

# 房地产估价报告

估价项目名称：东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号的一栋私宅市场价值评估

估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

估价方：广东汇融土地房地产资产评估有限公司

估价人员：温晓虹（注册房地产估价师）

何 斌（注册房地产估价师）

报告出具日期：二〇二二年七月十一日

估价报告编号：汇融咨字[2022]ZX07001 号

# 目 录

一、致估价委托人函 .....	1
二、估价师声明 .....	2
三、估价的假设和限制条件 .....	3
(1)一般性假设 .....	3
(2)未定事项假设 .....	3
(3)背离事实假设 .....	3
(4)不相一致假设 .....	4
(5)依据不足假设 .....	4
(6)估价报告使用限制 .....	4
四、房地产估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托方 .....	5
(二) 估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型及定义 .....	7
(七) 估价依据 .....	7
(八) 估价原则 .....	8
(九) 估价方法 .....	9
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 估价人员 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业期 .....	10
五、附件 .....	11

## 一、致估价委托人函

广东省东莞市第三人民法院：

承蒙委托，我司对位于东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号的一栋私宅市场价值进行评估。估价目的：为委托方确定估价对象处置参考价而评估房地产的市场价值；估价对象：位于东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号的一栋私宅；价值时点：2022 年 7 月 7 日；经过市场调查和实地查勘，根据相关证明资料及我国有关政策、法规、制度以及房地产估价规范，依据估价目的，遵循估价原则，运用基准地价系数修正法和成本法并在综合分析影响估价对象价格因素的基础上，对估价对象进行了评定估算。确定估价对象在本估价报告的假设和限制条件下的评估价值为人民币 2,676,257 元，大写人民币贰佰陆拾柒万陆仟贰佰伍拾柒元整。详见下表：

估价结果汇总表

序号	项目名称	权利人	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	塘厦镇振兴围村新村地块	刘志雄	120.1		9,820	1,179,382
2	东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号 建筑物	刘志雄		598.75	2,500	1,496,875
合计		-	120.1	598.75	-	2,676,257

备注：

- 1、本估价报告自 2022 年 7 月 8 日起一年内有效；
- 2、本估价报告仅供广东省东莞市第三人民法院在本次估价目的下使用。

广东汇融土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：何建

二〇二二年七月十一日

## 二、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和准确的。
- 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。
- 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。
- 6、本次评估没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册号

签名（盖章）

注册房地产估价师：

温晓虹

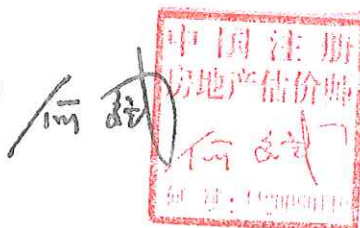
4420110123



注册房地产估价师：

何斌

4420060110



### 三、估价的假设和限制条件

#### (1)一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，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、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积进行专业测量，评估时我们以委托方提供的《不动产登记信息查询结果》编号 242022031000067、242022033100053 查询所记载数据为准，进行相关说明和测算。

4、估价对象在价值时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 自愿交易的买卖双方；
- (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- (4) 在此期间市场基本保持稳定；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价。

#### (2)未定事项假设

1、估价对象土地已办有《集体土地使用权证》，估价委托人未能提供上述权属资料，评估时以委托方提供的《不动产登记信息查询结果》编号 242022033100053 查询确定估价对象土地面积为 120.10 平方米，

2、估价对象建筑物已办有《房地产权证》，估价委托人未能提供上述权属资料，评估时以委托方提供的《不动产登记信息查询结果》编号 242022031000067 查询确定估价对象房屋建筑面积 598.75 平方米。

3、本次评估容积率为现状容积率 5。

#### (3)背离事实假设

本次估价无此项假设

**(4)不相一致假设**

1、估价人员现场查勘门牌号为振兴围富民路 2 号，《不动产登记信息查询结果》的登记信息为东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号，经委托方确认为同一物业。本次评估依据《不动产登记信息查询结果》所记载地址。

**(5)依据不足假设**

本次估价无此项假设

**(6)估价报告使用限制**

1. 本评估报告仅在上述假设条件下估算房地产价值。
2. 提供给估价人员以及本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。相关方面对其所提供的资料的真实性承担法律责任。
3. 本报告仅就上述估价目的对估价对象价值提供依据，不对其他用途负责。
4. 本报告估价并未考虑该房地产抵押、担保、租赁等可能影响估价对象价值的因素限制。
5. 本报告全部数据采用电子化表格进行测算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，以最终合计结果为准。
6. 本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。
7. 未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
8. 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，报告解释权为本估价机构所有。
9. 报告中所使用的货币为人民币。

## 四、房地产估价结果报告

### (一) 估价委托方

委托单位：广东省东莞市第三人民法院

### (二) 估价机构

估价机构：广东汇融土地房地产资产评估有限公司

单位地址：广东省东莞市南城街道元美东路5号6栋201室

法定代表人：何斌

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹1000015

有效期限：至2022年11月26日

### (三) 估价目的

为委托方确定估价对象处置参考价而评估房地产的市场价值

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象权属状况

根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》编号242022031000067、242022033100053记载，登记情况如下：

#### ● 土地权属情况

坐落：塘厦镇振兴围村新村；

权属证书号：东府集用字（1997）第1900211102707号；

权利人：刘志雄；

共有情况：单独所有；

土地面积：120.1平方米；

土地用途：农村宅基地；

土地权利性质：批准拨用；

土地使用权类型：宅基地使用权；

登记日期：2005-12-09；

土地使用权终止日期：-。

● 房屋权属情况

坐落：东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号；

权属证书号：粤房地证字第 C7211582 号；

权利人：刘志雄

共有情况：单独所有

面积：宗地面积 120.1 平方米/房屋：建筑面积 598.75 平方米；

房屋用途：住宅；

权利性质：土地：划拨/房屋：自建房；

土地使用权类型：宅基地使用权/房屋所有权；

登记日期：2009-02-11；

2、估价对象实物状况

(1) 土地状况

土地实物状况：委估对象所属宗地位于东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号。其中，宗地四至：东至：与刘志和并墙；南至 4.92-5.02 米巷；西至：富民路；北至：4.98-4.97 米巷，刘运兴。土地批准用途为农村宅基地，土地面积为 120.1 平方米，土地使用权为刘志雄所有。地块形状规则，地势平坦，排水通畅，地质状况良好，基础设施较完备，该宗地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、土地平整），地上已建有 1 栋建筑物。

(2) 建筑物状况

估价对象概况：

估价对象所在建筑物共五层，为钢混结构，估价对象位于第 1-5 层，房屋登记用途为住宅，实际用途：第 1 层为铺面已出租给商户使用，第 2-4 层用于住宅出租，5 层为超 2.2 米天面，现空置。

装修情况：估价对象外墙为墙砖，1 楼为店铺，简单装修：墙面、天花刷白；地面铺地砖；安装铝合金窗和卷闸门等。2-4 楼每层 7 个单间，5 楼空置，室内简单装修：墙面、天花刷白；地面铺地砖；安装铝合金窗和不锈钢门等；厨房内墙瓷片到顶，天花刷白，地面铺地砖，安装石材镶面灶台；卫生间内墙瓷片到顶，天花刷白，地面铺地砖，安装普通洗手盆、蹲厕等洁具；入户门为防盗门。经评估人员现场勘察表明，成



新率为八成，建筑物使用维护状况一般。

### (3) 估价对象区位状况

委估对象位于东莞市塘厦镇振兴围新塘 6 号，一面临街，临富民路。周边商业繁华度一般，有东浦农贸综合市场、超盛百货、百家福、美宜佳等等。估价对象附近有雅柏酒店、振兴围村委、塘厦中学后门等公交站，出行方便，周边的生活配套有振兴围广场、东莞市塘厦中学、东莞市电子科技学校、东莞农村商业银行、中国邮政储蓄银行、东莞银行等等。

### (五) 价值时点

依据《委托评估函》(2022)粤 1973 执 2027 号记载，本次估价的价值时点确定为对现场评估看样日，即 2022 年 7 月 7 日。

### (六) 价值类型及定义

#### ● 市场价值：

是指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。

此次估价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 7 月 7 日的市场价值

### (七) 估价依据

#### 1、估价所依据的有关法律、法规和部门规章

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1995 年 1 月 1 日起施行，2007 年 8 月 30 日第一次修正，2009 年 08 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令（第四十一号））；

《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

《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、估价采用的技术规程

《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015；

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

《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准（GB/T 18508-2014）

《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）

3、估价委托人及相关单位提供的有关资料

《广东省广东省东莞市第三人民法院委托评估函》；

《不动产登记信息查询结果》复印件；

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

估价人员实地查勘调查获得的估价对象实况资料。

### （八） 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

**合法原则：**应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

**替代原则：**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。

**价值时点原则：**估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格。

**最高最佳利用原则：**应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、

技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## （九） 估价方法

### 1、技术路线

根据估价对象的现状及特点，本项目的估价技术思路为：先采用成本法求取估价对象地上建筑物的市场价值，然后再采用基准地价系数修正法对估价对象土地的市场价值进行评估，再将估价对象建筑物市场价值和土地市场价值相加即为估价对象私宅房地合一市场价值。

### 2、估价方法

估价对象土地为宅基地。最新公布的《东莞市 2019 年集体建设用地基准地价修正体系》、《东莞市 2019 年集体建设用地基准地价评估范围及内涵》，确定基准地价估价期日为 2019 年 12 月 25 日，本次估价期日为 2022 年 7 月 7 日，在适用期限内，且估价对象在基准地价覆盖范围内，故我们采用基准地价系数修正法评估估价对象土地的市场价值。

估价对象建筑物、构筑（附属）物可以假设重新开发建设，故我们采用成本法评估估价对象建筑物、构筑（附属）物的重置价格，然后扣除折旧。

### 3、估价原理

基准地价系数修正法是基于替代原理，利用基准地价评估的成果来估算待估宗地的价格。其技术路线为：利用城镇基准地价和基准地价系数修正法等评估成果，对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，进而求取待估宗地于估价期日价格。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状态的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的估价对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损

## （十） 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在本估价报告的假设和限制条件下的评估结果如下：

评估总值：人民币 2,676,257 元

大写金额：人民币贰佰陆拾柒万陆仟贰佰伍拾柒元整

估价结果汇总表

序号	项目名称	权利人	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	塘厦镇振兴围村新村地块	刘志雄	120.1		9,820	1,179,382
2	东莞市塘厦镇振兴围新塘6号建筑物	刘志雄		598.75	2,500	1,496,875
合计		-	120.1	598.75	-	2,676,257

(十一) 估价人员

注册号

签名(盖章)

注册房地产估价师：  
温晓虹  
4420110123



注册房地产估价师：  
何斌  
4420060110



(十二) 实地查勘期  
二〇二二年七月七日。

(十三) 估价作业期  
二〇二二年七月七日至二〇二二年七月十一日。

## 五、附件

- (一) 《房地产评估表》附件(一)表 1-(1-3)
- (二) 位置示意图;
- (三) 图片;
- (四) 《广东省广东省东莞市第三人民法院委托评估函》;
- (五) 《不动产登记信息查询结果》;
- (六) 房地产估价机构企业法人营业执照、房地产估价机构资质证书;
- (七) 注册房地产估价师注册证书。

附件（一）：表1-1

## 房地产评估结果汇总表

价值时点：2022年7月7日

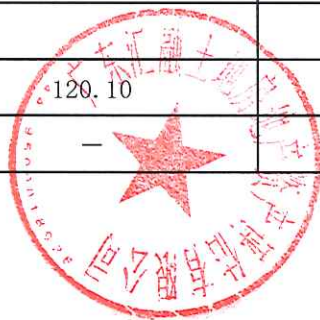
估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

金额单位：人民币元

序号	项目		总面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	平均评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
建筑物部份	房屋部份	住宅	598.75	1,496,875	2,500	建筑物价值
		商业				
		工业				
		其他				
	构筑物部份					
	在建工程部份					
	小计			598.75	1,496,875	—
土地部份	土地使用权	住宅	120.10	1,179,382	9,820	土地价值
		商业				
		工业				
		其他				
	小计			120.10	1,179,382	—
房地合计			—	2,676,257	—	—

评估机构：广东汇融土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：何斌



房地产估价师：何斌、温晓虹

附件（一）：表1-2

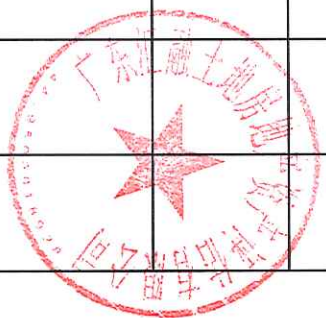
### 建筑物评估明细表

价值时点：2022年7月7日

估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	房屋用途	位置	建成年月	结构	评估楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值(元)		备注	
									总评估值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		
1	粤房地证字第 C7211582号	刘志雄	住宅	东莞市塘厦镇振兴围新塘6 号	—	钢混	(1-5)/5层	598.75	1,496,875	2,500		
合 计								—	598.75	1,496,875	—	—



房地产估价师：何斌、温晓虹

附件（一）：表1-3

## 土地使用权评估明细表

价值时点：2022年7月7日

估价委托人：广东省东莞市第三人民法院

金额：人民币(元)

序号	权证编号	权利人	用途	土地位置	土地性质	使用权类型	终止日期	土地面积 (m <sup>2</sup> )	总评估值(元) (取整)	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	东府集用字(1997)第 1900211102707号	刘志雄	农村宅 基地	塘厦镇振兴围村新村	集体	批准划拨	—	120.10	1,179,382	9,820	
2											
3											
4											
6											
合 计								120.10	1,179,382	9,820	—



房地产估价师：何斌、温晓虹





附件（三）照片



# 广东省东莞市第三人民法院

## 委托评估函

(2022)粤1973执2027号

广东江融土地房地产资产评估有限公司：

本院依法执行的(2020)粤19民终6336号民事调解书已经发生法律效力，现拟拍卖被执行人刘志雄的财产。根据最高人民法院《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》的有关规定，通过人民法院执行案件流程信息管理系统，电子摇号确定了你公司对财产进行评估。现委托你单位对下列涉案的财产进行评估。如你公司不接受委托的，请注明具体的理由，本院将反馈到上级法院，由上级法院对你公司年度评估工作进行考核。

评估的标的物名称：

被执行人刘志雄名下位于东莞市塘厦镇振兴围富民路2号【权属证号：东府集用字(1997)第1900211102707号、粤房地证字第C7211582号】的土地使用权及地上建筑物

地点：东莞市塘厦镇振兴围富民路2号

评估的目的：拍卖

基准日：现场评估看样日

提交评估报告期限：十个工作日

要求：评估报告书的电子版、资产评估明细表及标的物照片刻录成光盘与评估报告书一起邮寄至承办庭室。如未按时提交报告的，应在期限届满前三日内，书面向承办庭说明原因并

报请承办庭批准。

附：执行裁定书、查封清单、送达回证各一份

联系庭室：东莞市第三人民法院执行局

联系人：魏永强、袁俊、刘志福

联系电话：0769-89808996、89808890、18822950583

联系地址：广东省东莞市塘厦镇花园新街 45 号

邮箱：[dgdisanfayuan@163.com](mailto:dgdisanfayuan@163.com)



# 不动产登记信息查询结果

## (国家机关查询)



编号：242022031000067

校验码：13B0A5

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	刘志雄	身份证明号码	441900197110095172
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	
	坐落	东莞市塘厦镇振兴围新塘6号		
	权属证书号	粤房地证字第C7211582号	不动产单元号 (地号)	441921011003JC00799F00010001
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权	权利性质	土地：划拨 / 房屋：自建房
	用途	住宅	面积	土地：宗地面积120.1㎡ / 房屋： 建筑面积598.75㎡
	登记日期	2009-02-11	使用期限	
产 权 状 态	*抵押情况： 无抵押。			
	*查封情况： 1、查封文号：(2019)粤1973民初16283号；查封生效时间：2019-11-13；查封单位：东莞市第三 人民法院；申请执行人：林红焕；被告：刘志雄；登记时间：2019-11-13。			
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）记载信息或实际情况不一致，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：罗永昌

# 不动产登记信息查询结果

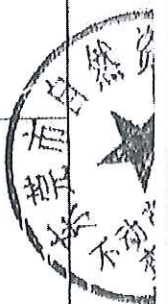
(国家机关查询)



编号: 242022033100053

校验码: 25AD0E

申请 条件	权利人		身份证明号码	
	不动产坐落			
	权属证书号	19971900211102707	不动产单元号	
不动 产登 记情 况	权利人	刘志雄	身份证明号码	441900711009517
	共有情况	单独所有	是否登记建筑物	是
	坐落	塘厦镇振兴围村新村		
	权属证书号	东府集用字(1997)第 1900211102707号	不动产单元号 (地号)	441921011003JC00799W00000000
	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	120.1 m <sup>2</sup>
	登记日期	2005-12-09	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: (2019)粤1973民初16283号; 查封生效时间: 2019-11-12; 查封单位: 东莞市第三人民 法院; 申请执行人: 林红焕; 被告: 刘志雄; 登记时间: 2022-03-31。 2、查封文号: (2022)粤1973执2027号; 查封生效时间: ---; 查封单位: 东莞市第三人民法院; 申 请执行人: 林红焕; 被告: 刘志雄; 登记时间: 2022-03-31。</p>			
备 注				



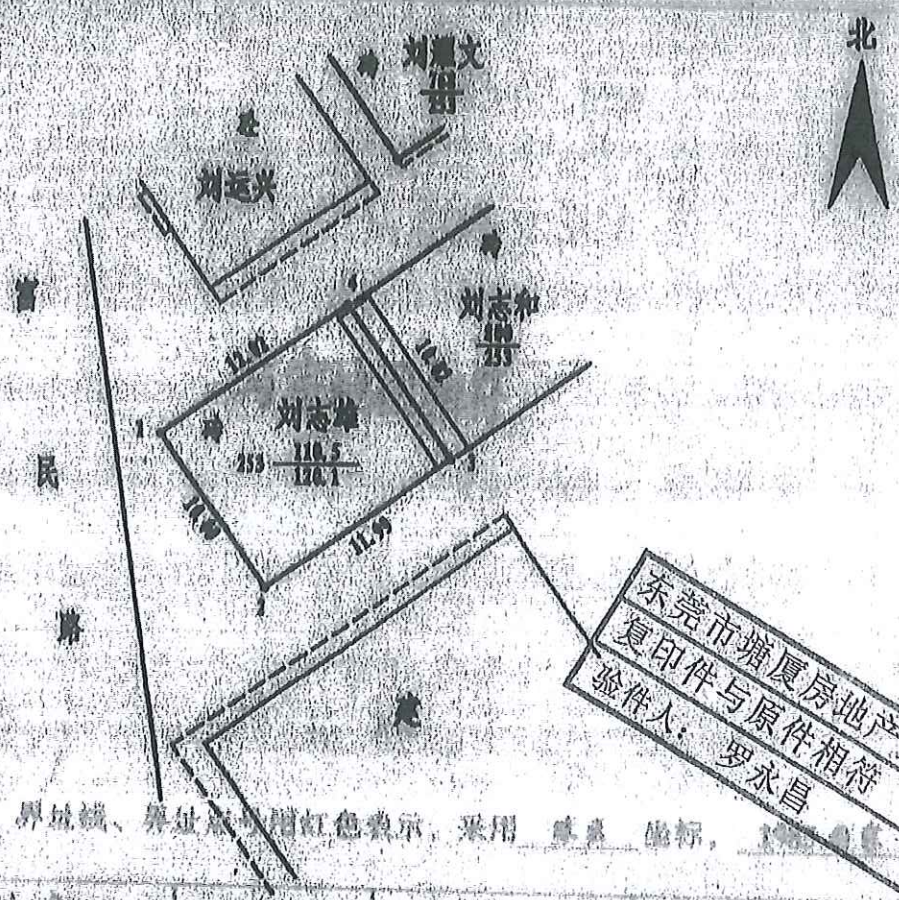
说明:  
 1、本查询结果为系统信息。若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息或与事实情况不一致,请申请人及时联系东莞市不动产登记中心核实,并以不动产登记中心重新出具的查询结果为准,联系电话:0769-26987634。  
 2、本查询结果只能反映查询时点的信息情况。  
 3、“产权状态”栏中显示有“已备案”的,表示该房已办理商品房买卖合同备案或预告登记但未办理购房人名下的产权登记(即未办证)。  
 4、申请人对查询证明负有妥善保管、正当使用的义务,因保管不善或不当使用造成的损失责任自负。  
 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果。

# 宗 地 图

单位: m, m'

宗地编号: 110300799  
地籍图号: 522.00-409.25

权利人: 刘志雄



东莞市塘厦房地产交易所  
 复印件与原件相符  
 验件人: 罗永昌

宗地界址点、界址线、界址距离用红色表示, 采用 84 坐标系。

区号: 1921		地号: 110300799		图号: 522.00-409.25	
权利人: 刘志雄					
身份证号码: 441900711009517			电话: 7722981		
土地性质: 划拨国有农村新村			实际用途: 253 (农村宅基地)		
权利性质: 集体土地使用权		使用权类型: 批准使用宅基地		批准用途: 住宅用地	
宗地总面积: 120.1 m²		终止日期: 空白		土地等级: 未定	
独自面积: 120.1 m²		东至: 与刘志和并墙		申报地价: 空白	
总建筑面积: 0.0 m²		南至: 4.92-5.02米巷, 建筑中民宅		建筑限高: 未定	
分摊面积: 0.0 m²		西至: 富民路		建筑容积率: 0.920	
建筑占地面积: 110.5 m²		北至: 4.98-4.97米巷, 刘运兴		建筑总面积: 110.5 m²	
点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	522020.815	409460.358	3	522019.529	409475.975
2	522012.662	409466.150	4	522027.712	409470.199

绘图日期: 2004.12.05  
审核日期: 2004.12.18

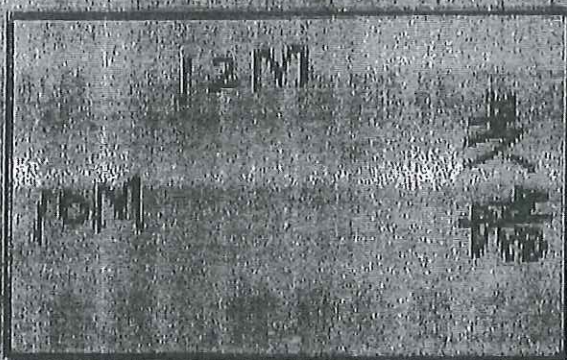
比例尺 1:440

绘图员: 李战超  
审核员: 黄伟辉

注明边长(米)

宗地  
图  
幅  
号

宗地  
编号



东莞市增厦房地产交易所  
 复印件与原件相符  
 验件人：罗永昌

比例尺 1:1000





\*440437885\*

统一社会信用代码

914419007583057133

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

**名称** 广东汇融土地房地产资产评估有限公司

**注册资本** 人民币伍佰万元

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**成立日期** 2004年01月14日

**法定代表人** 何斌

**营业期限** 长期

**经营范围** 房地产价格评估、土地价格评估、资产评估(企业整体资产评估、单项资产评估、无形资产评估)、房地产咨询、投资策划(不含限制项目)。(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元美东路5号6栋201室



登记机关



2020年12月13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：粤房估备字壹1000015

企业名称：广东汇融土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：914419007583057133

法定代表人：何斌

注册地址：广东省东莞市南城街道元美东路5号6栋201室

有效期：至2022年11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：2020年05月19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. 00212010

姓名 / Full name

温晓虹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510211197912259026

注册号 / Registration No.

4420110123

执业机构 / Employer

广东汇融土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-10

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. 00215293



姓名 / Full name

何斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360502198110224889

注册号 / Registration No.

4420060118

执业机构 / Employer

广东汇融土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-14

持证人签名 / Bearer's signature

