

# 摘要

深房估摘字(2020)第101276号



随机编码:  
2020-28827567

项目名称	湖北省麻城市融辉路融辉第一城6幢401房地产市场价值估价报告
估价方	深圳市新峰土地房地产评估有限公司
估价人员	吴少珊, 吕伊璇
作业日期	2020年07月02日至2020年07月06日
报告编号	深新评字[2020]A1006号
估价目的	为估价委托人依法处分估价对象提供房地产市场价值参考依据
估价时点	2020年07月02日
价值定义	本估价报告所指的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值
估价方法	市场比较法
评估总值	人民币61.8955万元
估价对象建筑面积	121.65平方米
估价报告有效期	2021年07月05日止
备注	
估价师签字: 吴少珊(房地产估价师注册号: 4420050059)  吕伊璇(房地产估价师注册号: 4420180063)  法定代表人:  (单位公章)	

## 使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认,系统生成“随机编码”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章。估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编码”查询摘要有关内容。

# 房地产估价报告

估价项目名称：湖北省麻城市融辉路融辉第一城 6 幢 401 房地产市场价值估价报告

估价委托人：深圳市宝安区人民法院

房地产估价机构：深圳市新峰土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴少珊（注册号：4420050059）

吕伊璇（注册号：4420180063）

估价师助理：李晨思

估价报告出具日期：2020 年 07 月 06 日

估价报告编号：深新评字[2020]A1006 号

## 深圳市新峰土地房地产评估有限公司

地址：深圳市罗湖区南湖街道人民南路 3005 号深房广场 A 座 1001、1002

电话：82355998 转评估技术部

传真：82228240

网址：[www.xfdc.com.cn](http://www.xfdc.com.cn)

邮编：518001

## 致估价委托人函

深圳市宝安区人民法院：

承蒙委托，我对位于湖北省麻城市融辉路融辉第一城 6 幢 401 的市场价值进行了估价，价值时点为 2020 年 07 月 02 日，估价目的是为估价委托人依法处分估价对象提供房地产市场价值参考依据。

本报告估价对象位于湖北省麻城市融辉路，估价范围为融辉第一城 6 幢 401 房地产，包括该房屋所有权及其所分摊的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及房屋内部装修的价值。权利人为刘传铁[单独所有]。房屋用途为住宅，建筑面积 121.65 m<sup>2</sup>，建筑结构为混合结构。

根据估价委托人提供的有关资料和估价人员的实地勘察和市场调研，依据我国有关法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，选取适当的估价方法（比较法），在认真分析现有资料的基础上，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析、判断，对估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

本报告估价对象融辉第一城 6 幢 401 房地产，建筑面积为 121.65 m<sup>2</sup>，在价值时点 2020 年 07 月 02 日的评估总值为人民币陆拾壹万捌仟玖佰伍拾伍元整(¥618,955 元)，详见评估结果明细表。

### 评估结果明细表

币种：人民币

物业名称	权利人	不动产权证书号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
融辉第一城 6 幢 401	刘传铁	麻城市房权证鼓楼字 第 1200022933 号	121.65	5088	618955

※ 评估结果为估价对下的象在价值时点时满足本报告估价假设和限制条件市场价值。

特别提示：为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，特此函告。

深圳市新峰土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年七月六日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
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、估价作业期.....	12
附 件.....	13
1. 建筑物现场勘查表	
2. 物业照片原件（复印件）	
3. 《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》深宝法司委评[2020]第 127 号原件	
4. 《中华人民共和国房屋登记簿》复印件；	
5. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》截图复印件；	
6. 《抵押权登记信息》截图复印件；	
7. 《查解封登记信息》截图复印件；	
8. 《通知》原件（复印件）；	
9. 评估机构营业执照复印件	
10. 评估机构资质证书复印件	
11. 评估人员注册证书复印件	

## 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. 本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制；
3. 我们与估价报告中的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》（GBT50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
5. 我们已于 2020 年 07 月 02 日对估价对象进行了实地查勘、拍照；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
7. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以政府管理部门认定为准。

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 2、估价委托人提供了《中华人民共和国房屋登记簿》、《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》等资料图片截图复印件，我司注册房地产估价师已经对权属证明文件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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；
- 3、我司估价人员已经对估价对象进行了实地查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用；
- 4、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，即满足以下条件：
  - （1）交易双方都具有完全市场信息，对估价对象具有必要的专业知识；
  - （2）交易双方处于公平交易状态，对物业的成交有充分讨价还价的权利；
  - （3）房地产市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；
  - （4）不考虑特殊买方的额外出价；
  - （5）交易双方无任何利害关系；
  - （6）估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

- 1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化；
- 2、估价结果未考虑估价对象及其权利人或使用人承担的债务，或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响；

3、因估价目的的需要，估价结果未考虑估价对象于价值时点时存在的抵押及查封情况对其价值产生的影响；

#### **(四) 不相一致假设**

根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》截图复印件，估价对象楼栋房号名为融辉第一城 6 幢 401，《查解封登记信息》截图复印件显示估价对象楼栋房号名为融辉第一城 6 幢 2 单元 4 层 401 室。估价人员在现场查勘时，估价对象现状楼栋房号为融辉第一城 6 幢 2 单元 401。登记信息与现状名不相一致，据物业处工作人员确认，均为同一物业。估价人员以此为估价前提，如与事实不符，估价结果可能调整。

#### **(五) 依据不足假设**

因客观原因，我司估价人员未能进入室内进行查勘，仅对估价对象外部进行查勘，经法院承办法官同意，本报告以估价对象内部装修为普通装修标准为假设前提进行评估。

#### **(六) 估价报告使用限制**

1、本估价报告受到估价目的的限制，估价目的是为估价委托人依法处分估价对象提供房地产市场价值参考依据，不宜用作拆迁补偿、抵押贷款等任何其他用途；

2、估价机构仅对估价程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果作出的任何决策行为都由估价委托人自行决定，委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、本估价报告有效期自估价完成之日起为壹年（自 2020 年 07 月 06 日至 2021 年 07 月 05 日）。如在本估价报告有效期内，房地产市场状况或估价对象自身情况发生变化，则估价对象的市场价值将发生变化，估价结果也需要做相应的调整；

4、本估价报告任何部分未经深圳市新峰土地房地产评估有限公司允许，不得刊登在公开媒体上，也不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。

#### **(七) 其他需要说明的事项**

根据金昌物业有限公司工作人员提供的《通知》原件，估价对象自 2017 年 01 月 01 日至 2020 年 06 月 30 日共计欠缴物业管理费人民币 2555.00 元，详见附件。

（本页以下空白）

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

**估价委托人：**深圳市宝安区人民法院

**单位地址：**深圳市宝安区建安一路3号

**案 号：**(2018)粤0306执9584号

**联系人：**姜月、刘思怡

**联系电话：**0755-23502031、0755-23208435

### 二、估价机构

**估价单位：**深圳市新峰土地房地产评估有限公司

**单位地址：**深圳市罗湖区南湖街道人民南路3005号深房广场A座1001、1002

**资格等级：**壹级

**证书编号：**粤建房估深备[2017]0002号

**法人代表：**陶宇洁

**联系电话：**(0755) 82355883

### 三、估价目的

本次估价的估价目的是为估价委托人依法处分估价对象提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本报告估价对象为湖北省麻城市融辉路融辉第一城6幢401房地产，包括该房屋所有权及其所分摊的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及房屋内部装修的价值。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象为湖北省麻城市融辉路融辉第一城6幢401房地产，建筑面积为



121.65 平方米，估价对象基本状况如下：

名称	融辉第一城 6 幢 401（现状为融辉第一城 6 栋 2 单元 401）
坐落	湖北省麻城市融辉路
规模	建筑面积为 121.65 平方米
规划用途	住宅
权属	刘传铁[单独所有]
其他需要说明的状况	无

### 3、土地基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》等复印件及估价人员实地查勘，估价对象土地坐落于湖北省麻城市融辉路。

宗地形状	较规则多边形
地形地势	自然条件良好，地势平坦，无不良地质现象分布，土地平整
基础设施	水、电、道路、通讯等基础设施齐全
四至	南面为融辉路，西面近工业路，北面为盛唐街，东面为紫竹林小区
开发程度	宗地内外已达“六通”，土地平整
宗地情况	宗地上已建成融辉第一城（共多栋住宅楼及配套设施），本次估价对象为其中 6 幢 401 房地产。

### 4、建筑物基本情况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国房屋登记簿》等复印件及估价人员实地查勘，建筑物基本情况如下：

物业名称	融辉第一城 6 幢 401		
总楼层	地上 6 层，地上 1-2 层为商业街商铺，地上 3-6 层为住宅，其中 5-6 层为复式		
估价楼层	第 4 层	建筑结构	混合
建筑面积	121.65 m <sup>2</sup>	朝向	南
空间布局	平层	使用现状	据物业处工作人员说明为空置
新旧程度	九成新	完损状况	较好
维护状况	较好		
设备设施	对讲系统等		
消防	消防步行楼梯，消防栓，防火、烟门		
物业管理	金昌物业有限公司		
小区内配套	小区内配套设施基本齐全，配套大型商业街等		
装修情况	外墙	条形砖	
	室内装修情况	因客观原因，估价人员未能进入估价对象室内进行查勘拍照，本报告以其室内装修标准为普通装修为假设前提进行估价	
	水电	暗管暗敷	

## 五、价值时点

本次估价以估价人员对估价对象实地查勘之日 2020 年 07 月 02 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本估价报告所指的房地产价值为估价对象在价值时点的市场价值。该价值是指在完全和公开的市场条件下,买卖双方充分了解估价对象的权属状态、开发程度、使用及维护保养情况等与房地产价格有关因素的前提下,所达成的双方都能接受的转让价格。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);
- 2、《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 72 号,自 1995 年 1 月 1 日起施行);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,自 1999 年 1 月 1 日起施行);
- 4、《房地产估价规范》(GBT50291-2015);
- 5、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 6、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》深宝法司委评[2020]第 127 号原件;
- 7、《中华人民共和国房屋登记簿》复印件;
- 8、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》截图复印件;
- 9、麻城市房地产市场租售价格信息调查及政府有关政策、法规和估价原则;
- 10、估价人员实地查勘、掌握和收集的有关资料。

## 八、估价原则

本项估价在客观、公正、科学、合理的思想指导下,严格遵循以下房地产估价原则:

1、独立、客观、公正原则：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；我们与估价委托人、估价利害关系人没有利害关系，在本次估价中，不受他人影响，凭专业知识、实践经验和职业道德、实事求是、不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直进行估价；

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；根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件，估价对象产权明晰，其产权、现状使用均符合法律规定，满足合法性原则；

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；根据本次的估价目的，确定估价对象实地查勘之日为价值时点；

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；本次评估采取的评估方法——比较法，是以替代原理为基础的；

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。根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件资料及注册房地产估价师现场勘查的资料，估价对象法定房屋用途为住宅，现状用途也为住宅，现状用途与法定用途一致，符合合法性原则。估价对象其法定用途及现状用途均为住宅，综合分析其平面布局、设施设备等实物状况，估价对象保持现状使用技术上可能、财务上可行、能够使估价对象的价值达到最大的利用。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），常用的房地产评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。

### 1、估价方法适用性分析

估价对象位于湖北省麻城市融辉路，房屋用途为住宅。据我公司注册房地产估价师调查，周边存在与估价对象类似的房地产买卖交易实例，因此，宜选用比较法对估价对象进行估价。

估价对象用途为住宅，属于有潜在收益的房地产，且周边也存在类似房地产自住获取收益的实例，但是，由于近年来估价对象所处地区的房地产投资市场过热，导致住宅类的租售比逐渐脱离合理水平，通过市场客观租金收益难以反映估价对象在价值时点的正常市场价值，因此，不宜选用收益法对估价对象进行估价。

估价对象为住宅楼中的一个权属单元，不宜假定为“独立的开发建设项目进行重新开发建设”，加之，近几年来由于麻城市房地产市场的快速发展，房地产市场投资、超额利润的存在使得价格水平已经偏离了客观成本，因此采用成本法难以反映目前估价对象正常的价格水平，因此，不宜采用成本法对估价对象进行估价。

估价对象不属于具有开发或再开发潜力的房地产，因此，不宜采用假设开发法对估价对象进行估价。

基准地价系数修正法一般用于评估土地价值，而估价对象为已经建成的住宅类物业，因此，不宜采用基准地价系数修正法对估价对象进行估价。

综上所述，本报告采用比较法对估价对象进行估价。

## 2、估价技术路线

估价人员遵照《房地产估价规范》(GBT50291-2015)，在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本次评估的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，最终决定采用比较法作为本次估价的基本方法求取估价对象的客观合理价值。

## 3、基本估价方法介绍

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。

## 4、计算公式

比较法：估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素分析，确定估价对象融辉第一城 6 幢 401 房地产，建筑面积为 121.65 m<sup>2</sup>，在价值时点 2020 年 07 月 02 日的评估总值为人民币陆拾壹万捌仟玖佰伍拾伍元整（¥618,955 元），详见评估结果明细表。

## 评估结果明细表

币种:人民币

物业名称	权利人	不动产权证书号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
融辉第一城 6 幢 401	刘传铁	麻城市房权证鼓楼字第 1200022933 号	121.65	5088	618955

※ 评估结果为估价对象在价值时点时满足本报告估价假设和限制条件下的市场价值。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吕伊璇	4420180063		2020.7.6
吴少珊	4420050059		2020.07.06
李晨思	—		2020.7.6

### 十二、实地查勘期

二〇二〇年七月二日

### 十三、估价作业期

二〇二〇年七月二日至二〇二〇年七月六日

(本页以下空白)

## 附件

### 建筑物实地勘查表

物业名称	融辉第一城 6 幢 401				
物业地址	湖北省麻城市融辉路				
位置简图					
结构	混合	建筑面积	121.65 m <sup>2</sup>	总楼层	共 6 层
估价楼层	第 4 层	朝向	南	房屋用途	住宅
外墙	条形砖				
内墙	因客观原因，估价人员未能进入估价对象室内进行查勘拍照，本报告以其室内装修标准为普通装修为假设前提进行估价				
水电	齐全				
设施	有线电视网、网络接线、对讲系统等				

勘查时间：2020 年 07 月 02 日

物业照片原件(复印件)



【楼栋外观】



【楼栋入口】



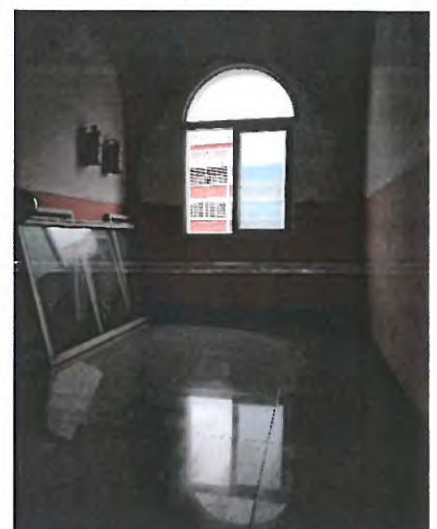
【入户门】



【三楼平台】



【楼梯间】



【楼梯间】



【小区大门】



【二楼商业街】



【周边情况】

# 深圳市宝安区人民法院 委托评估合同

深宝法司委评[2020]第127号

受托方：深圳市新峰土地房地产评估有限公司

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及本院的有关规定，决定委托你方依法对下列标的物进行司法委托评估：

标的：刘传铁名下位于湖北省麻城市融辉路融辉第一城的房产。

评估费支付方式：申请执行人先行预付。

第一条 上述标的物进行评估的目的是为本院依法处分该财产提供依据。

第二条 有关评估的资料由本院向你方提供，并根据需要提供相应协助。

第三条 你方应严格遵守国家法律、法规及行业的有关规定，按照特定的目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对标的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《报告书》。

第四条 你方应遵守与我院签订的《司法委托协议》，严格按照《司法委托协议》及《委托合同》中约定的条款进行与司法委托有关的活动，指定具有相应资格的人员独立完成受托事项，并就《报告书》的内容承担出庭作证的义务。

第五条 你方应在决定受理委托之日起两日内向承办人出具《受理通知书》（内容包括：现场勘察、查看标的的时间、人员、出行方式等）和《预收费通知书》，并在十个工作日内出具《报告书》。超过要求时限的，经两次催办无正当理由仍未出具《报告书》的，委托方将取消此次委托，受托方不得收取任何费用。

第六条 你方只向委托方负责，不得向他人泄露与受托有关的情况和当事人的商业秘密，不得擅自接触当事人。向当事人收集所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得委托方主审法官的同意。

第七条 当事人对《报告书》提出异议的，你方应在七日内对《报告书》进行修正或做出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方将取消此次委托，你方不得收取任何费用。

第八条 当事人对《报告书》的结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明该结论确有错误的，该结论将无证据力或不作为处分财产依据，委托方将另行委托其他机构，受托方不得收取此次费用。



第九条 受托方受理业务所需的费用，必须严格按照广东省高级人民法院有关规定的标准进行核收。评估值明显过高，经调价后才处理的，评估费用应减半收取；评估后因无法预见的原因导致标的经调价 1 次仍无法成交的，评估费应减半收取；因案件特殊原因使《报告书》过期后需重新评估的，重新评估部分的评估费应减半收取；因你方原因评定和估算过高失实，导致拍卖经调价 1 次仍无法成交的，除不支付评估费用外，你方还应承担拍卖过程中实际发生的公告费、招商费用等。

第十条 预收费用到达你方指定银行账户后，你方才开始进行与委托有关的工作。除本院书面通知你方“减、免、缓”的案件外，你方在未收到预付费用的情况下完成有关工作的，视为你方愿意免费评估，与评估有关的风险责任由你方自行承担。

第十一条 进入委托程序后，因案件调解（和解）或对争议事项达成一致意见而致委托没有必要继续进行的，我院书面通知你方中止或终结委托程序，期间发生必要的费用由当事人承当。因你方的责任撤销委托的，不支付评估费用。

第十二条 评估不动产必须显示扣除地价、税款和其它费用以后的净值。应对被评估物的租赁、土地使用费、管理费、水电费的交纳等情况做出说明。

第十三条 《报告书》不得少于六份。

第十四条 你方如不接受本委托，应在两日内书面通知本院。

第十五条 你方如违法、违规或违反委托方的有关规定，委托方将依据法律、法规和本院的有关规定做出处理，直至取消在我院的受托资格。情节严重的，追究法律责任。

第十六条 本委托书一式三份，本院执两份，你方执一份，签章后生效。

委托方： 深圳市宝安区人民法院  
(盖章)

案号： (2018)粤0306执9584号

案件承办人： 李逊

法官助理： 颜毅

电 话： 13530912676

受托方： 深圳市新峰土地房地产评估有限公司  
(盖章)

联系人： 李丹

联系电话： 13802285521

二〇二〇年四月十三日

二〇二〇年四月二十三日

丘 号:

房屋登记簿编号:

01DD JBCD J2009000648-XT200905260000000324

本号共 本 第 本

### 中华人民共和国房屋登记簿

湖北 省 (自治区、直辖市) 麻城 市 区 (县) 市

麻城市融辉路融辉第一城

登记机构: 麻城市房地产管理局



# 房屋登记簿

房屋编号: XT200905260000000324

他项权利部分 (现房抵押) 第 1 页

序号	1	
业务宗号	TXF2012001152	
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	
抵押权人	中国建设银行股份有限公司麻城支行	
抵押人/债务人	刘传铁 / 刘传铁	
被担保主债权数额 (最高债权数额)	320000	
担保范围	121.65	
债务履行期限 (债权确定期间)	20120901至20320901	
他项权证号	麻城市房鼓楼他字第1200011035号	
登记时间	2012-9-24	
共有人/登簿人	张怡文 / 肖花萍	
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
共有人/登簿人	/	
抵押注销业务宗号		
登记时间		
共有人/登簿人	/	
附记	1:	

注: 他项权证补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。



扫描全能王 创建

# 房屋登记簿

房屋编号: XT200905260000000324

所有权部分第 2 页

层数	3	
业务编号	ZCM2012000846	
所有权人	刘传铁	
身份证明号	42210119710325661X	
户籍所在地	麻城市	
共有情况	单独所有	
房屋取得方式	买卖	
房屋性质	私有房产	
所有权证号	麻城市房权证鼓楼字第1200022933号	
登记时间	2012-9-20	
其他权利人	张怡文 肖花萍	/



# 房屋登记簿

房屋编号: XT200905260000000324

基本状况第 4 页

房屋坐落	麻城市融辉路融辉第一城				
地 号		业务宗号	TXF2012001152	建筑物总层数	6
土地性质		建筑面积	121.65	规划用途	住宅
所有土地使用权取得方式 (集体土地使用权的):		套内建筑面积	0	房屋结构	混合
土地使用年限		分摊共有面积	0	登记时间	
土地证号		专有部分面积	121.65	审核人/登簿人	
基本状况登记已用纸页数					
房屋所有权 登记已用纸页数					
房屋他项权利 登记已用纸页数					
其他状况部分 登记已用纸页数					
附 记					



广东省深圳市宝安区人民法院  
协助调查通知书(回执)

(2020)粤0306执9584号之一

广东省深圳市宝安区人民法院:

你院(2020)粤0306执9584号之一协助查询通知书收悉,现将查询情况提供如下:

被执行人刘传铁(公民身份号码42210119710325661X)(已办理、未办理)房屋产权、不动产权登记手续,房屋产权、不动产权证号: \_\_\_\_\_; 位于 \_\_\_\_\_;

(已办理/未办理)抵押登记手续。



## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

业务号		ZSP2011001619	ZCM2012000346	CDI2009000648
内容				
房屋所有权人		夏中新 钟会云	刘传铁	麻城市融辉房地产开发 有限公司
证件种类		身份证	身份证	身份证
证件号		422124197512229182	42210119710325661X	4211811000623
房屋共有情况		共同共有	单独所有	单独所有
权利人类型				
登记类型		转移登记	转移登记	首次登记
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积(m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )				
土地使用期限		起 止	起 止	起 止
房地产交易价格(万 元)		000000	.000000	.000000
规划用途		住宅	住宅	住宅
房屋性质		其它	其它	其它
房屋结构		混合结构	混合结构	混合结构
所在层数/总层数		4/6	4/6	4/6
建筑面积(m <sup>2</sup> )		121.65	121.65	121.65
专有建筑面积(m <sup>2</sup> )				
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )				
竣工时间				
不动产权证书号		20062745	麻城市房权证鼓楼字第 L200022933号	20071061
登记时间		2011年04月06日 09时4 4分16秒	2012年09月20日 09时10 9分02秒	2015年06月05日 11时4 3分45秒
登簿人		黄涛	百花萍	黄小杰
附记				

## 抵押权登记信息

不动产单元号 421181005007GB000005P007000050	抵押不动产类型: r土地 r土地和房屋 r绿地和林木 r土地和在建造建筑物 r海域 r海域和构筑物 c其他		
业务号 内容	TXCF2012001152		
抵押权人	中国建设银行股份有限公司麻城支行		
证件类型			
证件号			
抵押人	刘传林		
抵押方式	一般抵押		
登记类型	其他登记		
登记簿号			
坐落			
抵押范围			
抵押担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	000000		
首次履行期限(自 及确定期间)	2012年09月01日 起 2032年09月01日 止		
最高债权确定事实 和数额(万元)	0		
不动产登记证明号	麻城市房屋其他字第 1200011035号		
登记时间	2012年09月24日 17时25 分24秒		
登记人	白花香		
注销抵押业务号			
注销抵押原因			
注销时间			
注销人			
附记	登记时间: 2012年09月 24日 17时25分24秒 and 登记期限: 20120901至20320901		



### 查封登记信息

不动产单元号: 421181005007GB00003P00700050

业务号	201711200054	201902260104	201910220150	202004300114
查封机关	广东省深圳市宝安区人民法院	湖北省麻城市人民法院	湖北省麻城市人民法院	广东省深圳市宝安区人民法院
查封类型	查封	查封	查封	查封
查封文件	(2017)粤0306执保6087号	(2019)鄂1181执373号	(2019)鄂1181执1327号之二	(2019)粤1973执13802号
查封文号	(2017)粤0306执保6087号	(2019)鄂1181执373号	(2019)鄂1181执1327号之三	(2019)粤1973执13802号
查封期限	2017-11-20 00:00:00起 2020-11-19 23:59:59止	2019-02-26 00:00:00起 2022-02-25 23:59:59止	2019-10-22 00:00:00起 2022-10-21 23:59:59止	2020-04-30 00:00:00起 2023-04-29 23:59:59止
查封范围	麻城市融湾路6号融湾第一城6幢2单元4层401室	麻城市融湾路6号融湾第一城6幢2单元4层401室	麻城市融湾路6号融湾第一城6幢2单元4层401室	麻城市融湾路6号融湾第一城6幢2单元4层401室
查封时间	2017年11月20日 10时37分10秒	2019年02月26日 17时09分29秒	2019年10月22日 16时38分53秒	2020年04月30日 16时04分10秒
查封人	白花洋	白花洋	白花洋	白花洋
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
解封时间				
查封人				
附记	登记时间: 2017年11月20日 10时37分10秒; 原告: 东莞市存信融资租赁有限公司; 被告: 刘传庆; 联系电话: 29997573; 被查封权利人: 刘传庆	登记时间: 2019年02月26日 17时09分29秒; 原告: 湖北润丰律师事务所; 被告: 刘传庆; 联系电话: 0713-2992166; 查封时权利人: 刘传庆	登记时间: 2019年10月22日 16时38分53秒; 原告: 湖北润丰律师事务所; 被告: 刘传庆; 联系电话: 0713-2992166; 查封时权利人: 刘传庆	登记时间: 2020年04月30日 16时04分10秒; 原告: 深圳市宝安区人民法院; 被告: 白花洋; 联系电话: 13500301400; 查封时权利人: 白花洋
备注信息				

知

通

6-2-401刘德银业主:

您好!

请您到融达物业办公室(二十八栋一楼)交  
纳 2017.1.1-2020.6.30. 共计: 2551.00元 物业管理费。

谢谢合作!

联系电话: 0713-2921148

2020年7月2日



# 营业执照

统一社会信用代码 91440300778751833P

名称 深圳市新峰土地房地产评估有限公司  
主体类型 有限责任公司  
住所 深圳市罗湖区南湖街道人民南路3005号深房广场A座1001、1002  
法定代表人 陶宇洁  
成立日期 2005年07月28日

## 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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2015



年8

月7

日

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：深圳市新峰土地房地产评估有限公司  
法定代表人：陶宇洁  
(执行事务合伙人)

住所：深圳市罗湖区南湖街道人民南路3005号深房广场A座1001、1002  
统一社会信用代码：91440300778751833P  
备案等级：壹级  
证书编号：粤建房估深备(2017)0002号  
有效期限：2020年09月27日止



发证机关(公章) 06月05日



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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. 00155267

姓名 / Full name

吕伊璇

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

441521198609230040

注册号 / Registration No.

4420180063

执业机构 / Employer

深圳市新峰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00101436

姓名 / Full name

吴少珊

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

445222197410060389

注册号 / Registration No.

4420050059

执业机构 / Employer

深圳市新峰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-2-12

持证人签名 / Bearer's signature