

# 房地产估价报告

估价项目名称:东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北 7 巷 5 号(现  
门牌号为下沙杨屋中间街北七巷 5 号)一栋自建  
房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

估价报告编号:恒之信估报 2022 第 HZX22BA165 号

房地产估价机构:广东恒之信土地房地产资产评估有限公司



估价人员:王德东(注册房地产估价师)  
罗治友(注册房地产估价师)

估价报告出具日期:2022 年 3 月 3 日

## 目 录

目 录 .....	1
一、致估价委托人函 .....	2
二、注册房地产估价师声明 .....	3
三、估价假设和限制条件 .....	4
(一)、一般性假设 .....	4
(二)、特殊类假设 .....	4
(三)、限制条件 .....	5
四、估价结果报告 .....	7
(一)、估价委托人 .....	7
(二)、房地产估价机构 .....	7
(三)、估价对象 .....	7
(四)、估价目的 .....	9
(五)、价值时点 .....	9
(六)、价值定义 .....	9
(七)、估价依据 .....	9
(八)、估价原则 .....	10
(九)、估价方法 .....	11
(十)、估价结果 .....	13
(十一)、估价人员 .....	13
(十二)、实地查勘期 .....	13
(十三)、估价作业期 .....	13
(十四)、估价报告使用期限 .....	13
五、附 件 .....	14

## 一、致估价委托人函

广东省东莞市第一人民法院:

承蒙委托,我对位于东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号(现门牌号为下沙杨屋中间街北七巷5号)一栋自建房进行了市场价值评估,价值时点为2022年2月24日,估价目的是为贵院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象市场价值。

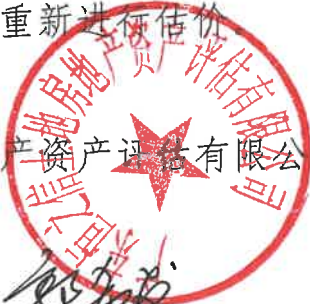
估价人员根据估价目的,遵循相关法律、法规和政策、制度,本着独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,在实地查勘和房地产市场状况调查的基础上,采用成本法、收益法两种估价方法对估价对象进行测算,确定估价对象于价值时点的市场价值为RMB205,581元,大写:人民币贰拾万零伍仟伍佰捌拾壹圆整,详见估价结果明细表。

### 估价结果明细表

物业名称	物业用途	权属人	评估建筑/土地面积(m <sup>2</sup> )		单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(元)
东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号	住宅	杨利文	地上建筑物部分	40.50	500	20,250
			土地部分	37.9	4,890	185,331
合计						205,581

本估价报告使用期限在房地产市场状况无较大波动时有效期为一年(自估价报告出具日期2022年3月3日起至2023年3月2日止),若房地产市场状况有较大波动或超过一年,需重新进行估价。

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人: 

二〇二二年三月三日

## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和估价职业道德，在此郑重声明：

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独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关估价当事人没有个人利害关系或偏见。

4、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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于 2022 年 2 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。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。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 三、估价假设和限制条件

#### (一)、一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字(1990)第1900290310892号地籍、房产测绘结论》等复印件,我们未向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,对估价对象的建筑结构我们仅作一般性勘察,未对其进行结构测试,不能确定其结构是否存在内部安全隐患。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、估价对象的房屋建筑面积、土地面积等有关数据均以估价委托方提供的《东府集用字(1990)第1900290310892号地籍、房产测绘结论》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》记载为准。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二)、特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

##### 1、未定事项假设

(1)、估价对象《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字(1990)第1900290310892号地籍、房产测绘结论》未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地查勘,本次估价房

屋建成年份以实际调查为准。

(2)、根据估价委托人提供的资料,均未记载估价对象的容积率,本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## 2、背离事实假设

在价值时点,估价对象已被广东省东莞市第一人民法院查封。此次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

## 3、依据不足假设

本次估价中,委托估价人未提估价对象权属证明原件,仅提供权属证明复印件,注册房地产估价师不能确定复印件内容是否与原件内容一致。本次估价假定委托估价人提供的估价对象权属证明复印件内容与估价对象权属证明原件内容是一致的。

## (三)、限制条件

(1)、本估价报告使用期限自估价报告出具日期起为壹年(即自估价报告出具日期2022年3月3日起至2023年3月2日止)。若在估价报告使用期限内,房地产市场状况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。

(2)、本估价报告应用范围仅为贵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。

(3)、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。

(4)、报告必须完整使用方为有效,对估价委托人、报告使用人

使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，房地产估价机构不承担责任，同时未经估价机构书面同意，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。

(5)、如无特别说明，本房地产估价报告中所使用的货币币种均为人民币。

(6)、本房地产估价报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

(7)、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

## 四、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

### (二)、房地产估价机构

企业名称: 广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

注册地址: 东莞市南城区胜和路胜和广场 C 栋 12C1 室

法定代表人: 郭希发            备案等级: 壹级

统一社会信用代码: 91441900752853903D

证书编号: 粤房估备字壹 1000002

有效期限: 二〇二三年八月二十六日止

电话: 0769-22026699            传真: 0769-22023380

邮政编码: 523009

### (三)、估价对象

#### 1、估价范围:

此次估价对象为一栋自建房, 位于东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北 7 巷 5 号 (现门牌号为下沙杨屋中间街北七巷 5 号)。此次估价建筑物总建筑面积为 40.50 平方米, 土地面积为 37.9 平方米。

#### 2、估价对象区位状况:

##### (1)、区位、交通

估价对象靠近杨屋一路, 附近有 513 路、705 路等多条公交线路经过, 交通便捷度一般。

##### (2)、环境、景观

估价对象周边治安状况较好, 环境、卫生状况较好, 无空气、水源、噪声等污染。



### (3)、外部配套设施

估价对象周边基础设施达到“五通一平”(即通路、供水、排水、通电、通讯、场地平整),附近有东莞市农村商业银行、智元小学、广东科技学院(松山湖校区)、下沙综合市场、美诚生活超市邹峰百货(锦惠百货店)、上好佳生活超市(下沙大道店)、香江生活超市、意涛百货店、华佗国药大药房、鸽天下农庄、创客精品公寓等服务配套设施。

### 3、估价对象权属状况:

根据委托方提供的《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字(1990)第1900290310892号地籍、房产测绘结论》等,估价对象权属情况如下:权利人为杨利文;身份证号码为442527194606156552;共有情况为单独所有;坐落为东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号;权属证书号为东府集用字(1990)第1900290310892号;权利类型为宅基地使用权;权利性质为批准拨用;土地面积为37.9平方米;登记日期为2009-12-11;抵押情况为无抵押。查封情况:查封文号:(2016)粤1971执18167号之一;查封生效时间:2016-12-07;查封单位:东莞市第一人民法院石排人民法庭;申请执行人:一一;被告:一一;登记时间:2016-12-07。东府集用字(1990)第1900290310892号地块上共有1栋砖结构房屋1栋,总建筑面积为40.50平方米,在用地红线内建筑面积为39.98平方米,用地红线外建筑面积为0.52平方米。

### 4、估价对象实体状况:

#### (1)、土地实体状况

经估价人员现场勘察表明,估价对象形状规则,宗地四至为东至1.17-1.29米巷,王计;南至共墙,杨伟华;西至1.66-1.58米巷,杨包计,杨树稳;北至自墙,杨堆稳。宗地外达到“五通”(道路通、电力通、上水通、下水通、电讯通),宗地内土地平整,建有一栋建

筑物。

## (2)、建筑物实体状况

经估价人员实地查勘表明，估价对象建筑结构为砖结构，总层数为1层。建筑外墙为砖墙，安装木结构瓦屋顶，地面为地砖，水、电、通讯等设施齐备，使用维护状况差。

## (四)、估价目的

为贵院确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象市场价值。

## (五)、价值时点

注册房地产估价师已于2022年2月24日完成对估价对象的实地查勘，为能较好地服务估价目的，确定实地查勘日期为此次估价的时点，即此次估价时点为2022年2月24日。

## (六)、价值定义

此次估价的房地产价值为估价对象满足此次估价中的“假设与限制条件”在价值时点2022年2月24日的市场价值。

## (七)、估价依据

### 1、有关法律、法规和估价规范

- 1.1、《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起施行)；
- 1.2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 1.3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 1.4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
- 1.5、《中华人民共和国资产评估法》(十二届全国人大常委会第二十一次会议审核通过，2016年12月1日起施行)；
- 1.6、《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[2009]16号)。

## 2、本次估价采用的技术规程

2.1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2.2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

## 3、估价委托人及相关单位提供的有关资料

3.1、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字(1990)第1900290310892号地籍、房产测绘结论》、《房产现场测量结果》等复印件;

3.2、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

## 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

4.1、估价人员实地查勘获得的实况资料记录;

4.2、本估价机构掌握的东莞市房地产市场相关资料。

## (八)、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

### 1、独立、客观、公正原则

“独立”是指房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰,应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格等的要求,即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估价。

### 3、最高最佳利用原则

在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。考虑估价对象的用途时,应取其最高最佳利用状态,最高最佳利用应是在法律上许可、技术上可能、经济上可行,能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

### 4、替代原则

根据经济学原理,在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。即估价结果不得明显偏离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,其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 5、价值时点原则

房地产市场状况是变动的,在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值,这个时间就是价值时点,确定价值时点原则的意义在于,价值时点是估价房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关,这些法律、法规的发布、变更、实施日期,均有可能影响待估房地产的价值。估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## (九)、估价方法

估价人员根据国家有关房地产估价的规程和标准,通过实地勘察和对邻近地区物业的调查,在认真分析研究所掌握的材料后,根据估价目的及估价对象的状况,选取科学、合理的估价方法。

常见的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开

发法。根据估价对象的特点、估价目的、估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查和对估价对象的实地查勘以及遵循《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中4.1中规定的估价方法选用原则,对估价对象我们采用成本法及收益法进行评估。在确定估价方法时,我们基于以下考虑:

1、估价对象为自建房,估价对象周边类似房地产市场交易并不活跃,很难收集到类似的交易案例。不宜选用市场比较法。

2、东莞市建筑市场发展比较完善,建筑成本资料比较齐全,估价对象周边类似房地产土地取得成本、建筑成本及税费较易取得,可以采用成本法。

3、另考虑东莞市自建房出租的情况非常普遍,估价对象附近有类似出租物业,存在潜在收益,客观租金水平较易取得,故对委估对象可以采用收益法。

4、估价对象属于建成物业,目前使用状况良好,从建筑环保的角度,不属于具有开发或再开发潜力,不适用于假设开发法。

成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法,具体来说,是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧,然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值,简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据,适用于房地产市场不发达,难以运用市场比较法的房地产估价,对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

收益法:也称为收益资本化法、收益还原法,是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法,具体是预测估价对象未来各期的正常净收益,然后选用适当的还原率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据,预期原理说明,决定房地产当前价值的,重要的不是过去的因素而是未来的因素,适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

## (十)、估价结果

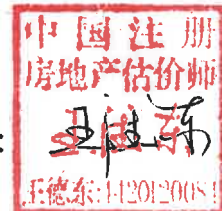
我公司估价人员根据估价目的,遵循相关法律法规和政策制度,本着独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,在实地查勘和市场调查的基础上,采用成本法、收益法两种估价方法对估价对象进行测算,确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB205,581 元**,大写:人民币贰拾万零伍仟伍佰捌拾壹圆整,详见估价结果明细表。

估价结果明细表

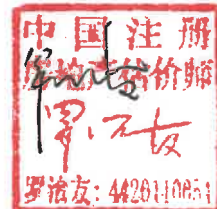
物业名称	物业用途	权属人	评估建筑/土地面积 (m <sup>2</sup> )		单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号	住宅	杨利文	地上建筑物部分	40.50	500	20,250
			土地部分	37.9	4,890	185,331
合计						205,581

## (十一)、估价人员

注册房地产估价师:王德东(4420120084) 签名:



注册房地产估价师:罗治友(4420110054) 签名:



## (十二)、实地查勘期

2022年2月24日至2022年2月24日

## (十三)、估价作业期

2021年6月14日至2022年3月3日

## (十四)、估价报告使用期限

本估价报告使用期限在房地产市场状况无较大波动时有效期为一年(自估价报告出具日期2022年3月3日起至2023年3月2日止),若房地产市场状况有较大波动或超过一年,需重新进行估价。

## 五、附件

- 1、房地产估价结果汇总表（原件）；
- 2、《广东省东莞市第一人民法院委托评估函》、《广东省东莞市第一人民法院执行裁定书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字（1990）第 1900290310892 号地籍、房产测绘结论》、《房产现场测量结果》等资料（复印件）；
- 3、估价对象内外部图片资料（原件）；
- 4、估价对象地理位置图（复印件）；
- 5、估价机构营业执照（复印件）；
- 6、估价机构资格证书（复印件）；
- 7、估价人员资格证书（复印件）。

## 房地产估价结果汇总表

价值时点: 2022 年 2 月 24 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	产权资料	房地产名称	权属人	座落位置	建筑结构	层数	评估建筑/土地面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》、《东府集用字 (1990) 第 1900290310892 号地籍、房产测绘结论》	自建房	杨利文	东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北 7 巷 5 号	砖结构	1 层	地上建筑物部分 土地部分	500 4,890	20,250 185,331	总价个位取整
							—	—	205,581	



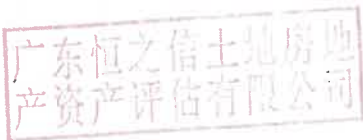
估价机构: 广东恒之信土地房地产资产评估有限公司 注册房地产估价师: 王德东、罗治友

法定代表人 (注册房地产估价师): 郭希发 二〇二二年三月三日



# 广东省东莞市第一人民法院

## 委托评估函



(2020)粤 1971 执恢 2167 号

本院依法执行的(2020)粤 1971 执恢 2167 号之一执行裁定书已经发生法律效力，决定拍卖被执行人杨利文所有的财产。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：土地及建筑物；

地点：位于东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北 7 巷 5 号土地及建筑物(证号：东府集用(1990)第 1900290310892 号)；

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：二〇二一年六月十四日；**完成期限：十五天。**

二〇二一年六月十四日



附：(2020)粤 1971 执恢 2167 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执恢2167号之一

申请执行人：丘玉梅，女，1961年7月6日出生，汉族，住广东省东莞市莞城区新苑街十巷10号，身份证号码：441900196107060046。

被执行人：邓满傍，男，1964年12月23日出生，汉族，住广东省东莞市石排镇福隆新围二巷1号，身份证号码：442527196412236537。

被执行人：杨利文，男，1946年6月15日出生，汉族，住广东省东莞市石排镇下沙杨屋南新东六巷1号，身份证号码：442527194606156552。

申请执行人丘玉梅与被执行人邓满傍、杨利文清算责任纠纷一案，申请执行人丘玉梅根据已发生法律效力(2015)东中法民二终字第1679号民事判决向本院申请恢复执行。本院依法向被执行人送达执行通知书，但被执行人邓满傍、杨利文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、冻结被执行人邓满傍、杨利文银行存款人民币1499162.43元或查封、扣押其相应价值的财产。

二、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。

本裁定书送达后立即生效。

本件与原本核对无异

审 判 员 罗锦良  
二〇二〇年九月十日  
书 记 员 孔焕酬

The seal of the Hunan Provincial People's Court is circular, featuring a central five-pointed star and the text '湖南省高级人民法院' (Hunan Provincial People's Court) around the perimeter. The date '二〇二〇年九月十日' (September 10, 2020) is stamped across the seal.

# 不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：322020071500040

校验码：8458C3

申请 条件	权利人	杨利文		身份证明号码	442527194606156552
	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	杨利文		身份证明号码	442527194606156552
	共有情况	单独所有		是否登记建筑物	
	坐落	东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号			
	权属证明号码	东府集用字(1990)第1900290310892号	不动产单元号 (地号)	441929003005JC00104W00000000	
	权利类型	宅基地使用权		权利性质	批准拨用
	用途		面积 (m <sup>2</sup> )	37.9	
	登记日期	2009-12-11		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1971执18167号之一；查封生效时间：2016-12-07；查封单位：东莞市第一人民法院石排人民法庭；申请执行人：——；被告：——；登记时间：2016-12-07。</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一致的情况，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。
- 7、“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但未办理购房人名下的产权登记（即未办证）。



经办人：肖惠轩

(查询机构盖章)

查询日期：2020-07-15 16:09:37

# 东 莞 市 测 绘 院

## 东府集用字(1990)第 1900290310892 号地籍、房 产测绘结论

受广东省东莞市第一人民法院委托（委托测绘函（2020）粤1971执恢2167号），依据《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000），东莞市测绘院于2021年11月30日对杨利文名下的东府集用字（1990）第1900290310892号地块进行了地籍测绘和房屋建筑面积测算。结论如下：

一、东府集用字(1990)第1900290310892号地块红线面积为37.90平方米。

二、东府集用字(1990)第1900290310892号地块上共有1栋永久性建筑物，总建筑面积为40.50平方米，用地红线内建筑面积为39.98平方米，用地红线外建筑面积为0.52平方米。其中砖结构房屋1栋，总建筑面积为40.50平方米，在用地红线内建筑面积为39.98平方米，用地红线外建筑面积为0.52平方米，建筑编号及建筑面积统计见测算报告。

附件：东府集用字(1990)第1900290310892号地块地籍测绘及房屋建筑面积测算报告



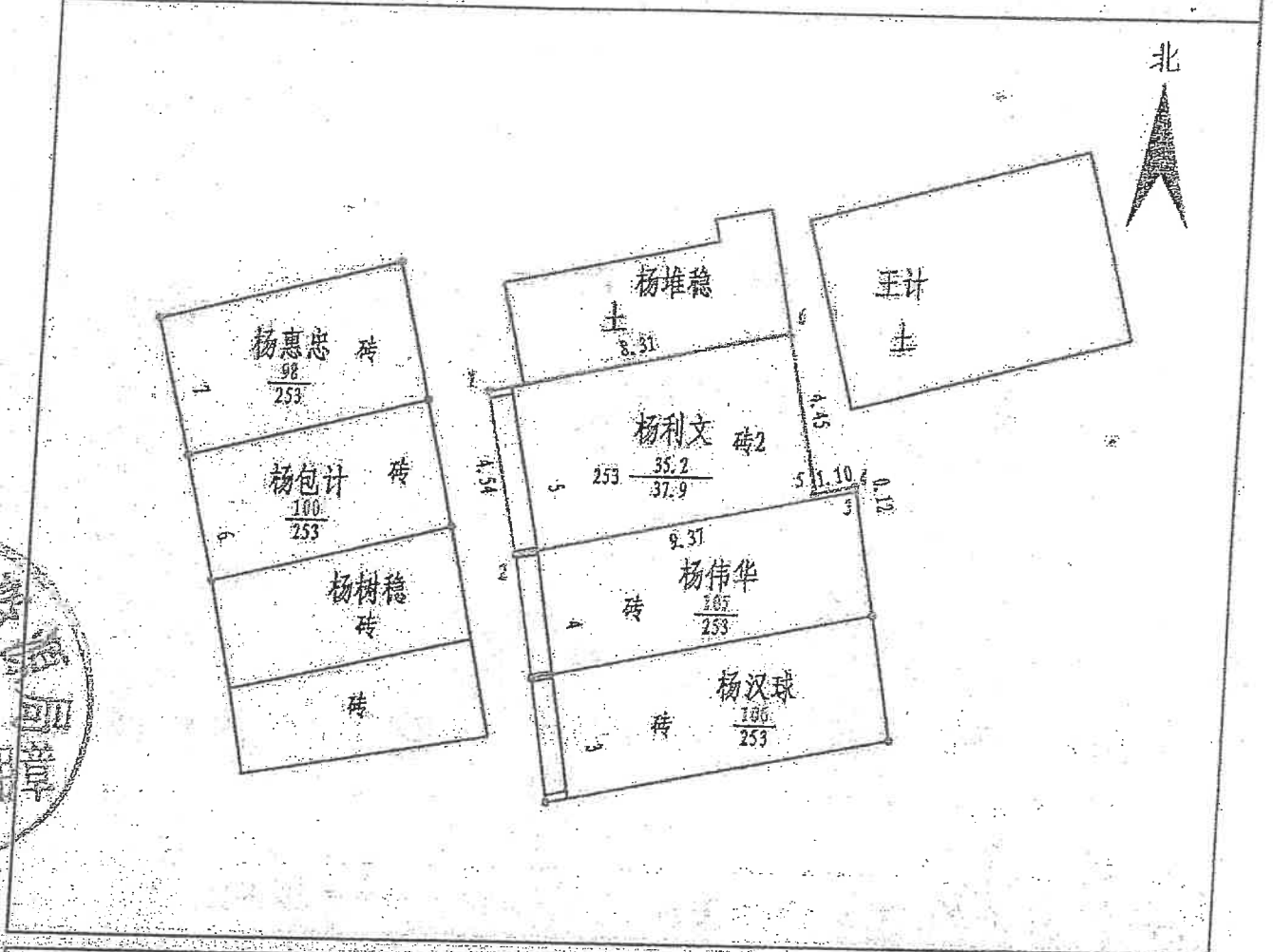
（联系人：欧健坤 联系电话：13242603198）

# 宗地图

单位: m, m<sup>2</sup>

宗地编号: 030500104  
地籍图号: 551.50-396.00

权利人: 杨利文



区号: 1929	地号: 030500104	图号: 551.50-396.00			
权利人: 杨利文					
身份证号: 442527194606156552		电话: 6533256			
土地座落: 石排镇下沙杨屋旧园中间巷北七巷5号		实际用途: 253(农村宅基地)			
权属性质: 集体土地使用权	使用权类型: 批准拨用宅基地	批准用途: 253(农村宅基地)			
宗地总面积: 37.9 m <sup>2</sup>	终止日期: 空白	土地等级: 未定			
独自面积: 37.9 m <sup>2</sup>	东至: 1.17-1.29米巷, 王计	申报地价: 空白			
其中共用 总面积: 0.0 m <sup>2</sup>	南至: 共墙, 杨伟华	建筑限高: 未定			
分摊面积: 0.0 m <sup>2</sup>	西至: 1.66-1.58米巷, 杨包计, 杨树稳	建筑容积率: 1.856			
建筑占地面积: 35.2 m <sup>2</sup>	北至: 自墙, 杨堆稳	建筑总面积: 70.4 m <sup>2</sup>			
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	551651.285	396065.445	4	551648.879	396075.560
2	551646.848	396066.405	5	551648.654	396074.483
3	551648.761	396075.582	6	551653.009	396073.571

绘图日期: 2004.05.15  
审核日期: 2004.05.20

比例尺 1:220

绘图员: 谭远  
审核员: 何文上

打印自东莞市不动产登记信息管理基础平台 打印人: 肖惠轩 打印日期: 2021年09月22日

# 东莞市自然资源局

东自然资函〔2020〕486号

## 关于协助调查的复函

市中级人民法院：

发来（2016）粤1971执18167号《协助调查函》已收悉。经研究，我局回复如下：

一、经查土地登记档案，查无邓满傍（身份证号为442527196412236537）的土地登记信息，查询到杨利文（身份证号为442527194606156552）名下有两宗土地登记信息，具体如下：

（一）东府集用字（1988）第1900290300057号宗地，坐落于东莞市石排镇下沙杨屋南新东六巷1号，土地使用权人为杨利文，登记面积为123.6平方米，批准用途为农村宅基地。截至复函之日，已查封，未抵押。

（二）东府集用字（1990）第1900290310892号宗地，坐落于东莞市石排镇下沙杨屋旧围中间巷北7巷5号，土地使用权人为杨利文，登记面积为37.9平方米，批准用途为农村宅基地。截至复函之日，已查封，未抵押。

二、经查土地登记档案，查无土地坐落为“东莞市石排镇福隆大围一村福隆沙苑三巷3号”的土地登记信息，土地坐落

为“东莞市石排镇福隆沙苑一巷6号”的土地登记信息如下：

东府集用字（2014）第1900290605358号，土地使用权人为邓耀怀，登记面积为76.4平方米，批准用途为住宅。截至复函之日，未抵押，未查封。

三、经调查，上述3宗土地没有地上建筑物登记信息。

四、根据《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）第二点规定，农村宅基地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住房或“小产权房”。综上，农村宅基地有严格的权利主体限制，转让宅基地及地上房屋的，仅限在本村村民（或社区集体经济组织成员）内部，且应当取得村集体经济组织（土地所有权人）同意。

附件：不动产登记信息查询结果







估价对象外观



估价对象门牌



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



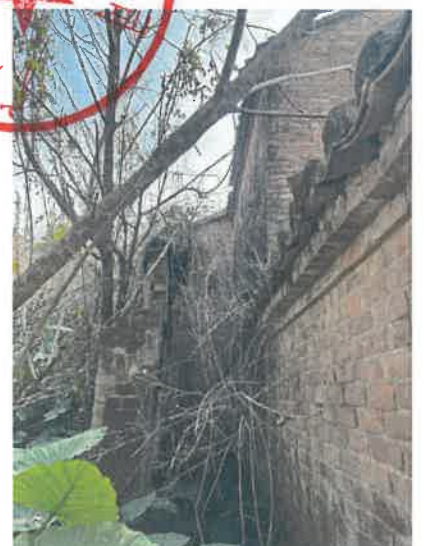
估价对象内部状况



估价对象内部状况



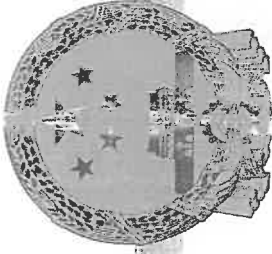
估价对象周边状况



估价对象周边状况

估价对象内外部图片资料





\*4 4 1 1 9 6 7 6 8 \*

统一社会信用代码

91441900752853903D

# 营业执照

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



名称 广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭希发

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 资产评估; 评估咨询服务及其项目可行性研究。(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)

注册资本 人民币叁佰万元

成立日期 2003年07月16日

营业期限 长期

住所 东莞市南城区胜和路胜和广场C栋12C1室



登记机关

2021

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: 登陆企业信用信息公示系统, 或“东莞市场监管”微信公众号。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1000002

企业名称：广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91441900752853903D

法定代表人：郭希发

注册地址：东莞市南城区胜和路胜和广场C栋12C1室

有效期：至2023年08月26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：2021年10月21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. 00213365

姓名 / Full name

王德东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210521197604044873

注册号 / Registration No.

4420120084

执业机构 / Employer

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-19

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. 00191091

姓名 / Full name

罗治友

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

433024197912213072

注册号 / Registration No.

4420110054

执业机构 / Employer

广东恒之信土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-26

持证人签名 / Bearer's signature

