**项目情况说明**

**中国信托业保障基金有限责任公司：**

受贵公司委托，我公司对：1、天津市南开区卫津南路柏悦花园1、2、3、5号楼共计59套居住用房；2、天津市河北区狮子林大街115、117、119号商业（非居住）用房；3、天津市和平区解放北路219号商服（非居住）用房；4、广东省佛山市三水区芦苞镇九十九岗一宗文体娱乐用地（高尔夫球场）进行了评估。其中：

项目1：天津市南开区卫津南路柏悦花园1、2、3、5号楼共计59套居住用房：根据《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象南开区卫津南路柏悦花园1、2、3、5号楼59套居住用房存在多条查封登记。根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，房地产抵押价值评估应遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；根据《中华人民共和国民法典》第399条规定：依法被查封、扣押、监管的财产不得抵押。故我司对查封状态下的房地产无法出具房地产抵押价值估价报告，仅可出具市场价值估价报告。

项目2：天津市河北区狮子林大街115、117、119号商业（非居住）用房：根据《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象河北区狮子林大街115号115、117、119号商业（非居住）用房存在多条查封登记。根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，房地产抵押价值评估应遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；根据《中华人民共和国民法典》第399条规定：依法被查封、扣押、监管的财产不得抵押。故我司对查封状态下的房地产无法出具房地产抵押价值估价报告，仅可出具市场价值估价报告。

项目3：天津市和平区解放北路219号商服（非居住）用房：根据天津信托有限责任公司介绍，天津市和平区解放北路219号商服用房（原凯悦酒店）于2009年停业拟进行重新装修，并拆除了所有客房隔断、内部装修及配套设施后停工，一直未做利用，闲置至今。我司评估专业人员于2024年9月20日对天津市和平区解放北路219号商服用房（原凯悦酒店）及其周边环境进行了一般性查勘，由于未能提供便利条件，评估专业人员未能进入4-20层及地下内部进行实地查勘，估价对象现状空置，内部装修已拆除，配套设施已拆除，仅保留部分管线，房屋维护情况较差。根据《房地产估价规范》，房地产抵押价值评估应遵循谨慎原则，但由于无法获取专业机构出具的关于项目的工程质量鉴定报告，故无法出具房地产抵押价值估价报告，仅可出具设定估价对象能够正常安全使用条件下的市场价值估价报告。

项目4：广东省佛山市三水区芦苞镇九十九岗一宗文体娱乐用地（高尔夫球场）：根据天津信托有限责任公司介绍及我司评估专业人员现场查勘，该项目宗地内有一幢地上1-2层建筑物，现状年久失修，目前为闲置状态；项目宗地尚有大量空地未开发利用，地上尚存青苗作物、植被、树木等附着物；现场领勘人无法指认宗地四至。根据天津信托有限责任公司及提供的说明，土地使用权人广东奥盛投资发展有限公司也久无经营，天津信托有限责任公司无法联系相关人员，提供项目相关资料。本次评估未能获取土地出让、规划等相关资料，未能获取地上建筑物报建及权属资料，以及项目经营或租赁情况。本次评估相关数据以天津信托有限责任公司提供的《国有土地使用证》[佛三国用(2013)第0500649号]、《佛山市（三水区）不动产登记信息查询结果》及《佛山项目情况说明》进行设定。根据天津信托有限责任公司提供的《佛山市（三水区）不动产登记信息查询结果》，咨询对象存在多条查封登记。根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015，房地产抵押价值评估应遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；根据《中华人民共和国民法典》第399条规定：依法被查封、扣押、监管的财产不得抵押。综上所述，本次评估我司仅可出具市场价格咨询报告。

 北京康正宏基房地产评估有限公司

2024.10.21