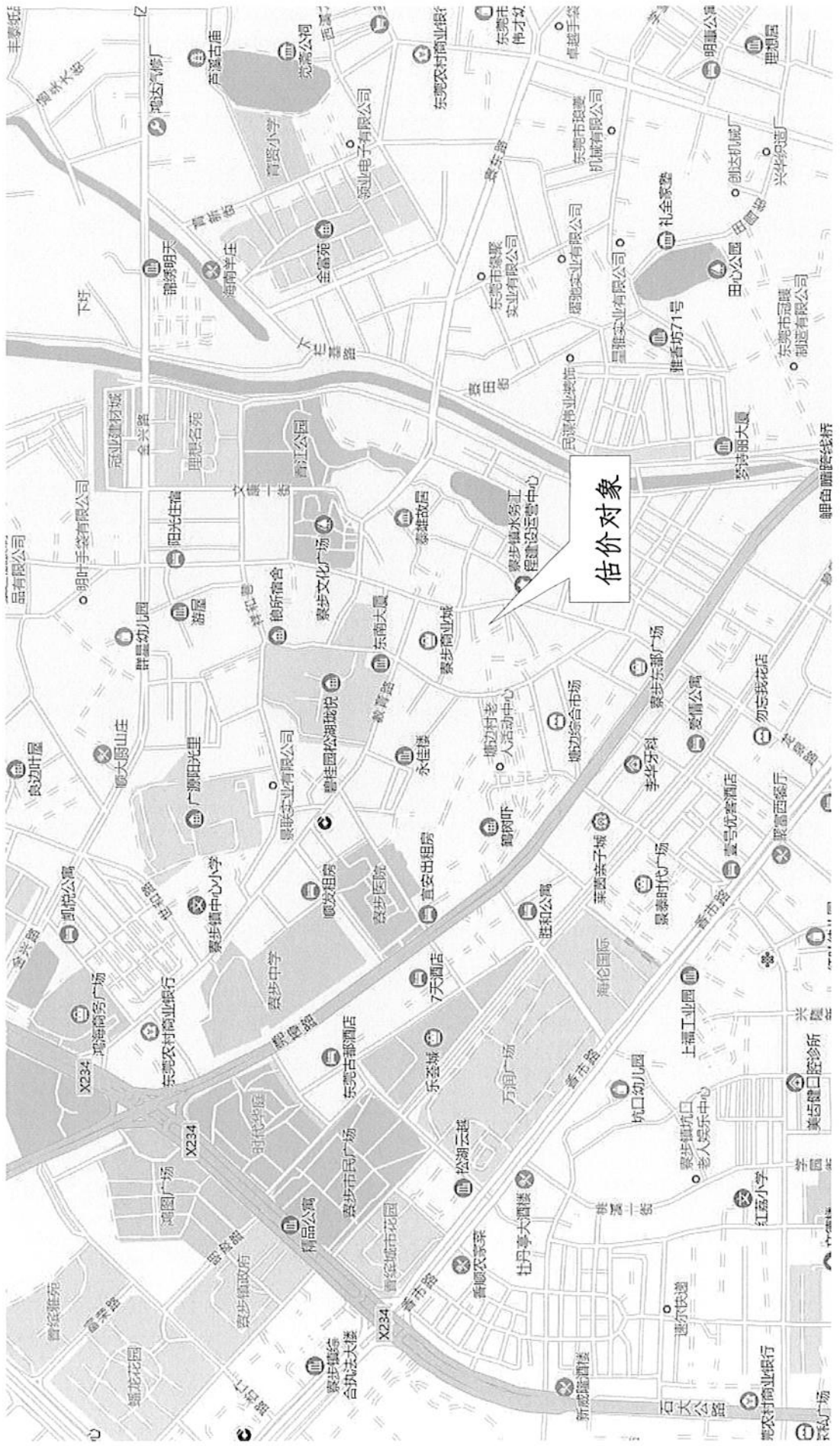


电梯



临街状况

估价对象位置示意图



东莞市第一人民法院

通知

东莞市广信土地房地产评估有限公司：

关于本院（2021）粤 1971 执恢 911 号【原执行案号为（2019）粤 1971 执 1380 号】担保物权纠纷一案，本院于 2019 年 3 月 5 日委托贵公司对被执行人袁暖标、韩玉茹名下位于东莞市寮步镇大坐街 40 号[土地证号：东府国用（2005）第 19001600588 号、东府国用（2005）第 19001600587 号]的土地使用权及地上建筑物的价值进行评估，并于 2019 年 11 月 19 日作出广信评报（2019）11-007 号《评估报告》，该估价报告应用的有效期自完成估价报告出具之日起一年，即自 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 18 日止。因上述评估报告已超过有效期，故本院特通知贵公司对被执行人袁暖标、韩玉茹名下位于东莞市寮步镇大坐街 40 号[土地证号：东府国用（2005）第 19001600588 号、东府国用（2005）第 19001600587 号]的土地使用权及地上建筑物的价值进行重新评估。

特此通知



经办人：刘法官、赖书记员

联系电话：0769-88677603、88677636

联系地址：东莞市南城街道宏图路 66 号第一人民法院执行局 609 室

广东省东莞市第一人民法院

委托评估函

东莞市广信土地房地产评估有限公司：

(2019)粤1971执

1380
1380
1380
本院依法执行的(2019)粤1971执1380号之一执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人袁暖标、韩玉茹的财产。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：房产及土地。

地点：东莞市寮步镇大坐街40号；

评估的目的：拍卖；

基准日：二〇一九年三月五日； 完成期限：十五天。

附：执行裁定书一份

联系庭室：第一法院执行局

联系人：刘伟华

联系电话：88677603、18576856939



注：本委托函正本一式三份，档案、执行局、评估所各存一份。

广东省东莞市第一人民法院 执行裁定书

(2018)粤 1971 执审 075004 号

申请执行人上海中天虎珀投资管理中心（有限合伙），
住所地：上海市黄浦区南苏州路 381 号 405G04 室。

执行事务合伙人：上海虎铂股权投资基金管理合伙企业
（有限合伙）（委派代表：冯宇明）

被执行人东莞市智胜贸易有限公司，住所地：东莞市寮
步镇大博街 2 1 号。

法定代表人刘少梅。

被执行人东莞市高信贸易有限公司，住所地：广东省东
莞市寮步镇寮城西 141 号。

法定代表人袁健英。

被执行人广东龙华经贸开发有限公司，住所地：广东省
惠州市龙门县永汉镇马星村委增龙路段。

法定代表人袁暖标。

被执行人袁暖标，男，1968 年 11 月 22 日出生，汉族，住广
东省东莞市寮步镇莞樟路寮城西路 141 号 101，身份证号码：
442527196811224197。

被执行人韩玉茹，女，1970 年 11 月 25 日出生，汉族，住广
东省东莞市南城区运河东三路 119 号沿河 A6 座 406 房，身份
证号码：442527197011254165。

被执行人刘少梅,女,1970年1月2日出生,汉族,住广东省东莞市寮步镇寮城西路 141 之二,身份证号码:442527197001024163。

被执行人袁健英,女,1970年11月1日出生,汉族,住广东省东莞市寮步镇神前五街二巷 12 号,身份证号码:442527197011014188。

(2018)粤 1971 执异 344 号执行裁定书已发生法律效力,为避免被执行人转移财产。依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十三条的规定,裁定如下:

冻结、扣划被执行人东莞市智胜贸易有限公司、东莞市高信贸易有限公司、广东龙华经贸开发有限公司、袁暖标、韩玉茹、刘少梅、袁健英、存款 47968180.97 元或查封、扣押其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

审 判 长 徐舒音

审 判 员 陈兆均

审 判 员 黄嘉琦

二〇一八年十一月二十六日

书 记 员 吕玉媚

本件与原本核对无异

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 182019101000110

校验码: 5EDB72

申请 查询 条件	权利人	袁暖标	身份证明号码	442527196811224197
	不动产坐落			
	权属证书号		不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	袁暖标、韩玉茹	身份证明号码	442527197011254165、 442527196811224197
	共有情况	按份共有		
	坐落	东莞市寮步镇大坐街40号		
	权属证明号码	1800445334、1800445335	不动产单元号 (地号)	1695423
	权利类型		权利性质	自建私房
	用途	住宅	面积 (m²)	4727.96
	登记日期	2012-11-27	使用期限	
产 权 状 态	<p>*抵押情况:</p> <p>1、抵押权人: 平安银行股份有限公司东莞分行; 抵押人: 袁暖标、韩玉茹; 抵押方式: 最高额抵押; 抵押期限: 2013-04-26 至 2016-04-25; 债权数额: 4520.03万元; 登记证明号: 1800237801; 登记时间: 2013-06-19。</p> <p>*查封情况:</p> <p>1、查封文号: (2015)东一法松民二初字第2054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: 招商银行股份有限公司东莞分行; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2015-11-19。</p> <p>2、查封文号: (2016)粤1971民初25234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: 何建智; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2016-11-15。</p> <p>3、查封文号: (2016)粤1971执4063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: 招商银行股份有限公司东莞寮步支行; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2016-11-25。</p> <p>4、查封文号: (2017)粤1971执162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: 招商银行股份有限公司东莞分行; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2017-05-09。</p> <p>5、查封文号: (2017)粤1971执9100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: 东莞农村商业银行股份有限公司寮步支行; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2017-07-05。</p> <p>6、查封文号: (2017)粤1971执12981、12982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: 东莞市卓瑞融资担保有限公司; 被告: 袁暖标、韩玉茹; 登记时间: 2017-09-12。</p> <p>7、查封文号: (2018)粤01执665号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 广州市中级人民法院; 申请执行人: 广州仁讯通讯设备有限公司; 被告: 袁暖标; 登记时间: 2019-07-31。</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。

经办人: 郑晓霞
(查询机构盖章)

查询日期: 2019-10-10 12:02:41



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	(2019)粤1971执1380号	查询对象	韩玉茹
证件类型	身份证	证件号码	442527197011254165
承办人	执行集约管理员	书记员	TEST

产权证号(土地证号)	(2001)1900161806113	土地面积(使用权面积)	161.4	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)	寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2001/11/30 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	2019/02/26 17:44:39		
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松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执162号		2017/05/09 00:00:00	2020/05/08 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执12981、12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(2005)1900161809553	土地面积(使用权面积)	240.0	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)	东莞市寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2005/11/02 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	2019/02/26 17:44:39		

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松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执162号		2017/05/09 00:00:00	2020/05/08 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
	东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执12981、12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00	

产权证号(土地证号)	(2006)1900161810438	土地面积(使用权面积)	120.0	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)	东莞市寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2006/04/29 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			2019/02/26 17:44:39
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松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执162号		2017/05/09 00:00:00	2020/05/08 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
	东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执12981、12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00	

产权证号(土地证号)	(2005)19001600587	土地面积(使用权面积)	242.3	权属类别(使用权类型)	国有土地使用权
土地资源地址或权属说明(坐落)	东莞市寮步镇寮步居民村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2005/08/11 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	2019/02/26 17:44:39		
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	(2015)东一法立保字第102号之一		2015/10/29 00:00:00	2018/10/28 00:00:00
		东莞市第一人民法院松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执162号		2017/05/09 00:00:00	2020/05/08 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执12981、12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

制表单位：东莞市国土资源局

制表时间：2019/02/26 17:59:46

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	(2019)粤1971执1380号	查询对象	袁暖标
证件类型	身份证	证件号码	442527196811224197
承办人	执行集约管理员	书记员	TEST

产权证号(土地证号)	(1999)19001600309	土地面积(使用权面积)	29.3	权属类别(使用权类型)	国有土地使用权
土地资源地址或权属说明(坐落)	东莞市寮步镇寮步居民村大坐街			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	1999/01/21 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	2019/02/26 17:44:39		
备注					

	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
控制信息		东莞市第一人民法院松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执1298112982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(1999)1900161810684	土地面积(使用权面积)	143.0	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)	东莞市寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	1999/09/03 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	2019/02/26 17:44:39		
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松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执1298112982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(2001)1900161806112	土地面积(使用权面积)	170.7	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)	寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2001/11/30 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			2019/02/26 17:44:39
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松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执1298112982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(2005)1900161809552	土地面积(使用权面积)	240.0	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)	东莞市寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2005/11/02 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			2019/02/26 17:44:39
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松山湖人民法院	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法院	(2017)粤1971执12981 12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(2006)1900161810437	土地面积(使用权面积)	120.0	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)	东莞市寮步镇泉塘村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2006/04/29 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			2019/02/26 17:44:39
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松山湖人民法院	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法院	(2017)粤1971执12981 12982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

产权证号(土地证号)	(2005)19001600588	土地面积(使用权面积)	232.9	权属类别(使用权类型)	国有土地使用权
土地资源地址或权属说明(坐落)	东莞市寮步镇寮步居民村			份额比例	
共有情况	否	成交登记价格	0.0	交易登记时间	2005/08/11 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			2019/02/26 17:44:39
备注					

	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
控制信息		东莞市第一人民法院	(2015)东一法立保字第102号之一		2015/10/29 00:00:00	2018/10/28 00:00:00
		东莞市第一人民法院松山湖人民法庭	(2016)粤1971执4063号		2016/11/18 00:00:00	2019/11/17 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步法庭	(2017)粤1971执9100号		2017/07/07 00:00:00	2020/07/06 00:00:00
		东莞市第一人民法院寮步人民法庭	(2017)粤1971执1298112982号		2017/09/13 00:00:00	2020/09/12 00:00:00

