

房地产估价报告

估价报告编号：津云估中盛房评企字（2022）第 A0314 号

估价项目名称：天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园
8-1-802 涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：天津市西青区人民法院

房地产估价机构：云估中盛（天津）房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姬颖(1220100001)

刘悦(1220200002)

复核人员：吴红艳(1220040005)

估价报告出具日期：2022 年 10 月 27 日

序列号：2022-76-042322



致估价委托人函

天津市西青区人民法院：

受贵院的委托，我公司对坐落于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，建筑面积为 87.91 平方米及其分摊的土地使用权为 36.5 平方米，规划用途为居住性质的房地产（以下称“估价对象”）的市场价值进行评估，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。

经我公司注册房地产估价师到现场勘察后，依据国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（中房学〔2021〕37号）和贵院提供的资料数据等，进行认真分析，运用比较法详细计算，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 13 日的市场价值为人民币 112.46 万元，单价为人民币 12793 元/平方米，大写：人民币壹佰壹拾贰万肆仟陆佰元整（本次评估价格包含建筑物所分摊的土地使用权价值）

特别提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结

果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

评估单位法定代表人(盖章):



云估中盛(天津)房地产土地资产评估有限公司

2022年10月27日



目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价依据.....	16
八、估价原则.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20

附件

- 1、专业帮助情况和相关专业意见；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、《天津市西青区人民法院委托书》（（2022）津 0111 执恢 502 号）复印件；
- 5、《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 7、《房地产估价机构备案证书》及《营业执照》副本及《公司登记（备案）申请书、公司名称变更说明》复印件。

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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按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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)(中房学〔2021〕37号)的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册估价师刘悦、姬颖已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我方对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们并非建筑质量检测部门，对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。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。
- 6、没有本公司以外的其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续完善，权利人依法享有直接支配权和排他权，可依法进行公开转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件，鉴于估价委托人为天津市西青区人民法院且提供了登记簿查询证明及相关房产权属登记情况，因此我们无理由怀疑其权属资料的合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

3、注册房地产估价师已对《天津市不动产登记资料查询结果》记载之外的权利状况进行了必要的询问，估价委托人保证回答是真实、准确和全面的。

4、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。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《天津市不动产登记资料查询结果》等记载建筑面积大体相当。

7、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

8、本次估价人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），因此我们假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

9、假设人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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等对评估价值的影响。

2、估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，房屋建成年份为 2008 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若报告使用人有异议，则应以相关权威主管部门出具的证明材料为准，届时报告将会进行相应修改。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、估价对象用途不变（居住用途），并可长期使用。

3、在价值时点，估价对象存在抵押、查封，因原有的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封会因拍卖而解除，故本次估价根据估价目的未考虑估价对象抵押、查封因素的影响。

四、不相一致假设

依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载，查询结果打印日期为 2022 年 7 月 20 日，打印日期与价值时点 2022 年 9 月 13 日不一致，本次评估设定估价对象价值时点权利状况与《天津市不动产登记资料查询结果》一致。

五、依据不足假设

我公司注册房地产估价师依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》所记载的内容进行评估，若报告使用人对此提出异议，由提供资料的估价委托人负责解释。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价报告则仅供报告中列明的估价目的使用，若用于其他用途或目的，估价报告无效。

2、本估价报告书仅供估价委托人即天津市西青区人民法院用于本估价目的及报送评估行业管理机构备案使用，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。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即有效期截止到 2023 年 10 月 26 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、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性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

5、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，于价值时点估价目的条件下的市场价值，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，则评估价值应作相应调整。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

7、本次评估估价委托人提供的《天津市西青区人民法院委托书》未书面明确估价对象交易税费负担方式，注册房地产估价师是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担的方式进行处理的。

8、处置涉执房地产一般会发生评估费、拍卖费、诉讼费及律师费等财产处置费用，鉴于天津市西青区人民法院已明确告知上述财产处置费用从财产处置价款中扣除，故本估价结果未扣除上述费用，提请报告使用人注意。

9、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：天津市西青区人民法院
- 2、地址：天津市西青区青远路 3 号
- 3、联系电话：15620450262
- 4、联系人：张坤

二、房地产估价机构

- 1、名称：云估中盛（天津）房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人：吴红艳
- 3、地址：天津市西青经济开发区建福园 3# 厂房
- 4、备案等级：壹级
- 5、证书编号：（2018）津房评估证字第 18 号
- 6、统一社会信用代码：91120103735484966Q
- 7、联系电话：022-88238299 88238362 88238365

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

（一）估价对象范围

估价对象界定以估价委托人提供的委托书及《天津市不动产登记资料查询结果》等委托评估材料为依据，本次估价对象为坐落于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802 房地产，建筑面积为 87.91 平方米及其分摊的土地使用权为 36.5 平方米，本次估价对象范围为上述内容及附属属于房地产的房屋配套设施设备、装饰装修；不包含房屋内部的家具家电。

（二）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载：

查询类型：权利人或者有证明材料的利害关系人查询，查询目的：西青法院查询

权利人：曹凯，共有情况：单独所有，坐落：津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，不动产单元号：120112001001GB00002F00260023，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：2014年 09 月 19 日，不动产权证号：112021412140，不动产登记证明：112041403419，津（2017）津南区不动产证明第 4013025 号。

土地（非林地）登记信息：

权利性质：出让，面积：36.5 平方米，使用（承包）期限：至 2076 年 12 月 06 日，用途：城镇住宅用地。

房屋（构筑物）等登记信息：

幢（房）号：8-1-802，房屋结构：钢混，层数：19，所在层：8，规划用途：居住，建筑面积（ m^2 ）：87.91。

抵押权登记信息：

登记日期：2014 年 08 月 27 日，不动产登记证明号：112041403419，抵押人：曹凯，抵押权人：中国工商银行股份有限公司天津津西支行，抵押范围：87.91 平方米，被担保主债权数额/最高债权数额：人民币 558000 元，债务履行期限（债权确定期间）：2014 年 08 月 21 日至 2039 年 08 月 20 日。

登记日期：2017 年 11 月 24 日，不动产登记证明号：津（2017）津南区不动产权证明第 4013025 号，抵押人：曹凯，抵押权人：杨炜雄，抵押范围：87.91 平方米，被担保主债权数额/最高债权数额：人民币 550000 元，债务履行期限（债权确定期间）：2017 年 11 月 17 日至 2018 年 05 月

16 日。

查封登记信息：

查封机关：天津市西青区人民法院，查封类型：查封，查封时间：2020 年 10 月 20 日，查封文件及文号：2020 津 0111 民初 8902 号，查封期限：2020 年 10 月 20 日至 2023 年 10 月 19 日。

其余登记信息：未登记。

（三）土地基本状况

估价对象坐落于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，估价对象所在小区四至为：东至新悦庭，南至梨双路，西至普雅花园，北至领世环路。土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地面积为 36.5 平方米。土地使用（承包）期限至 2076 年 12 月 06 日，截至价值时点估价对象土地剩余使用年限为 54.27 年。

估价对象所处区域地形地貌平缓，地质主要为黏土，地基承载力较差，稳定性一般，无滑坡、泥石流，地下水位较高，土体含水量大，施工有一定难度。估价对象宗地形状较规则，地势平坦。开发条件红线外达到“七通”（即供电、供水、排水、供热、供燃气、道路、通讯）。

（四）建筑物基本状况

估价对象坐落于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象所在建筑物为总层数 19 层的钢混结构建筑物，建成年份为 2008 年左右，建筑外檐刷涂料。估价对象位于 8 层，每层共计 4 户，建筑物内共设有 2 部电梯。估价对象规划用途为居住，证载建筑面积为 87.91 平方米，朝向为南，厨房带东窗。户型为二室一厅。入户门为防盗门，室内装修如下：

客厅：地面铺地砖，墙面部分刷乳胶漆部分贴壁纸，顶棚为石膏吊顶，门窗为木门、断桥铝窗；

卧室：地面铺地板，墙面部分贴壁纸部分刷乳胶漆，顶棚为石膏吊顶，门窗为木门、断桥铝窗；

厨房：地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚为 PVC 吊顶，窗为断桥铝窗；设备有洗菜盆、料理台、吊柜、地柜。

卫生间：地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚为石膏吊顶，设备有坐便器、洗手盆。

至价值时点，估价对象所在建筑物基础稳固，承重构件完好，无明显裂缝和不均匀沉降，屋顶无渗漏。估价对象所在建筑物内具备上下水、通电、通讯、燃气、供热、电梯等设施齐全。

（五）区位状况

津南区，位于天津市东南部，海河中下游南岸。东与滨海新区塘沽接壤，西与河西区和西青区相连，南与滨海新区大港毗邻，北与东丽区隔海河相望。地处北纬 $38^{\circ} 50' 02''$ ~ $39^{\circ} 04' 32''$ 、东经 $117^{\circ} 14' 32''$ ~ $117^{\circ} 33' 10'$ 之间。东西最宽 25 千米，南北最长 26 千米，总面积 387.84 平方千米。

1. 位置状况描述

（1）坐落：天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802；

（2）方位：位于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，所在小区普泰花园四至为：东至新悦庭，南至梨双路，西至普雅花园，北至领世环路。

（3）距离：估价对象所在小区距离津港高速辅路公交站约 60 米，距离地铁 6 号线景荷道站约 1.1 公里，距离滨海国际机场约 21 公里；

（4）临街（路）状况：估价对象所在小区临梨双路。

2. 交通状况描述

（1）道路状况：估价对象位于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普

泰花园 8-1-802, 估价对象所在小区紧邻梨双路等多条主干道构成其对外交通路网。

(2) 出入可利用交通工具: 周边有 612 路、615 路、703 路、704 路、705 路等多条公交线路及距离地铁 6 号线景荷道站 1.1 公里左右, 且有较多出租车经过, 综合交通出行便利度较好。

(3) 交通管制情况: 无。

(4) 停车方便程度: 估价对象小区内、外均设有地下及地上停车位, 由于车位较多, 停车位较充足, 故停车便捷度较好。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境: 津南区气候属暖温带半湿润季风型大陆性气候, 光照充足, 季风显著, 四季分明, 雨热同期。春季多风, 干旱少雨; 夏季炎热, 降雨集中; 秋季天高, 气爽宜人; 冬季寒冷, 干燥少雪。年平均日照时数 2659 小时, 年平均气温 11.9 度, 年平均无霜期 206 天, 年平均地面温度 14.5 度, 年平均降水量 556.4 毫米, 年平均相对湿度 64%。

估价对象位于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802, 周边道路清洁, 卫生清洁状况良好, 环境治理及空气质量较好。

(2) 人文环境: 人文环境一般。

(3) 景观: 绿化面积覆盖率一般, 环境景观一般。

4. 居住成熟度

估价对象位于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802, 周边有普雅花园、首创爱这城等多个住宅小区, 居住成熟度优。

5. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施: 估价对象所在宗地已经具备“七通”(即供电、供水、排水、供热、供燃气、道路、通讯)的基础设施条件, 能够满足居住的基本需要。



(2) 公共服务设施：估价对象坐落于天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，周边有天津市双港新家园实验小学、中国农业银行、中国民生银行等，生活配套设施和公共配套设施完善度优。

6. 区位状况分析

双港镇，隶属天津市津南区，地处津南区西北部，东临海河与东丽区隔河相望，东南与辛庄镇相邻，西邻西青开发区，西北与市区接壤，全镇行政区域面积 21.14 平方千米。

估价对象位于津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802，该区域周边综合考虑居住成熟度较好，估价对象作为居住使用与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有一定的区位优势，区位状况未对估价对象房地产价值的保值增值产生不利影响。

五、价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 9 月 13 日，价值时点与现场勘查日期一致。

六、价值类型

(一) 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准

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，易公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(二) 价值定义

市场价值是假定估价对象在符合下面一系列条件下进行交易而最可能实现的价格。

(1) 交易双方是自愿进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；

- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买主者因特殊兴趣而给以的附加出价。

七、估价依据

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日 国家主席令第四十六号）

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日 国家主席令第四十五号）。

5、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）

6、《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》（法释[2018]15号）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]276.7号）

8、《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19号）

9、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202号）

(二) 估价技术依据



- 1、《房地产估价基本术语标准》(2014年02月01日 GB/T50899-2013)
- 2、《房地产估价规范》(2015年12月01日 GB/T50291-2015)
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)

(三) 产权依据

- 1、估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》；
- 2、估价委托人提供的《天津市西青区人民法院评估委托书》((2022)津0111执恢502号)复印件；

(四) 其他依据

- 1、注册房地产估价师实地查勘所获取的资料
- 2、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

八、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 客观、独立、公正原则

遵循独立、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或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，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。

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

(四) 替代原则

遵循替代原则，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。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，房地产最高最佳利用是指法律上允许、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、规模和档次。

九、估价方法

房地产估价基本方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及实际情况，经过反复研究确定采用比较法进行评估，具体评估技术思路如下：

(1) 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象虽有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，租售比差距较大，测算出的房地产价格偏离理性真实的房产价值，不宜采用收益法对估价对象房地产市场价格价值进行测算，故未采用收益法。

(2) 成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区，由于估价对象是居住型房地产，市场交易活跃，故不宜采用。

(3) 假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，尤其适用于待开发的土地或在建工程等，估价对象为现房，故本次估价不宜采用此方法。

(4) 比较法适用于具有交易性的房地产，估价对象在同一供求圈内且在价值时点近期内类似房地产市场存在一定的交易量，故本次评估采用比较法进行房地产价格评估。

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。

十、估价结果

我公司受天津市西青区人民法院的委托，依照估价程序，遵循估价原则，根据估价目的，通过对估价对象进行现场勘察及市场调研，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 13 日的市场价值为人民币 112.46 万元，单价为人民币 12793 元/平方米，大写：人民币壹佰壹拾贰万肆仟陆佰元整（本次评估价格包含建筑物所分摊的土地使用权价值）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姬颖	1220100001	 	2022.10.27
刘悦	1220200002	 	2022.10.27

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2022 年 9 月 13 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 13 日 - 2022 年 10 月 27 日

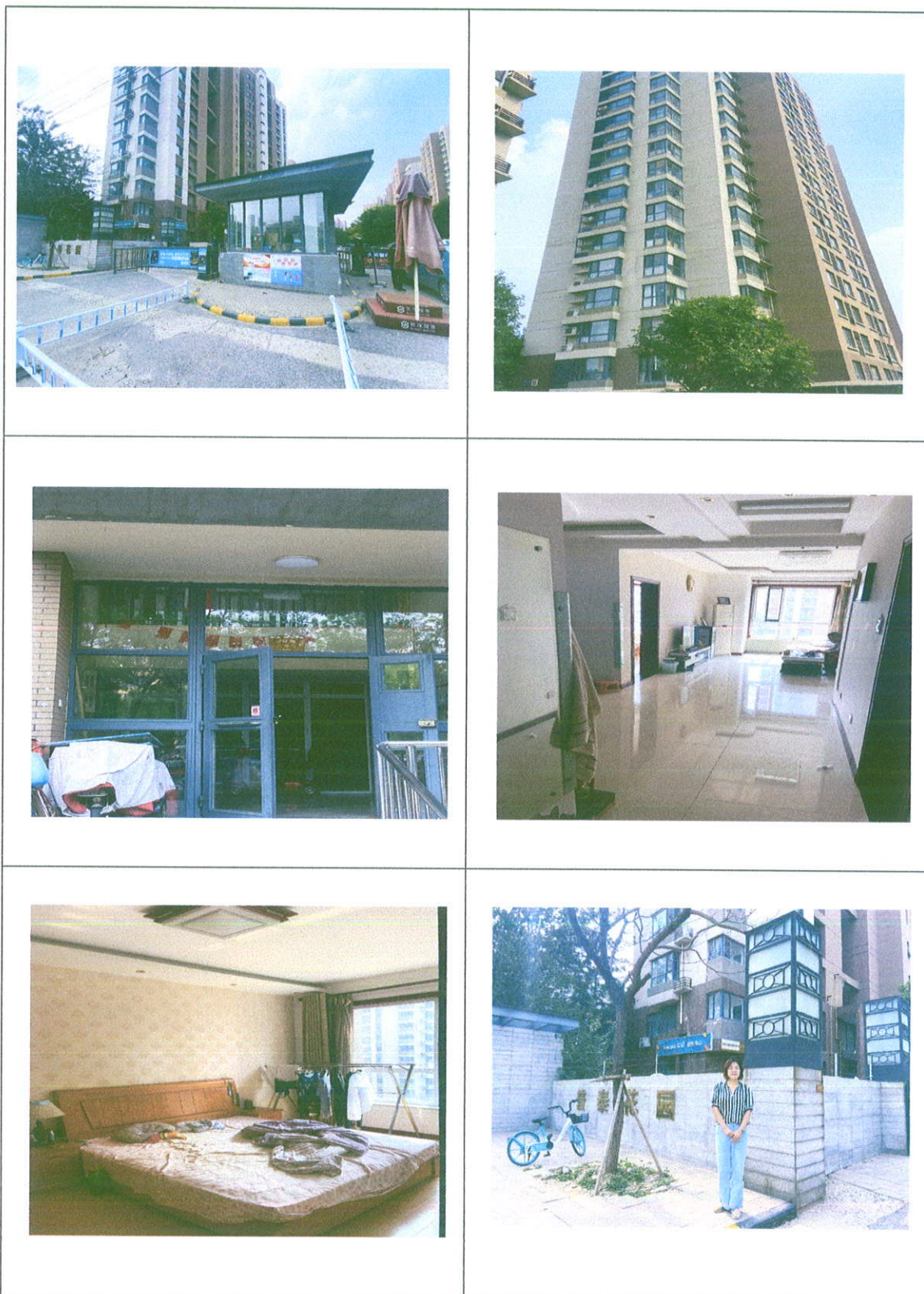
专业帮助情况和相关专业意见

没有本公司以外的其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助和相关专业意见。

位置示意图



估价对象实景图：



注册房地产估价师刘悦已于2022年9月13日对估价对象进行实地查勘。

天津市西青区人民法院 委托书

(2022)津 0111 执恢 502 号

天津市中盛勃然房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司天津津西支行与曹凯 金融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：

天津市津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园 8-1-802 号房产。

2022年09月07日



承 办 人：张坤 联系电话：

联 系 人：张坤 联系电话：15620450262

本院地址：

天津市不动产登记资料查询结果



表二 查询类型：权利人或者有证明材料的利害关系人查询

查询目的：西青法院查询

权利人	曹凯					
共有情况	单独所有					
坐落	津南区双港镇梨双公路西北侧普泰花园8-1-802					
不动产单元号	120112001001GB00002F00260023					
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	2014年 09月 19日					
不动产权证号	112021412140					
不动产登记证明	112041403419, 津(2017)津南区不动产证明第4013025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	36.5 平方米	2076年12月06日 至			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(m ²)	构筑物类型
8-1-802	钢混	19	8	居住	87.91	
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	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08月27日	不动产登记证明号	112041403419
抵押人	曹凯		
抵押权人	中国工商银行股份有限公司天津津西支行		
抵押范围	87.91平方米		
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币558000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2014年08月21日 至 2039年08月20日
登记日期	2017年11月24日	不动产登记证明号	津(2017)津南区不动产证明第4013025号
抵押人	曹凯		
抵押权人	杨炜雄		
抵押范围	87.91平方米		
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币550000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2017年11月17日 至 2018年05月16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(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	天津市西青区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2020年10月20日	查封文件及文号	2020津0111民初8902号
查封期限	2020年10月20日 至 2023年10月19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	
------	--	------	--

备注：查询人不将查询获得的不动产登记资料、登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的法律后果。

登记经办机构查询专用章：（印章）

2022年7月20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.



姓名 / Full name

刘悦

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

120101198603152644

注册号 / Registration No.

122020002

执业机构 / Employer

云估中盛(天津)房地产土地
资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-19

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.



姓名 / Full name

姒颖

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

12010119781116254X

注册号 / Registration No.

122010001

执业机构 / Employer

云估中盛(天津)房地产土地
资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-29

持证人签名 / Bearer's signature

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：云估中盛（天津）房地产资产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 吴红艳

住所：河西区围堤道146号华盛广场B座12层F2
统一社会信用代码：91120103735484966Q
备案等级：壹级
证书编号：(2018)津房评估证字第18号
有效期：2021年12月8日至2024年9月14日

发证机关(公章)

二〇二一年十二月八日

公司登记（备案）申请书

<input checked="" type="checkbox"/> 基本信息（必填项）			
名称	天津市中盛勃然房地产土地资产评估有限公司 <small>(集团母公司需填写：集团名称： 无 集团简称：)</small>		
统一社会信用代码 <small>(设立登记不填写)</small>	91120103735481966Q		
住所	河西区围堤道146号华盛广场B座12层F2		
联系电话	88238296	邮政编码	300201
<input type="checkbox"/> 设立（仅限设立登记填写）			
法定代表人姓名		公司类型	<input type="checkbox"/> 有限责任公司 <input type="checkbox"/> 股份有限公司
注册资本	_____ 万元		
设立方式（股份公司填写）	<input type="checkbox"/> 发起设立 <input type="checkbox"/> 募集设立	营业期限/经营期限	<input type="checkbox"/> 长期 <input type="checkbox"/> _____ 年
生产经营地址			
申领执照	<input type="checkbox"/> 申领纸质执照 其中：副本 _____ 个(电子执照系统自动生成，纸质执照自行勾选)		
经营范围 <small>(根据《国民经济行业分类》、有关规定和公司章程填写)</small>	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 复印于企业登记档案 仅供参考 2021年11月10日 </div> <p style="margin-top: 10px;">(申请人须根据企业自身情况填写《企业登记政府部门共享信息表》相关内容。)</p>		

注：1、本申请书适用于内资公司申请设立、变更、备案。
 2、申请书应当使用A4纸。依本表打印生成的，使用黑色墨水钢笔或签字笔签署；手工填写的，使用黑色墨水钢笔或签字笔工整填写、签署。

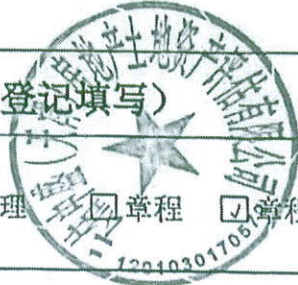
变更 (仅限变更登记填写, 只填写与本次申请有关的事项)

变更事项	原登记内容	变更后登记内容
名称	天津市中盛勃然房地产土地资产评估有限公司	云估中盛(天津)房地产土地资产评估有限公司

注: 变更事项包括名称、住所、法定代表人(姓名)、注册资本、公司类型、经营范围、营业期限/经营期限、有限责任公司股东(股东姓名或者名称)、股份有限公司发起人的姓名或者名称。申请公司名称变更, 在名称中增加“集团或(集团)”字样的, 应当填写集团名称、集团简称(无集团简称的可不填)

备案 (仅限备案登记填写)

事项	<input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 监事 <input type="checkbox"/> 经理 <input checked="" type="checkbox"/> 章程 <input checked="" type="checkbox"/> 章程修正案 <input type="checkbox"/> 联络员			
清算组 (清算委员会)	成员			
	负责人		联系电话	



公司名称变更声明

天津市西青区人民法院：

我公司因战略发展需要，经天津市河西区市场和监督管理局信息中心核准，公司名称由“天津市中盛勃然房地产土地资产评估有限公司”变更为“云估中盛（天津）房地产土地资产评估有限公司”。

经研究决定，自 2021 年 11 月 15 日起，我公司评估报告正式启用新名称，新公章，房地产估价机构备案证书、土地估价机构备案函及资质证书等变更正在办理中。

公司更名后，业务主体和法律关系不变。原以“天津市中盛勃然房地产土地资产评估有限公司”名义对外签订各类合同、合作协议、各项债权债务由变更后的“云估中盛（天津）房地产土地资产评估有限公司”继承并执行，依然合法有效。

特此声明

云估中盛（天津）房地产土地资产评估有限公司

2021 年 11 月 15 日

