



國潼聯
GUOTONGLIAN

房地产估价报告

估价报告编号：深国潼联评字【2020】30084号

估价项目名称：湖北省随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产价值评估[案号：（2020）粤0391执346号]

估价委托人：深圳前海合作区人民法院

房地产估价机构：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

注册房地产估价师：张志能 4420180021
张旋林 4420200045

估价报告出具日期：二〇二〇年八月十四日



致估价委托人函

深圳前海合作区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产价值进行了评估，价值时点为2020年08月10日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家、广东省及随州市有关法规和制度，遵循公认的估价原则，依据估价目的及委托方提供的产权资料等有关文件，结合实地查勘获取的有关房地产状况，运用比较法和收益法进行测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该物业进行了评定估算。现将估价结果报告如下：

估价对象随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产，建筑面积180.33平方米，在价值时点评估价值为人民币壹佰伍拾叁万贰仟捌佰零伍元整（¥1,532,805）详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

物业名称	房屋用途	权利证号	建筑面积 (㎡)	市场价值	
				单价 (元/㎡)	总价 (元)
随州市神农大道9号(汉东名居二期)2栋2单元0801号住宅房地产	住宅	鄂(2016)随州市不动产权第0011054号	180.33	8,500	1,532,805

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：

(注册房地产估价师)

二〇二〇年八月十四日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一)、估价委托人	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	8
(七)、估价原则	8
(八)、估价依据	9
(九)、估价方法	10
(十)、估价结果	11
(十一)、注册房地产估价师	11
(十二)、实地查勘期	12
(十三)、估价作业期	12
四、附 件	13
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片复印件	
(三) 估价委托书复印件	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 估价机构营业执照和资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的、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，但受到已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师承诺秉承估价职业道德、运用专业估价能力、勤勉尽责地对待本次估价。
- 6、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；如因资料失实造成估价有误，我们不承担责任。
- 7、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。
- 8、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师	注册证书编号	签 名	日 期
张志能	4420180021		2020年08月14日
张旋林	4420200045		2020年08月14日

二、估价假设和限制条件

(一)、估价假设条件

1、一般假设条件

(1)、假设估价对象的运作方式及程序符合国家、地方有关法律法规。

(2)、对于估价对象的产权、建筑面积等参数，我们以委托方提供的估价对象《不动产登记信息》复印件等权属资料为依据，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由委托方负责。房地产市场交易等评估相关资料由估价人员实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(3)、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场、其价值成立之市场假设条件如下：

- ① 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者，不考虑特殊买家的附加出价；
- ② 该物业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；
- ③ 买卖双方的充分了解估价对象现状及市场行情，并且有一段合理的洽谈交易时间；
- ④ 买卖双方处于公平交易状态，对估价对象成立有充分议价的权利；
- ⑤ 估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

(4)、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，没有对房地产进行内部结构测试和设施的检测，无法确认房地产结构和设施是否有缺损，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范等，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，仅依据委托方提供的资料进行估价。

(5)、本次估价根据《深圳前海合作区人民法院委托书》[(2020)粤0391执346号]及委托方的要求确定估价对象的估价范围，确定估价对象时以现场查勘为准。

(6) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(7) 假定评估对象不存在其他欠缴税费的情况。

2、未定事项假设条件

(1)、采用收益法计算中，物业经营期限内保持现状且持续有收益，且假定租金收益每年按固定比例递增；采用的经营成本、经营收益、空置率以平均数据水平确定，经营税费参照随州市有关规定，经营期限内报酬率不发生重大变化。

(2)、本次估价以估价对象能够按照价值时点完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

3、背离事实假设条件

(1)、若房地产按本报告市场价值转让，则预计转让约定卖方税费我司估算 43,794 元，仅供参考，实际交易中具体交易税费、税率以税务及土地资源管理相关主管部门核算为准；以本结果为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。预计转让税费及物业等欠费情况具体明细如下：

项目		结果	备注	
① 预计转让约定卖方税费	A、土地增值税	免征	预计转让约定卖方税费为公司估算结果，仅供参考，实际交易中具体交易税费、税率以税务相关主管部门核算为准；以本结果为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任	
	B、增值税	5%		
	C、城建税	增值税税额7%		
	D、教育及地方附加	增值税税额5%		
	E、个人所得税	3%		
	F、合同印花税	免征		
小计（元）		43,794		
② 物业等欠费情况	A、物业管理费	元	13,633	物业管理费为我公司咨询所得，准确结果以相关物业经营公司计算公布为准
合计（元）		57,427	-	

(2)、估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，则本评估结果无效，须重新评估。

(3)、估价对象已查封，本次估价结果不考虑查封事项对本次估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

4、不相一致假设条件

本次估价的估价对象状况之间不存在不相一致情况，故本次估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设条件

因权利人未到场配合，受条件限制，我司估价人员未入估价对象内查勘，无法了解室内装修及使用状况，本次评估设定室内为普通装修进行评估，未考虑室内特殊装修及使用状况对估价对象价值的影响。

(二)、估价限制条件

(1)、本估价报告有效期为壹年，即从 2020 年 08 月 14 日起一年内有效，如超过此有效期或市场发生较大波动时，估价结果应相应调整或重新估价。

(2)、未经本估价机构及估价委托人的书面同意，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。

(3)、未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开刊物或新闻媒体，否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。

(4)、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。该市场价值不包含处置房产时拍卖佣金、估价费用、司法诉讼费以及交易税费。

(5)、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它用途；本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

(6)、本报告的使用者为委托方、当事人以及国家法律法规规定的其他报告使用者。

三、估价结果报告

(一)、估价委托人

估价委托人：深圳前海合作区人民法院

(二)、估价机构

估价机构名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘平

资质等级：国家一级房地产估价评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200007）

统一社会信用代码：91440300724747257L

地 址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路 2002 号俊景豪园 3 栋 29B

电 话：（0755）83154623

(三)、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四)、估价对象

1、估价对象实物状况

物业名称		随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产
土地 实 物 状 况 描 述	地号	-
	共用土地面积 (m ²)	-
	四至	东临文峰东街、南至神农大道、西临支路、北至支路
	用途	-
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则四边形
	基础设施 完备程度	通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气等基础设施配套完善
	地形地势	地势平坦

物业名称		随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产
	开发程度	宗地红线外“六通”，宗地内场地平整，宗地上建有住宅小区，使用状况良好
建筑物 实物 状况 描述	规模 (m ²)	180.33
	用途	住宅
	层数及所在楼层	总楼层32层/位于第8层
	建筑结构	混合结构
	户型	2梯2户，平面/-
	层高	-
	朝向	南北
	登记时间	-
	设施及设备	电梯2部、水、电等设施齐全。
	维护状况	整体维护保养良好
	外墙	涂料
	室内装修状况	因权利人未到场配合，受条件限制，我司估价人员未入估价对象内查勘，无法了解室内装修及使用状况，本次评估设定室内为普通装修进行评估，未考虑室内特殊装修及使用状况对估价对象价值的影响。
	门窗	铝合金窗、防盗门
	完损状况	结构主体完整，外观等无明显破损情况，房屋整体能满足正常使用，属基本完好房
现状	空置，以实际为准	
备注	已查封	

2、估价对象权属状况

物业名称		随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产
权利人		张子龙、徐小兰
共有情况		共有
土地权属 状况	土地位置	随州市神农大道9号（汉东名居二期），现推广名为“水郡世家”
	登记日期	-
	共用面积 (m ²)	-
	土地用途	-
	土地权属性质	-
	使用终止时间	-

建筑物权属状况	产权证号	鄂(2016)随州市不动产权第0011054号
	登记日期	-
	建筑面积 (m ²)	180.33
	结构及总层数	混合结构, 总楼层32层
	房屋用途	住宅
	房屋性质	市场化商品房
抵押、查封等限制情况		已查封

3、估价对象区位状况

名称		随州市神农大道9号(汉东名居二期)2栋2单元0801号住宅房地产
位置状况	坐落	随州市神农大道9号
	方位	随州市中部
	所在层	8层
	距离	距离随州市政府约1公里路程
交通状况	道路状况	临神农大道, 道路通达性较好
	出入可利用交通工具	附近18路、19路、21路等公交车经过, 公共交通出行较便利
	交通管制情况	附近道路无车辆单行及通行时间等管制
	停车方便程度	停车较便利
环境状况	自然环境	周边绿化率一般, 区域内自然环境较好
	人文环境	周边多为小区, 居住氛围较浓厚, 人文环境较好
	景观	河景
外部配套设施状况	基础设施	通路、通电、通水、排水、通信等各项市政基础设施完善
	周边配套	周边有文峰学校、随州市第二高级中学、曾都区白云湖学校、活力超市、福乐多生活超市、新世纪购物广场(外滩店)、随州文化公园、银行等, 周边配套完善度较优

4、估价对象范围

本次估价对象范围为随州市神农大道9号(汉东名居二期)2栋2单元0801号住宅房地产, 其建筑结构为混合结构, 设施设备齐全, 主要部位使用维护状况良好(包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修)。

(五)、价值时点

我司于2020年06月11日接受委托, 估价人员于2020年08月10日进行实地查勘并正式开展相关评估工作(实地查勘工作于2020年08月10日完成); 本次估价以实地查勘日期二〇二〇年八月十日为价值时点进行估价。

(六)、价值类型

1、房地产市场价值是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，所形成的客观合理价值。

2、预计税费是指转让过程中，卖方应缴纳税费，主要有：增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税、交易手续费等。

(七)、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等公认的估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。

2、合法原则：要求估价结果在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

估价对象已办理不动产权证，其产权、用途、使用年限均符合法律规定，但处分权利需经有关部门最终确认。

3、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

此次估价中，我们认为估价对象按维持房屋现状用途利用为最高最佳利用方式。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内的原则。

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，其价格会互相牵制而趋于一致。同时此次评估中，比较法与收益法部分参数也运用了替代原则。

5、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值的原则。

本次估价以完成实地勘查之日为价值时点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户

商業秘密。

(八)、估價依據

1、有關法律、法規和政策性文件

(1) 《中華人民共和國城市房地產管理法》[2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修訂]；

(2) 《中華人民共和國土地管理法》[2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修訂]；

(3) 《中華人民共和國土地管理法實施條例》（國務院第382號，1998年1月1日）；

(4) 《中華人民共和國擔保法》（主席令第50號，自1995年10月01日起施行）；

(5) 《中華人民共和國物權法》[主席令第62號，2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過，2007年10月01日施行]；

(6) 《中華人民共和國城鄉規劃法》（主席令第74號，自2007年10月28日起施行）；

(7) 《城市房地產開發經營管理條例》（1998年07月20日國務院令第248號，1998年07月20日施行）；

(8) 《中華人民共和國資產評估法》（主席令第46號，自2016年12月01日起施行）；

(9) 《最高人民法院對外委託鑑定、評估、拍賣等工作管理規定（法辦發[2007]5號）》（自2007年9月1日起施行）；

(10) 《最高人民法院關於人民法院民事執行拍賣、變賣財產的規定（法釋[2004]16號）》（自2005年1月1日起施行）；

(11) 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣和變賣工作的若干規定（法釋[2009]16號）》（自2009年11月20日起施行）；

(12) 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣工作的若干規定》（自2012年1月1日起施行）；

(13) 《最高人民法院關於人民法院網絡司法拍賣若干問題的規定（法釋[2016]18號）》（自2017年1月1日起施行）；

(14) 《廣東省司法委託中介機構誠信管理細則（粵高法[2014]341號）》（自2014年12月5

月起实施)；

(15) 《广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定（粤高法[2004]21号）》
（自2004年08月04月起实施）；

(16) 《广东省高级人民法院关于司法委托评估工作细则（粤高法[2009]86号）》（自2009
年11月26月起实施）；

(17) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36
号）。

(18) 《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值
税暂行条例》的决定》（国令第691号，自2017年11月19日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月01日实
施）；

(2) 《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》（2014年02月01日实施）；

3、估价委托人及相关单位提供的有关资料

(1) 深圳前海合作区人民法院委托书；

(2) 《不动产登记信息》复印件；

(3) 委托方提供的其他资料复印件。

4、估价机构和估价人员所收集掌握的有关资料

(1) 随州市房地产市场资料；

(2) 估价人员实地查勘时获得的有关资料；

(3) 本公司掌握的有关信息资料。

(九)、估价方法

自接受估价委托人委托后，评估人员赴现场进行实地查勘、记录、拍照并进行市场调查。估
价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员所掌
握的资料，在实地查勘和调研的基础上，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，此次评估我
们采用比较法与收益法作为评估方法对委估物业进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：委估房地产价格=Σn（可比实例×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数）/n。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。在收益法测算中，本评估根据预测估价对象在未来收益年限的收益变化，运用报酬资本化法收益每年递增时间段公式：

$$V = a \times (1 - [(1+k) / (1+r)]^n) / (r-k)$$

V—房地产收益不变的时间段内收益价格；

a—房地产收益不变的时间段内每年的净收益；

r—房地产的报酬率， $r \neq k$ ；

(十)、估价结果

根据估价委托人提供的资料经过实地查勘和技术测算，并对评估对象的位置、交通、环境、用途、使用状况以及市场供求等影响其价值因素综合考虑之后，结合市场调查及估价人员经验，运用适当的估价方法测算确定估价对象随州市神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号住宅房地产，建筑面积180.33平方米，在价值时点2020年08月10日的评估价值为人民币壹佰伍拾叁万贰仟捌佰零伍元整（¥1,532,805）详见《估价结果明细表》。

(十一)、注册房地产估价师

估价人员	签字		
王铁良	王铁良		
注册房地产估价师	注册证号	签字	签字日期
张志能	4420180021	张志能	2020年08月14日
张旋林	4420200045	张旋林	2020年08月14日

(十二)、实地查勘期

2020年08月10日

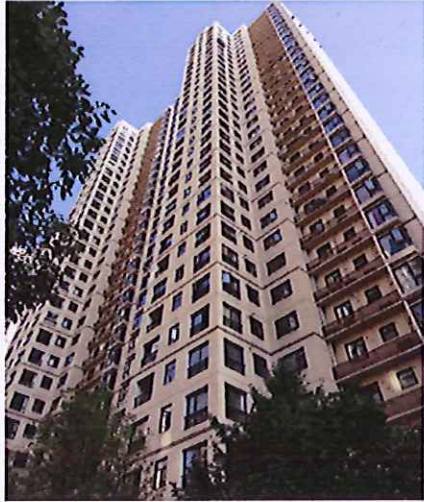
(十三)、估价作业期

2020年08月10日至2020年08月14日

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片复印件
- (三) 估价委托书复印件
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 估价机构营业执照和资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件

附件二：估价对象照片-神农大道9号（汉东名居二期）2栋2单元0801号



外观



小区入口



楼栋入口



入户门



楼梯间



小区道路

广东省深圳前海合作区人民法院 委托评估合同

委托编号：20-346

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人张子龙和徐小兰名下位于随州市神农大道9号汉东名居二期2栋2单元0801号房产（不动产证号：鄂[2016]随州市不动产权第0011054号）。

- 1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考。
- 2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。
- 3、你单位应在决定接受委托评估之日起三十日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。
- 4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。
- 5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估的内容承担出庭作证的义务。
- 6、评估工作只向我院负责，不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。
- 7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。
- 8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。
- 9、评估费用按我院适用的有关规定执行。因你单位的原因评定和估算过高失实，无

法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。因无法预见的原因导致标的经调价仍拍卖、变卖的，评估费用应减半收取。

10、评估费于被评估财产拍卖成交后，从拍卖款中向你单位划付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《司法委托管理工作细则》的规定，作出处理，直至取接受消我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办法官。你单位如不接受委托，应当在七个工作日内具理由书面通知我院。如在受到本委托书七个工作日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦一楼

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

案号：(2020)粤0391执346号

案件承办人：刘开峰

电话：0755-26413797

传真：

委托方签名(盖章)



二〇二〇年六月一日

受托人：深圳市国瀚联土地房地产资产评估顾问有限公司

住所地：深圳市福田区香梅北路俊景豪园

邮政编码：518000

开户行：中国银行深圳福田支行

户名：深圳市国瀚联土地房地产资产评估顾问有限公司

帐号：771857946177

联系人：张秋芬

电话：13312936815

传真：0755-83154603

受托方签名(盖章)



二〇二〇年六月一日

86705833

不动产登记信息

权利人	张子龙、徐小兰	证件号码	422801198108060416、431028198611120620
不动产权证号(证明)	鄂(2016)随州市不动产权第0011054号	坐落	随州市神农大道9号(汉东名居二期)2栋2单元0801号
用途	住宅	面积(平方米)	180.33
房屋结构	混合结构	是否抵押	无抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
总层数	32	所在层数	8
房屋性质	市场化商品房	查封文号	(2018)粤0391执保1130号
查封登记时间	2018年09月30日 10:21:43	抵押机构	
查封机关	广东省深圳前海合作区人民法院		

查询日期: 2020年7月27日16时34分
 领取人(签字):
 查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台的登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

广东省深圳前海合作区人民法院 执行裁定书

(2020)粤0391执346号之一

申请执行人：陈永铭，男，1966年8月10日出生，身份证号：J120944548，台湾地区居民。

委托代理人：翟耕，北京市隆安（深圳）律师事务所律师。

被执行人：张子龙，男，汉族，1981年8月6日出生，住址：深圳市宝安区沙井街道上星南路与富通路交汇口名豪丽城8栋19C，公民身份号码：422801198108060416。

被执行人：徐小兰，女，汉族，1986年11月12日出生，住址：深圳市宝安区沙井街道上星南路与富通路交汇口名豪丽城8栋19C，公民身份号码：431028198611120620。

关于申请执行人陈永铭与被执行人张子龙、徐小兰其他案由一案，广东省深圳前海合作区人民法院作出的（2018）粤0391民初3314号民事判决书已经发生法律效力。由于被执行人没有履行生效法律文书确定的义务，申请执行人于2020年1月9日向本院申请强制执行，请求被执行人偿还以人民币1826324元及利息、违约金、迟延履行期间的债务利息、申请执行费、执行中实际支出的费用等，本院依法受理。

在案件诉讼过程中，本院依法查封了被执行人张子龙和徐小兰名下位于湖北省随州市神农大道9号汉东名居二期2栋2单元0801号房【不动产权证号：鄂（2016）随州市不动产权第0011054号】的房产。现申请执行人向本院提出申请，要求处分上述财产以清偿债务。

本院认为，被执行人在指定期限内拒不履行生效法律文书确定的义务，申请执行人申请处分被执行人的上述财产，符合有关法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人张子龙和徐小兰名下位于湖北省随州市神农大道9号汉东名居二期2栋2单元0801号房【不动产权证号：鄂（2016）随州市不动产权第0011054号】的房产以清偿债务。

本裁定书送达后立即发生法律效力。

审 判 长 吕豫军
人 民 陪 审 员 张伟清
人 民 陪 审 员 彭丽梅



二〇二〇年七月六日

书 记 员 刘开峰

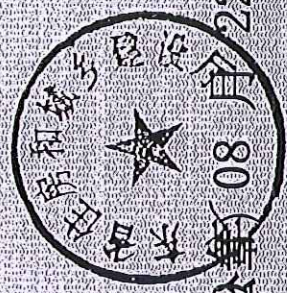
中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

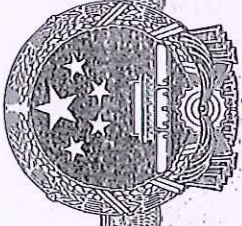
机构名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司
法定代表人：刘平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

统一社会信用代码：91440300724747257L
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200007
有效期限：2020年09月17日止



发证机关(公章) 08月22日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300724747257L



名称 深圳市国隆联土地房地产资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘平

成立日期 2000年11月28日

住所 深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00173377

姓名 / Full name

张志能

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350302198011030510

注册号 / Registration No.

4420180021

执业机构 / Employer

深圳市国瀚联土地房地产资产评估
顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

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. 00181818

姓名 / Full name

张旋林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441481199206185893

注册号 / Registration No.

4420200045

执业机构 / Employer

深圳市国瀚联土地房地产资产评估
顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-17

持证人签名 / Bearer's signature

