

房地产纠纷估价报告

估价项目名称：河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦

1-1-1207 居住房地产价值评估

估价委托人：天津市第二中级人民法院

房地产估价机构：天津中量房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：梁锋（1220110025） 樊威（1220090009）

估价报告出具日期：2019年7月12日

项目编号：中量房评字[2019]A-0045号

序列号：2019-76-034770



致估价委托人函

天津市第二中级人民法院：

天津中量房地产土地评估有限责任公司接受贵单位的委托，对坐落于河西环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207 的房地产进行了估价。估价目的为估价委托人审理的纠纷案中涉及的房地产进行市场价值评估，为估价委托人提供价值参考依据。估价对象权利人为天津市长芦实业开发公司，建筑面积为 167.94 平方米，规划用途为住宅，土地使用权类型为划拨。价值时点为二〇一九年七月三日。

本公司根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在估价假设和限制条件下，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值取整为人民币 3,190,000 元（大写：人民币叁佰壹拾玖万元整），平均单价为 19004 元/建筑平方米。

天津中量房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年七月十二日



目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 估价假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	7
六、估价报告使用限制.....	7
第三部分 估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	13
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、复核人员.....	17
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价作业期.....	17
第四部分 附件.....	18

第一部分 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告书的分析、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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价对象没有利益关系，也与估价委托人等估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

4. 注册房地产估价师是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 注册房地产估价师梁锋于二〇一九年七月三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。注册房地产估价师樊威未对估价对象进行实地查勘。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 注册房地产估价师及其所在房地产估价机构具备本估价项目所需的执业资质和相关专业估价经验。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结论不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

8. 估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》的查封登记信息记载如下：



查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	查封
查封时间	2015年06月16日	查封文件及文号	(2015)二中民二诉保字第271号
查封期限	2018年06月15日至2021年06月14日		

上述查封于价值时点时尚未解除。



第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本项目估价是以估价对象产权合法、工程质量合格、并按现时房地产市场正常交易为假设前提。

2. 估价对象以保持现用途不变，并可以持续使用为假设前提。

3. 估价对象可以在公开市场上自由转让。

4. 本估价结论以天津市有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化；天津市房地产市场行情在报告有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。

5. 本估价报告的房地产市场价格，是在价值时点时正常的经济环境及正常的房地产市场价格基础上的估算价格。

6. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本报告书是在估价委托人提供的资料基础上做出的，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。本估价结论是在假设估价委托人提供资料合法、真实、准确和完整的基础上做出的。

7. 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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。建筑质量检测部门等专业机构未对估价对象进行相应的鉴定和检测。本估价结论是在假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等安全隐患的基础上做出的。

8. 本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如须转让，应按国家有关规定办理。



二、未定事项假设

1. 本估价结论未考虑未来房地产市场发生重大变化、国家经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2. 估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》未记载估价对象分摊的土地使用权面积，故本报告未描述估价对象所分摊的土地使用权面积。

三、背离事实假设

估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载估价对象于价值时点时设有查封，本报告未考虑该情况存在对估价结果可能产生的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本报告使用期限为自报告出具之日起一年。

2. 本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4. 本评估报告由天津中量房地产土地评估有限责任公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：天津市第二中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：天津中量房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王玉刚

住所：南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区十层

备案等级：壹级

证书编号：(2018)津房评估证字第 14 号

三、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为坐落于河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207 的房地产，建筑面积为 167.94 平方米。

(二) 估价对象基本状况

估价对象房地产基本状况表

坐落	河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207			
四至	东至	紫金北里	南至	环湖北道
	西至	环湖中路	北至	河西十七幼
规模	分摊土地面积	--	建筑面积	167.94 平方米
用途	土地使用权用途	--	规划用途	住宅
权属	土地所有权	国家		
	土地使用权人	天津市长芦实业开发公司		
	房屋所有权人	天津市长芦实业开发公司		
	土地使用权类型	划拨	终止日期	--

(三) 估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象为坐落于河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207 的房地产。

天津市地处华北平原北部，北依燕山山脉，东临渤海，是海河五大支流汇合处和入海口。天津地域辽阔，背靠“三北”（华北、东北、西北），公路、铁路、航空、海运等交通便利。近年来，天津以其地理位置优越，基础设施完善，投资环境良好等诸多因素，逐渐成为了国内外有识之士投资的热点。

河西区是天津市的中心城区，位于市区东南部，因地处海河西岸而得名。区境东临海河与河东区相望，西迄卫津南路、卫津河与南开区、西青区交界，南沿双林农场引水河与津南区毗邻，北抵徐州道、马场道、津河与和平区接壤。区域面积 42 平方公里，常住人口 87 万，下辖马场街、尖山街、越秀路街、天塔街、桃园街、大营门街、下瓦房街、挂甲寺街、友谊路街、陈塘庄街、柳林街、东海街、梅江街，13 个街道办事处，193 个社区居民委员会。

2. 交通状况

（1）区域内公共交通状况

估价对象位于环湖中路与环湖北道交口，周边有 9、628、658、675、859、866、878、901、951、952、963 路等公交线路，公共交通便捷度较好。

（2）对外交通条件

河西区是天津市中心城区核心区，公交、地铁网线密集。该区域内道路纵横交错，有广东路、解放南路、友谊路、快速路、外环线等重要的交通干道，道路等级较高，路面交通通畅，通过这几条道路可到达市内各区及周边地区，对外交通便利。

3. 周围环境和景观状况

（1）自然环境

河西区气候变化明显，春季干旱多风，冷暖多变；夏季温高湿重，雨热共济；秋季天高云淡，风和日丽；冬季寒冷干燥，雨雪稀少。年平均气温 12.3℃。最冷的 1 月份平均气温为零下 4-6℃。7 月份最热，平均气温在 26℃



以上。年气温差为 30-32℃。日气温差 7-12℃。全年平均降水量为 558-697 毫米，降水日数为 64-73 天，且多集中在 7、8 月份。风向受季风环境的支配，夏季主要受太平洋亚热带高压影响，多偏东南风；冬季受蒙古冷高压控制，多偏西北风；春秋两季盛行西南风。

(2) 人文环境

河西区具有优秀的人文环境。区内有高等院校及中、小学共 169 所，基础教育设施和教育水平居全市领先地位。有专业医疗机构 62 家，包括天津市肿瘤医院、天津医院等 7 家三级甲等医院。文化资源丰富，坐落于区内的天津市标志性文化设施有天津市文化中心、天津国际展览中心、天津博物馆、天津大剧院、天津科技馆、天津自然博物馆、天津图书大厦、华夏未来艺术中心等，天津歌舞剧院、天津京剧院、天津交响乐团等 8 个专业演出团体也坐落河西。

(3) 景观环境

河西区环境景观优美，区内有人民公园、珠江公园、天津文化中心、天津湾嘉茂文化休闲酒吧广场等景点吸引无数游客来此观光。位于河西区东南部的人民公园，占地 14.21 公顷，水域面积 3.3 公顷，景色秀丽，环境优雅，是一个以有游艺娱乐为主的综合性公园。加之区内的天津文化中心的建成，形成文化与环境景观为一体的综合场所，音乐喷泉、林荫小路等绿色环境场所，成为了天津市民游览、健身、休憩的又一游乐度假场所。

估价对象临近天塔湖，周边有华夏未来儿童公园，环境景观较好。

4. 外部配套设施

(1) 基础设施

通路：估价对象位于环湖中路与环湖北道交口东北侧。

供水：芥园水厂、凌庄水厂、新开河水厂是天津市三个生产规模较大的水厂，日产水能力 200 多万吨，生活用水保证率可达到 100%。



排水：天津市已建成有效的污水处理、排泄系统和雨水排泄系统。其中，雨水排泄系统是由遍及全市各级别道路路边的雨水道通过清污改造后的津河、卫津河等流入海河，再汇入渤海，基本实现了雨污分流。污水排泄系统分为六个子系统，三个排出路径，其中咸阳路排污系统、张贵庄排污系统组成北部排出路径，最终汇入渤海；北仓排污系统为独立系统，经永定河最终汇入渤海。

供电：通过市政电网提供电力。天津电网已经形成可靠的高压输电主网架，网内 35 千伏以上变电站 560 座，天津发电总装机达 504 万千瓦。

通信：天津市通讯设施水平不断提高，从最初的市话网、长途通讯网到如今的 GSM、CDMA 无线通讯网，已实现同国内、国际的自由联通，沟通方式方便快捷，为各方面的信息交流提供了保障。

燃气：由天津市燃气集团负责供应，现市区供气管网已发展到 6000 多公里，供气区域由原来的市内六区扩展到 17 个区县，覆盖率达到 94.4%；年输气能力由 4 亿立方米增至 10 亿立方米；供气总户数达到 185 万户，民用气化率达到 97%。

供暖：天津市区供热多为分散供热，由同一热源向住宅区集中供热很少，供热主要由第一热电厂、陈塘热电厂、杨柳青热电厂和军粮城热电厂负责供热。

（2）公共服务设施

估价对象所在区域内配建有小学、银行、超市、综合市场、医院等，公共服务设施较齐全。

（四）估价对象实物状况

1. 估价对象土地状况



估价对象为坐落于河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207 的房地产。四至为东临紫金北里，南临环湖北道，西临环湖中路，北临河西十七幼。

估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖），宗地红线内“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖）及场地平整。

估价对象所在地块形状较规则，地势平坦，地基承载力较好。

2. 估价对象建筑物状况

估价对象为坐落于河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207 的房地产，建筑面积为 167.94 平方米。估价对象所在建筑物为 23 层到顶钢混结构建筑物，建成于 2000 年，建筑物外檐刷涂料，局部贴装饰面砖，不锈钢玻璃门，塑钢窗。建筑物整体维护保养及使用状况较好。

估价对象位于该建筑物第 12 层，朝南，层高约 2.85 米，户型为敞开式，入户门为防盗门。室内办公区为地面铺复合地板，墙面刷涂料，顶棚刷涂料或石膏板吊顶；厨房和卫生间均为地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为 PVC 吊顶。根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象目前作为办公使用。

整个建筑物配有上下水、照明电、暖气、燃气、电梯等设备设施。

（五）估价对象权益状况

据估价委托人提供《天津市不动产登记簿查询证明》载明：权利人为天津市长芦实业开发公司，共有情况为单独所有，坐落于河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦 1-1-1207，不动产单元号为 120106005002GB00248F00210024，权利类型为空白，登记日期为 2006 年 06 月 07 日，不动产权证号为津 0145917，不动产登记证明号为空白。土地（非林地）登记信息、房屋（构筑物）等登记信息、查封登记信息见下表：



土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积		使用（承包）期限		用途	
划拨	--		--		--	
房屋（构筑物）等登记信息						
幢（房）号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积（m ² ）	构筑物类型
1-1-1207	钢混	23	12	住宅	167.94	--
查封登记信息						
查封机关	天津市第二中级人民法院		查封类型		查封	
查封时间	2015年06月16日		查封文件及文号		(2015)二中民二诉保字第271号	
查封期限	2018年06月15日至2021年06月14日					

其余信息均为空白。

四、估价目的

为估价委托人审理的纠纷案中涉及的房地产进行市场价值评估，为估价委托人提供价值参考依据。

五、价值时点

价值时点为二〇一九年七月三日。本价值时点是以注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日确定的。

六、价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

1. 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2. 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

3. 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4. 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5. 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

- (1) 《中华人民共和国物权法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;

2. 有关估价标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3. 估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《天津市第二中级人民法院司法评估委托书》((2019)津 02 财评 81 号);

(2) 《天津市不动产登记簿查询证明》;

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料;
- (2) 天津市河西区现行房地产租售价格资料。

八、估价原则

注册房地产估价师遵循下列估价原则进行房地产估价:

1. 独立、客观、公正原则: 要求注册房地产估价师站在中立的立场上,



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或价格的原则。我们的注册房地产估价师未接受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，并且不带有自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目，在估价中公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。本次估价范围、用途及其面积所使用数据均以估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》等相关资料所载内容为准。

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。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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 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或价格的原则。

5. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；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估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。在估价过程中应根据估价目的、估价对象特点选择合适的估价方法。

本次估价涉及的房地产规划用途为住宅，实际用途为办公。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析相关资料之后，根据估价对象的特点和实际情



况，获知估价对象所在区域与估价对象同类型用途房地产租售案例较多，因此适宜选用比较法和收益法，不适宜选用成本法；估价对象为已建成建筑物，并且现状用途处于最高最佳利用状态，不具备再开发潜力，不适用于假设开发法。因此本次估价选取比较法和收益法测算房地产价值，并运用有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定房地产估价结果。

比较法：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。

收益法：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。

十、估价结果

采用比较法和收益法分别计算出房地产市场价格。由于估价对象所在区域居住房地产市场租售比不合理，居住房地产租赁收益价格明显低于其交易价格，考虑比较法评估结果更能客观地反映房地产市场价格，故在此舍弃收益法评估结果，最终取比较法测算结果作为估价结果。

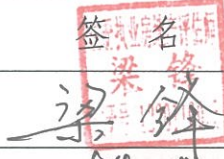
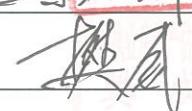
估价结果汇总表

币种：人民币


相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	评估总价（元）		3,190,000	1,670,000
	平均单价（元/m ² ）		19004	9950
评估价值	评估总价（元）		3,190,000 (大写：人民币叁佰壹拾玖万元整)	
	平均单价（元/m ² ）		19004	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 锋	1220110025		2019年7月12日
樊 威	1220090009		2019年7月12日

十二、复核人员

姓名	注册号	签名	签名日期
任秀丽	1220030006		2019年7月12日

十三、实地查勘期

二〇一九年七月三日

十四、估价作业期

二〇一九年七月三日至二〇一九年七月十二日。



第四部分 附 件

1. 《天津市第二中级人民法院司法评估委托书》((2019)津 02 财评 81 号) 复印件;
2. 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件;
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片;
4. 估价对象区域位置示意图;
5. 可比实例位置图和外观照片;
6. 天津中量房地产土地评估有限责任公司营业执照复印件;
7. 中华人民共和国房地产估价机构备案证书复印件;
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。

天津市第二中级人民法院 司法评估委托书

(2019)津02财评81号

天津中量房地产土地评估有限责任公司：

本院受理(2017)津02执9号案件，依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条及我院《关于对外委托司法鉴定、评估等工作的管理办法(试行)》第二十二规定，根据案件需要，委托你单位对涉案房产进行财产价值评估，委托事项如下：

一、委托目的：为下一步财产处置提供价格参考。

二、评估标的物基本情况：相关事项详见本院附送材料。

三、委托事项：

对天津市河西区环湖中路与环湖北路交口东北侧滨湖大厦1-1-1107、1207号房产进行评估。

四、委托要求：

1、自接受委托之日起30日内完成评估报告一式6份(根据当事人确定，其中1份评估报告中随附技术报告)交执行局，另需提交电子版报告，现场照片和视频传至邮箱(1942402238@qq.com)。

2、评估报告应对标的物出具市场价值、明确的评估依据和计算方法、详细说明标的物的瑕疵情况，并附营业执照、资质证书、鉴定人(注册评估师)证照、评估标的物的照片、本院委托

书的复印件。

3、评估报告送达当事人后，当事人提出异议的，你单位应在收到异议书 7 日内进行书面答复或作出修正报告，需要出庭答疑的案件，及时派员出庭。

4、评估基准日：2019 年 7 月 3 日

五、评估费用：

六、附送材料：见交接单。

七、其他事项：

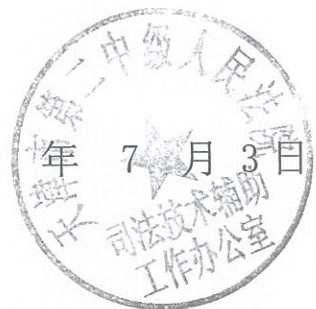
案件承办人：王国庆

电话：28024288

司辅联系人：单 昭

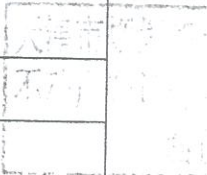
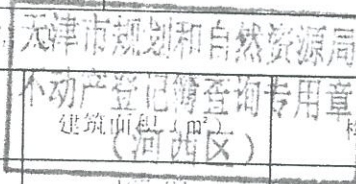
电话：28024215

2019



天津市不动产登记簿查询证明

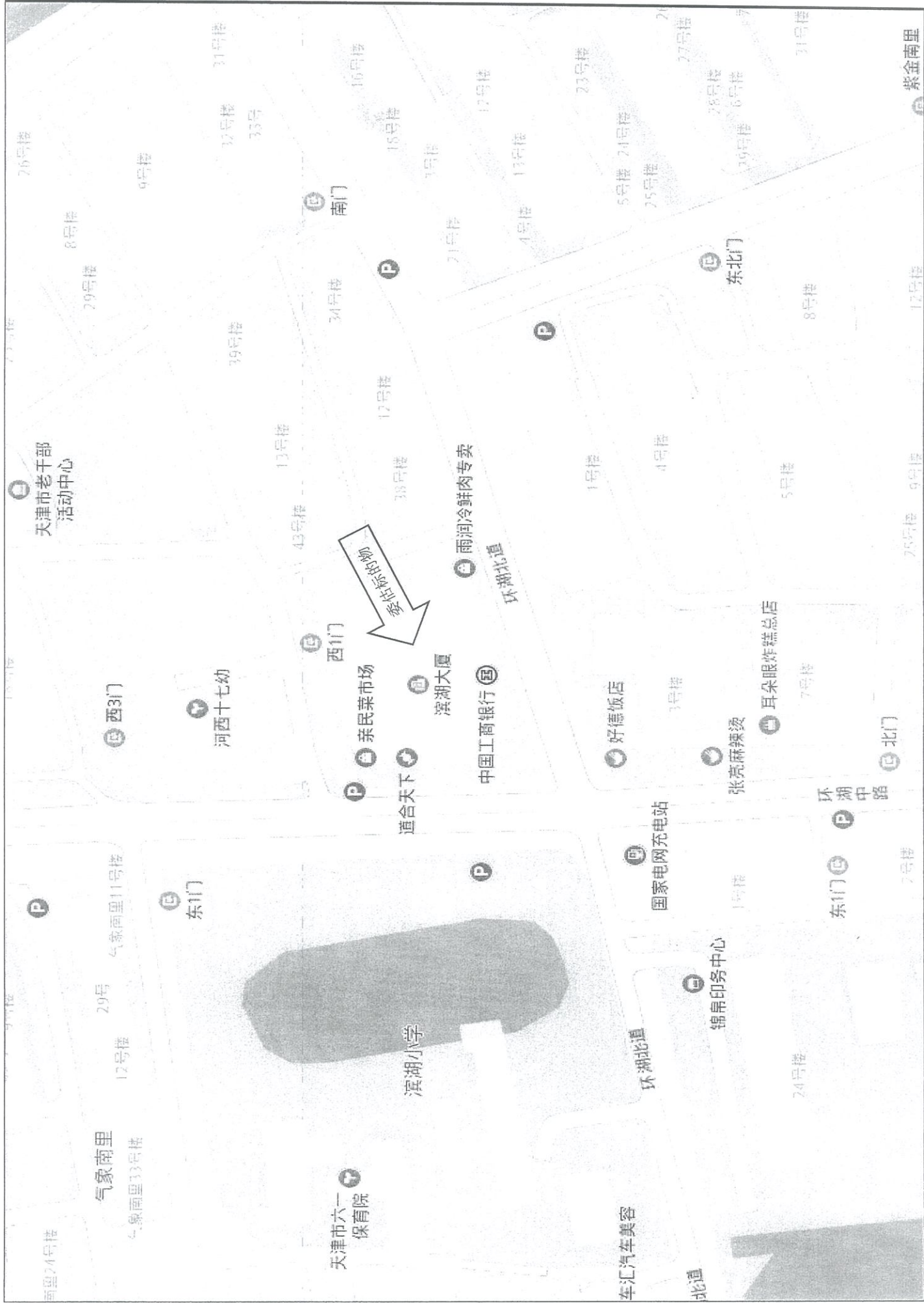
权利人	天津市长芦实业开发公司				
共有情况	单独所有				
坐落	河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦1-1-1207				
不动产单元号	120106005002GB00218F00210021				
权利类型	/				
登记日期	2006年 06月 07日				
不动产权证号	津0145917				
不动产登记证明号					
土地(非林地)登记信息					
权利性质	面积	使用(承包)期限		用途	
划拨		至			
房屋(构筑物)等登记信息					
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑物类型
1-1-1207	钢混	23	12	住宅	167.91
林地(森林、林木)登记信息					
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班
	至				
海域信息					
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式
		至			
抵押权登记信息					
登记日期	不动产单元号		不动产单元号		
抵押人					
抵押权人					
抵押范围					



被担保债权数额 (最高债权数)		债务履行期限 (债权确定期间)	
地役权登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预告登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积 (m ²)	
权利人		义务人	
被担保债权数额 (元)		债务履行期限	
查封登记信息			
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	查封
查封时间	2015年06月16日	查封文件及文号	(2015)二中民二诉保字第271号
查封期限	2018年06月15日 至 2021年06月14日		
异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其他信息			
记载日期		记载事项	



注册房地产估价师梁锋于价值时点2019年7月3日对估价对象河西区环湖中路与环湖北道交口东北侧滨湖大厦1-1-1207进行了实地查勘。

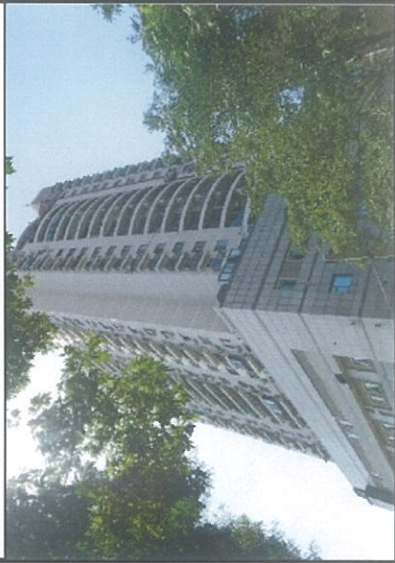




可比实例A-华昌大厦



可比实例B-滨湖大厦



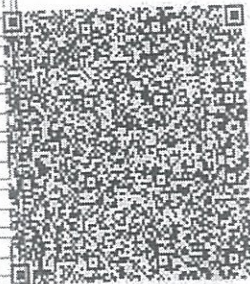
可比实例C-滨湖大厦



营业执照

(副本)
统一社会信用代码 9112010472573583XU

名称 天津中量房地产土地评估有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区十层
 法定代表人 王玉刚
 注册资本 贰佰万元人民币
 成立日期 二00一年二月二十八日
 营业期限 2001年02月28日至 2021年02月27日
 经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估相关咨询服务。(国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理)



登记机关



2018年04月10日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

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：天津中量房地产土地评估有限公司
法定代表人：王玉刚
(执行事务合伙人)

住所：南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层
统一社会信用代码：911201047573583XU
备案等级：壹级
证书编号：(2018)津房评估证字第14号
有效期限：2018年5月22日至2021年5月21日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

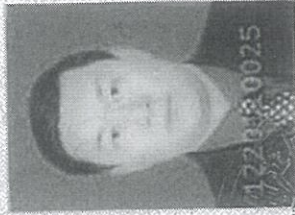
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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. 00164304



姓名 / Full name

梁锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120105196804071835

注册号 / Registration No.

1220110025

执业机构 / Employer

天津中量房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

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. 00157191



姓名 / Full name

樊威
性别 / Sex

男
身份证件号码 / ID No.

120103197901141710
注册号 / Registration No.

1220090009
执业机构 / Employer

天津中量房地产土地评估有限责任
公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25
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. 00157192



姓名 / Full name

任秀丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120225197410213568

注册号 / Registration No.

1220030006

执业机构 / Employer

天津中量房地产土地评估有限责任

公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature