

# 房地产估价报告

估价报告编号：津杰房评字(2022)第1661号

估价项目名称：天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑  
1-3-1203 房地产确定市场价值估价

估价委托人：天津市南开区人民法院

房地产估价机构：天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：肖斌(1220080006)

康志锋(1220020031)

复核人员：李淦(1219980032)

估价报告出具日期：2022年11月16日

序列号：2022-76-044640



## 致估价委托人函

天津市南开区人民法院:

天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司接受贵单位的委托,对坐落于天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203 房地产进行了评估。本公司房地产估价师及专业估价人员对估价对象进行了实地查勘,收集了有关资料,同时对估价对象所在区域内类似房地产的现时市场情况进行了调研,遵循客观、独立、公正、科学的估价原则,依据《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)和天津市现行的价格标准,以价值时点价格为基准,对估价对象价格进行了分析与测算,现将主要评估过程及评估结果报告如下:

### 一、估价目的:

为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 二、估价对象:

估价对象坐落于天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203,房屋建筑面积 59.40 平方米,规划用途为居住,现空置;土地权利性质为出让,东至育梁道 3 号,南至水上公园路 53/3 号住宅楼,西至社区支路,北至育梁道,土地使用权面积 5262.4 平方米,用途为城镇住宅用地,使用(承包)期限“2014 年 02 月 14 日至 2084 年 02 月 13 日”。

### 三、价值时点:

2022 年 11 月 8 日

### 四、价值类型:

本次估价价值涵义是在公开市场价值标准下的房地产市场价值。公开市场价值标准是评估得出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

### 五、估价方法

考虑到估价对象所处区域房地产市场较为活跃,可收集到相关可比实例,因此选取比较法求取估价对象的价值。

## 六、估价结果:

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选取科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析,确定此次委托评估的房地产在价值时点的市场价值为人民币 255.5 万元(单价为 43014 元/平方米),大写金额为人民币贰佰伍拾伍万伍仟元整。

## 七、特别提示:

1. 估价对象至价值时点已被人民法院查封,具体情况详见《天津市不动产登记资料查询结果》。

2. 本估价对象为财产纠纷案件中所涉及的房地产,若在价值时点变卖估价对象,可能实现的价格会受到短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素的影响。在此,提请报告使用者注意。

欲了解此次评估的详细内容,请阅读《估价结果报告》。

天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人:康志锋

二〇一五年十一月十六日

## 房地产估价报告

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	12
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 .....	13
十四、估价报告的有效期 .....	13
附件 .....	13

## 估价师声明

我们郑重声明:

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是以委托人提供的有关文件、资料为依据,经现场实地查勘,我们认为是真实的和准确。

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。

(二)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。

(三)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。

(四)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)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五)注册房地产估价师肖斌已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,查勘日期为2022年11月8日,但仅限于其外观和装修、使用现状,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托人提供的资料进行评估。没有发现建筑质量问题,但我们并非建筑质量检测部门,不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(六)报告内所载估价对象的建筑面积以委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件为依据。

(七)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

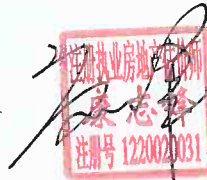
(八)本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部状况的阐述等均以价值时点为准。

(九)估价人员已做到勤勉尽责,对委托人提供的有关情况和部分资料的原件进行了核查,原始资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责,若提供的资料失真,则估价结果无效。

注册房地产估价师：肖 斌



注册房地产估价师：康志锋



估价技术总监：李 淦



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

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. 本次估价是以估价对象房地产能够按照目前使用用途持续利用为假设前提。

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、法规在报告使用期限内无实质性变化；天津市房地产市场行情在报告使用期限内理性发展，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. 本次估价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，在无理由怀疑其合法性，真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价是以估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

7. 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，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专业机构进行鉴定检测的情况下，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

8. 保持估价对象价值时点现状。

9. 本次估价是以估价对象建成后的房地产竣工验收合格，能够办理产权登记取得登记证书为假设前提。

(二) 未定事项假设，是指估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价依据充分、明确，故不设未定事项假设。

(三) 背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价设定的估价对象状况与估价对象在价值时点的状况相一致，故不设定背离



事实的假设。

(四)不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价假定估价对象在价值时点与完成实地查勘之日的估价对象的区域状况完全一致,实物状况、权益状况的变化对估价对象价值无影响,故不设定不相一致假设。

(五)依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假设。本次估价估价委托人提供了反映估价对象状况的资料,估价依据充分,故不设定依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

(一)本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得用做其他用途;在价值时点后,如估价委托人此次估价目的未能实现,则不能在估价目的以外的其他经济行为中直接使用本评估结论。

(二)未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任;

(三)本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料,我们未进行实地丈量。报告中建筑面积的数据以估价委托人提供的产权资料所载面积为准,如日后产权登记的建筑面积与上述资料不同,应以产权登记为准,届时估价结果应据以调整,估价委托人对资料的真实、合法、有效性负责。因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任;

(四)本报告自出具报告之日起壹年(2022年11月16日至2023年11月15日)内有效,超过有效期应重新进行评估。如果房地产的作价标准发生重大变化,并对房地产价值产生明显影响时,应重新进行估价。



## 估价结果报告

津杰房评字(2022)第1661号

### 一、估价委托人

天津市南开区人民法院

### 二、房地产估价机构

1. 名称: 天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司
2. 住所: 天津市河西区大沽南路恒华大厦 1-1-2307
3. 法定代表人: 康志锋
4. 注册资金: 贰佰万元人民币
5. 资质等级: 壹级
6. 资质证书编号: (2019)津房评估证字第 8 号
7. 资质有效期: 2022 年 6 月 21 日至 2025 年 6 月 20 日
8. 经营范围: 房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪、工程技术咨询、建设项目可行性研究与策划、企业策划、投资咨询。

### 三、估价目的

为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

依据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》载明: 此次评估估价对象坐落于南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203 的房地产, 权利人为天津天房卓汇置业有限公司, 共有情况: 单独所有, 不动产单元号“120103010003GB00109F00050644”, 登记日期“2018 年 08 月 22 日”, 不动产权证号“津(2018)南开区不动产权第 1016783 号”, 土地(非林地)登记

信息,权利性质出让,土地使用权面积 5262.4 平方米,使用(承包)期限“2014 年 02 月 14 日至 2084 年 02 月 13 日”,用途为城镇住宅用地;房屋幢(房)号“1-3-1203”,建筑结构为钢混结构,总层数为 13 层,所在层为 12 层,建筑面积 59.40 平方米,规划用途为居住,现空置。

此次评估对估价对象房地产价值进行评估,对其它资产不进行评估。

## (二) 估价对象基本状况

### 1. 区位状况

天津市位于北纬  $38^{\circ} 34' \sim 40^{\circ} 15'$ , 东经  $116^{\circ} 43' \sim 118^{\circ} 4'$  之间,处于国际时区的东八区。土地总面积 11916.85 平方公里,疆域周长 1290.814 公里,其中海岸线长 153.334 公里,陆界长 1137.48 公里。天津地处太平洋西岸,华北平原东北部,海河流域下游,东临渤海,北依燕山,西靠首都北京,是海河五大支流南运河、子牙河、大清河、永定河、北运河的汇合处和入海口。天津是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点,凭借优越的地理位置和交通条件,成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽,是邻近内陆国家的重要出海口。天津背靠华北、西北、东北地区,经济腹地辽阔,是中国北方十几个省区市对外交往的重要通道,也是中国北方最大的港口城市。天津距北京 120 公里,是拱卫京畿的要地和门户。

天津自然资源丰富。一是充足的油气资源。天津有渤海和大港两个国家重点开发的油气田。二是取之不尽的海盐资源。三是丰富的矿产资源。金属矿产和非金属矿产都具有较高的开采价值。四是丰富的地热资源。具有埋藏浅、水质好的特点,已发现的 10 个具有勘探和开发利用价值的地热异常区,是国内最大的中低温地热田。

天津是中国四大直辖市之一,现辖 16 个区,共有 124 个镇、3 个乡、118 个街道,3680 个村委会和 1645 个居委会。市辖区包括:滨海新区、和平区、河北区、河东区、河西区、南开区、红桥区、东丽区、西青区、静海区、北辰区、武清区、宝坻区、静海区、宁河区、蓟州区。截至 2019 年末,全市常住人口 1561.83 万人,据第六次全国人口普查统计,全市有 53 个少数民族。

根据地区生产总值统一核算结果,2021 年我市地区生产总值为 15695.05

亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%，比 2019 年增长 8.1%，两年平均增长 3.9%。其中，第一产业增加值为 225.41 亿元，同比增长 2.7%；第二产业增加值为 5854.27 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 9615.37 亿元，同比增长 6.7%。

南开区是天津中心城区之一，位于中国天津市城区西南部，东起海河，与河北区相望；沿荣吉大街、兴安路、南马路至南门外大街、卫津路和卫津南路，分别与和平区、河西区接壤；西、南至密云路、芥园西道、陈塘庄铁路支线，与西青区相连；北抵老铁桥大街、北马路，沿西马路至西关大街、墙子河、南运河，与红桥区毗邻。南开区总面积 40.42 平方公里，东西长约 3.6 公里，南北长约 9.2 公里。

南开区主要包括天津老城及城南，天津租界以西的地区。南开既是历史文化名区，又是北方文化的重要发祥地之一。

(1) 地貌：南开区区境约在四千年前退海成陆，地势平坦，北高南低，平均海拔 3 米左右。

(2) 水文：南开区东、北隅有海河、卫津河、南运河环绕，中部有墙子河、红旗河，南北流向；复康河横贯红旗河、卫津河之间。

(3) 气候：南开区气候变化明显，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。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。

(4) 经济和社会发展：南开区商业氛围浓厚、承载空间巨大，拥有待开发整理将近 5 平方公里的土地，114 座 3000 平方米以上优质商务楼宇，总建筑面积 277 万平方米；打造红旗路科技创新发展轴，黄河道、长江道、鞍山西道和水上北道-迎水道四条新干线，“两圈两区一中心”五大功能区，包括环天南大知识经济创新圈、环水上商务总部经济圈、产城融合的西部片区、商旅文融合的老城片区和海光寺科技金融服务中心；是天津市科教资源最富集的区域，高校院所、科技型企业、高端人才、孵化载体等创新要素齐全。

估价对象坐落于天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203，钢混结构，主体十三层，位于第十二层，朝向为南向，四至为：东至育梁道 3

号，南至水上公园路 53/3 号住宅楼，西至社区支路，北至育梁道，估价对象建筑物临育梁道、但房屋不临街，距离红旗南路约 0.6 公里，距离宾水西道约 0.9 公里，距离快速路简阳路约 1.5 公里，附近有天津市滨海公证处、便利店、市委党校、快捷酒店、天津动物园、天津水上公园等社会服务设施，设有 52 路、588 路、608 路、904 路等多条公交线路，距离天津地铁 6 号线迎风道站约 0.6 公里，距离天津地铁 3 号线和 6 号线换乘站红旗南路站约 0.8 公里，周边自然及人文环境良好，社会服务便利度较好，交通便利，无特殊交通管制，有一定数量的停车位，适宜居住。

该区域基础设施完善，已达到七通，即通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯，场地平整。

## 2. 委估土地状况

估价对象为国有土地，实际用途为城镇住宅用地，东至育梁道 3 号，南至水上公园路 53/3 号住宅楼，西至社区支路，北至育梁道，宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气、通道路）以及宗地红线内土地平整，形状为规则矩形，地势平坦，本次价值时点确定土地用途为城镇住宅用地，使用（承包）期限“2014 年 02 月 14 日至 2084 年 02 月 13 日”，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气、通道路）以及宗地红线内土地平整。

本次评估是指价值时点 2022 年 11 月 8 日，规划利用条件下，设定开发程度与用途的国有土地使用权价格。

## 3. 委估建筑物状况

估价对象主体十三层，位于第十二层，石材及涂料外檐、断桥铝窗，平屋顶，南向，建成于 2018 年，经估价人员现场查勘，维护状况较好，完损状况较好，主体结构完好。

估价对象户型为一室一厅一厨一卫，毛坯房，室内客厅及居室均为水泥地面，抹灰墙面及顶；厨房及卫生间均为水泥地面，水泥墙面及顶、水卫预留接口；层高约 2.8 米。

配套设施包括：给排水、供电、暖气、天然气、通讯、电梯等，设有物业管理。

#### 4. 权益状况

依据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》载明：估价对象坐落于南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203，权利人为天津天房卓汇置业有限公司，共有情况：单独所有；截至价值时点估价对象可以正常使用，已被人民法院查封，具体情况详见《天津市不动产登记资料查询结果》；不存在房地产估价师悉知的他项权利，不存在租赁权、用益物权、担保权等相关权益的情况；此外，无其它特殊情况。

### 五、价值时点

根据此次评估的估价目的，本报告价值时点按照估价人员实际现场实地查勘日期确定为 2022 年 11 月 8 日。

### 六、价值类型

本次估价价值涵义是在公开市场价值标准下的房地产市场价格。公开市场价值标准是评估得出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

### 七、估价原则

#### （一）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的原则。

#### （二）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。

#### （三）价值时点原则

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。

#### （四）替代原则

要求估价结果是与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内的原则。



### （五）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

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
6. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
7. 《人民法院委托评估工作规范》

### （二）经济行为依据

1. 《天津市南开区人民法院委托书》序号：（2022）津 0104 执 5231 号
2. 《天津市不动产登记资料查询结果》

### （三）取价依据

1. 《楼市天津》（2022 年期刊）
2. 南开区近期房地产市场交易资料

### （四）参考资料及其它

1. 现场勘察记录及搜集取得的相关资料
2. 委托人提供的相关资料

## 九、估价方法

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。

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。

假设开发法是求取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。

根据估价对象的特点和实际情况,该地区该类房地产交易案例较多,而成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产,不适合采用成本法对其进行估价。

估价对象虽然存在潜在收益,但该区域类似房地产收益参数、合理运营费用不易确定,故不宜采用收益法进行估价。

估价对象不具有投资开发或再开发潜力,故不宜采用假设开发法进行估价。

考虑到估价对象所处区域房地产市场较为活跃,可收集到相关可比实例,因此选取比较法求取估价对象的价值。

采用比较法进行评估的步骤主要是:

首先要从房地产市场中搜集大量的交易实例。其次,针对具体的估价目的和估价对象、价值时点,从搜集的大量交易实例中选取一定数量、符合一定条件的交易实例,即选取一定数量的可比实例。然后,对这些可比实例的成交价格依次进行换算、修正和调整——“换算”即建立比较基准,它是把各个可比实例的成交价格处理成口径一致、形式相同、相互可比的价格;“修正”即交易情况修正,它是把可比实例实际而可能是不正常的成交价格处理成正常市场价格;“调整”包括市场状况调整和房地产状况调整,市场状况调整是把可比实例在其成交日期时的价格调整到在价值时点的价格,房地产状况调整是把可比实例在自身状况下的价格处理成在估价对象房地产状况下的价格。最后,采用平均数、中位数、众数等方法,把经过处理后得到的多个比准价格综合成一个比准价格,即采用比较法测算出了估价对象的价值。

计算公式为: 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×房地产状况调整系数



## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析，确定此次委托评估的房地产在价值时点的市场价值为人民币 255.5 万元（单价为 43014 元/平方米），大写金额为人民币贰佰伍拾伍万伍仟元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖斌	1220080006		2022.11.16
康志锋	1220020031		2022.11.16
李淦	1219980032		2022.11.16

## 十二、实地查勘期

根据此次评估的估价目的，本报告实地查勘期按照估价人员实际现场实地查勘日期确定为 2022 年 11 月 8 日。

### 十三、估价作业期

本报告作业日期从2022年11月8日至2022年11月16日。

### 十四、估价报告的有效期

本报告有效期为壹年（2022年11月16日至2023年11月15日），超过有效期应重新进行评估。

## 附件

1. 房地产评估明细表
2. 《天津市南开区人民法院委托书》复印件
3. 估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》复印件
4. 估价对象位置图
5. 估价对象照片
6. 房地产估价机构《营业执照》复印件
7. 房地产估价机构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

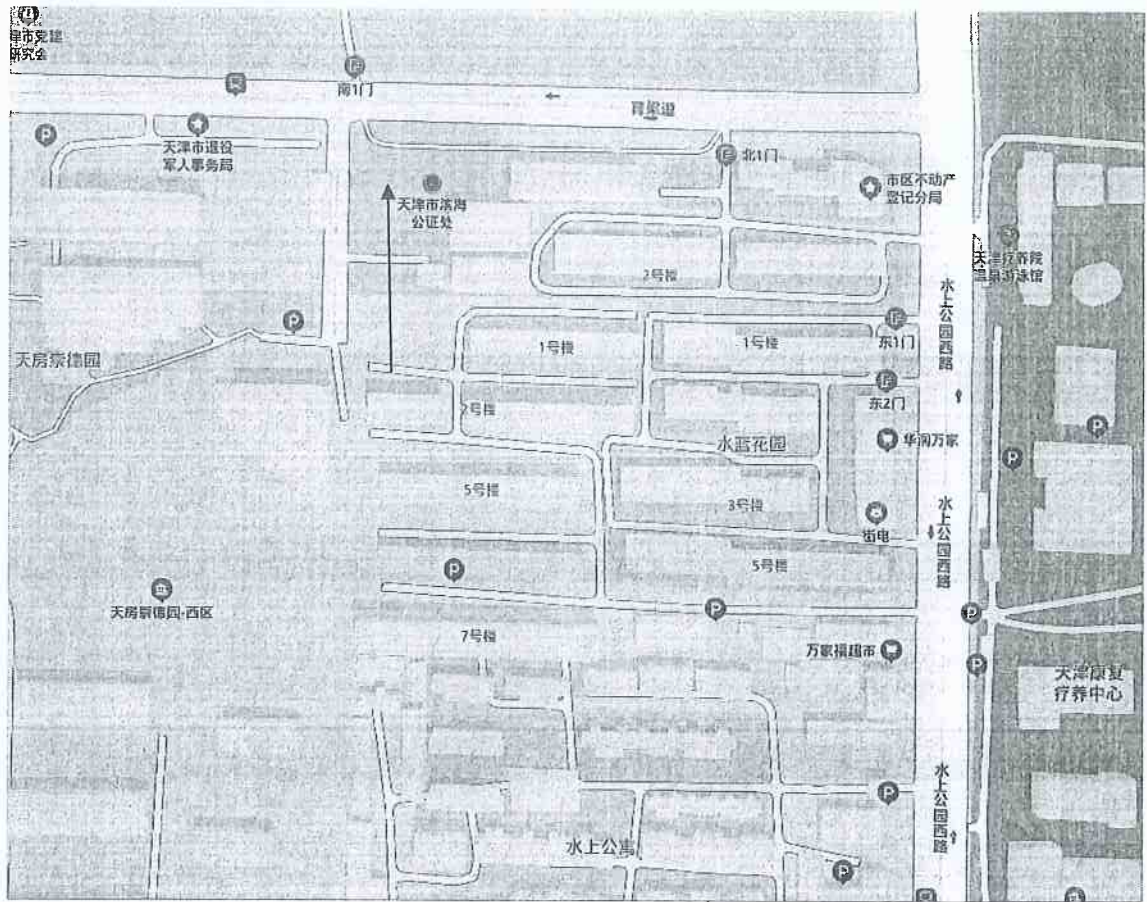
# 房地资产评估明细表

估价委托人：天津市南开区人民法院

价值时点：2022年11月8日

序号	名称	建筑结构	建筑面积	计量单位	完工时间	核实建筑面积	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)	备注
1	天津市南开区育梁道水轩大厦南侧 育雅苑1-3-1203住宅房地产	钢混	59.40	m <sup>2</sup>	2018年	59.40	43014	2,555,032	
	合计		59.40			59.40		2,555,032	(取整255.5万元)

# 位置图



# 天津市南开区人民法院

## 委托书

(2022)津 0104 执 5231 号

天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行强凤芝与天津天房卓汇置业有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，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：

天津市南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203。

2022年10月26日

承办人：陈风利 联系电话：02283615726

联系人：陈嫣然 联系电话：02283615665

邮寄地址：天津市南开区保山道 108 号执行局指挥中心



# 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：查封

权利人	天津天房卓汇置业有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑1-3-1203					
不动产单元号	120103010003GB00109F00050644					
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 08月 22日					
不动产权证号	津(2018)南开区不动产权第1016783号					
不动产登记证明						
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	5262.4 平方米	2014年02月14日 至 2084年02月13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(m <sup>2</sup> )	构筑物类型
1-3-1203	钢混结构	13	12	居住	59.40	
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	不动产登记证号					
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保主债权数额/ 最高债权数额				债务履行期限 (债权确定期间)	至	

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 <sup>2</sup> )	
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	2022年09月30日	查封文件及文号	(2022)津0104执5231号
查封期限	2022年09月30日 至		2025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	

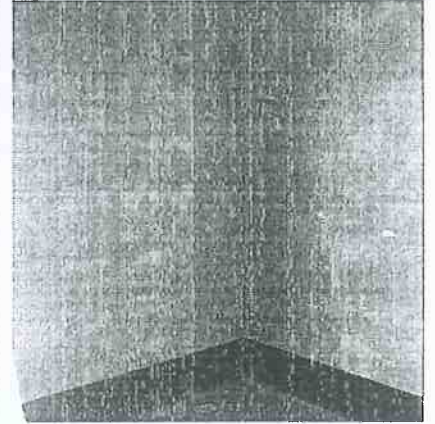
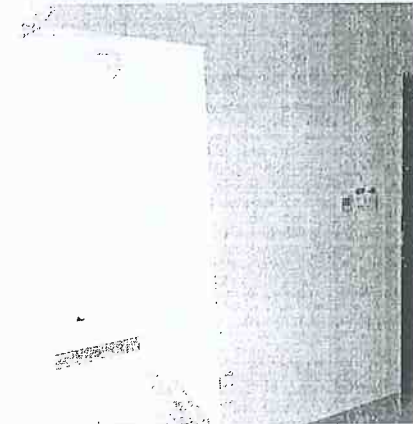
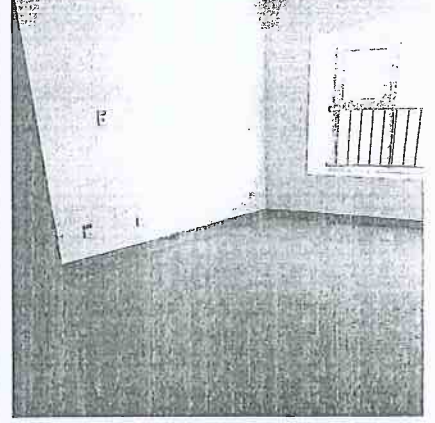
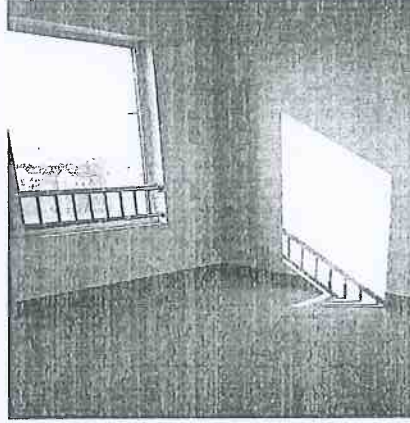
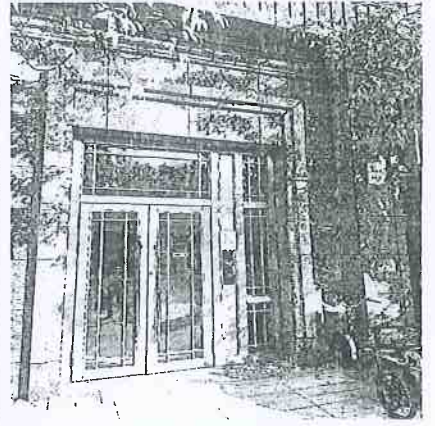
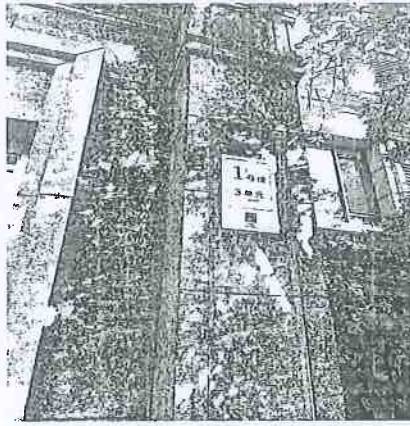
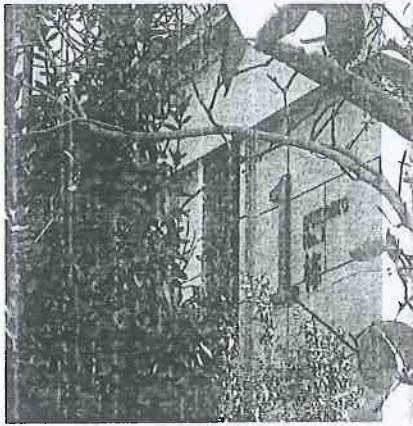
备注：查询人不将查询获得的不动产登记资料、登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的法律后果。

登记经办机构查询专用章：(印章)

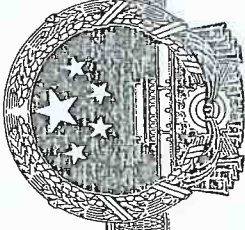




南开区育梁道水轩大厦南侧育雅苑 1-3-1203 照片







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91120116749127425A



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 天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司  
法定代表人 康志锋

注册资本 贰佰万元人民币  
成立日期 二〇〇三年五月十六日  
营业期限 2003年05月16日至2023年05月15日  
住所 天津经济技术开发区奥运路11号2-2-449

经营范围 房地产价格评估；土地价格评估；房地产经纪；工程技术咨询；建设项目可行性研究与策划；企业策划；投资咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。



登记机关

2021年12月01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：天津杰诺德房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

康志锋

住所：天津经济技术开发区奥运路 11 号 2-2-449

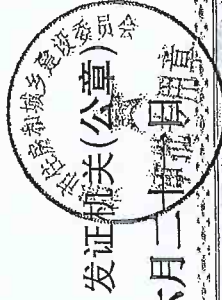
统一社会信用代码：

91120116749127425A

备案等级：壹级

证书编号：(2019) 津房评估证字第 8 号

有效期限：2022 年 6 月 21 日至 2025 年 6 月 20 日



二〇二二年六月二十日



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，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

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.



No. 00198463



姓名 / Full name

廉志锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

62270119690214031X

注册号 / Registration No.

1220020031

执业机构 / Employer

天津杰诺德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-09

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. 00267676



姓名 / Full name

肖斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120103198104152614

注册号 / Registration No.

12200800006

执业机构 / Employer

天津杰诺德房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

