

房地产估价报告

估价项目名称: 东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路(门牌号: 厚街富康路 17) 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 HZX22BB645 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 8 月 12 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 | 12 |
| (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, 我公司对位于东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路(门牌号: 厚街富康路 17) 一栋自建房进行了市场价值评估, 价值时点为 2022 年 8 月 8 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 RMB4, 389, 068 元, 大写: 人民币肆佰叁拾捌万玖仟零陆拾捌圆整, 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 ²) | | 单价 (元/m ²) | 市场价值 (元) |
|---------------------------------|------|-----|-----------------------------|--------|------------------------|-----------|
| 东莞市厚街镇珊美村岳范山小组(东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路) | 自建房 | 曾汉容 | 地上建筑物部分 | 989.18 | 2,295 | 2,270,168 |
| | | | 土地部分 | 201.8 | 10,500 | 2,118,900 |
| 合计 | | | | | | 4,389,068 |

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 8 月 12 日起至 2023 年 8 月 11 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:



二〇二二年八月十二日

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8月8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《东莞市第一人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》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、估价对象的建筑面积、土地面积等有关数据以估价委托方提供的《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

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 8 月 12 日起至 2023 年 8 月 11 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，位于东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路。此次估价建筑物总建筑面积为 989.18 平方米，土地面积为 201.8 平方米。

2、估价对象区位状况：

(1)、区位、交通

估价对象临富康路、珊美岳范山新村一巷，附近有 253 路、259 路、202 路、205 路、207 路等多条公交线路经过，交通便捷度便捷。

(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、中国邮政储蓄银行、中国民生银行、东莞喜来登大酒店、河田小学、厚街中心小学、金娃娃幼儿园(河田六桂路)、厚街医院、兴隆市场、河田农贸市场、鑫鑫生活超市、永辉超市、厚街万达广场等服务配套设施。

3、估价对象权属状况:

根据委托方提供的《东莞市第一人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》等,估价对象土地权属情况如下:权利人为曾汉容;身份证明号码为 442527195602273529;共有情况为单独所有;坐落为东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路;权属证书号为东府集用字(1996)第 1900130201794 号;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;土地面积为 201.8 平方米;登记日期为 2012-04-18。估价对象房屋建筑权属情况如下:权利人为曾汉容;身份证明号码为 442527195602273529;共有情况为单独所有;坐落为东莞市厚街镇珊美村岳范山小组;权属证书号为粤房地权证莞字第 1600568333 号;权利类型为房屋所有权;权利性质为自建房;用途为住宅;建筑面积为 989.18 平方米;登记日期为 2013-10-10。

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,宗地四至为东至道路;南至富康路;西至并墙,王小红、伦旭佳;北至 7.93 米巷,尹锦田、尹桂祺。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,宗地上建有一栋建筑物。

(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钢混结构,总层数为 5 层。估价对象第 1 层、第二层部分作商铺使用,其余为住宅,

建筑外墙贴瓷砖, 安装铝合金玻璃窗、玻璃推拉门及防盗门, 内墙部分贴瓷砖、部分抹乳胶漆, 天花部分抹乳胶漆、部分吊顶, 地面部分贴瓷砖、部分贴水磨石、部分为水泥地面, 厨房及卫生间内墙贴瓷砖、地面贴瓷砖, 水、电、通讯等设施齐备, 使用维护状况较好。

(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8月8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价值时点, 即此次估价价值时点为2022年8月8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8月8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、《东莞市第一人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》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 **RMB4, 389, 068 元**,
大写: 人民币肆佰叁拾捌万玖仟零陆拾捌圆整, 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 ²) | | 单价 (元/m ²) | 市场价值 (元) |
|---|------|-----|-----------------------------|--------|------------------------|-----------|
| 东莞市厚街镇珊美村岳范 山小组(东莞市厚街镇珊美 村岳范山富康路) | 自建房 | 曾汉容 | 地上建筑物部分 | 989.18 | 2,295 | 2,270,168 |
| | | | 土地部分 | 201.8 | 10,500 | 2,118,900 |
| 合计 | | | | | | 4,389,068 |

(十一)、估价人员

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 罗治友 | 4420110054 |  罗治友 | 2022.8.12 |
| 王德东 | 4420120084 |  王德东 | 2022.8.12 |

(十二)、实地查勘期

2022年8月8日至2022年8月8日

(十三)、估价作业期

2022年7月12日至2022年8月12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8月12日起至2023年8月11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、《东莞市第一人民法院委托书》、《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》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8月8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 ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) | 备注 |
|----|---------------------|-------|-----|---------------------------------|------|----|-----------------------------|--------------------------|-----------|--------|
| 1 | 《不动产登记信息查询结果》、《宗地图》 | 自建房 | 曾汉容 | 东莞市厚街镇珊美村岳范山小组(东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路) | 钢混结构 | 5层 | 地上建筑物部分 989.18 | 2,295 | 2,270,168 | 总价个位取整 |
| | | | | | | | 土地部分 201.8 | 10,500 | 2,118,900 | |
| | | | | | | | | | 4,389,068 | |

合计

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): 郭森发

二〇二二年八月十二日



东莞市第一人民法院 委托书

(2022)粤1971执恢331号


广东恒之信土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行黄玉珍与上海冠轅投资管理有限公司,东莞市广源实业有限公司,尹耀东,曾汉容 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：

东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路。

2022年07月12日



承 办 人：刘伟华 联系电话：

联 系 人：刘伟华 联系电话：88677603

本院地址：

16202110300016

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：162021110300016

校验码：DE96A6

| | | | | |
|---|---|---------------------|------------|------------------------------|
| 申请条件 | 权利人 | | 身份证明号码 | |
| | 不动产坐落 | | | |
| | 权属证书号 | 19941900130211989 | 不动产单元号 | |
| 不动产登记情况 | 权利人 | 曾汉容 | 身份证明号码 | 442527195602273529 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 是否登记建筑物 | |
| | 坐落 | 东莞市厚街镇珊美村岳范山小组 | | |
| | 权属证书号 | 粤房地权证莞字第1600568333号 | 不动产单元号(地号) | 441913002003JC00457F00010001 |
| | 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201㎡ / 房屋：建筑面积989.18㎡ |
| | 登记日期 | 2013-10-10 | 使用期限 | |
| 产权状态 | *抵押情况： 无抵押。 | | | |
| | *查封情况： | | | |
| | 1、查封文号：(2018)粤1971民初28056号；查封生效时间：2021-07-26；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：毕锦荣；被告：曾汉容；登记时间：2018-09-20。 | | | |
| | 2、查封文号：(2018)粤19执保106号之八；查封生效时间：---；查封单位：东莞市中级人民法院；申请执行人：毕锦荣；被告：曾汉容；登记时间：2018-09-26。 | | | |
| | 3、查封文号：(2018)粤19预执278号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市中级人民法院；申请执行人：黄玉珍；被告：曾汉容；登记时间：2018-12-14。 | | | |
| | 4、查封文号：(2019)粤1972执12605、12607号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第二人民法院；申请执行人：东莞市嘉毅实业投资有限公司、东莞市华伟实业有限公司；被告：曾汉容；登记时间：2019-11-13。 | | | |
| | 5、查封文号：(2019)粤1971执审120355号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行；被告：曾汉容；登记时间：2019-12-26。 | | | |
| | 6、查封文号：(2020)粤1971执16682号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：百业集团有限公司；被告：曾汉容；登记时间：2020-09-10。 | | | |
| | 7、查封文号：(2019)粤1971执28402号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市新领域房地产开发有限公司；被告：曾汉容；登记时间：2020-11-25。 | | | |
| | 8、查封文号：(2020)粤1971执4069号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黄闰良；被告：曾汉容；登记时间：2020-12-02。 | | | |
| 9、查封文号：(2020)粤1971执5201号；查封生效时间：---；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：珠海华润银行股份有限公司东莞分行；被告：曾汉容；登记时间：2020-12-16。 | | | | |

| | |
|----|---|
| 备注 | 该房屋属房地一体，对应土地证号为东府集用字(1996)第1900130201794号。 |
|----|---|

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。

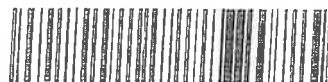
经办人：方惠萍

（查询机构盖章）

查询日期：2021-11-03 10:48:08

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：162022022100062

校验码：483502

| | | | | |
|--|---|----------------------------|----------------|------------------------------|
| 申请 条件 | 权利人 | | 身份证明号码 | |
| | 不动产坐落 | | | |
| | 权属证书号 | 19961900130201794 | 不动产单元号 | |
| 不动 产登 记情 况 | 权利人 | 曾汉容 | 身份证明号码 | 442527195602273529 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 是否登记建筑物 | 是 |
| | 坐落 | 东莞市厚街镇珊美村岳范山富康路 | | |
| | 权属证书号 | 东府集用字(1996)第1900130201794号 | 不动产单元号 (地号) | 441913002003JC00457W00000000 |
| | 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 | 201.8 m ² |
| | 登记日期 | 2012-04-18 | 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1971执28239号；查封生效时间：2021-06-21；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黄玉珍；被告：上海冠隼投资管理有限公司、东莞市广源实业有限公司、尹耀东、曾汉容；登记时间：2021-05-20。 | | | |
| | 2、查封文号：(2018)粤1971执10265号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院茶山法庭；申请执行人：----；被告：----；登记时间：2018-08-01。 | | | |
| | 3、查封文号：(2018)粤19民初76号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市中级人民法院；申请执行人：----；被告：----；登记时间：2018-09-27。 | | | |
| | 4、查封文号：(2019)粤1972执12605、12607号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第二人民法院厚街法庭；申请执行人：----；被告：----；登记时间：2019-11-14。 | | | |
| | 5、查封文号：(2019)粤1971执审120355号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行；被告：曾汉容；登记时间：2019-12-26。 | | | |
| | 6、查封文号：(2020)粤1971执16682号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市百业集团有限公司；被告：曾汉容；登记时间：2020-10-09。 | | | |
| | 7、查封文号：(2019)粤1971执28402号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：东莞市新领域房地产开发有限公司；被告：曾汉容；登记时间：2020-10-12。 | | | |
| | 8、查封文号：(2020)粤1971执4069号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：黄闰良；被告：曾汉容；登记时间：2020-12-02。 | | | |
| 9、查封文号：(2020)粤1971执5201号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申请执行人：珠海华润银行股份有限公司东莞分行；被告：曾汉容；登记时间：2020-12-18。 | | | | |
| 10、查封文号：(2021)粤1971执26237号；查封生效时间：----；查封单位：东莞市第一人民法院；申 | | | | |

| | |
|----|---|
| | 请执行人：黎磊落，被告：曾汉容，登记时间：2022-01-20。 |
| 备注 | 该宗地所属的地上建筑物不动产权证号为：1600588333号，权利人为：曾汉容 |

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：杨素娟

（查询机构盖章）

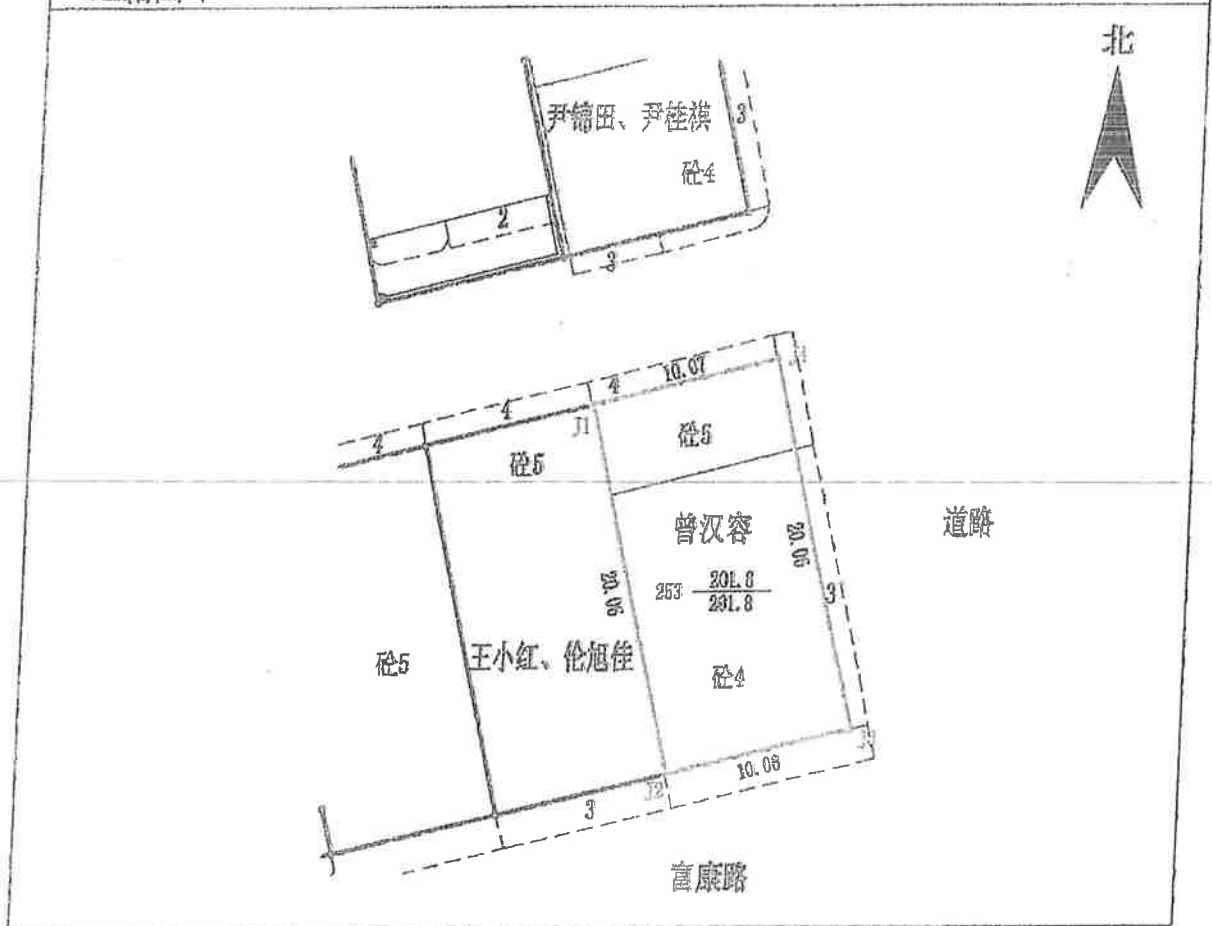
查询日期：2022-02-21 17:10:00

宗 地 图

单位: 米。图 2

宗地编号: 020300457
地籍图号: 537.50-365.50

权利人: 曾汉容



| | | | | | |
|------------------------------|------------|---------------------|----|-----------------------------|------------|
| 区号: 1913 | | 地号: 020300457 | | 图号: 537.50-365.50 | |
| 权利人: 曾汉容 | | | | | |
| 身份证号: 442527195602273529 | | | | 电话: 13712012666 | |
| 土地座落: 厚街镇珊美村岳范山富康路 | | | | 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: 住宅用地 | |
| 宗地总面积: 201.8 m ² | | 终止日期: 空白 | | 土地等级: 未定 | |
| 独自面积: 201.8 m ² | | 东至: 道路 | | 申报地价: 空白 | |
| 总面积: 0.0 m ² | | 南至: 富康路 | | 建筑限高: 未定 | |
| 分摊面积: 0.0 m ² | | 西至: 井墙, 王小红、伦旭佳 | | 建筑容积率: 4.244 | |
| 建筑占地面积: 201.8 m ² | | 北至: 7.93米巷, 尹锦田、尹桂祺 | | 建筑总面积: 856.7 m ² | |
| 点号 | x坐标 | y坐标 | 点号 | x坐标 | y坐标 |
| J1 | 537597.960 | 365663.780 | J3 | 537590.827 | 365678.246 |
| J2 | 537578.457 | 365668.473 | J4 | 537600.331 | 365673.567 |
| | | | | | |
| | | | | | |

绘图日期: 2010.03.25
审核日期: 2010.03.26

比例尺 1:420

绘图员: *[Signature]*
审核员: *[Signature]*



估价对象外观



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



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内外部图片资料



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



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象露台

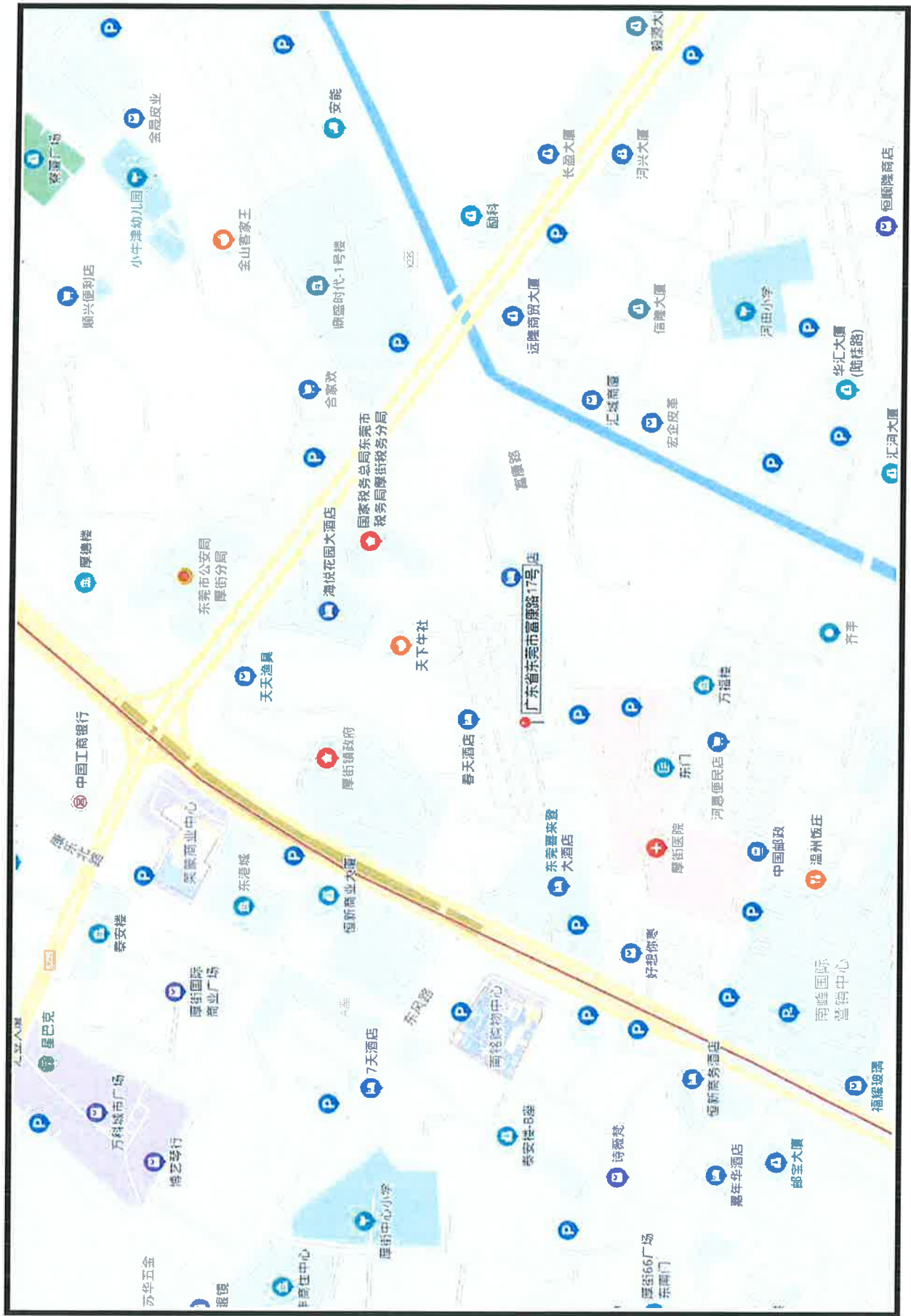


估价对象露台

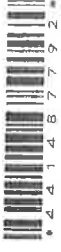
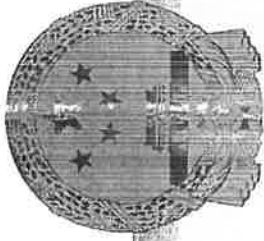


估价对象周边状况





估价对象地理位置图



441487792

营业执照

统一社会信用代码
91441900752853903D

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
2022

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.

4420120034

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.



No. 00191091

姓名 / Full name

罗泊友

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