

房地产估价报告

估价报告编号：津同章房评字[2020]第 284 号

估价项目名称：武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世
郦园 61-1 居住房地产市场价值评估

估价委托人：天津市武清区人民法院

房地产估价机构：天津同章房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴凤培(1220130012)

宋奎国(1220140004)

复核人员：闫永浩(1220070045)

估价报告出具日期：2020 年 09 月 30 日

序列号：2020-76-043477



022-2722 7575

022-5815 3098

Telephone / 市内

Facsimile / 传真

022-2582 8319

022-2933 8618

Telephone / 滨海

Telephone / 武清

致估价委托人函

天津市武清区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关政策、法规，对位于武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园 61-1 居住房地产市场价格价值进行了评估。评估范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权，房屋建筑物的建筑面积为 349.28 平方米。根据委托人提供的《天津市武清区人民法院鉴定（评估）委托书》，本次评估目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格价值。本次估价的一切取价标准均以价值时点有效的价格标准为依据，该价值时点为：2020 年 09 月 22 日。根据本次估价目的，本次评估的价值为估价对象房地产在价值时点的市场价格价值。

本次估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2020 年 09 月 22 日的市场价值为人民币 749 万元（大写：人民币柒佰肆拾玖万元整），单价为人民币 21453 元/平方米。

特别提示：本次估价为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价结果为估价对象的市场价值，未扣除法定优先受偿款及处分估价对象时的税费及其它相关费用。

此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自 2020 年 09 月 30 日起至 2021 年 09 月 29 日止。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020 年 09 月 30 日



022-2722 7575

022-5815 3098

Telephone / 市内

Facsimile / 传真

022-2582 8319

022-2933 8618

Telephone / 滨海

Telephone / 武清

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 复核人员	15
(十三) 实地查勘期	15
(十四) 估价作业期	15

附件 (复印件)

1. 天津市武清区人民法院鉴定 (评估) 委托书;
2. 估价对象位置图;
3. 估价对象照片;
4. 天津市不动产登记簿查询证明;
5. 现场查勘说明;
6. 没有人对本报告提供专业帮助和专业意见说明;
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件;
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 本次评估以委托人所提供的有关法律性文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的为前提条件。

(2) 假设估价对象的产权确权清晰无误，在价值时点时没有任何产权纠纷，而且未考虑产权的任何担保或其他的法律诉讼行为。

(3) 注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，假设估价对象不存在安全隐患。

(4) 假设估价对象在以后的使用期内是在保持现状的前提下正常使用，没有考虑未来可能发生的用途转换，也没有考虑任何外在不可抗拒的因素，对于估价对象的价格影响。

(5) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染、估价对象未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、暖、空调通风、燃气或其他设施设备予以必要关注，假设估价对象房地产无结构性损坏等质量缺陷，水、电、暖、空调通风、燃气或者其他设施设备及装修符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

(6) 本次评估是假定人民法院拍卖财产之日的估价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) 委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费，估价人员无法掌握相关情况，本次评估是假定估价对象不存在欠缴税费的情况下进行评估，如与实际情况不符，估价结果相应调整。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

依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，估价对象于价值时点存在抵押权和查封；根据本次评估目的，未考



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

虑估价对象的抵押权和查封对估价结果的影响，即本次评估是在假设产权人拥有完全权利的前提下进行的，特提醒报告使用方注意。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 本次估价中委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》的打印时间为 2020 年 08 月 04 日，本次估价以该时点的《天津市不动产登记簿查询证明》记载为依据，如有变化，则本估价报告相关内容相应修改。

(2) 本次评估未能进入估价对象室内进行查勘，本次评估室内情况以估价委托人提供的相关材料描述，假设估价对象朝向为南北，室内上下水、电、煤气、暖气等基本配套设施齐备，房屋及设施保养情况一般，具备正常使用功能，装修状况为一般装修，与实际不符，评估结果应做相应调整。

6. 限制条件

(1) 估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构或估价委托人确认的机构或个人，不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(2) 本次委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载的土地使用权面积未分摊。本次估价范围包含估价对象分摊的土地使用权，特提醒报告使用人注意。

(3) 本次估价结果仅供估价委托人就报告书所述估价目的下使用，不得用于其他用途或目的。由于报告书使用不当造成的后果，与本次估价的注册房地产估价师及其所在的估价机构无关。

(4) 此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

报告使用期限自 2020 年 09 月 30 日起至 2021 年 09 月 29 日止。估价目的在报告出具日期后的一年内实现时，应以本次估价结果作为底价和作价的参考依据。若超过一年，估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价对象的价格。

(5) 本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效行负责；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

(6) 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用下的市场价值；若其土地用途、级别、面积以及房屋利用状况、建筑面积等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应做相应调整。

(7) 本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

(8) 价值时点后，若发生估价对象因不可抗力而发生毁损、灭失等影响估价对象价值的期后事项（期后事项是指价值时点之后至出具估价报告之前的重大事项）时，不能直接使用本次估价结果。

(9) 本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如需转让、拍卖、变更、处置房地产，应按国家有关规定办理。

(10) 本估价报告及附件需同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中的部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(11) 此估价报告须经天津同章房地产土地资产评估有限公司加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用，并以正本为准。

(12) 此估价报告由天津同章房地产土地资产评估有限公司负责解释。



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：天津市武清区人民法院
住所：天津市武清区雍阳道 426 号
电话：18522677112

(二) 房地产估价机构

名称：天津同章房地产土地资产评估有限公司
统一社会信用代码：911201047257248316
住址：天津市河东区十一经路 7 号河东金融大厦三层 306-310 室
电话：(022) 27225810
法定代表人（执行合伙人）：刘健

资质等级：壹级

资质证书编号：(2018) 津房评估证字第 13 号

有效期限：2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日

(三) 估价目的

根据估价委托人提供的《天津市武清区人民法院鉴定（评估）委托书》，本次评估目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 总体状况描述

本次评估范围依据估价委托人提供的《天津市武清区人民法院鉴定（评估）委托书》及估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》确定的坐落于武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园 61-1 居住房地产，房屋建筑物的建筑面积为 349.28 平方米，建筑物规划用途为居住，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，权利人为陆作云。其东至泉达路、西至翠亨路、南至振华西道、北至雍阳西道，地理位置较好，



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

交通道路畅通，估价对象周边生活配套设施较齐全，适宜居住。

2. 实物状况描述

(1) 土地实物状况描述

估价对象土地为武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园61-1居住房屋所分摊的土地；根据评估人员现场查勘，估价对象位于武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园61-1，土地权利性质为出让，土地使用权面积为154094.6平方米（国有土地使用权面积未分摊），土地用途为城镇住宅用地，使用（承包）期限至2079年12月21日。其东至泉达路、西至翠亨路、南至振华西道、北至雍阳西道，地理位置较好。估价对象所在区域基础设施均达到“七通一平”，即通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、供热及场地平整；地质承载力一般；地势平坦、土壤状况无污染；土地形状较规则，所在区域用地类型无特殊规划限制。

估价对象土地位于武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园61-1，其土地用途符合该区域发展方向和规划用途，基础设施完善，较便于开发利用。

(2) 房屋建筑物实物状况描述

估价对象所处房屋建筑物建成于2012年，为钢混结构住宅楼，建筑物总层数为4层，所在层数为-1至3层，建筑面积为349.28平方米，规划用途为居住。估价人员于2020年09月22日对估价对象进行了现场查勘，估价对象建筑物外檐及墙面均有装饰。鉴于当事人的原因，本次评估未能进入估价对象室内进行查勘，本次评估室内情况以估价委托人提供的相关材料描述，假设估价对象朝向为南北，室内上下水、电、煤气、暖气等基本配套设施齐备，房屋及设施保养情况一般，具备正常使用功能，装修状况为一般装修。

3. 权益状况描述

依据委托人提供的天津市不动产登记簿查询证明记载：

权利人	陆作云
-----	-----



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

共有情况	单独所有					
坐落	武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园 61-1					
不动产单元号	120114022019GB00009F00050002					
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	2015 年 05 月 08 日					
不动产权证号	122021511791					
不动产登记证明号	42022141855910, 津（2018）武清区不动产证明第 4000710 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	154094.6 平方米		至 2079 年 12 月 21 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
61-1	钢混结构	4	-1 至 3	居住	349.28	
抵押权登记信息						
登记日期	2014 年 05 月 27 日		不动产登记证明号		42022141855910	
抵押人	陆作云					
抵押权人	中国农业银行股份有限公司天津武清支行					
抵押范围	349.28 平方米					
被担保债权数额 （最高债权数额）	人民币 2570000 元		债务履行期限 （债权确定期间）		2014 年 04 月 30 日至 2039 年 04 月 29 日	
登记日期	2018 年 01 月 26 日		不动产登记证明号		津（2018）武清区不动产证明第 4000710 号	
抵押人	陆作云					
抵押权人	王会年					
抵押范围	349.28 平方米					
被担保债权数额 （最高债权数额）	人民币 3000000 元		债务履行期限 （债权确定期间）		2018 年 01 月 22 日至 2019 年 01 月 21 日	

林地（森林、林木）登记信息：无；海域信息：无；

地役权登记信息：无；预告登记信息：无；

查封登记信息：有（详见附件）；异议登记信息：无；

其他信息：无。

经过查阅委托方提供的相关材料及当事人介绍，于价值时点，估价对象产权清晰，房地产权利人为陆作云。估价对象于价值时点存在抵押权和查封，不存在地役权、担保权、地上地下等他项权利，相邻关系权利等估价人员知悉的权利。

（五）价值时点



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

本次价值时点为 2020 年 09 月 22 日。该价值时点系现场查勘日并与委托方根据估价目的经充分协商确定的，使之尽可能与估价目的的实现日接近，本次估价的一切取价标准均为价值时点的有效的价格标准。

（六）价值类型

本报告中所述的评估价格系指本公司对于估价对象是在作为既定用途不变的前提下，在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下，为本报告前面所述及的估价目的而提出的市场价值。

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。

（七）估价原则

本公司遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则是指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. 合法原则是指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. 最高最佳利用原则是指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. 替代原则是指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。



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

5. 价值时点原则是指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。

（八）估价依据

1. 法律、法规、技术标准依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (4) 《中华人民共和国物权法》;
- (5) 《房地产估价规范》(GB/T 50291 -2015);
- (6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899 -2013);
- (7) 《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》(法释〔2004〕16号);
- (8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);
- (9) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号);
- (10) 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(法释〔2011〕21号);
- (11) 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- (12) 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号);
- (13) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273号。

2. 行为依据

《天津市武清区人民法院鉴定（评估）委托书》



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

3. 产权依据

《天津市不动产登记簿查询证明》

4. 取价依据

- (1) 近期同类房地产交易情况;
- (2) 估价人员现场查勘、记录等;
- (3) 房地产估价常用数据与参考手册;
- (4) 有关询价资料和参数资料。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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；适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且有一定可比性的房地产。

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；适用的估价对象是收益性房地产。

成本法：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；新近开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。

假设开发法：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；凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产都适用假设开发法。

本次估价选取比较法和收益法

1. 比较法：是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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；适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且有一定可比性的房地产。

比较法计算公式：

比较法比准价格=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. 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。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

公式中：V—收益价值；

A_i —第 i 年的净收益；

t—持有期年限；

i—持有期的第 i 年；

V_t —持有期末转售价值；

Y_i —未来第 i 年的报酬率；

Y_t —期末报酬率。

（十）估价结果



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在2020年09月22日的市场价值为人民币749万元(大写：人民币柒佰肆拾玖万元整)，单价为人民币21453元/平方米。

特别提示：本次估价为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价结果为估价对象的市场价值，未扣法定优先受偿款及处分估价对象时的税费及其它相关费用。

(十一) 注册房地产估价师

吴凤培(注册号：1220130012)



年 月 日

宋奎国(注册号：1220140004)



2020年9月30日

(十二) 复核人员

闫永浩(注册号：1220070045)



年 月 日

(十三) 实地查勘期

2020年09月22日。

(十四) 估价作业期

2020年09月22日至2020年09月30日。



022-2722 7575
022-5815 3098

Telephone / 市内
Facsimile / 传真

022-2582 8319
022-2933 8618

Telephone / 滨海
Telephone / 武清

天津市武清区人民法院
鉴定（评估）委托书

（2020）津 0114 司技委字第 910 号

天津同章房地产土地资产评估有限公司：

我院审理中国农业银行天津武清支行、陆作云借款合同纠纷一案，需对天津武清区盛世郦园 61 号楼-1 房产予以评估（详见评估申请书）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行鉴定（评估）。现将有关材料一并移送，请指派专门技术人员进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定意见，并在鉴定意见上签名。在出具的鉴定意见书中应附鉴定机构及鉴定人的承诺书。请于鉴定委托书生效之日起 30 个工作日内将鉴定意见一式 4 份送至（寄送）我院。重大、疑难、复杂的案件应当在 60 个工作日内完成委托事项（法律法规另有规定的除外）。鉴定评估过程中委托中止期间，不计入委托鉴定评估时限。

我院移送的有关材料，在移送鉴定意见时请一并退还我院。

案件承办人：王建忠

联系电话：18522677112

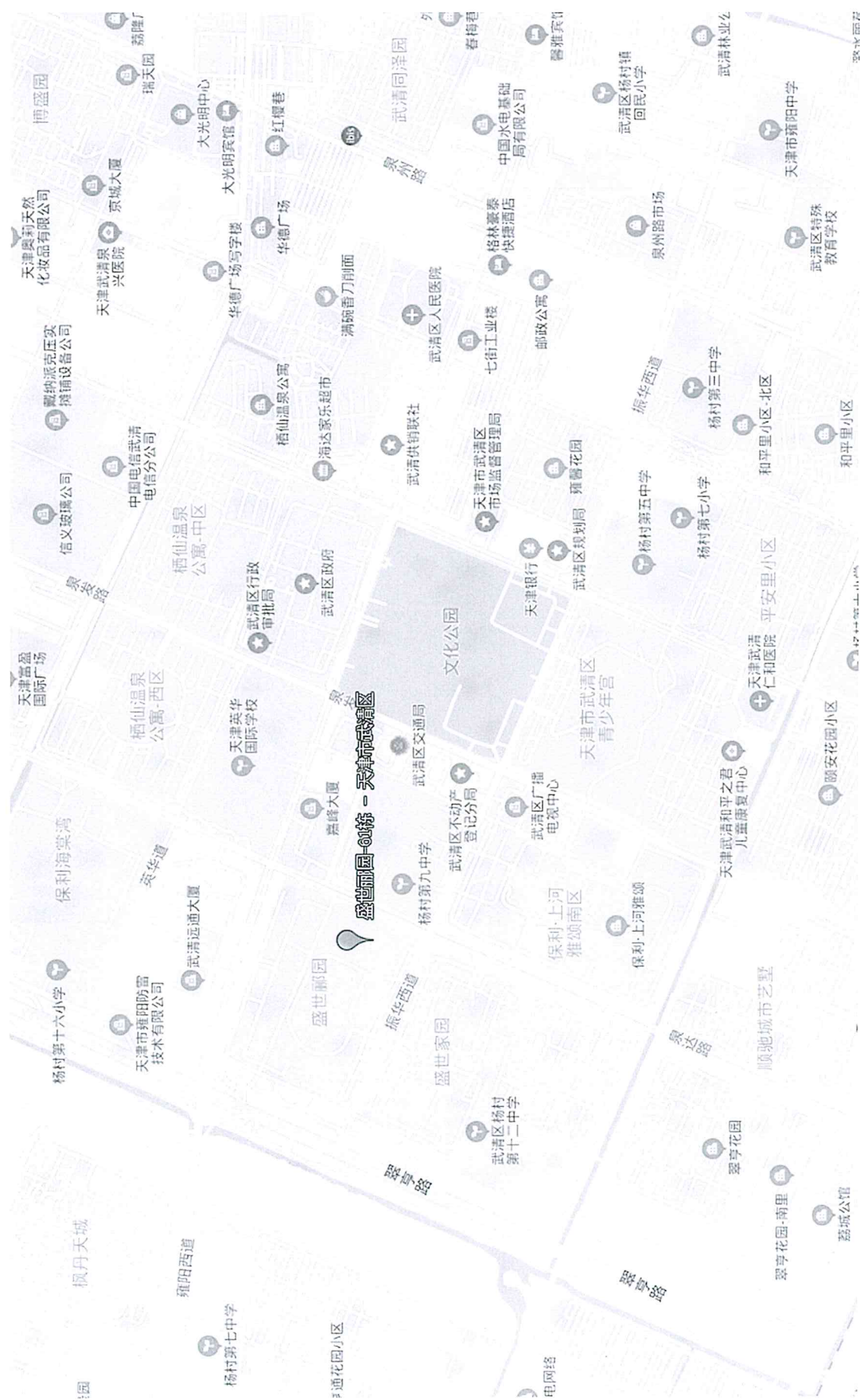
司辅办联系人：王宝安（主任）

联系电话：18522677108

附：移送证据材料清单/鉴定委托事项说明

二〇二〇年九月十五日







天津市不动产登记簿查询证明

权利人	陆作云					
共有情况	单独所有					
坐落	武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园61-1					
不动产单元号	120114022019GB00009F00050002					
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	2015年 05月 08日					
不动产权证号	122021511791					
不动产登记证明号	42022141855910, 津(2018)武清区不动产证明第4000710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	154094.6 平方米	2079年12月21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(m²)	构筑物类型
61-1	钢混结构	4	-1至3	居住	349.28	
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	2014年05月27日	不动产登记证明号	42022141855910			
抵押人	陆作云					
抵押权人	中国农业银行股份有限公司天津武清支行					
抵押范围	349.28平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币2570000元		债务履行期限 (债权确定期间)	2014年04月30日 至 2039年04月29日		

登记日期	2018年01月26日	不动产登记证明号	津(2018)武清区不动产证明第4000710号
抵押人	陆作云		
抵押权人	王会年		
抵押范围	349.28平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币3000000元	债务履行期限 (债权确定期间)	2018年01月22日 至 2019年01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(m²)	
权利人		义务人	和自然
被担保债权数额(元)		债务履行期限	
查 封 登 记 信 息			
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019年05月10日	查封文件及文号	(2019)津0114执2160号
查封期限	2019年05月10日 至 2022年05月09日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年06月20日	查封文件及文号	(2019)津0114执保674号
查封期限	2019年06月20日 至 2022年06月19日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年08月02日	查封文件及文号	(2019)津0114执保880号
查封期限	2019年08月02日 至 2022年08月01日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年09月30日	查封文件及文号	(2019)津0114执保1141号
查封期限	2019年09月30日 至 2022年09月29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	
------	--	------	--



现场查勘情况说明

注册房地产估价师宋奎国（注册号：1220140004）于 2020 年 09 月 22 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。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020 年 09 月 30 日



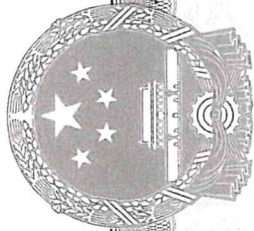
专业帮助说明和相关专业意见

委托方	天津市武清区人民法院
估价对象坐落	武清区新城泉达路西侧、振华西道北侧盛世郦园 61-1
价值时点	2020 年 09 月 22 日
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值
情况说明	本报告没有本公司以外的其他人员提供专业帮助和相关专业意见

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020 年 09 月 30 日





营业执照

统一社会信用代码

911201047257248316



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

(副本)

名称 天津同章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 刘健

经营范围 房地产价格评估、地价评估、房地产信息咨询；商品房销售代理、为企业事业单位提供劳务服务；资产评估（凭许可证经营）。（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 二〇〇一年一月八日

营业期限 2001年01月08日至2050年01月07日

住所 天津市河东区十一经路7号河东金融大厦三层306-310室

登记机关



2019年 07月 03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

天津同章房地产土地资产评估有限公司

机构名称:

法定代表人: 刘健

(执行事务合伙人)

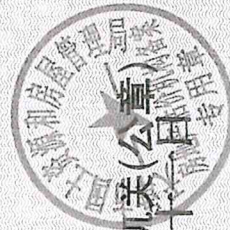
住所: 河东区金融大厦三层306-310

统一社会信用代码: 911201047257248316

备案等级: 壹级

证书编号: (2018) 津房评估证字第13号

有效期限: 2018年5月21日至2021年5月20日



发证机关(公章)

二〇一八年五月二十一日

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. 00193152

姓名 / Full name

宋奎国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

239005198608150410

注册号 / Registration No.

1220140004

执业机构 / Employer

天津同章房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-05

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. 00172925

姓名 / Full name

吴凤培

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104198610261828

注册号 / Registration No.

1220130012

执业机构 / Employer

天津同章房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00169116

姓名 / Full name

闫永浩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

12010419820103291X

注册号 / Registration No.

1220070045

执业机构 / Employer

天津同章房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

持证人签名 / Bearer's signature

