

房地产估价报告

项目名称：位于东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷（现门牌号为北栅西坊书院路 23）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（2022）04-001 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：王劲松（注册号：4316100023）

黄焕华（注册号：4319980043）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 6 日

致估价委托人函

广东省东莞市第二人民法院:

承蒙委托,为估价委托人确定估价对象的处置参考价提供市场价格作参考依据,对位于东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷(现门牌号为北栅西坊书院路23)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156.20平方米,房屋总建筑面积为228.19平方米(其中房屋建筑面积为205.55平方米,简易棚房1建筑面积为15.54平方米,简易棚房2建筑面积为7.10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确定估价对象的处置参考价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2022年3月23日的估价结果为:人民币2,452,594元,大写:贰佰肆拾伍万贰仟伍佰玖拾肆圆整,详见下表:

物业名称	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	
东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷(现门牌号为北栅西坊书院路23)	房屋	205.55	640	131,552
	简易棚房1	15.54	410	6,371
	简易棚房2	7.10	410	2,911
	土地	156.20	14800	2,311,760
合计	— —	— —	2,452,594	

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2022年4月6日起至2023年4月5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:

二〇二二年四月六日

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	8
(八)、估价依据	9
(九)、估价方法	11
(十)、估价结果	12
(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2022年3月23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》、《宗地图》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》、《宗地图》确定,建筑面积根据现场勘查测量确定。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《委托书》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2022年3月23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确定估价对象的处置参考价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。

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

根据估价委托人提供的《委托书》和《不动产登记信息查询结果》复印件,得知估价对象地址为东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷,根据现场查勘估价对象门牌号为北栅西坊书院路23,故本次评估的估价对象地址结合估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘,以较为详细的东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷(现门牌号为北栅西坊书院路23)为准,敬请报告使用人注意。

5、依据不足假设

5.1 本次评估估价对象建筑物未办理产权证,经估价人员现场勘查时测量得出估价对象房屋总建筑面积为228.19平方米(其中房屋建筑面积为205.55平

平方米,简易棚房1建筑面积为15.54平方米,简易棚房2建筑面积为7.10平方米),本次估价采用的建筑面积以此测量数据为计价依据,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。

5.2 经现场勘查,由于估价对象房屋房屋用作出租房,部分房间未能进入室内,不能对其室内状况作详尽勘查。本次评估,未能进入室内勘查的房间装修按照同楼层或同类型用途房间的装修标准进行评估,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2022年4月6日起至2023年4月5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处置参考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确定估价对象处置参考价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, 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

(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

为估价委托人确定估价对象的处置参考价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虎门镇北栅村西坊义发巷(现门牌号为北栅西坊书院路23)的宅基地使用权及地上房屋所有权,估价对象土地面积为156.20平方米,房屋总建筑面积为228.19平方米(其中房屋建筑面积为205.55平方米,简易棚房1建筑面积为15.54平方米,简易棚房2建筑面积为7.10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虎门镇北栅村西坊义发巷,现门牌号为“北栅西坊书院路23”,估价对象房屋建筑结构为砖混结构共2层,房屋楼

宇外部装有铁大门、围墙围闭,外墙贴石米石、贴瓷片、马赛克或刷石灰,室内内墙刷涂料、部分贴瓷片墙裙,地面铺瓷片、马赛克,天花刷涂料;房屋安装木门、铁门、铁框玻璃窗,木面水泥扶手、室内水电、照明、厨房等设施较齐备,使用维护状况较差。经实地勘查,估价对象楼宇主体结构基本完好,房屋外墙墙灰发黑,室内内墙有大量污迹、墙灰脱落现象,室内装修保养较差,房屋目前为出租中。

估价对象简易棚房1为砖墙铁皮顶结构共1层,位于估价对象宅基地的西面大门旁,现场勘查时,未能进入西面的简易棚房,不能对室内装修状况作出描述,仅在外勘查外部为砖墙、铁皮顶,安装铁门。

估价对象简易棚房2为砖墙铁皮顶结构共1层,位于估价对象宅基地的东北处,外部为砖墙、铁皮顶、室内为水泥地面、部分贴瓷片;内墙贴瓷片、刷涂料;安装木门;室内安装水电,用作洗手间,使用维护状况较差。简易棚房目前均为出租中。

