天津市南开区人民法院
执行裁定书

（2019）津0104执恢689号

申请执行人：韩雪山，男，1980年6月10日出生，满族，无职业，住天津市南开区浅水湾26-1-1201号。

委托代理人：张达开，天津万聚律师事务所律师。

委托代理人：马青娜，天津万聚律师事务所律师。

被执行人：李雁，女，1969年12月4日出生，汉族，天津靓佳快捷酒店经理，住天津市河西区恋海园13-1-101号。

申请执行人韩雪山与被执行人李雁借款合同纠纷一案中，本院查封了被执行人李雁名下的坐落于天津市河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-1103号居住房屋的所有权转移手续，根据已发生法律效力的(2018)津0104民初11025号民事调解书，要求被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼

法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人李雁名下的坐落于天津市河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103 号。

本裁定送达后立即生效。

审　判　长　　胡富源
审　判　员　　陈风利
审　判　员　　梁　嫣

二〇二〇年五月二十二日

书　记　员　　刘晴

附本裁判文书所依据法律规定的具体内容:

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十二条被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权向有关单位查询被执行人的存款、债券、股票、基金份额等财产情况。人民法院有权根据不同情形扣押、冻结、划拨、变价被执行人的财产。人民法院查询、扣押、冻结、划拨、变价的财产不得超出被执行人应当履行义务的范围。

人民法院决定扣押、冻结、划拨、变价财产，应当作出裁定，并发出协助执行通知书，有关单位必须办理。

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释

第四百八十七条人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。

申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。

人民法院也可以依职权办理续行查封、扣押、冻结手续。

天津市不动产登记簿查询证明

权 利 人	李雁
共有情况	单独所有
坐　　落	河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-1103
不动产单元号	120111006002GB00201F00340027
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
登记日期	2018年 12月 04日
不动产权证号	津(2018)河西区不动产权第1038522号
不动产登记证明号	津(2017)河西区不动产证明第4011617号

土 地（非 林 地）登 记 信 息

权利性质	面积	使用（承包）期限	用途
出让	497501.1 平方米	至 2073年10月27日	城镇住宅用地

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（㎡）	构筑物类型
3-1-1103	钢混结构	26	11	居住	158.76	

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	小班
	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	2017年12月26日	不动产登记证明号	津(2017)河西区不动产证明第4011617号
抵押人	李雁		
抵押权人	及时雨(天津)小额贷款股份有限公司		
抵押范围	158.76平方米		

天津市规划和自然资源局 不动产登记簿查询专用章（河西区）

被担保债权数额（最高债权数	人民币3500000元	债务履行期限（债权确定期间）	2017年12月22日 2032年12月21日
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（㎡）	
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	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年08月30日	查封文件及文号	（2018）津0104民初11025号
查封期限	2018年08月30日	至	2021年08月29日
查封机关	天津市和平区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年02月02日	查封文件及文号	（2019）津0101执保75号
查封期限	2019年02月02日	至	2022年02月01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	

自然查询区）

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 博成房评字（2019）第100号

估价项目名称： 天津市河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-1103居住房地产市场价值估价报告

估价委托人： 天津市南开区人民法院

房地产估价机构： 天津博成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 刘德建(1220020043)

潘绍国(1220070013)

复核人员： 陈文辉(1220070022)

估价报告出具日期： 2019 年 11 月 21 日

序　列　号　：　2019-253-059334

致估价委托人函

天津市南开区人民法院:

贵院执行韩雪山与李雁合同纠纷一案中，需确定河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103 居住房地产的处置参考价，特委托我公司对李雁名下坐落于河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103 居住房地产市场价值进行评估。

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：估价对象为坐落于河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103 的居住房地产。依据估价委托人提供《天津市不动产登记簿查询证明》复印件记载，权利人为李雁，共有情况为单独所有，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，房屋结构为钢混结构，建筑面积为 158.76 平方米，规划用途为居住。估价对象范围包括：证载建筑面积为 158.76 平方米的房屋及其分摊土地使用权面积，包含与估价对象功能相匹配不可移动的设施设备。估价对象不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3. 价值时点：二O一九年十一月二十日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，确定估价对象在价值时点二O一九年十一月二十日估价结果如下:

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法（舍弃）
测算结果(人民币)	总价（元）	4830000 元	1570000 元
	单价（元/m^2）	30417 元/ m^2	9904 元/m^2
评估价值(人民币)	总价（元）	4830000 元 大写：肆佰捌拾叁万元整	
	单价（元/m^2）	30417 元/m^2	

7. 特别提示:

估价结果不包括未来办理权属转移时可能发生的手续费和税费。

法定代表人（盖章）：

天津博成房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十一日

目 录

1. 《天津市南开区人民法院委托书》复印件;
2. 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件;
3. 估价对象位置图;
4. 估价对象现场照片;
5. 可比实例位置图和外观照片;
6. 专业帮助情况和相关专业意见;
7. 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件;
8. 《房地产估价机构资质证书》复印件;
9. 《注册房地产估价师资格证书》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以估价委托人提供的有关文件资料及估价人员实地查勘为依据，我们认为是真实的和准确的，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》（GB/T50291-2015）和《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. 我们对本估价对象的权属状况进行了调查，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件和注册房地产估价师现场查勘调查，该估价对象在价值时点存在抵押和查封情况。具体情况如下:

抵押权登记信息			
登记日期	2017 年 12 月 26 日	不动产登记证明号	津（2017）河西区不动产证明第 4011617 号
抵押人	李雁		
抵押权人	及时雨（天津）小额贷款股份有限公司		
抵押范围	158.76 平方米		
被担保债权数额（最高债权数额）	人民币 3500000 元	债务履行期限（债权确定期间）	2017 年 12 月 22 日 2032 年 12 月 21 日
查封登记信息			
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018 年 08 月 30 日	查封文件及文号	（2018）津 0104 民初 11025 号
查封期限	2018 年 08 月 30 日至 2021 年 08 月 29 日		
查封机关	天津市和平区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019 年 02 月 02 日	查封文件及文号	（2019）津 0101 执保 75 号
查封期限	2019 年 02 月 02 日至 2022 年 02 月 01 日		

估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般性假设

（1）对权属证书审慎检查

估价委托人提供了估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，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。

（2）对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

本次查勘仅限于估价对象外观和使用状况，对于被遮蔽、未暴露及难以接触、观察到的部分，以估价委托人提供的资料为依据进行评估。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，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）对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件所记载内容为依据进行评估。

（4）对房地产市场的假设

在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

2. 未定事项假设

估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件未记载估价对象分摊的土地使用权面积，证载的 497501.1 平方米是估价对象所在宗地的面积，故本报告未描述估价对象所分摊的土地使用权面积。

3. 背离事实假设

（1）根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，该估价对象存在抵押和查封情况，本报告未考虑上述情况存在对估价结果可能产生的影响。

（2）估价对象于价值时点时已出租，估价委托人未能提供估价对象租赁合同，故本次估价未考虑租约对估价结果可能产生的影响。

4. 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

（1）估价委托人不是估价对象权利人，不能提供估价对象权属证明原件。注册房地产估价师已经进行了尽职调查，但仍难以取得估价对象权属证明原件。本报告以估价委托人提供的打印时间为 2019 年 05 月 08 日的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件与价值时点时权属证件原件一致为假设前提。

（2）注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘，我们不掌握估价对象内部状况资料。本报告以估价对象内部状况能满足正常使用为假设前提。

（二）估价报告使用限制

估价报告使用限制，主要对估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围等的限定，以及在使用估价报告报告和估价结果时需注意的其他事项。

1. 估价报告和估价结果用途限制

本估价报告是应估价委托人要求，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的所作，不得用于其他目的，改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

2. 估价报告和估价结果使用期限限制

估价报告的使用期限为一年，即从二〇一九年十一月二十一日起至二〇二〇年十一月二十日止，超过使用期限使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。

3. 估价报告和估价结果使用范围限制

本估价报告是应估价委托人要求专为本次估价目的所作，未经天津博成房地产土地评估有限公司同意，不得向估价委托人、报告使用者和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

4. 使用估价报告报告和估价结果时需注意的其他事项

（1）根据《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起实施）第二十三条，委托人应当对其提供的权属证明，财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。委托人对所提供资料的真实性负责并承担相应法律责任，如果因提供资料不实而造成估价结果失实，则本估价报告及估价结果失效，如果因使用失效报告造成的相关责任，评估公司不承担相关责任。

（2）本报告一式四份，均具同等法律效力。其中交付估价委托人三份估价结果报告，一份存档。本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师盖章、签字后方可使用，并盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

估价结果报告

（一）估价委托人

1. 名称：天津市南开区人民法院

（二）房地产估价机构

1. 机构名称：天津博成房地产土地资产评估有限公司
2. 住所：天津市河西区友谊路与平江道交口东南侧大安大厦 A 座 1704
3. 统一社会信用代码：91120103758142184Q
4. 证书编号：（2018）津房评估证字第 3 号
5. 备案等级：壹级
6. 法定代表人：高藕叶

（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. 估价对象范围

估价对象位于河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103，其位于海逸长洲恋海园小区内部，所在小区四至为：东至友谊南路，南至烟波路，西至海逸豪园，北至绥江道。房屋建筑面积为 158.76 平方米。估价对象范围包括：证载建筑面积为 158.76 平方米的房屋及其分摊土地使用权面积，包含与估价对象功能相匹配不可移动的设施设备。估价对象不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况

（1）估价对象基本状况

估价对象坐落于河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件记载，估价对象权属清晰，其登记状况如下：

权利人	李雁					
共有情况	单独所有					
坐落	河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103					
不动产单元号	120111006002GB00201F00340027					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
登记日期	2018 年 12 月 04 日					
不动产权证号	津（2018）河西区不动产权第 1038522 号					
不动产登记证明号	津（2017）河西区不动产证明第 4011617 号					
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积		使用（承包）期限			用途
出让	497501.1 平方米		至 2073 年 10 月 27 日			城镇住宅用地
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（㎡）	构筑物类型
3-1-1103	钢混结构	26	11	居住	158.76	-

（2）他项权利

在价值时点，估价对象存在抵押和查封情况，具体情况如下：

抵押权登记信息			
登记日期	2017 年 12 月 26 日	不动产登记证明号	津（2017）河西区不动产证明第 4011617 号
抵押人	李雁		
抵押权人	及时雨（天津）小额贷款股份有限公司		
抵押范围	158.76 平方米		
被担保债权数额（最高债权数额）	人民币 3500000 元	债务履行期限（债权确定期间）	2017 年 12 月 22 日 2032 年 12 月 21 日
查封登记信息			
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封

查封时间	2018 年 08 月 30 日	查封文件及文号	（2018）津 0104 民初 11025 号
查封期限	2018 年 08 月 30 日至 2021 年 08 月 29 日		
查封机关	天津市和平区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019 年 02 月 02 日	查封文件及文号	（2019）津 0101 执保 75 号
查封期限	2019 年 02 月 02 日至 2022 年 02 月 01 日		

3. 土地基本状况

估价对象位于河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园 3-1-1103，其所在小区四至为：东至友谊南路，南至烟波路，西至海逸豪园，北至绥江道。土地权利性质为出让，使用（承包）期限至 2073 年 10 月 27 日，用途为城镇住宅用地。

该地区各项基础配套设施齐全，地势平坦，形状为规则多边形，基础设施达“七通”，即宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、暖气、燃气。

4. 建筑物基本状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘，在价值时点，其建筑物的实物状况如下：

估价对象所在楼宇建成于 2004 年，共 26 层，估价对象位于 11 层，钢混结构，层高约 2.7 米，朝向为南北。由于估价对象于价值时点时已出租，注册房地产估价师现场查勘时仅限于估价对象建筑物的外部，未能对估价对象进行室内查勘。本报告以估价对象内部状况能满足正常使用功能进行评估。

室内配套设施有上下水、电、燃气、暖气、电梯、消防、通讯等。

估价对象建筑物新旧程度较好，维护保养状况较好，光洁度完好，承重结构未出现不均匀沉降，其他房屋结构构件均完好，入户门无损坏变形。估价对象设备、管道畅通；电照管线无老化损坏，能正常使用。

（五）价值时点

（1）价值时点：二〇一九年十一月二十日。

（2）注册房地产估价师（刘德建、潘绍国），已于二〇一九年十一月二十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，故确定价值时点为二〇一九年十一月二十日。

（六）价值类型

1. 价值类型：市场价值。

2. 市场价值是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

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、公正的原则

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或价格的原则。

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的原则。

3. 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。

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或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 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。

（八）估价依据

1.法律、法规和政策性文件

(1)《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 29 号）;

(2)《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）;

(3)《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）;

(4)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）;

(5)《中华人民共和国担保法》（1995 年 10 月 1 日起施行）;

(6)《中华人民共和国拍卖法》（1997 年 1 月 1 日起施行）;

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2012 年 1 月 1 日起施行）;

(8)《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》(2018 年 9 月 1 日起施行);

(9)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号）。

2.技术标准

(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. 估价委托人提供的有关资料

(1)《天津市不动产登记簿查询证明》复印件;

(2)《天津市南开区人民法院委托书》（（2019）津 0104 执恢 689 号）;

4. 其他依据

(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。

（九）估价方法

1. 估价方法适用性分析

房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。

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。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

本估价报告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《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，房地产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。

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以采用比较法、收益法等方法求取的房地产，但估价对象为已建成并现状使用良好的房地产，在价值时点符合最高最佳利用，故本次估价不采用假设开发法。

成本法适用于新开发土地的估价，特别适用于房地产市场发育不完善，成交案例不多，或无收益性的房地产。估价对象周边住宅房地产市场发育完善，周边区域类似房地产交易实例较多且代表性较强，而且估价对象为居住用房，用成本法折旧后不能客观反应该房的功能和效用，故未采用成本法进行评估。

由于估价对象为居住用途房地产，具有收益性，可采用收益法进行评估。

比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为居住房地产，周边区域类似房地产交易实例较多且代表性较强，故可采用比较法进行测算。

2. 估价技术路线

（1）采用比较法和收益法分别求取估价对象居住房地产的市场价值。

①运用比较法进行测算的基本公式为：

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

②运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{t}\right]+\frac{V_{t}}{(1+Y)^{t}}$$

式中：V——收益价值；

t——净收益的期限。如果是在房地产持有一段时间后转售，则 t 为持有房地产的期限，简称持有期；

Y——报酬率；

g——年净收益递增率；

V_t——5 年期末转售收益，即第 5 年末转售时的价格减去销售税费后的净值。

（2）将比较法和收益法结果赋予一定的权重，得到估价对象在价值时点的市场价值。

（十）估价结果

经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，确定估价对象在价值时点二〇一九年十一月二十日估价结果如下：

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法（舍弃）
测算结果(人民币)	总价（元）	4830000 元	1570000 元
	单价（元/m²）	30417 元/m²	9904 元/m²
评估价值(人民币)	总价（元）	4830000 元 大写：肆佰捌拾叁万元整	
	单价（元/m²）	30417 元/m²	

（十一）注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘德建	1220020043	注册执业房地产估价师 刘德建 注册号 1220020043	2019年11月21日
潘绍国	1220070013	注册执业房地产估价师 潘绍国 注册号 1220070013	2019年11月21日
陈文辉（复核人员）	1220070022	注册执业房地产估价师 陈文辉 注册号 1220070022	2019年11月21日

（十二）实地查勘期

二〇一九年十一月二十日。

（十三）估价作业期

二〇一九年十一月二十日至二〇一九年十一月二十一日。

（十四）估价报告使用期限

根据《房地产估价规范》的有关规定，本估价报告使用期限为一年，即自起二〇一九年十一月二十一日至二〇二〇年十一月二十日止。

附　件

1.《天津市南开区人民法院委托书》复印件;

2.《天津市不动产登记簿查询证明》复印件;

3.估价对象位置图;

4.估价对象现场照片;

5.可比实例位置图和外观照片;

6.专业帮助情况和相关专业意见;

7.房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件;

8.《房地产估价机构资质证书》复印件;

9.《注册房地产估价师资格证书》复印件。

天津市南开区人民法院

委托书

(2019)津0104执恢689号

天津博成房地产土地评估有限公司：

我院在执行韩雪山与李雁 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：

河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-1103。

2019年11月14日

天津市不动产登记簿查询证明

权 利 人	李雁
共有情况	单独所有
坐　　落	河西区友谊南路与绥江道交口西南侧恋海园3-1-1103
不动产单元号	120111006002GB00201F00340027
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
登记日期	2018年 12月 04日
不动产权证号	津(2018)河西区不动产权第1038522号
不动产登记证明号	津(2017)河西区不动产证明第4011617号

土 地（非 林 地）登 记 信 息

权利性质	面积	使用（承包）期限	用途
出让	497501.1 平方米	至 2073年10月27日	城镇住宅用地

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(㎡)	构筑物类型
3-1-1103	钢混结构	26	11	居住	158.76	

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	小班
	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			

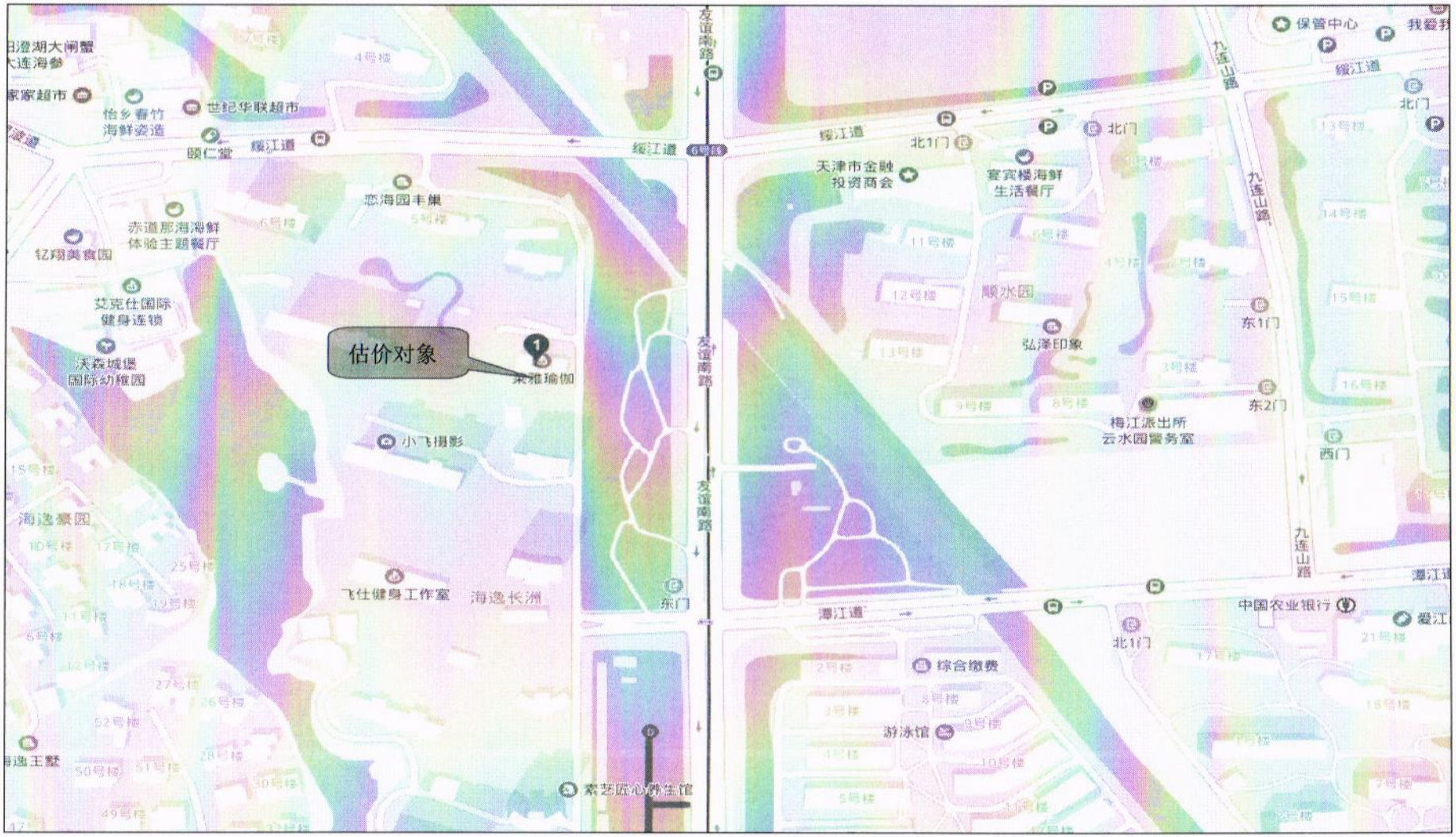
抵 押 权 登 记 信 息

登记日期	2017年12月26日	不动产登记证明号	津(2017)河西区不动产证明第4011617号
抵押人	李雁		
抵押权人	及时雨(天津)小额贷款股份有限公司		
抵押范围	158.76平方米		

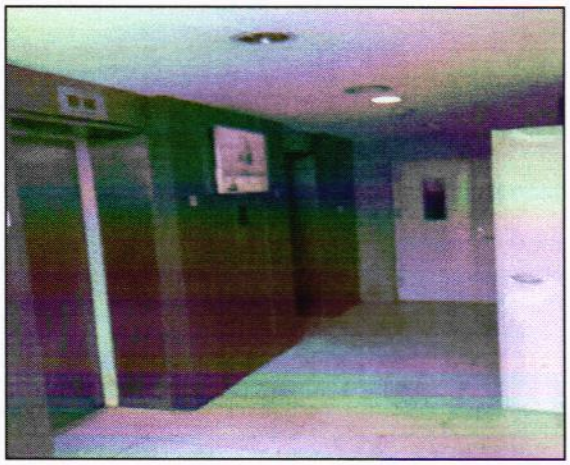
被担保债权数额（最高债权数	人民币3500000元	债务履行期限（债权确定期间）	2017年12月22日 2032年12月21日
地役权登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预告登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积（㎡）	
权利人		义务人	
被担保债权数额（元）		债务履行期限	
查封登记信息			
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年08月30日	查封文件及文号	（2018）津0104民初11025号
查封期限	2018年08月30日	至	2021年08月29日
查封机关	天津市和平区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年02月02日	查封文件及文号	（2019）津0101执保75号
查封期限	2019年02月02日	至	2022年02月01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	

自然资源（区）

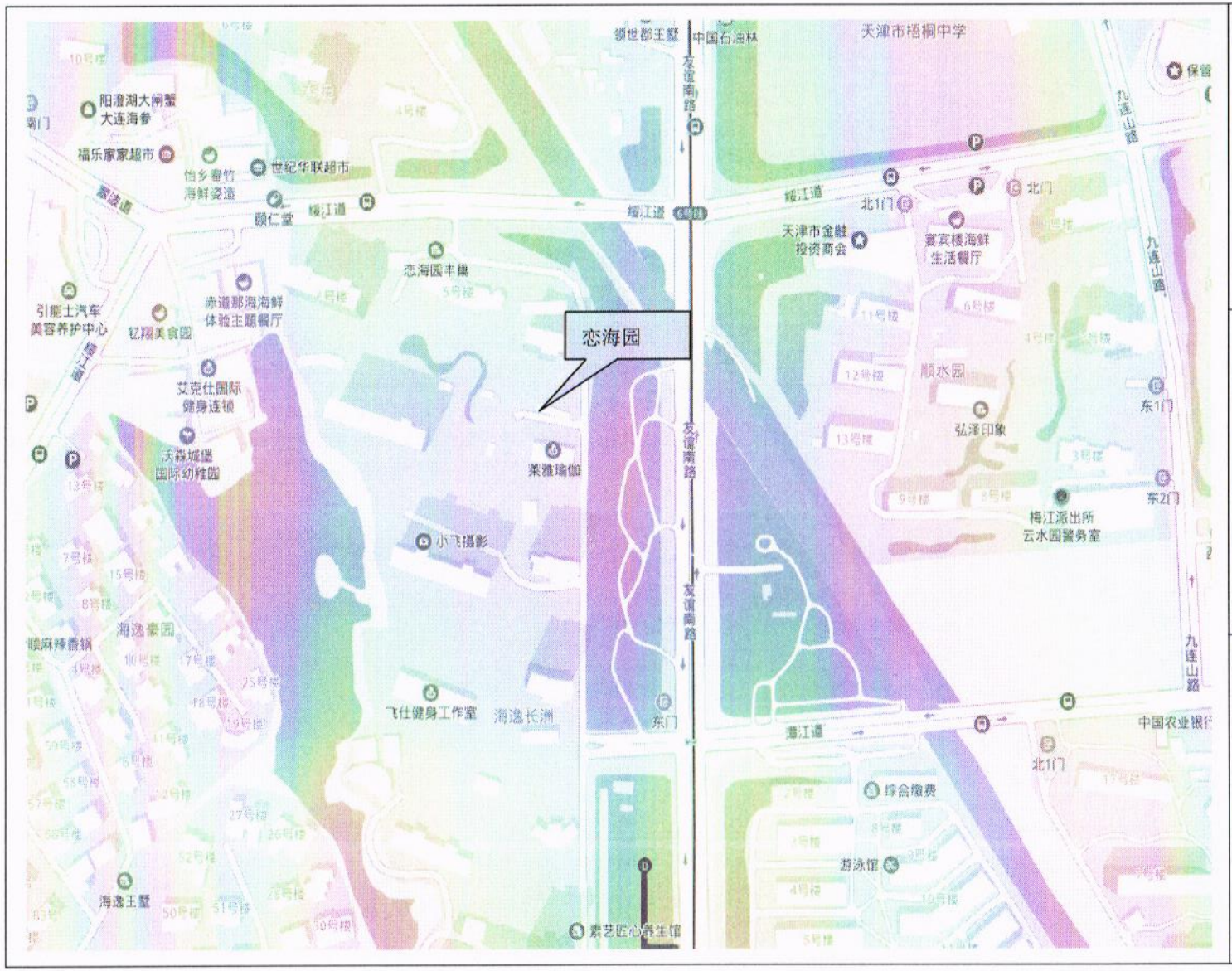
估 价 对 象 位 置 图


估价对象
1
澄湖大闸蟹
大连海鲜
家家超市
怡乡春竹
海鲜瓷道
世纪华联超市
颐仁滋
缓江道
恋海园丰巢
赤道那海滩鲜
体验主题餐厅
忆翔美食园
艾克仕国际
健身连锁
沃森城堡
国际幼稚园
来雅瑜伽
小飞摄影
海逸豪园
飞仕健身工作室
海逸长洲
海逸王墅
东门
友谊南路
保管中心
九连山路
北门
北1门
天津市金融
投资商会
宴宾楼海鲜
生活餐厅
顺水园
弘泽印象
东1门
东2门
梅江派出所
云水园警务室
西门
潭江道
中国农业银行
爱江
综合缴费
游泳馆

估 价 对 象 现 场 照 片



可比实例位置图及外观照片



可比实例 1—恋海园

可比实例 2—恋海园

可比实例 3—恋海园

专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

天津博成房地产土地资产评估有限公司

2019 年 11 月 21 日

统一社会信用代码
91120103758142184Q

营业执照

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　天津博成房地产土地资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　高藕叶

经营范围　房地产价格评估；土地价格评估；房地产开发项目可行性研究；商品房代理销售；房屋租赁；房地产经纪服务；房地产信息咨询；市场调查；财务咨询；计算机技术服务；计算机网络工程；工商登记代理；货物及技术进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外）；资产评估（取得经营许可后方可经营）；节能环保技术开发、咨询、服务、转让；环保工程设计、施工；物业管理；城市规划、土地规划相关的编制、设计、论证、咨询。（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　贰佰万元人民币

成立日期　二00四年三月二十九日

营业期限　2004年03月29日至长期

住　　所　天津市河西区友谊路与平江道交口东南侧大安大厦A座1704

登记机关　天津市河西区市场监督管理局

2019 年 09 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：天津博成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：高藕叶
(执行事务合伙人)

住所：天津市河西区友谊路与平江道交口大安大厦A座1704

统一社会信用代码：91120103758142184Q

备案等级：壹级

证书编号：(2018)津房评估证字第3号

有效期限：2019年10月18日至2021年1月21日

发证机关(公章)

二〇一九年十月十八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00193115

姓　名 / Full name
刘德建

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
120106197410296012

注 册 号 / Registration No.
1220020043

执业机构 / Employer
天津博成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-01-04

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.

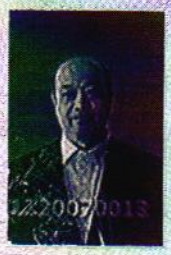
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

发证机关

No. 00193122

姓　名 / Full name
潘绍国

性　别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
120223197204091034

注 册 号 / Registration No.
1220070013

执业机构 / Employer
天津博成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-01-03

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. 00108125

姓　名 / Full name
陈文辉

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
120103196311101431

注 册 号 / Registration No.
1220070022

执业机构 / Employer
天津博成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-05-07

持证人签名 / Bearer's signature