制表单位：东莞市国土资源局

制表时间：2019/02/26 17:59:27


地址证明

兹有房地产权证（粤房地证字第 C5239088 号；
粤房地共字第 C1270709 号）该房屋座落地址东莞市寮步镇大壘街 44 号与土地证号东府国用（2005）第
19001600588 号；东府国用（2005）第 19001600587
号，房屋座落地址寮步镇寮步居民村为同一房屋座落。
现该房屋门牌地址变更为东莞市寮步镇大壘街 40 号。
情况属实，特此证明。



广东省东莞市房地产登记申请书

(所有权转移、变更、注销登记)

申请人情况	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input checked="" type="checkbox"/> 按份共有			
	权利人	姓名(名称)	证件号码	份额
		袁顺标 韩玉茹	442827196811224197 442827197011254168	1/2 1/2
	代理人			/
义务人	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有			
	姓名(名称)	证件号码	份额	联系方式
	代理人			/
申请登记内容	土地证号	东府国用(2005)第19001600588号; 东府国用(2005)第19001600587号。		土地终止日期
	房产证号	粤房地证字第C5239099号; 粤房地共证字第C1270709号。		
	房屋坐落	东莞市寮步镇大坐街40号		
房地产权转移	<input type="checkbox"/> 商品房交易 <input type="checkbox"/> 买卖 <input type="checkbox"/> 互换 <input type="checkbox"/> 继承、受遗赠 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他情形_____，现申请以上房地产权转移登记。			
房地产权变更	变更前：1、房屋坐落：东莞市寮步镇大坐街44号； 2、建筑面积：4715.10平方米；3、土地使用权性质：集体。			
房地产权注销	<input type="checkbox"/> 房屋灭失 <input type="checkbox"/> 放弃所有权 <input type="checkbox"/> 其他情形，现申请以上房地产权注销登记。			
申请人承诺提交的申请登记材料、申请信息真实、合法、有效，如有不实，由申请人承担一切法律责任。特此承诺。				
义务人签章： 		义务人签章：		
代理人签章：		代理人签章：		
申请日期：2012 年 11 月 26 日				

房地产权查丈登记表

产籍号:

地号:

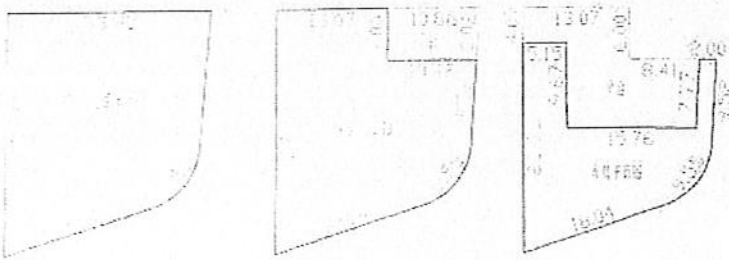
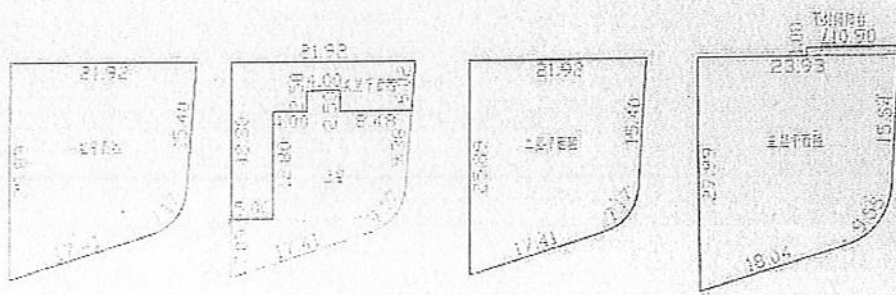
区 段 号

2012年11月26日

登记号	18201211260009		房地产权人	袁暖标、韩玉茹						
房屋坐落	东莞市寮步镇大坐街40号									
结 构	钢筋混凝土		用地面积	475.20 m ²	建基面积	475.20 m ²				
建筑面积	4727.96 m ²		套内面积	m ²		分摊面积	m ²			
墙 厚	东	自 墙 至 大坐街	南	自 墙 至 7.00 米路	西	自 墙 至 5.00 米巷	北	自 墙 至 5.00 米巷	总层数	9
									地上层数	9
四至									地下层数	0
									所在层数	1-9

测绘比例: 1: 750

指北针位置:



设计单位: (盖章) 中国有色金属长沙勘察设计院有限公司

单位: 米

设计		业主确认:
----	--	-------

设计: 韩庆元

绘图: 韩庆元

审核: 洪健良

东莞市自然资源局

东自然资函〔2019〕4164号

关于（2019）粤 1971 执 1380 号查询函的复函

市中级人民法院：

发来《查询函》（（2019）粤 1971 执 1380 号）收悉。经研究，我局回复如下：

一、基本情况

东府国用（2005）第 19001600587 号、东府国用（2005）第 19001600588 号宗地，位于东莞市寮步镇大坐街 40 号，土地使用权人分别为韩玉茹、袁暖标，使用权权属性质均为国有划拨。经核查，两宗地现场为连体建筑，截至复函作出之日，上述宗地已查封。

二、关于协助司法执行的意见和建议

由于历史原因，我市存在相当数量的单家独院式国有（划拨）私人住宅用地，此类用地与农村宅基地的来源类似，其来源主要分为两类：一是原城区范围（莞城、东城、南城、万江）及各镇中心区（居民区）范围内，在我国《土地管理法》实施前已存在的旧私人房屋，依据“城市市区的土地属于国有”等法律规定，在首次确权登记时登记为国有划拨土地。二是在我市

2004年实施“村改居”工作期间，各镇（街）将部分原来由村集体安排、镇人民政府批准使用的农村集体宅基地，通过“村改居”方式直接转为国有划拨土地。

根据《城市房地产管理法》第四十条规定等有关规定，国有划拨土地使用权转让受法律严格限制，确需转让的，以补办出让手续、补缴土地出让金为原则，以不补办出让为例外；不补办出让的，须经有批准权的人民政府按照国务院规定批准，并收缴土地收益。另外，由于至今在国家的层级仍未就可以不补办出让手续事宜和土地收益事宜作出统一、明确规定，因此我市对此类国有划拨私人住宅用地，无论是哪类来源，只能暂时参照宅基地的有关规定处理，即土地使用权转让时要求受让一方主体资格限制在本村户口村民范围内。为此，按照政策规定，上述国有划拨用地转让时除了要求土地使用权人补办出让手续、并补缴土地出让金外，其受让方也仅限于东莞市寮步镇居民股份经济联合社居民。

综上，为协助做好司法执行工作，维护司法判决权威，贵院因案件执行需要，确实需要处置涉案宗地时，我局建议贵院在处置上述土地使用权时，除需明确要求土地使用权人补办出让手续、并补缴土地出让金外，还建议在拍卖公告中明确竞买人仅限于东莞市寮步镇居民股份经济联合社居民。

当然，根据法发〔2004〕5号文件第三条第二款，自然资源部门不对生效法律文书进行实质性审查，并且不停止执行协

助执行事项的相关规定，我局将根据生效法律文书全力协助法院执行生效判决。若源于上述政策未能执行或未能明确执行情况而导致无法协助过户的，我局将进一步函询贵院，以明确执行方案或执行意见。

专此函复。



(联系人：何小慧，孙建强；联系电话：22892226、22897005)

核准变更登记通知书

粤莞核交通内字【2019】第1900508100号

名称：广东广信土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900776226939Y

以上企业于二〇一九年六月十三日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	土地评估，房地产评估，房地产咨询顾问，房地产策划，房地产项目可行性研究，企业管理咨询顾问，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。） [■]	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。） [■]
企业名称	东莞市广信土地房地产评估有限公司	广东广信土地房地产资产评估有限公司
住所/经营场所	东莞市南城街道港口大道9号康城大厦1单元办公1907室	广东省东莞市南城街道港口大道南城段9号1栋1902室

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
章程备案	章程	章程

特此通知。



二〇一九年六月十三日

核准变更登记通知书

粤莞核变通内字【2019】第1901259778号

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

以上企业于二〇一九年十二月二十三日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
企业名称	广东广信土地房地产资产评估有限公司	广东广之信资产土地房地产评估有限公司

变更前股东：

股东名称	证照号
王劲松	432*****0077
东莞本真投资有限公司	914*****RY2M
韩国强	330*****1038
刘政波	370*****0037

变更后股东：

股东名称	
王劲松	432*****0077
叶凤媚	441*****0083
韩国强	330*****1038
刘政波	370*****0037



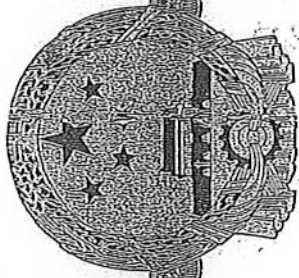
经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
章程备案	章程	章程

特此通知。

二〇一九年十二月二十三日

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。)

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 估价报告书
用, 复印无效。



登记机关

2019年

6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. 00213316

姓名 / Full name

黄焕华

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430123196803160823

注册号 / Registration No.

4319980043

执业机构 / Employer

广东广之信资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature