

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：沈阳市沈河区人民法院

地址：沈阳市沈河区市府大路 411 号

联系人：路东波

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

备案等级：贰级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止

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）估价对象财产范围

估价对象位于沈阳市苏家屯区迎春北街 86-4 号 2-1-2 一处住宅，财产范围包括房屋及其附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、供气等）、不可移动的装饰装修、合理分摊的土地使用权，不包括估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产，不包括与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

（二）估价对象基本状况说明

估价对象：

- 1、名称：满融公馆小区内一处住宅。
- 2、坐落：沈阳市苏家屯区迎春北街 86-4 号 2-1-2。
- 3、规模：房屋建筑面积为 45.91 平方米。
- 4、用途：依据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- 5、权属：依据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象所有权人为童宗保和陶凤林，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行，详细权属状况以房地产权属部门的记载为准。

（三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于沈阳市苏家屯区，苏家屯区位于沈阳城南，距沈阳市中心 15 千米，与抚顺、本溪和辽阳三市毗邻。估价对象位于沈阳市苏家屯区迎春北街 86-4 号 2-1-2，为满融公馆小区内一处住宅，该小区东临迎春北街、南临空地、西临空地、北临满融国际新城。距苏家屯区雪松路约 3500 米，距沈阳绕城高速约 2500 米。估价对象所在建筑总层数 6 层，所在层数第 1 层，南朝向。

2、交通状况：估价对象所在区域内有迎春北街、沈阳绕城高速等主要干道，道路通达好，交通流量一般。周边通有 145 路，324 路，324 路区间，K801 路，K801 路短线等多条公交线路，距最近公交站点约 30 米，公共交通状况便捷，附近道路无特殊交通管制。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。周边

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

商业、超市、银行、医院等生活服务设施齐全，有和平区满融朝鲜族实验小学、苏家屯区冬青街小学等，教育配套设施齐全。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、固体废物、辐射等污染，估价对象处于园区内部不临街，无车辆噪音污染。估价对象所在园区周围有幸福花园、满融国际新城、格林香颂等住宅小区，人口综合素质较高，社会治安状况较好，相邻房地产利用状况较好，自然景观状况达到城市绿化平均水平。

（四）建筑物基本状况

估价对象所在建筑为混合结构，楼外墙贴外墙砖，单元门为防盗对讲门。委估房地产进户门为防盗门，室内塑钢窗，为一室一厅一卫户型，南朝向。室内卧室及客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，天棚刮白；卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚铝扣板吊顶。单元内设有一部楼梯，楼梯理石踏面，白钢扶手及护栏，估价对象内上水、下水、供电、通讯、供暖、供气等配套设施齐全。估价对象约于 2016 年建成，维修保养状况较好。

（五）土地基本状况

估价对象所在小区的宗地整体形状规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设路面砖，宗地内基础设施配套达“七通”（供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气）。宗地四至：东至迎春北街；南至：用地界线；西至：用地界线；北至：用地界线。

（六）权益状况

根据估价委托人提供的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

情况如下：

不动产电子登记（簿）查询证明

房屋基本信息						
房屋坐落	苏家屯区迎春北街 86-4 号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)
86-4	2-1-2	混合结构	6	1	住宅	45.91
简要权利信息						
有所有权登记；有抵押登记；无在建工程抵押登记；无发证预告登记；无抵押预告登记；无地役权登记；无异议登记；有合同备案；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记；						
房屋所有权利信息						
所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
童宗宝，陶凤林	34082219871022185X， 340822198706241823	沈房权证中心字第 N060871000-1 号， 沈房权证中心字第 N060871000-2 号	共同共有	2016-06-1 3	/	6-2-09253 86
土地使用权信息						
土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积 (平方米)	土地用途	房屋对应土地 抵押情况	房屋对应 土地查封 情况
沈阳诚鑫房地 产开发有限公 司	苏家屯国用 (2012) 第 01746-1 号	出让	100108.00	商业、住宅	有	有
不动产他项权利登记信息						
抵押权登记						
抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数 额	债务履行期限	最高债权 额
中国建设银行 股份有限公司 沈阳城内支行	童宗宝，陶凤林	0213041043	2016-06-13	140000	2013-01-29 至 2023-01-29	否

五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2022 年 9 月 16 日。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

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：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）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。

（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。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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日、2009年8月27日、2019年8月26日三次修正，

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

自 2020 年 1 月 1 日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，1998 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号 2001 年 8 月 15 日重新发布施行）

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]273 号）

（二）估价标准

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、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）

（三）估价委托书

《沈阳市沈河区人民法院委托书》【（2022）辽 0103 执 6360 号】

（四）估价委托人提供的估价所需资料

《不动产电子登记（簿）查询证明》

（五）注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

（六）其他有关法律、法规、政策及规范等

九、估价方法

估价对象为住宅房地产。注册房地产估价师进行了实地查勘和必

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

（一）比较法

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出处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整修正系数×权益状况调整系数

（二）收益法

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。

本次估价采用持有期末转售的现金流模式

具体采用的公式：

$$V = \frac{A \times (1+R)}{R} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right] + \frac{V_{\text{转售}}}{(1+R)^n}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n - \text{转售成本}$$

式中：V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

R—房地产的报酬率

n—为房地产的持有期限

$V_{\text{转售}}$ —预测第 n 年末转售时的价格减去转售成本后的净值。

g—持有期房价年平均增长率

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

转售成本—转让人应承担的销售税费


十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 16 日的估价结果为：

评估总价为：31.92 万元（人民币大写叁拾壹万玖仟贰佰元整）。

评估单价为：6,953 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙红滨			2022 年 9 月 26 日
董宇			2022 年 9 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 16 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 9 月 16 日起至 2022 年 9 月 26 日止

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二二年九月二十六日



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

孙红真

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2022年9月26日



沈阳市沈河区人民法院

委托书

(2022)辽0103执6360号

辽宁岳华房地产土地评估有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司沈阳城内支行与童宗保、陶凤林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：

辽宁省沈阳市苏家屯区迎春北街86-4号2-1-2。

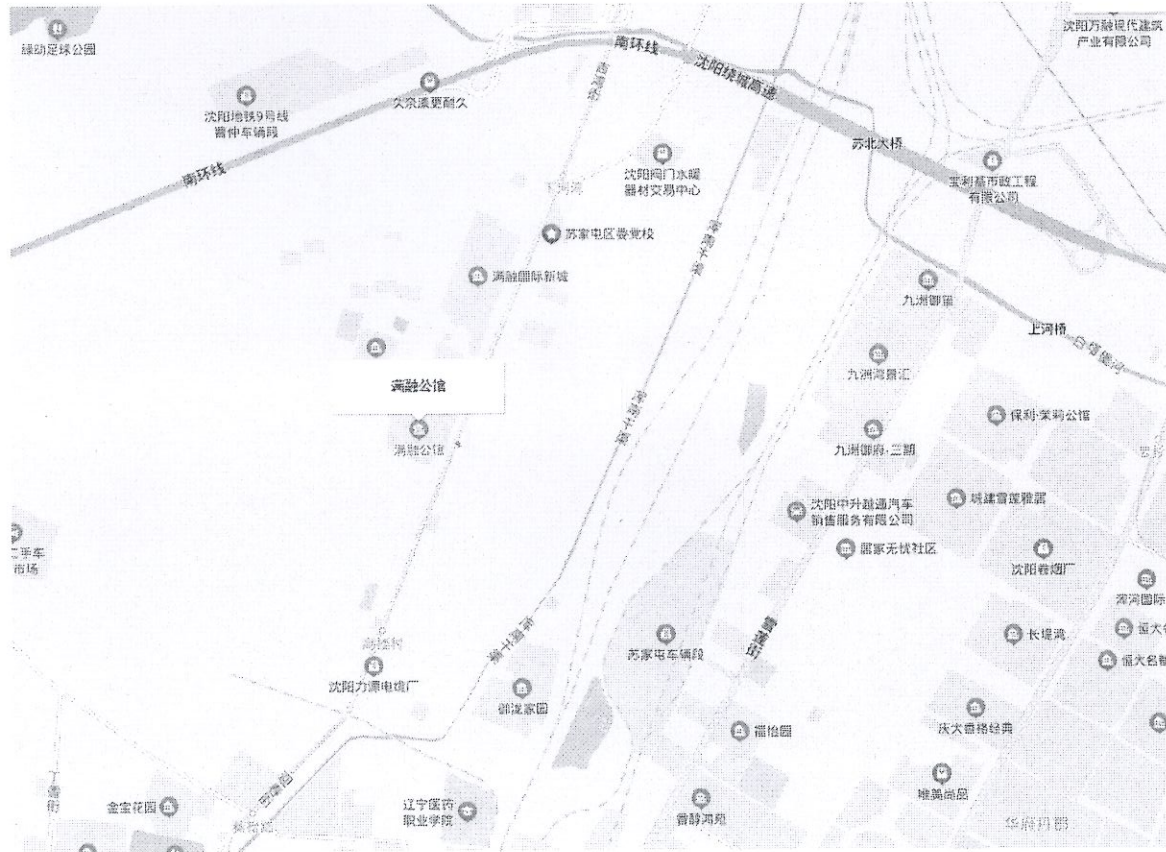
2022年09月07日

承 办 人：路东波 联系电话：

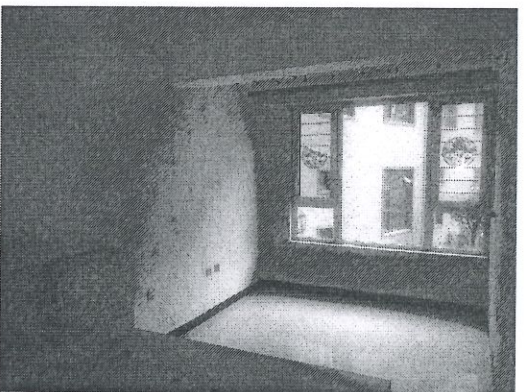
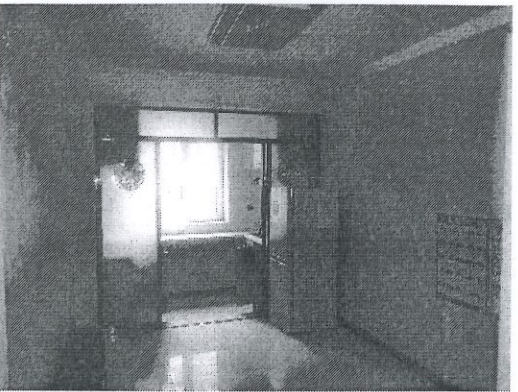
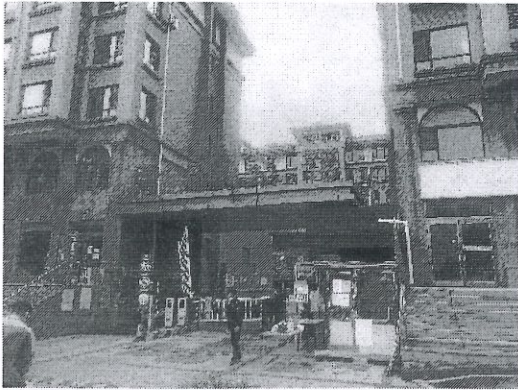
联 系 人：路东波 联系电话：17341003332

本院地址：

委估对象位置图



委估对象照片



不动产电子登记（簿）查询证明



号 ZX-CDCZ20220810848

房屋基本信息

房屋坐落	苏家屯区迎春北街86-4号					
幢号	单元间号	建筑结构	总层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)
86-4	2-1-2	混合结构	6	1	住宅	45.91

简要权利信息

所有权登记；有抵押登记；无在建工程抵押登记；无发证预告登记；无抵押预告登记；
无地役权登记；无异议登记；有合同备案；有司法查封登记；无预查封登记；无更正登记；

房屋所有权利信息

所有权人	证件号码	不动产证号	共有方式	登记日期	旧档案号	新档案号
童宗保,陶凤林	34082219871022185X, 340822198706241823	沈房权证中心字第 N060871000-1号,沈房权证中 心字第N060871000-2号	共同共有	2016-06-13	/	6-2-0925386

土地使用权信息

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	使用权面积 (m ²)	土地用途	房屋对应土地抵 押情况	房屋对应土地查 封情况
沈阳成鑫房地产开 发有限公司	苏家屯国用(2012)第01746-1号	出让	100108.00	商业、住宅	有	有

不动产他项权利登记信息

抵押权登记

抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限 (债权确定期间)	最高债权额
中国建设银行股份 有限公司沈阳城内 支行	童宗保,陶凤林	0213041043	2016-06-13	140000	2013-01-29至 2023-01-29	否

《查询证明》使用说明在背面, 敬请仔细阅读。

查询时间: 2022-08-10 15:23:05
沈阳市不动产登记中心



陶宗保

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91210102734648199Q

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。



(副本号: 1-1)

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2002年01月30日

营业期限 自2002年01月30日至2032年01月29日

名称 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 白志强

经营范围 一般项目: 房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 房地产咨询, 房屋拆迁服务 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 依法自主开展经营活动

住所 沈阳市和平区和平南大街39号

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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： 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)
白志强

住所： 沈阳市和平区和平南大街 39 号

统一社会信用代码： 91210102734648199Q

备案等级： 贰级

证书编号： 第 000010105 号

有效期限： 2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日止



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.



No. 00288242

姓名 / Full name

孙红滨

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210102196912215624

注册号 / Registration No.

2120060005

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

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.



No. 00258784

姓名 / Full name

董宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210106198609021813

注册号 / Registration No.

2120210017

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

持证人签名 / Bearer's signature

