

房地产估价报告

项目名称：位于东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷 10
号宅基地使用权及地上房屋所有权的市场价格评
估

报告编号：广之信评报（2021）07-033 号

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

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：张华勇（注册号：4420200228）

王劲松（注册号：4320000023）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 19 日

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院：

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，对位于东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷10号宅基地使用权及地上房屋所有权的市场价格进行了评估，估价对象土地面积为97.60平方米，房屋建筑面积为527.92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7月7日的估价结果为：人民币2,254,107元，大写：贰佰贰拾伍万肆仟壹佰零柒圆整，详见下表：

物业名称		面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
东莞市长安镇宵边上洋新村 育兴路一巷10号	建筑物	527.92	1260	665,179
	土地	97.60	16280	1,588,928
合计		— —	— —	2,254,107

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7月19日起至2022年7月18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：

二〇二一年七月十九日

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.....	8
(五)、价值时点.....	8
(六)、价值类型.....	9
(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.....	13
(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7月7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2份《不动产登记信息查询结果》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土地面积、建筑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》确定。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《司法委托(评估)委托书》要求,本估价报告价值时点(基准日)以现场勘查日为评估基准日,即以2021年7月7日为价值时点,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、因估价对象土地权属性质为集体划拨,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、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2001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

4.1、根据估价委托人提供的2份《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地与地上房屋登记的地址不一致,本次评估以估价委托人带领现场勘查的估价对象实物状况为估价前提,即估价对象现状地址为“东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷10号”(本估价报告以现状地址进行表述),本次评估假设估价委托人提供的2份《不动产登记信息查询结果》能真实反映估价对象实物状况和权益状况,特提醒报告使用人。

4.2、根据估价委托人提供的2份《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地与地上房屋登记的权利人不一致,由《民事判决书》((2020)粤19民终1663号)可知该土地以往过户情况以及法院已裁定该土地回转登记到地上房屋权利人的名下,由《不动产登记信息查询结果》得知该土地协助过户中,特

提醒报告使用人留意该事项。

5、依据不足假设

由于未能获得估价对象产权证,本次评估的土地及地上房屋相关信息依据《不动产登记信息查询结果》确定,特提醒报告使用人注意。

(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7月19日起至2022年7月18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、缴纳的土地出让金等问题。估价对象土地为集体划拨土地使用权,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,

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

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：广东省东莞市第二人民法院

地址：东莞市长安镇莞长路158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：

应估价委托人要求，本次估价对象评估范围为位于东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷10号的宅基地使用权及地上房屋所有权，估价对象土地面积为97.60平方米，建筑面积为527.92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，估价对象房屋位于东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷10号，现门牌号为“宵边育兴一巷10”，估价对象住宅楼建筑结构为钢混结构共5层，一层带有夹层，楼宇外墙贴马赛克、瓷片，室内内墙刷涂料、贴瓷片墙裙，地

面铺地板砖、防滑砖,天花刷涂料、吊木板;房屋安装不锈钢门、铁门、不锈钢扶手、铝合金窗,室内水电、照明、厨卫等设施较齐备,使用维护状况一般。经实地勘查,估价对象房屋竣工于2001年左右,楼宇主体结构基本完好,房屋整体维修保养一般,目前出租中。

现场勘查,估价对象宗地形状规则,为长方形,宗地外五通,宗地内建有一栋五层房屋,宗地东至窄巷、房屋,南至宽巷、学校,西至宽巷、房屋,北至宽巷、房屋。

3、估价对象权益状况描述与分析:

①**土地**:根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地坐落于东莞市长安镇宵边育兴路一巷10号,权属证书号:东府集用字(2001)第1900120206157号,不动产单元号(地号):441912002003JC00083W00000000,权利人为蔡昊轩,共有情况为单独所有。权利类型为宅基地使用权,权利性质为批准拨用,用途为农村宅基地,面积97.60平方米,登记日期2016-3-8;估价对象无抵押。无查封。协助过户中,收件编号:002020081200760,执行文书:(2020)粤1972执9008号、执行单位:(2020)粤19民终1663号、(2019)粤1972民初6143号,送达时间2020-8-11。

由估价委托人提供的广东省东莞市中级人民法院《民事判决书》((2020)粤19民终1663号)得知,原审法院判决:一、撤销蔡建林、李瑞琼与蔡昊轩于2015年12月4日签订的《房地产赠与合同》;二、限蔡建林、李瑞琼、蔡昊轩于判决发生法律效力之日起十五日内将位于东莞市长安镇宵边上洋路育兴一巷10号的土地使用权[东府集用(2001)第1900120206157号]回转登记到蔡建林名下。原审判决认定事实清楚,适用法律正确,本院(广东省东莞市中级人民法院)予以维持,判决时间2020年4月30日。

②**建筑物**:根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象房屋坐落于东莞市长安镇宵边上洋新村,权属证书号:C0517786,权利人为蔡建林,共有情况为单独所有,不动产单元号(地号):300125773。土地权

利类型为宅基地使用权,土地权利性质为其他,宗地面积一平方米。房屋权利类型为房屋所有权,房屋权利性质为自建房,用途为住宅,建筑面积527.92平方米,登记日期2001-9-19。估价对象已被广东省东莞市第二人民法院查封,查封文号:(2016)粤1972执9934号、(2017)粤1972民初8240号、(2017)粤1972执9397号、(2018)粤1972执2589号、(2019)粤1972民初405号、(2018)粤1972执9115号之三、(2021)粤1972执5906号。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市长安镇宵边上洋新村育兴路一巷10号。估价对象房屋所在位置南临长安第二小学、靠近上洋路,东边靠近宵边大街、莞长路,北边靠近东门中路,周边可乘坐270路、277路、279路、282路等公交车,交通较便捷。房屋周边有宵边幼儿园、香港蒲公英幼儿园、长安中心幼儿园、长安镇第二小学、长安中学、宵边市场、长安宵边医院、宵边广场、笔迹山公园、长安图书馆、阳光国际商城、万达广场、建设银行等配套设施较齐全。估价对象房屋周边治安、卫生、环境等状况一般。

(五)、价值时点

注册房地产估价师已于2021年7月7日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《司法委托(评估)委托书》要求,评估基准日以现场勘查日为评估基准日,即本次评估的价值时点(基准日)定为2021年7月7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7月7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,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);

1.11 《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28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

估价委托人提供的2份《不动产登记信息查询结果》;

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《司法委托(评估)委托书》((2021)东二法委评字第230号);

- 3.3 估价委托人出具的《民事判决书》((2020)粤19民终1663号);
- 3.4 估价委托人出具的《执行裁定书》((2021)粤1972执恢189号);
- 3.5 估价委托人出具的《查封(扣押)财产清单》(NO.0069298);
- 3.6 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集体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》，计算公式如下：

宅基地地面地价=（宅基地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）
×容积率修正系数×期日修正系数×（1+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）

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 2,254,107 元, 大写: 贰佰贰拾伍万肆仟壹佰零柒圆整, 详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

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	公示地价系数修正法	收益法	
建筑物	总价 (元)	665,179	— —	— —	665,179	
	单价 (元/m ²)	1260	— —	— —	1260	
土地	总价 (元)	— —	1,098,976	1,675,090	1,588,928	
	单价 (元/m ²)	— —	11260	17163	16280	
合计					2,254,107	

(十一)、注册房地产估价师

注册房地产估价师: 张华勇 签章 签名日期

注册 号: 4420200228 2021 年 7 月 19 日

注册房地产估价师: 王劲松 签章 签名日期

注册 号: 4320000023 2021 年 7 月 19 日

(十二)、实地查勘期

2021年7月7日

(十三)、估价作业日期

2021年7月7日至2021年7月19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. 《司法委托(评估)委托书》、《民事判决书》、《执行裁定书》、《查封(扣押)财产清单》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》2份；（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

价值时点：2021年7月7日

估价委托人：广东省东莞市第二人民法院

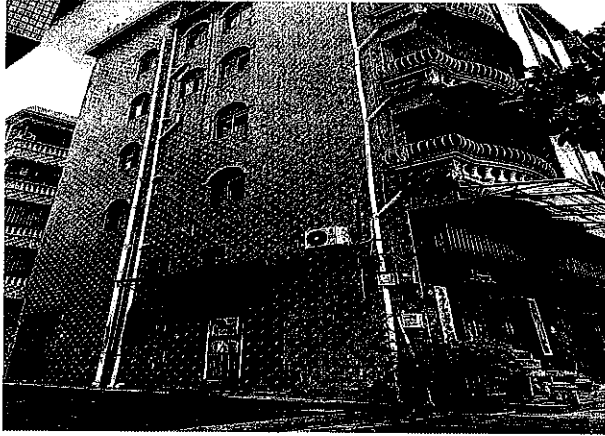
金额单位：人民币元

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	房屋	527.92	1260	665,179	东莞市长安镇胥边上洋新村育兴路一巷10号, 不含地价
	建筑物				
	小 计	527.92		665,179	
二、土地部分	宅基地	97.60	16280	1,588,928	集体土地使用权, 证号: 东府集用字(2001)第1900120206157号
	土地使用权				
	小 计	97.60		1,588,928	
	合 计			2,254,107	

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



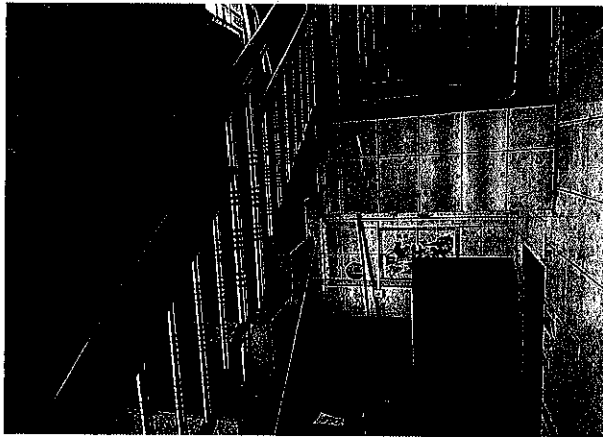
门牌号



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况

东莞市第二人民法院

司法委托(评估)委托书

(2021)东二法委评字第230号

来源案号	(2021)粤1972执恢189号	案由	其他民事
简要案情	被执行人蔡建林至今未能履行生效法律文书上所确定的义务,本院依法查封第三人的财产,拟评估其价值后拍卖,所得款项用于支付本案案款。		
委托事项	评估被执行人蔡建林所有的名下位于东莞市长安镇霄边上洋新村的土地【不动产证号为:东府集用字(2001)第1900120206157号】以及地上建筑物【不动产证号为:C0517786号】的价值,用作拍卖参考价。		
受托机构	广东广之信资产土地房地产评估有限公司		
委托要求	1. 出具评估报告一式四份,其中一份交立案庭存档; 向案件经办人提供评估报告电子版及评估现场视频,含word文档的《评估报告书》和excel版的《资产评估结果汇总表》,以及标的物的电子照片。		
评估基准日	以现场勘查日为评估基准日,15个工作日内出具评估报告		
移送材料清单	1. 执行裁定书一份 2. 查封清单、权属证明等		
委托部门联系人	张莹	联系电话	89889447
案件经办法官	执行局:杨晋广	联系电话	89889460
备注	本标的在变现处置、交付、变更登记等过程中生产的所有税费,包括被执行人应缴范围部分,均将要求由买受人承担并自行到相关部门缴交,请评估机构在评估过程中结合考虑后确定评估价格。		

(民商事、执行案件用)

广东省东莞市中级人民法院

民事判决书

(2020)粤19民终1663号

上诉人(原审被告):蔡建林,男,1975年1月15日出生,汉族,住广东省东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷10号,公民身份号码为44190019750115335X。

委托诉讼代理人:袁晓琴,广东法制盛邦(东莞)律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):蔡钰辉,男,1980年7月20日出生,汉族,住广东省东莞市长安镇霄边下洋路合兴九巷3号,公民身份号码为441900198007203352。

委托诉讼代理人:韩梓超,广东莞安律师事务所律师。

原审被告:李瑞琼,女,1979年1月9日出生,汉族,住广东省东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷10号,公民身份号码为441900197901093368。

原审被告:蔡昊轩,男,2012年10月14日出生,汉族,住广东省东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷9号,公民身份号码为441900201210140013。

法定代理人:蔡建林,身份信息同上,系蔡昊轩之父。

法定代理人:李瑞琼,身份信息同上,系蔡昊轩之母。

上诉人蔡建林因与被上诉人蔡钰辉及原审被告李瑞琼、蔡昊轩债权人撤销权纠纷一案,不服广东省东莞市第二人民

法院(2019)粤1972民初6143号民事判决,向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案,现已审理终结。

蔡钰辉诉讼请求:1.撤销蔡建林、李瑞琼与蔡昊轩之间的房地产赠与合同;2.蔡建林、李瑞琼与蔡昊轩将位于东莞市长安镇霄边上洋路新村的房屋的土地使用权(证号为东府集用(2001)第1900120206157号)回转登记到蔡建林名下;3.蔡建林与李瑞琼、蔡昊轩承担本案诉讼费。

原审法院判决:一、撤销蔡建林、李瑞琼与蔡昊轩于2015年12月4日签订的《房地产赠与合同》;二、限蔡建林、李瑞琼、蔡昊轩于判决发生法律效力之日起十五日内将位于东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷10号的土地使用权[东府集用(2001)第1900120206157号]回转登记到蔡建林的名下。本案诉讼费4300元(蔡钰辉已预交),由蔡建林、李瑞琼、蔡昊轩负担。



原审法院认定的事实和理由详见广东省东莞市第二人民法院(2019)粤1972民初6143号民事判决。

蔡建林上诉请求:一、撤销一审判决,改判驳回蔡钰辉的一审诉讼请求;二、本案一、二审诉讼费由蔡钰辉承担。主要事实与理由:一审法院认定事实错误。首先,蔡建林表明由于搬家,导致没有收到执行部门关于申报财产的通知;第二,蔡建林接到法院开庭传票后立即将名下的房屋权属证书上交法庭;第三,该房屋及土地使用权没有任何他项权利存在,如果该财产线索交付执行部门,一定是可以拍卖得到执行的,而一审法院居然认定蔡建林虽提供了财产予以证实,仍不能否认蔡钰辉无法提供法院强制执行实现案涉债权,蔡

建林对此不明白。债权人撤销权纠纷核心是债务人不当减少自己的财产行为缺少足够的资产清偿债权人的债权，从而对债权人造成损害，如果债务人虽减少了自己的财产，但仍有清偿能力，就不能认定对债权人造成了损害。本案中登记于蔡建林的宅基地房屋，宅基地面积有54平米，按照当地的土地价格，完全可以清偿蔡钰辉的债权，且该宅基地及房屋并无任何抵押或者其他权利导致无法实现拍卖。因此，蔡钰辉与李瑞琼共同处理夫妻财产的行为并没有导致蔡钰辉的债权受损，虽执行部门未查到蔡建林的上述财产，但蔡建林向法院提交了财产权属证书后，蔡钰辉完全可以提供恢复执行申请，来执行拍卖蔡建林名下的财产来实现债权。综上，请求驳回蔡钰辉的一审起诉请求。

级人民法院
印章

蔡钰辉未在规定期限向本院提交书面答辩意见。

李瑞琼、蔡昊轩未在规定期限向本院提交书面意见。

二审期间，各方均未向本院提交新的证据。

本院经审理查明的事实与原审判决查明事实一致。

本院认为，本案为债权人撤销权纠纷。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十八条规定，本院对蔡建林上诉请求的有关事实和法律适用进行审查。分析如下：

案涉房屋所占土地使用权的赠与发生在蔡建林、李瑞琼对蔡钰辉负有到期债务而不能清偿之后，导致因上述房屋及所占土地权属不一致而未能执行该财产，又因蔡建林、李瑞琼名下无其他财产可供执行而终结本次执行程序。现蔡建林上诉主张其名下还有其他房屋可供执行，然而上述两间房屋面积存在较大差异，蔡建林还有其他多个执行案件，且蔡建林也没有提供

证据证明其所称的房屋足以清偿对蔡钰辉的债务，故蔡建林上诉所主张的该房屋及其土地使用权的价值并不足以清偿对蔡钰辉所负的债务。由此可见，蔡建林、李瑞琼的上述赠与行为对蔡钰辉实现债权造成了损害，原审法院对蔡钰辉请求撤销上述赠与行为予以支持并无不当，本院予以维持。蔡建林对此上诉的理据不足，本院不予支持。

综上所述，原审判决认定事实清楚，适用法律正确，本院予以维持。上诉人蔡建林的上诉理由不能成立，本院不予支持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百六十九条第一款、第一百七十条第一款第（一）项及第一百七十五条的规定，判决：

驳回上诉，维持原判。

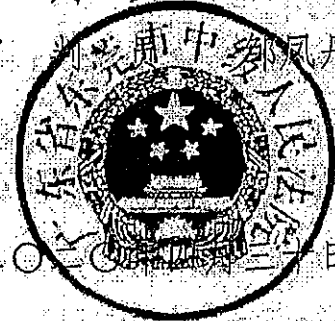
本案二审案件受理费4300元，由蔡建林负担（已预交）。

本判决为终审判决。

审 判 长 许 卫

审 判 员 魏 术

审 判 员 郭 凤 丹



本件与原本核对无异

书 记 员 廖 瑜 欢

广东省东莞市第二人民法院 执行裁定书

(2021)粤1972执恢189号

申请执行人：蔡钰辉，男，1980年07月20日出生，汉族，住广东省东莞市长安镇霄边下洋路合兴九巷3号，公民身份号码：441900198007203352。

委托诉讼代理人：韩梓超，广东莞安律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈绮琪，广东莞安律师事务所辅助人员。

被执行人：蔡建林，男，1975年01月15日出生，汉族，住广东省东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷10号，公民身份号码：44190019750115335X。

被执行人：李瑞琼，女，1979年01月09日出生，汉族，住广东省东莞市长安镇霄边上洋路育兴一巷10号，公民身份号码：441900197901093368。

申请执行人蔡钰辉与被执行人蔡建林、李瑞琼民间借贷纠纷执行一案，申请执行人依据广东省东莞市中级人民法院作出的已经发生法律效力的(2017)粤19民终5419号民事判决书向本院申请执行，本院于2021年3月3日立案执行。因被执行人至今未履行上述义务，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、第二百四十四条的规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人蔡建林、李瑞琼存款人民币 1192545.17
元或查封、扣押、扣留、提取其相应价值的财产。

本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 长 杨晋广
审 判 员 林立兴
审 判 员 陈天文



二〇一二年二月二日

本件与原本核对无异

书 记 员 郑 胜

广东省东莞市第二人民法院

查封（扣押）财产清单

Nº0069298

蔡建林



根据我院（2021）粤1972执恢189号民事（执行）裁定书，查封（扣押）你（单位）下列表的财物，等候我院处理。

编号	财产名称	特征规格	数量
1.	蔡建林所有的位于东莞市长安镇霄边上新村的土地使用权及地上房产。（房产证号为C0517786，土地坐落东莞市长安镇霄边育兴路一巷10号，证号为东府集用字第（2001）第1900120206157号，土地使用权登记在蔡昊轩名下。		壹套

第一联
附
案

（当事人的权利义务请注意背页的当事人须知）
封存地点：东莞市长安镇霄边上新村
被执行人（家属）：_____
封存日期：2021年6月20日
在场人：_____
保管单位及负责人：_____
法院经办执行人员：杨晋平
书记员：郑胜

不动产登记信息查询结果

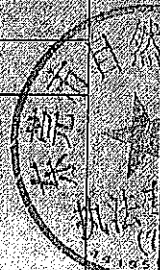
(国家机关查询)



编号: 142021051300016

校验码: C74149

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号	20011900120206157	不动产单元号	
不动 产登 记情 况	权利人	蔡昊轩	身份证明号码	441900201210140013
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市长安镇霄边育兴路一卷10号		
	权属证书号	东府集用字(2001)第 1900120206157号	不动产单元号 (地号)	441912002003JC00083W000000000
	权利类型	宅基地使用权	权利性质	批准拨用
	用途	农村宅基地	面积	97.6 m ²
	登记日期	2016-03-08	使用期限	
产 权 状 态	*抵押情况: 无抵押。			
	*查封情况: 无查封。			
备 注	*指定转让情况: 1、协助过户中,收件编号:002020081200760、执行文书:(2020)粤1972执9008号、执行单位:(2020)粤19民终1663号、(2019)粤1972民初6143号、送达时间:2020-08-11。			



说明:

- 1、本查询结果为系统信息,若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息或与事实情况不一致,请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实,并以不动产登记中心重新出具的查询结果为准,联系电话:0769-26987634。
- 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。
- 3、“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或预告登记但未办理购房人名下的产

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



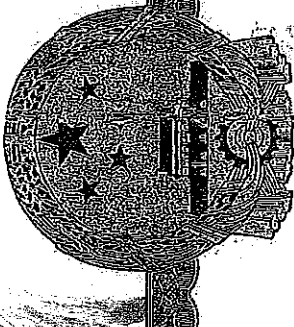
编号：142021052100031

校验码：C97671

申请 条件	权利人	蔡建林	身份证明号码	44190019750115335X
	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	蔡建林	身份证明号码	441900750115335
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市长安镇霄边上洋新村		
	权属证书号	C0517786	不动产单元号 (地号)	300125773
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	土地：其它 / 房屋：自建房
	用途	住宅	面积	土地：宗地面积--m ² / 房屋：建筑 面积527.92m ²
	登记日期	2001-09-19	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：（2016）粤1972执9934号；查封生效时间：2019-01-13；查封单位：东莞市第二人民法院；申请执行人：陈绍宗；被告：蔡建林；登记时间：2016-11-18。 2、查封文号：（2017）粤1972民初8240号；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：叶子钦；被告：蔡建林；登记时间：2017-11-16。 3、查封文号：（2017）粤1972执9397号；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：蔡世文；被告：蔡建林；登记时间：2018-01-24。 4、查封文号：（2018）粤1972执2589号；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：蔡钰辉；被告：蔡建林；登记时间：2018-07-05。 5、查封文号：（2019）粤1972民初405号；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：蔡润成；被告：蔡建林；登记时间：2019-04-04。 6、查封文号：（2018）粤1972执9115号之三；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：叶子钦；被告：蔡建林；登记时间：2019-04-15。 7、查封文号：（2021）粤1972执5906号；查封生效时间：---；查封单位：广东省东莞市第二人民法院；申请执行人：蔡耀中；被告：蔡建林；登记时间：2021-05-10。</p>			



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
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘政波
注册资本 人民币壹仟万元
成立日期 2005年06月10日
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. 00194944

姓名 / Full name

张华勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441900199107300736

注册号 / Registration No.

4420200228

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



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. 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