

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目：权属人李娟位于黄圃镇兴圃大道中 38 号奥城花园
21-23/30-31 幢地下车库 250 号汽车位房地产市场
价值评估

估 价 委 托 人：中山市第一人民法院

房 地 产 估 价 机 构：广东万诚房地产土地评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：张振仪（4420180200）

梁春露（4420190120）

价 值 时 点：2020 年 3 月 10 日

估 价 报 告 出 具 日 期：2020 年 3 月 13 日

估 价 报 告 编 号：粤万诚 FT20200768 号

目 录

一、致估价委托人函.....	3
二、注册房地产估价师声明.....	6
三、估价假设和限制条件.....	7
四、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象界定.....	10
(五) 估价对象权益状况.....	11
(六) 价值时点.....	12
(七) 价值类型.....	12
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价原则.....	14
(十) 估价方法.....	15
(十一) 估价结果.....	15
(十二) 注册房地产估价师.....	15
(十三) 实地查勘期.....	16
(十四) 估价作业期.....	16
五、附件.....	17
1. 《司法委托评估委托书》(复印件)	
2. 《中山市不动产登记资料查询结果》(复印件)	
3. 估价对象现场查勘部分照片及位置示意图	
4. 《营业执照》(复印件)	
5. 《房地产估价机构备案证书》(复印件)	
6. 《房地产估价师注册证》(复印件)	

致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、独立、公正、科学的原则，对所委托的房地产进行评估。经我公司派员前往现场查勘及进行市场调查，收集有关数据资料，根据房地产估价目的、估价原则和估价程序，遵循国家《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》等相关法律法规，结合估价经验，公允反映了估价对象在价值时点的市场价值。具体情况如下：

一、**估价对象**：权属人李娟位于黄圃镇兴圃大道中 38 号奥城花园 21-23/30-31 幢地下车库 250 号汽车位，不动产建筑面积为 26.8 m²，用途为车库/车位。

二、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点**：2020 年 3 月 10 日。

四、**估价方法**：比较法、收益法。

五、**价值类型**：

市场价值：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。

六、**估价结果**：估价对象在价值时点的不动产市场价值为¥110000 元（大写人民币壹拾壹万元整），若估价对象按本报告市场价值转让，则扣除卖方转让税费、物业管理后的不动产价值为¥93781 元（大写人民币玖万叁仟柒佰捌拾壹元整）（详见《估价结果明细表》）。

七、**特别提示**：

1. 卖方税费为本公司估算结果，仅供参考，准确的费用应根据成交价以相关部门最终核算为准。估价人员现场查勘调查估价对象已拖欠 2019 年 1 月至 2020 年 3 月共 15 个月物业管理费¥600 元（40 元/月）；

2. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

3. 在估价结果有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(本页下面空白)

估价结果明细表

不动产状况											评估价值	
序号	权属人	坐落	备案合同号	土地用途	土地使用权性质	规划用途	建筑面积 (m²)	共有情况	结构形式	车位数量 (个)	房地产总价 (元/个)	
1	李娟	黄圃镇兴圃大道中38号奥城花园21-23/30-31幢地下车库250号汽车位	HTN2017017710	//	//	车库/车位	26.80	单独所有	钢筋混凝土结构	1	110,000	
	合计	----	----	----	----	----	26.80	----	----	1.00	110,000	
不动产转让卖方需缴纳相关税费												
2	房地产转让卖方需缴纳相关税费	房地产转让时卖方税费	A、土地增值税	5.50%	按转让收入的5.5%征收率征收。						6,050.00	
			B、增值税及附加	5.60%	(转让收入-房产购置原价)×5.6%。						6,160.00	
			C、个人所得税	3.00%	按房屋转让收入的3%核定征收。						3,300.00	
			D、合同印花税	0.05%	合同金额×0.05%。						55.00	
			E、交易手续费 (元/m²)	2.00	以房屋登记建筑面积为依据。						53.60	
		小计		----							15,618.60	
		拖欠水电、物业等费情况	A、物业管理费及停车费(元)		至2020年3月10日止							600.00
			B、水费(元)		至2020年3月10日止							0.00
			C、电费(元)		至2020年3月10日止							0.00
			D、煤气费(元)		至2020年3月10日止							0.00
		小计		----							600.00	
合计		----								16,218.60		
3	扣除了卖方转让税费、水电、物业管理等的房地产评估值 (取整)。										93,781	

此致

法定代表人：
广东万诚房地产土地评估有限公司
二〇二〇年三月十三日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告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。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我们已派注册房地产估价师张振仪于实地查勘期 2020 年 3 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但实地查勘仅限于其外观和使用状况。对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，对估价对象可能存在的其他瑕疵事项（如内部质量缺陷等）无法进一步查勘。

6. 没有人对估价报告提供了重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师已经对估价中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，但无法完全保证估价委托人提供的有关资料的真实性，估价委托人对有关资料的真实性负责。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1. 本次估价我们对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2. 在估价过程中，对估价对象享有完全自由、不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，可自由整体或分割转让估价对象；若上述所设定的权益状况发生变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

3. 我们对该房屋安全、环境污染、周围人文、经济环境等影响估价对象价值或价格的重大实物和区位因素给予了关注，在没有相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，估价委托人在委托估价时未作特别说明，并在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，我们没有理由怀疑估价对象存在安全性隐患和其他不利因素，即设定估价对象可安全使用、并且无污染问题，周围人文、经济环境等实物和区位因素在现状条件下正常使用。若上述按现状设定的实物和区位状况发生重大变化，将对估价结果产生重大影响而需重估。

4. 本报告估价的是估价对象在价值时点的市场价值，即估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成的价格，不考虑产权人凭借递延条件合约、售后回租、合作经营、管理协定等附加条件和其他特殊交易因素带来的价格影响。

5. 本次估价在 2020 年 3 月 10 日完成实地勘查，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。若发生变化，估价结果应做相应调整或重新评估。

6. 卖方税费为本公司估算结果，仅供参考，准确的费用应根据成交价以相关部门最终核算为准。估价人员现场查勘调查估价对象已拖欠 2019 年 1 月至 2020 年 3 月共 15 个月物业管理费 ¥600 元（40 元/月）。

二、未定事项假设：估价人员未能调查到是否存在尚未到期的租

赁合同，如有尚未到期租赁合同，评估结果应扣除已预收的剩余合同有效期内的租金。本次评估假设估价对象未存在租赁合同。

三、背离事实假设：

估价对象房地产已被抵押、已被查封，根据本次估价目的，本次评估不考虑抵押、查封因素对估价对象价值的影响。

四、不相一致的假设：

估价对象实际用途与证载用途一致，《中山市不动产登记资料查询结果》等其他权属证明文件所载权属人或名称一致，没有不相一致的假设。

五、依据不足的假设：

本次估价根据估价委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》等权属证明文件进行评估，并进入车位现场进行查勘，详见《估价对象权益状况、实物状况、区位状况表》。

六、估价报告使用限制：

1. 本报告评估的市场价值包含估价对象地上拥有独立产权权证、已办理权属证件所涉及的建筑物及其国有土地使用权市场价值。

2. 本估价报告只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。不作其它用途使用。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若在估价报告使用期限内，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房地产估价机构重新估价。

4. 本估价报告必须整体配套使用，不得随意分割使用。

5. 本估价报告内的文字或数字，如因打印、校对及其他原因出现误差，请及时通知本公司更正，否则出现误差的部分无效。

6. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料进行估价，并对资料进行了一般性鉴别，但不能完全排除资料失实的可能性，估价委托人对资料的真实性负责。

7. 对于估价中可能存在影响估价结果的其他事项，估价委托人在委托估价时未作特别说明的，在注册房地产估价师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

8. 本报告估价结果仅作为估价委托人本次估价目的使用，不得做其他用途。未经本房地产估价机构和注册房地产估价师同意，估价

报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，解释权属本房地产估价机构。

10. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

11. 在估价结果有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

12. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

13. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（本页下面空白）

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：中山市第一人民法院

地址：中山市博爱五路 62 号

联系电话：王慧娟（88367306）

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广东万诚房地产土地评估有限公司

法定代表人：龚德坚

地 址：湛江市赤坎区体育北路 15 号湛江商务大厦九层

电 话：2292203

传 真：2292122

房地产估价机构备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 1500001-1/1

审批发证机关：广东省建设厅

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象界定：详见（权益状况、实物状况、区位状况）

表 1 估价对象权益状况、实物状况、区位状况表

权益状况	不动产登记状况	备案合同号	HTN2017017710				
		权利人	李娟	共有情况	单独所有		
		坐落	黄圃镇兴圃大道中 38 号奥城花园 21-23/30-31 幢地下车库 250 号汽车位				
		房屋所有权取得方式	购买	规划用途	车库/车位		
		建筑面积	26.8 m ²	分摊土地面积	//		
		土地使用终止日期	//	土地使用权性质	//		
实物状况	其他状况	房屋结构	钢筋混凝土	登记时间	2017 年 3 月 20 日	楼栋	21-23/30-31 幢
		竣工时间	约 2010 年	楼龄	约 10 年	综合成新率	80%
		所在楼层	-1	楼梯状况	电梯	朝向	//
	物业管理	保安门禁措施较齐全, 公共卫生环境较好, 公共设施维护保养程度较高。					
	装修状况	铺装复合材料地坪, 地面指示划线及通道标识较清晰明确, 照明设备保养较好。					
	泊车便捷度	车位面积设置合理, 可用转弯角度适中。					
区位状况	商服繁华度	估价对象附近有新沙市场、黄圃客运站等, 周边商服繁华度一般。					
	基础设施完备度	基础设施完备度各项市政基础设施优, 供水、供电保证率高, 基础设施完备度优。					
	公用设施完备度	附近有黄圃镇中学、中山农商银行(黄圃新沙分社)、中国工商银行、黄圃人民医院、新乐公园等, 公用设施完备度较优。					
	交通便捷度	附近有多路公交车经过, 交通便捷度较优。					
	环境质量优劣度	大气环境质量	离公路较近, 大气环境质量一般		噪音	离公路较近, 受噪音污染程度一般	
绿地覆盖质量		小区内绿化较优		自然景观	自然环境一般		
物业管理		小区物业管理较优					
备注							

五、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象权属来源合法，权属清晰，至价值时点，估价对象作为估价目的下进行交易，符合相关法律法规的规定。

六、价值时点

根据估价目的以及委托方约定，以实地查勘期 2020 年 3 月 10 日为价值时点。

七、价值类型

根据估价目的，我们评估的房地产权利状况以委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》内容为准，其他基本状况以《权益状况、实物状况、区位状况》为依据，在价值时点的市场价值。

市场价值：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。

八、估价依据

(一) 全国人大、国务院颁布的有关法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，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，自 2007 年 10 月 1 日起施行)。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修正，自公布之日起施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(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通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，中华人民共和国主席令第二十八号公布，自 2004 年 8 月 28 日起施行)；

4. 《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，中华人民共和国主席令第五十号公布，自 1995 年 10 月 1 日起施行)；

5.《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；

6.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

(二) 有关部门及地方政府颁布的有关法规及规章

1.《城市房地产转让管理办法》(2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自 2001 年 8 月 15 日起施行)；

2.《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号，2015 年 6 月 29 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过，自 2016 年 1 月 1 日公布施行)；

3.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行)。

4.《司法鉴定程序通则》(2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

5.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起实施。)；

6.《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》(于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)。

(三) 有关技术标准：

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(四) 委托估价方提供的资料 (详见附件):

1. 《司法委托评估委托书》;
2. 《中山市不动产登记资料查询结果》。

(五) 估价人员实地查勘、调查、收集所获取的资料:

1. 估价对象所在区域的建筑工程造价等资料;
2. 估价对象所在区域的同类市场交易案例等数据资料;
3. 估价对象所在区域的同类市场租金案例等数据资料;
4. 委估宗地所在区域的房地产市场资料;
5. 注册房地产估价师现场查勘图片。

九、估价原则

结合估价对象的具体情况,本次估价过程中,遵循的主要原则有:

(一) 独立、客观、公正原则: 要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则;

(二) 合法原则: 要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则;

(三) 价值时点原则: 要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则;

(四) 替代原则: 要求估价结果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在合理范围内的原则;

(五) 最高最佳利用原则: 要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

十、估价方法

房地产估价方法常用的有比较法、收益法、成本法、假设开发法等基本方法。根据估价目的及估价对象的状况。

（一）可选用的估价方法：考虑到估价对象作为商业房产，所在区域内有大量的市场成交实例，采用比较法能够获得较为客观的估价结果，同时估价对象周围有出租的车库/车位，可用收益法进行测算，本次评估分别采用比较法和收益法进行估价。

（二）不可选用的估价方法：估价对象保持现状使用，没有再开发和重翻新改造的可能，不宜采用假设开发法；而已建成多年的房地产，经过房地产市场发展，成本法估价方法的估价结果可能会产生偏差。因此，不宜采用成本法。

比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法（报酬资本法）是指运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益及期末转售收益折算到价值时点上的现值，求其和得出估价对象房地产价值的一种估价方法。

十一、估价结果

估价对象在价值时点的不动产市场价值为¥110000 元（大写人民币壹拾壹万元整），若估价对象按本报告市场价值转让，则扣除卖方转让税费、物业管理后的不动产价值为¥93781 元（大写人民币玖万叁仟柒佰捌拾壹元整）（详见《估价结果明细表》）。

（本页下面空白）

十二、注册房地产估价师

注册房地产估价师（签名或盖章）：

姓名	注册号	签名（盖章）	签名日期
张振仪	4420180200		年 月 日
梁春露	4420190120		年 月 日

十三、实地查勘期

2020年3月10日

十四、估价作业期

根据估价目的和约定，委托方要求在2020年3月13日，可保质完成报告。

（本页下面空白）

附件

1. 《司法委托评估委托书》（复印件）；
2. 《中山市不动产登记资料查询结果》（复印件）；
3. 估价对象现场查勘部分照片及位置示意图；
4. 《营业执照》（复印件）；
5. 《房地产估价机构备案证书》（复印件）；
6. 《房地产估价师注册证》（复印件）。

中山市第一人民法院 委托书

(2019)粤2071执10660号

广东万诚房地产土地评估有限公司：

我院在执行广发银行股份有限公司中山分行与李娟,刘名月 金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

黄圃镇兴圃大道中 38 号奥城花园 21-23\30-31 幢地下车库 250 号汽车位。



承 办 人：王慧娟 联系电话：

联 系 人：王慧娟 联系电话：88367306

本院地址：

广东省中山市第一人民法院

执行裁定书

(2019)粤2071执10660号

申请执行人：广发银行股份有限公司中山分行，住所地广东省中山市石岐区华柏路55号。

负责人：孙丽娜，该分行行长。

被执行人：李娟，女，1974年6月18日出生，汉族，身份证住址广东省惠州市惠城区陈江办事处甲子居委会白云路金茂白领商住公寓B栋P02房，公民身份号码440822197406183827。

被执行人：刘名月，男，1973年7月2日出生，汉族，身份证住址广东省惠州市惠城区陈江办事处甲子居委会白云路金茂白领商住公寓B栋P02房，公民身份号码440822197307021611。

本院依据已经发生法律效力（2018）粤2071民初19052号民事判决书，向被执行人李娟、刘名月发出执行通知书，但被执行人至今未按执行通知书履行生效法律文书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百四十七条，《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》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封、扣押登记在被执行人李娟名下的号牌为粤T478C3小型汽车一辆。

二、查封、扣押登记在被执行人刘名月名下的号牌为粤T4D378小型汽车一辆。

三、查封被执行人刘名月所有的位于惠州市鹅岭北路16号智星综合大厦3层081号的房地产[不动产单元号：441302006015GB00036F00010721；不动产权证书号：00026485]。

四、查封被执行人李娟位于中山市黄圃镇兴圃大道中38号奥城花园21-23\30-31幢地下车库250号汽车位的产权[备案合同

号：HTN2017017710]。

五、如查封上述财产不足额，则查封、扣押被执行人李娟、刘名月相应价值的其他财产（详见协助执行通知书或查封、扣押财产清单）。

查封期间，以上被查封之财产不得转移、出租、出售、抵押、赠与或作其他处分。

冻结被执行人银行存款的期限为一年，查封、扣押动产的期限为二年，查封不动产期限为三年。需延长冻结、查封、扣押期限的，应当在期限届满十日前向人民法院提出申请，申请人逾期未提出续行冻结、查封、扣押申请，造成冻结、查封、扣押财产被转移的，该风险由申请执行人自行承担。

责令被执行人在财产查封、扣押后十天内履行生效法律文书所确定的义务，逾期未履行的，本院将依法拍卖或者变卖上述财产。

本裁定书送达后立即生效。

执 行 员 苏 明 辉



二〇一九年七月二十九日

书 记 员 高 惠 坚

广东省中山市第一人民法院 执行裁定书

(2019)粤2071执10660号之一

申请执行人:广发银行股份有限公司中山分行,住所地广东省中山市石岐区华柏路55号。

负责人:孙丽娜。

被执行人:李娟,女,1974年6月18日出生,汉族,身份证住址广东省惠州市惠城区陈江办事处甲子居委会白云路金茂白领商住公寓B栋P02房,公民身份号码440822197406183827。

被执行人:刘名月,男,1973年7月2日出生,汉族,身份证住址广东省惠州市惠城区陈江办事处甲子居委会白云路金茂白领商住公寓B栋P02房,公民身份号码440822197307021611。

关于申请执行人广发银行股份有限公司中山分行与被执行人李娟、刘名月金融借款合同纠纷一案,本院依据已经发生法律效力(2018)粤2071民初19052号民事判决书,向被执行人发出执行通知书,但被执行人至今未按执行通知书履行生效法律文书所确定的义务。本院依法查封了被执行人李娟名下位于中山市黄圃镇兴圃大道中38号奥城花园21-23\30-31幢地下车库250号汽车位[备案合同号:HTN2017017710],依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条,裁定如下:

拍卖或变卖被执行人李娟名下位于中山市黄圃镇兴圃大道

中 38 号奥城花园 21-23\30-31 幢地下车库 250 号汽车位[备案合同号:HTN2017017710], 拍卖或变卖所得用于清偿被执行人所欠债务。

本裁定书送达后立即生效。

执 行 长 罗晓冰
执 行 员 林 彬
执 行 员 何子浩



二〇一九年十月十五日

书 记 员 冼志强

中山市不动产登记资料查询结果



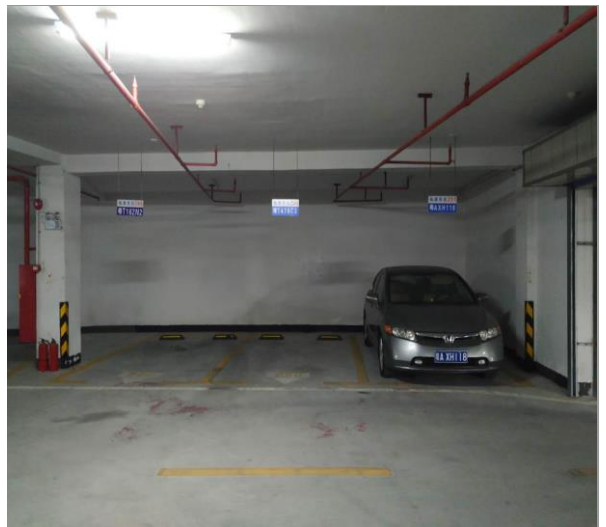
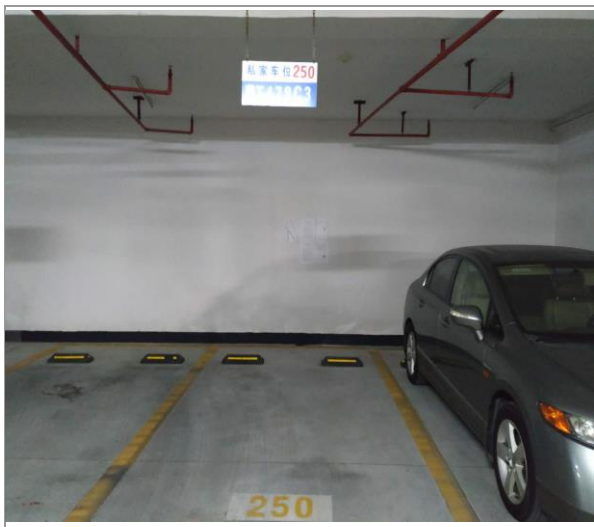
2020011702105

土地面积单位: 平方米 房屋面积单位: 平方米

权利人	李娟			不动产单元号	_____						
证件种类	身份证	证件号码	440822197406183827								
房地坐落	黄圃镇兴围大道中38号奥城花园21-23\30-31幢地下车库250号汽车位										
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)	_____										
房产登记字号	_____										
不动产证明号	_____			备案合同号	HTN2017017710						
土地信息	土地使用面积	_____	独用土地面积	_____	分摊土地面积	_____	土地用途	_____			
	土地使用权性质	_____	土地权属性质	_____	登记时间	_____	使用期限	_____			
权利类型								_____			
房屋信息	建筑面积	26.80	专有建筑面积	_____	分摊建筑面积	_____	规划用途	车库/车位			
	房屋性质	_____	房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况	_____	占有份额	_____			
	总层数	19	所在层	-1	登记时间	2017-03-20	权属状态	现势			
	房屋所有权取得方式	_____					产价(万元)	8.2000			
附记	已备案 (以下空白)										
抵押信息											
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记	
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
查封信息											
申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封期限起	查封期限止	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
广发银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤 2071执10560号	2019-08-06	中山市第一人民 法院	2019-08-06	2022-08-06	/		/	现势	
中国农业银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤 2071执13052号	2019-10-09	中山市第一人民 法院	2019-10-09	2022-10-09	/		/	现势	该查封为轮候 查封, 变为第 一查封时生效
异议信息											
异议申请人			不动产类型			登记时间		登记状态			
_____			_____			_____		_____			
经办人:	袁敬志										
打印时间:	2020-01-17 15:07:42										



估价对象现场查勘部分照片



估价对象位置示意图





营业执照

(副本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码914408007398580728

名称 广东万诚房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦906-909号办公室
 法定代表人 龚德坚
 注册资本 人民币伍佰万元
 成立日期 2002年05月31日
 营业期限 长期
 经营范围 房地产价格评估, 房地产咨询, 土地评估, 土地登记代理, 资产评估(包括: 不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益) 规划咨询, 评估咨询, 工程项目管理(全过程策划), 编制项目建议书, 编制项目可行性研究报告, 项目申请报告, 资金申请报告。(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。) 〰



登记机关



提示: 按照《企业信用信息公示暂行条例》规定, 企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告; 该条例第十条规定的信息自形成之日起20个工作日内通过该系统向社会公示。

2018 年 1 月 19 日

机构名称	广东万诚房地产土地评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	龚德坚
住所	湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦 906-909号办公室
邮政编码	524043
联系电话	0759-2292101
统一社会信用代码	914408007398580728
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002年05月31日
注册资本 (出资数额)	500万元
备案等级	壹级
证书编号	粤房估备字壹1500001-1/1
有效期	2020年12月18日止

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关
(公章)

2017年12月18日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关
 No. 00160473

姓名 / Full name
 张振仪

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 440825198808250053

注册号 / Registration No.
 4420180200

执业机构 / Employer
 广东万诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature
 张振仪



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. 00189697

姓名 / Full name
 梁春露

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 440803198509133414

注册号 / Registration No.
 4420190120

执业机构 / Employer
 广东万诚房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2022-07-08

持证人签名 / Bearer's signature
 梁春露