现场勘查,估价对象宅基地形状较规则,宗地内五通。估价对象宅基地位于书院路旁,出入道路为书院路,宅基地东面与相邻宅基地相距,1.5米左右,西面临书院路,北面、南面紧挨相邻宅基地。

3、估价对象权益状况描述与分析:

根据估价委托人提供《不动产登记信息查询结果》得知,估价对象土地坐落在东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷,权利人为陈江峰,共有情况为单独所有,面积为156.2平方米,权属证书号为东府集用字(1989)第1900060511234号,不动产单元号(地号)为441906005006JC00043W00000000,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,登记日期为2005-09-28。无抵押,已被东莞市第二人民法院查封,查封文号为(2021)粤1972执8914号之二,查封生效时间为2021-08-20。

根据估价委托人提供的《宗地图》得知,估价对象宗地编号为050600043,权利人为陈江峰,地籍图号为526.25-369.75。

4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷(现门牌号为北栅西坊书院路23)。估价对象房屋所在位置北边靠近凤冈路,西边临近书院路,南边靠近南坊村一巷,周边可乘坐K208路、263路、222路等多路公交,交通较便捷。房屋周边有小太阳幼儿园、东莞虎门北栅小学、东莞市虎门镇龙眼小学、东莞市虎门成才实验学校、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、龙眼医院、北栅医院、北栅综合市场、北栅广场、北栅公园等配套设施较齐全。估价对象一面临路,公共服务设施及城市基础设施较齐全,地理位置较好,房屋周边卫生、环境、治安等状况较好。

(五)、价值时点

注册房地产估价师已于2022年3月23日完成对估价对象的现场勘察,根据估价委托人提供的《委托书》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2022年3月23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2022年3月23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);

1.11 《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《宗地图》;

3、其他依据

3.1 《广东省建设工程综合定额(2018)》、《广东省建筑工程计价办法》;

3.2 估价委托人出具的《委托书》((2021)粤1972执8914号);

3.3 估价委托人出具的《执行裁定书》((2021)粤1972执8914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，适用于收益法求取其土地价值，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 2,452,594 元,大写:贰佰肆拾伍万贰仟伍佰玖拾肆圆整,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			估价结果
		成本法	公示地价系数修正法 (15%)	收益法 (85%)	
房屋	总价 (元)	131,552	— —	— —	131,552
	单价 (元/m ²)	640	— —	— —	640
简易棚房 1	总价 (元)	6,371	— —	— —	6,371
	单价 (元/m ²)	410	— —	— —	410
简易棚房 2	总价 (元)	2,911	— —	— —	2,911
	单价 (元/m ²)	410	— —	— —	410
土地	总价 (元)	— —	1,415,328	2,470,147	2,311,760
	单价 (元/m ²)	— —	9061	15814	14800
合计	总价 (元)				2,452,594

(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 2022年4月6日

注册房地产估价师: 黄焕华 签章 签名日期

注 册 号: 4319980043 2022年4月6日

(十二)、实地查勘期

2022年3月23日

(十三)、估价作业日期

2022年3月23日至2022年4月6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. 《委托书》、《执行裁定书》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》；（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：2022年3月23日

金额单位：人民币元

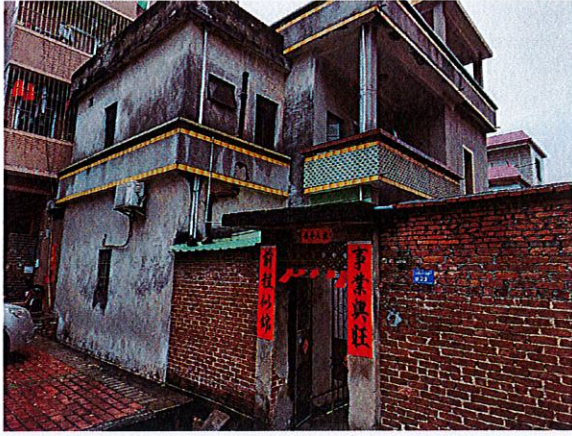
序号	项目	总面积数 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	房屋	205.55	640	131,552	东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷（现门牌号为北栅西坊书院路23），不含地价。
	建筑物	15.54	410	6,371	
	简易棚房1	7.10	410	2,911	
	简易棚房2	228.19		140,834	
小计					
二、土地部分	住宅	156.20	14800	2,311,760	集体土地使用权，证号：东府集用字（1989）第1900060511234号。
	土地使用权				
小计				2,311,760	
合计				2,452,594	

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

法定代表人：刘政波

估价对象现场图片



外观



进出大门



门牌号



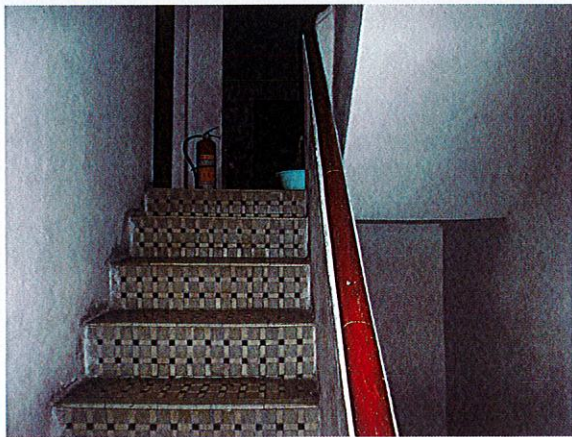
房屋室内状况



房屋室内状况



房屋室内状况

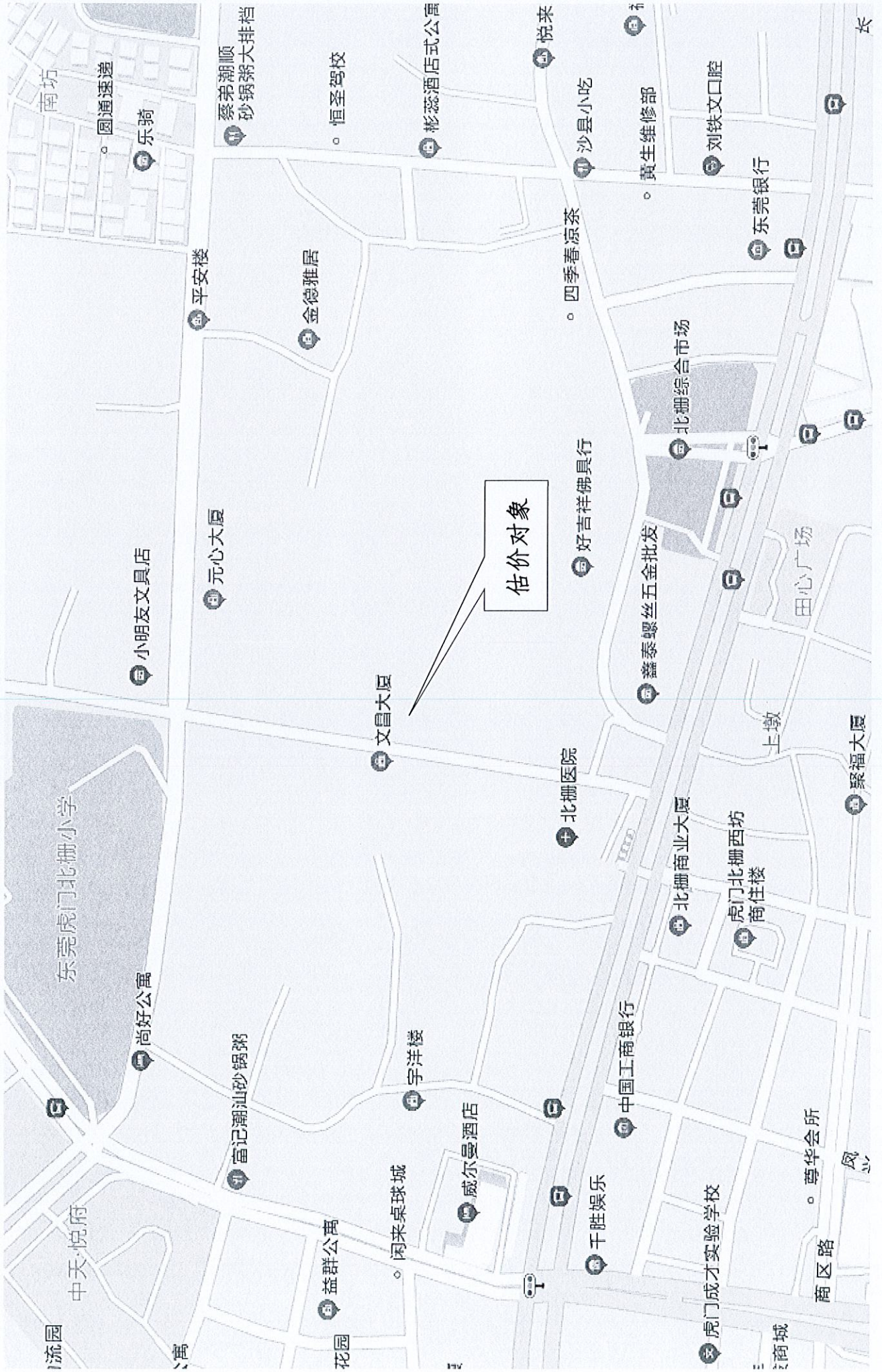


房屋室内状况



简易棚房 1 室内状况

估价对象位置示意图



广东省东莞市第二人民法院 委托书

(2021)粤1972执8914号

广东广之信资产土地房地产评估有限公司:

我院在执行申请执行人东莞银行股份有限公司虎门支行与被执行人陈家乐等23人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:

被执行人陈江峰名下的位于广东省东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷的农村宅基地及地上房屋(产权证号为东府集用字(1989)第1900060511234号)。

二〇二一年十二月三十日



联系单位: 东莞市第二人民法院虎门人民法庭
联系地址: 广东省东莞市虎门镇金龙路11号
联系人: 柯法官、胡书记员 电话: 0769-89889744、18926892029

广东省东莞市第二人民法院 执行裁定书

(2021)粤1972执8914号

申请执行人：东莞银行股份有限公司虎门支行，住所地广东省东莞市虎门镇连升路金洲段龙泉大酒店一层C区，统一社会信用代码为91441900797722915T。

负责人：陶创业，该行行长。

委托诉讼代理人：王珊珊，广东林德律师事务所律师。

委托诉讼代理人：梁晓华，广东林德律师事务所辅助人员。

被执行人：陈家乐，男，1984年3月21日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇北栅西坊村民小组义发巷1号，公民身份号码为44190019840321749X。

被执行人：陈炳坤，男，1980年10月29日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美一巷7号，公民身份号码为441900198010291592。

被执行人：陈庆桃，男，1980年11月11日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美二巷17号，公民身份号码为441900198011111557。

被执行人：蔡燕仪，女，1982年4月14日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇解放路二巷22号，公民身份号码为441900198204141525。

被执行人：东莞市恒琛实业投资有限公司，住所地广东省东莞市东坑镇东兴东路9号皇家翡翠湾花园48号商业会所楼，统一社会信用代码为914419005813709650。

法定代表人：易伟，该公司总经理。

被执行人：欧志权，男，1978年8月23日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美松园五巷13号，公民身份号码为441900197808231519。

被执行人：陈玉珍，女，1979年1月11日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美村民小组松园五巷13号，公民身份号码为441900197901111589。

被执行人：陈江峰，男，1954年2月21日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇北栅西坊村民小组义发巷1号，公民身份号码为442527195402211673。

被执行人：邓桂英，女，1954年10月1日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇北栅西坊村民小组义发巷1号，公民身份号码为44252719541001168X。

被执行人：欧柳云，女，1958年10月26日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇怀德田心村民小组九巷12号，公民身份号码为442527195810261688。

被执行人：欧笑崧，女，1968年11月5日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东下二巷42号，公民身份号码为442527196811051687。

被执行人：东莞市翔达实业投资有限公司，住所地广东省东莞市虎门镇小捷滘捷南路388号，统一社会信用代码为914419005536463979。

法定代表人：欧秩全。

被执行人：欧秩全，男，1951年11月5日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美村民小组松园四巷11号，公民身份号码为442527195111051673。

被执行人：欧柳娥，女，1954年8月18日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美村民小组松园四巷11号，公民身份号码为44252719540818168X。

被执行人：欧耀全，男，1978年11月25日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美三巷11号，公民身份号码为441900197811251510。

被执行人：刘婉云，女，1981年11月15日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美三巷11号，公民身份号码为441900198111154327。

被执行人：欧运通，女，1962年12月23日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东兴街53号，公民身份号码为442527196212231707。

被执行人：樊燕霞，女，1991年3月11日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇沙角顷八路8号，公民身份号码为441900199103118208。

被执行人：东莞市童物服饰有限公司，住所地广东省东莞市虎门镇金洲社区郭武石龙头百达大道名购商务大厦1222-1号，统一社会信用代码为914419000750643242。

法定代表人：刘婉云。

被执行人：欧柱强，男，1982年6月2日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美村民小组三巷16号，公民身份号码为441900198206021578。

被执行人：欧桂梅，女，1992年9月7日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇博涌博美园下二路27号，公民身份号码为441900199209077926。

被执行人：陈灿辉，男，1974年5月18日出生，汉族，住广东省东莞市虎门镇东风新圩村民小组运河路11号，公民身份号码为441900197405181676。

被执行人：广州市天地润晖商贸有限公司，住所地广东省广州市番禺区沙湾镇大涌路669号铺之四，统一社会信用代码为914401016935884598。

法定代表人：易伟。

本院受理的申请执行人东莞银行股份有限公司虎门支行与被执行人陈家乐等23人借款合同纠纷执行一案，东莞市中级人

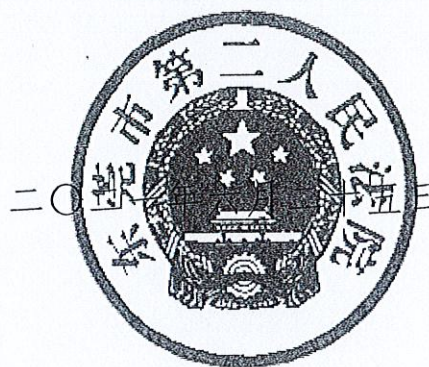
民法院作出的（2020）粤19民终119号民事判决书已发生法律效力，依申请执行人的申请，本院于2021年6月16日立案执行。被执行人陈家乐需向申请执行人支付款项12836651.24元（利息暂计），并承担诉讼费80690元、执行费80317元，合计12997658.24元。被执行人欧志权、东莞市恒琛实业投资有限公司、东莞市翔达实业投资有限公司、东莞市童物服饰有限公司、欧耀全、欧柳娥、陈玉珍、欧秩全、刘婉云、樊燕霞、陈江峰、邓桂英、陈庆桃、蔡燕仪、欧桂梅、欧柳云、欧笑崧、欧柱强、陈炳坤、陈灿辉、欧运通、广州市天地润晖商贸有限公司对其中债务8420000元承担连带清偿责任，并承担诉讼费80690元、执行费69903元，合计8570593元。因被执行人至今未履行上述付款义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十三条及第二百四十四条之规定，裁定如下：

一、冻结、划拨被执行人陈家乐的银行存款12997658.24元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、冻结、划拨被执行人欧志权、东莞市恒琛实业投资有限公司、东莞市翔达实业投资有限公司、东莞市童物服饰有限公司、欧耀全、欧柳娥、陈玉珍、欧秩全、刘婉云、樊燕霞、陈江峰、邓桂英、陈庆桃、蔡燕仪、欧桂梅、欧柳云、欧笑崧、欧柱强、陈炳坤、陈灿辉、欧运通、广州市天地润晖商贸有限公司的银行存款8570593元或查封、扣押其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

审	判	长	赖仁武
审	判	员	熊俊峰
审	判	员	柯梁源



书 记 员 胡权金

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 062021090900019

校验码: 270DAF

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	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	陈江峰	身份证明号码	442527195402211673
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市虎门镇北栅村西坊义发巷		
	权属证书号	东府集用字(1989)第 1900060511234号	不动产单元号 (地号)	441906005006JC00043W00000000
	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	156.2 m ²
	登记日期	2005-09-28	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: (2021)粤1972执8914号之二; 查封生效时间: 2021-08-20; 查封单位: 东莞市第二人民 法院; 申请执行人: 东莞银行股份有限公司虎门支行; 被告: 陈江峰; 登记时间: 2021-08-20;</p>			
备 注				



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权登记(即未办证)。
4. 申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。
5. 本查询结果中“-”表示为无查询结果。

经办人: 邓欣琪

1989 19000605 11236

宗地图

单位: m . m²



广东省国土资源厅测绘院

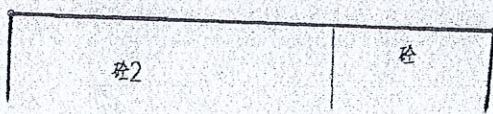
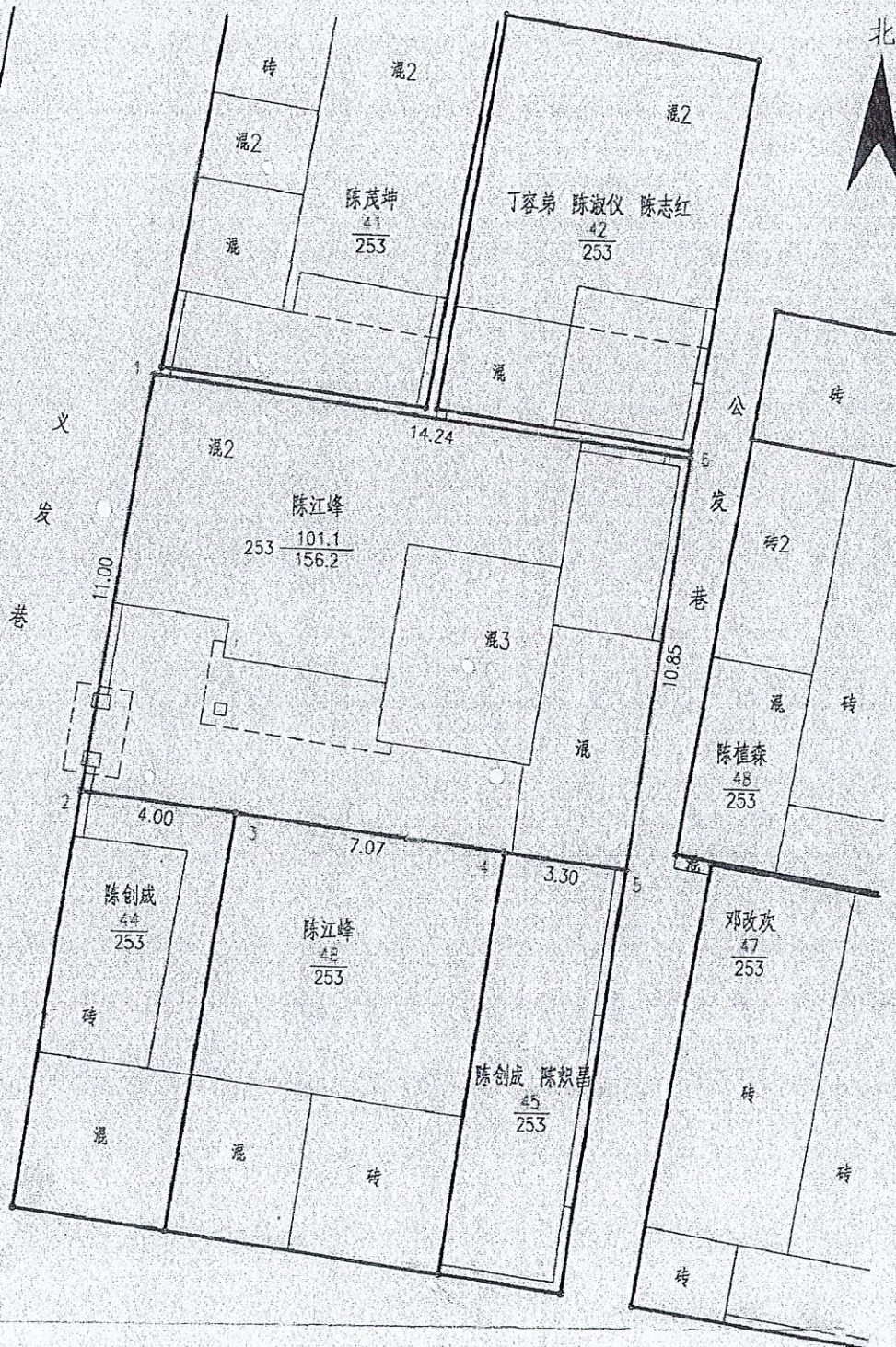
宗地编号: 050600043

地籍图号: 526.25-369.75

权利人: 陈江峰



义发巷

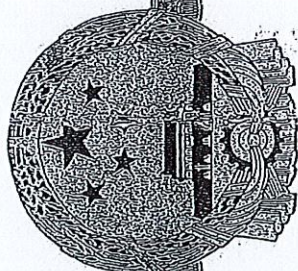


绘图日期: 2003年12月2日
审核日期: 2003年12月2日

比例尺 1:190

绘图员: 汪香梅
审核员: 汪香梅

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
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

估价报告书
用, 复印无效。



登记机关 2019年06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.



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

广东广之信资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature