

# 房地产估价报告

项目名称：李淑斌位于东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号)的一宗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)04-002号

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

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：2022年4月13日

## 致估价委托人函

广东省东莞市中级人民法院:

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,对李淑斌位于东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号)的一宗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99.00平方米,房屋建筑面积为587.82平方米,详细情况见《房地产评估结果汇总表》。

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29日的估价结果为:人民币1,791,043元,大写:壹佰柒拾玖万壹仟零肆拾叁圆整,详见下表:

物业名称		面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
东莞市大岭山镇农场上场村 邮电局侧面(大黑山东一巷 12号)	建筑物	587.82	1260	740,653
	土地	99.00	10610	1,050,390
合计		— —	— —	1,791,043

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13日起至2023年4月12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:

二〇二二年四月十三日

## 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.....	5
(一)、估价委托人.....	5
(二)、房地产估价机构.....	5
(三)、估价目的.....	5
(四)、估价对象.....	5
(五)、价值时点.....	7
(六)、价值类型.....	7
(七)、估价原则.....	8
(八)、估价依据.....	8
(九)、估价方法.....	10
(十)、估价结果.....	11
(十一)、注册房地产估价师.....	12
(十二)、实地查勘期.....	12
(十三)、估价作业日期.....	12
四、附件.....	13

## 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2022年3月29日进行实地查勘,实地勘察人为张华勇。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》、《审批书》、《宗地信息表》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、注册房地产估价师已现场勘察估价对象,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《宗地信息表》确定,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》、《审批书》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《委托书》并无具体价值时点设定要求,本估价报告价值时点以现场勘查日为准,即设定现场勘查日2022年3月29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

本估价报告无此项假设。

## 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

本估价报告无此项假设。

## 5、依据不足假设

由于未能获得估价对象房屋、土地产权证,本次评估的相关信息依据《不动产登记信息查询结果》、《审批书》、《宗地信息表》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2022年4月13日起至2023年4月12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,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:广东省东莞市中级人民法院  
地址:东莞市莞城区东城西路187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李淑斌位于东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号)的一宗宅基地使用权及地上房屋所有权,估价对象土地面积为99.00平方米,建筑面积为587.82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大岭山镇农场上场村邮电局侧面,现门牌号为“大黑山东一巷12”,估价对象住宅楼为钢混结构共6层,楼宇外墙



贴瓷片、马赛克,室内一层用作车库、二至四层用作出租房,内墙、天花刷涂料、地面铺地板砖;五、六层为业主自住,内墙刷涂料、贴墙砖,天花吊木板、刷涂料、吊铝板,地面铺地板砖。房屋安装铁门、卷闸门、木门、不锈钢门、铝合金窗、不锈钢扶手,室内水电、照明、厨卫等设施使用维护状况一般。经实地勘查,估价对象房屋竣工于1999年左右,楼宇主体结构基本完好,房屋室内出租房内墙发黑、污迹、装修陈旧,局部墙砖脱落、局部地板砖翘起,二至四层出租房整体保养较差,其他楼层保养一般。现状一、五、六层为业主自住使用中,二、四层出租房空置中,三层出租中。

现场勘查,估价对象宗地形状规则,为长方形,宗地外五通,宗地内建有一栋六层房屋,宗地东至0.9-0.95米巷、东莞市大岭山邮电局,南至5.81米巷、李洪稳,西至0.94米巷、李淑明,北至2.87米巷、曾玉生。

### 3、估价对象权益状况描述与分析:

①**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大岭山镇农场上场村邮电局侧面,权属证书号:粤房地证字第C1994369号,权利人为李淑斌,共有情况为单独所有,不动产单元号(地号):441915018003JC00478F00010001。土地权利类型为宅基地使用权,土地权利性质为划拨,宗地面积99.00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587.82平方米,登记日期2005-5-25。估价对象无抵押,已被广东省东莞市中级人民法院((2019)粤19执保34号之二、(2021)粤19执2069号之一)、台山市人民法院((2016)粤0781执1247号)、东莞市第三中级人民法院((2018)粤1793执恢439号)查封。

由估价委托人提供的《审批书》得知,估价对象房屋权属人为李淑斌,房屋权属来源于1999年建成,房屋用途为住宅,占有房屋份额全部,房屋所有权性质为私产。房屋为钢筋混凝土结构共六层,建筑面积587.82平方米;土地使用权证号:东府集用(2003)字第1900151803099号,土地权属来源为划拨,土地权属性质为集体所有,使用权面积99.00平方米,用途为住宅。

②土地:根据估价委托人提供的《宗地信息表》得知,估价对象土地坐落于大岭山镇农场村上场村民小组,不动产权证号:东府集用(2003)字第1900151803099号,宗地代码:441915018003JC00478,不动产单元号:441915018003JC00478W000000000。权利类型为宅基地使用权,权利性质为划拨,用途为农村宅基地,面积99.00平方米,权利设定方式为地表。宗地东至0.9-0.95米巷、东莞市大岭山邮电局,南至5.81米巷、李洪稳,西至0.94米巷、李淑明,北至2.87米巷、曾玉生。

#### 4、估价对象区位状况描述与分析:

估价对象位于东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号)。估价对象房屋所在位置北边靠近顺发路,东边靠近石大公路,西边靠近南一路、振华路、莞长路,周边可乘坐307路、309路、322路、380路等公交车,交通较便捷。房屋周边有多艺幼儿园、爱华星幼儿园、方点圆幼儿园、大岭山镇中心小学、大岭山中学、元岭综合市场、东莞市中西医结合医院、大岭山广场、大岭山公园、天和百货商场、广发银行等配套设施较齐全。估价对象房屋所在位置周边主要为住宅,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2022年3月29日完成对估价对象的现场勘察,估价委托人出具的《委托书》并无具体价值时点设定要求,故本报告价值时点以现场勘查日为准,即本次评估的价值时点设定为2022年3月29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29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，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议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）；

1.9 《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）；

1.10 《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》、《审批书》；

2.2 估价委托人提供的《宗地信息表》；

## 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《委托书》（(2021)粤19执2069号）；

3.3 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,进而求取得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=(宅基地片区基准地价±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1,791,043元,大写:壹佰柒拾玖万壹仟零肆拾叁圆整,详细情况



## 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》；（复印件）
5. 《不动产登记信息查询结果》、《审批书》、《宗地信息表》；（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29日

金额单位：人民币元

估价委托人：广东省东莞市中级人民法院

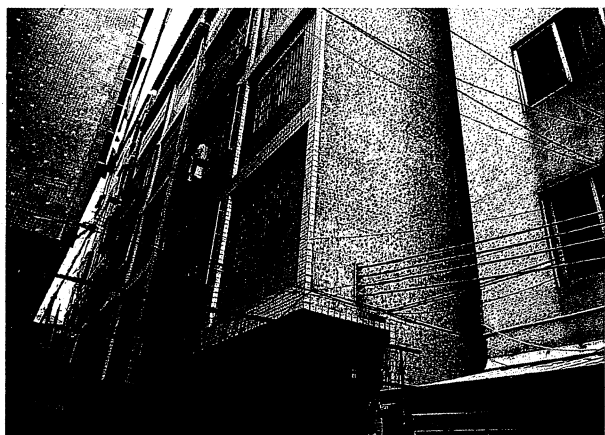
序号	项目	总面积数 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注
一、房屋部分	住宅楼	587.82	1260	740,653	东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号), 不含地价。
	建筑物				
	小计	587.82		740,653	
	土地部分				
二、土地部分	住宅	99.00	10610	1,050,390	集体土地使用权, 证号: 东府集用(2003)字第1900151803099号。
	土地使用权				
	小计	99.00		1,050,390	
合计				1,791,043	

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



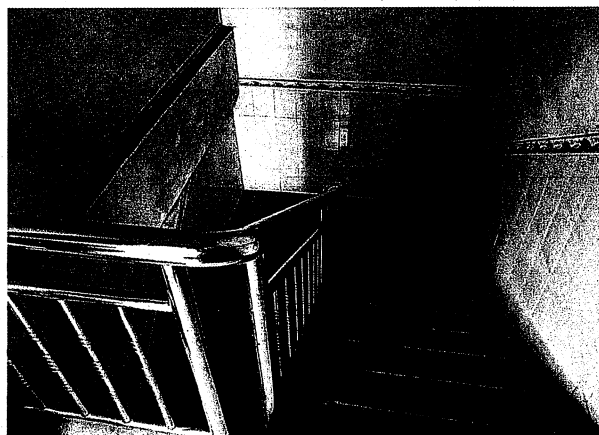
楼宇外观



门牌



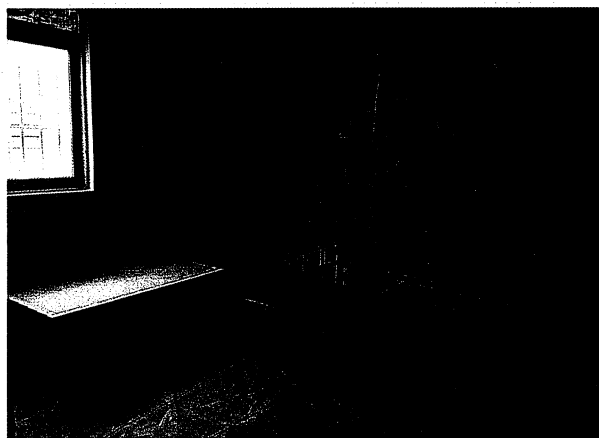
一楼



楼梯



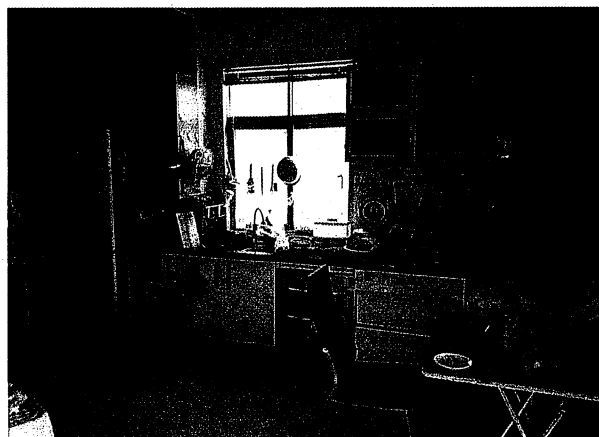
出租楼层



出租楼层

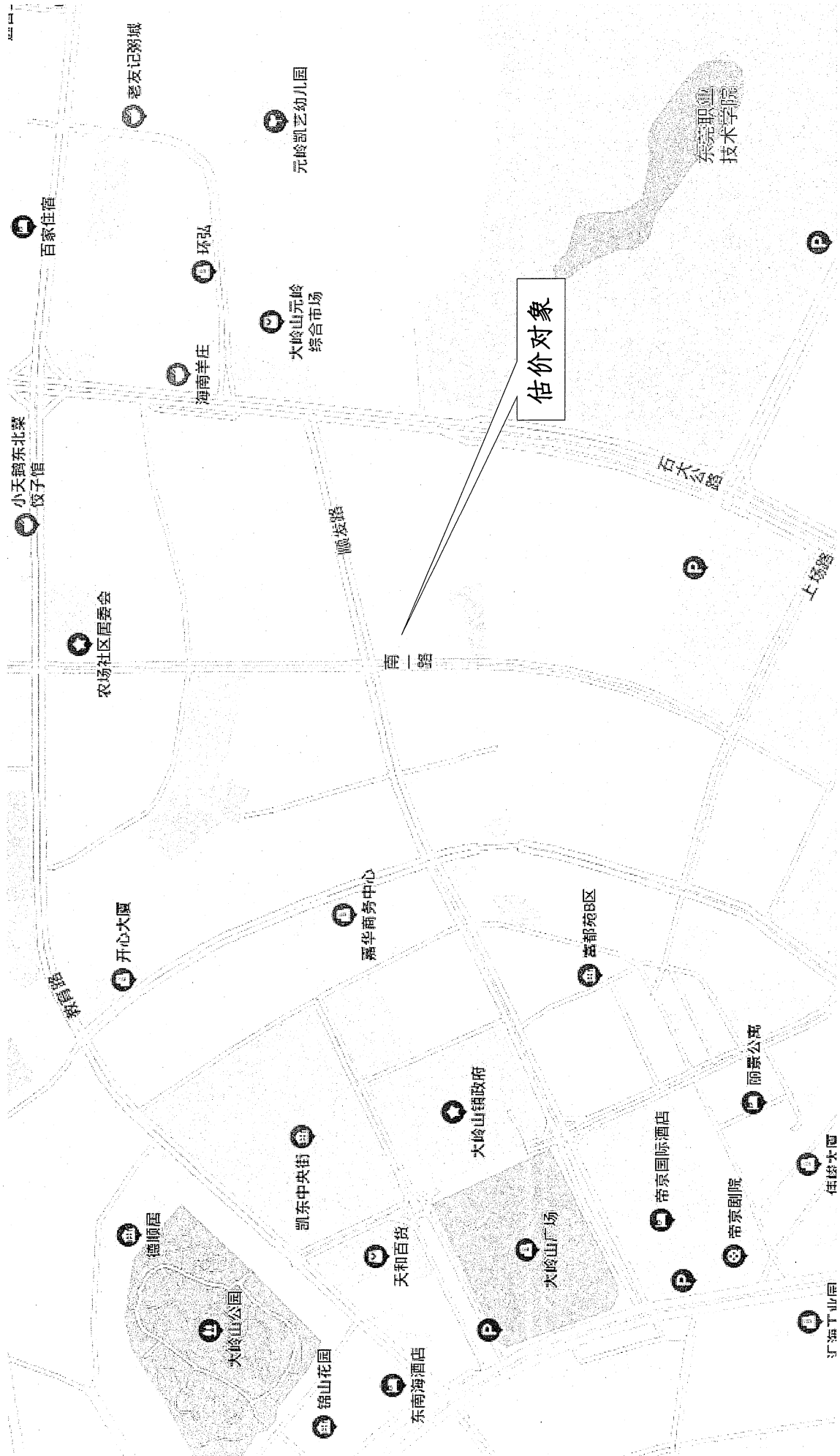


自住楼层



自住楼层

# 估价对象位置示意图



# 广东省东莞市中级人民法院 委托书

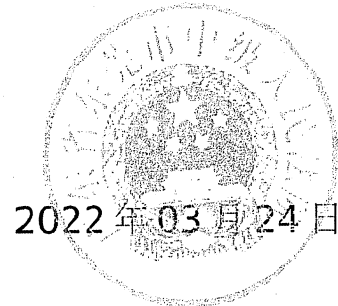
(2021)粤19执2069号

广东广之信资产土地房地产评估有限公司：

我院在执行黄懿妃与李如洪,李新平,李淑斌,蔡秀群,李彩丽,李彩琼,李晨将,台山市金天地投资发展有限公司,西敏置业有限公司 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：

东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面(大黑山东一巷12号)。




# 不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号: 192022010700036

校验码: B95128

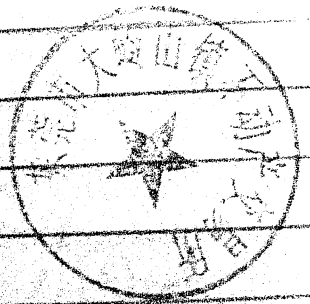
申请 查询 条件	权利人	李淑斌		身份证明号码	441900198306154570
	不动产坐落				
	权属证书号			不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	李淑斌		身份证明号码	441900830615457
	共有情况	单独所有		是否登记建筑物	
	坐落	东莞市大岭山镇农场上场村邮电局侧面 <span style="color: red;">大黑山东一巷12号</span>			
	权属证书号	粤房地证字第C1994369号	不动产单元号 (地号)	441915018003JC00478F00010001	
	权利类型	宅基地使用权/房屋所有权		权利性质	土地: 划拨 / 房屋: 自建房
	用途	住宅	面积	土地: 宗地面积99㎡ / 房屋: 建筑面积587.82㎡	
	登记日期	2005-05-25	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19执保34号之二; 查封生效时间: 2019-05-20; 查封单位: 广东省东莞市中级人民法院; 申请执行人: 黄懿妃; 被告: 李淑斌; 登记时间: 2019-05-20。 2、查封文号: (2016)粤0781执1247号; 查封生效时间: ----; 查封单位: 台山市人民法院; 申请执行人: 简廷东; 被告: 李如洪等6; 登记时间: 2016-11-30。 3、查封文号: (2018)粤1973执恢439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: 曾焕发; 被告: 李淑斌; 登记时间: 2019-12-13。 4、查封文号: (2021)粤19执2069号之一; 查封生效时间: ----; 查封单位: 东莞市中级人民法院; 申请执行人: 黄懿妃; 被告: 李淑斌; 登记时间: 2022-01-06。</p>				
备 注					

# 市 批 书

房地产权证

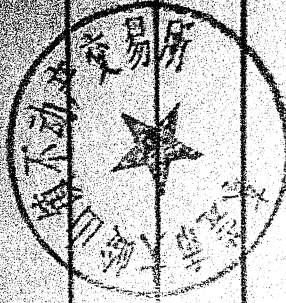
第 1911033 号

申请人	李淑斌		住址		大岭山镇田头村	
建设性质	1990年建成		房屋用途	住宅		
房屋结构	全部		房屋所有权性质	私产		
房屋用途	划拔		房屋所有权人	集体所有		
房屋坐落	大岭山农场十场村田头村侧面					
	坐落					
房屋结构	钢筋混凝土		层数			
	壹佰零贰肆零零		房屋面积			
	在竹园拾柒点捌贰零零		房屋用途			
房屋用途	自用		自用		自用	
	0.9米巷, 邮局		5.8米巷, 李洪程		0.9米巷, 李淑明	
土地情况	使用权壹拾玖点零零零零		房屋用途			
	自用		自用			
	自用住宅		房屋所有权性质			
土地使用证号		东府集用(2003)字第1900151803099号				
契税情况		元		纳税金额		
房屋所有人	姓名		身份证号		房屋产权证号	



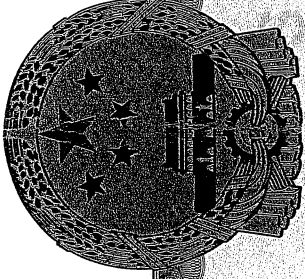
# 宗地信息表

面积单位 平方米

宗地代码	441915018003JC00178	不动产单元号	441915018003JC00178W000000000
地籍号		图幅号	
宗地面积	99	用途名称	农村宅基地
坐落	大岭山镇农场村上场村民小组	用途	农村宅基地
等级		价格	万元
权利类型	宅基地使用权	权利性质	划拨
权利设定方式	地表	容积率	
建筑密度		建筑限高	米
四至东	0.90-0.95米巷, 东莞市大岭山邮电局	四至南	5.81米巷, 李洪稳
四至西	0.94米巷, 李淑明	四至北	2.87米巷, 曾玉生
用地用海分类		价格单位	
旧地号		地籍编码	
备注			
权属来源			
不动产权证号	东府集用(2003)字第1900151803069号		



441487177\*



# 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

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

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；财政资金管理；工程管理服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

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。



# 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