

房地产估价报告

估价项目名称：丹东市振兴区青年大街 133 号 801 室住宅、
振兴区月亮岛大街 18 号 205 室酒店式公寓
共两处房地产价格评估

估价机构：沈阳锦龙房地产评估有限公司

估价委托人：锦州市太和区人民法院

注册房地产估价师：游 宇（2119970002）

陈 光（2119980081）

估价报告出具日期：2021 年 5 月 25 日

估价报告编号：沈房估诉字[2021]第 50 号



目 录

第一部分	致估价委托人函	1
第二部分	注册房地产估价师声明	2
第三部分	估价的假设和限制条件	3
第四部分	房地产估价结果报告	5
	一、估价委托人	5
	二、估价机构	5
	三、估价目的	5
	四、估价对象概况	5
	五、价值时点	8
	六、价值类型	8
	七、估价依据	8
	八、估价原则	9
	九、估价方法	9
	十、估价结果	10
	十一、估价人员	11
	十二、估价作业日期	11
	十三、估价报告应用的有效期	11
第五部分	附件	12



致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

受贵单位的委托，我公司委派估价人员对申请执行人锦州银行股份有限公司丹东振兴支行与被执行人陶传盛、宋欣、凤城市宏大矿业有限公司、冷雪梅、宋林借款合同纠纷一案中涉及的位于丹东市振兴区青年大街133号801室住宅、振兴区月亮岛大街18号205室酒店式公寓共两处房地产进行了价格评估，现将评估结果函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：具体地址为丹东市振兴区青年大街133号801室，建筑面积113.83平方米，房屋所有权人宋林；丹东市振兴区月亮岛大街18号205室，建筑面积140.09平方米，房屋所有权人陶传盛。

价值时点：2021年5月21日

价值类型：市场价值

估价结果：估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点2021年5月21日的估价结果为：总价2,032,236元，人民币大写：贰佰零叁万贰仟贰佰叁拾陆元整。

房地产估价结果明细表

序号	房屋坐落	所在层数/总层数	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
1	丹东市振兴区青年大街133号801室	8/23	住宅	113.83	8,180	931,129
2	丹东市振兴区月亮岛大街18号205室	2/6	酒店式公寓	140.09	7,860	1,101,107
合计				253.92	—	2,032,236



详细的估价结果请见附后的《房地产估价师声明》、《估价的假设和限制条件》、《估价结果报告》等。

特别提示：

- 1、此次评估按房屋现状格局进行评估。
- 2、此次评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，人民法院可依此评估结论作为参考，结合执行过程中的实际情况，综合确定最终财产处置拍卖价格。
- 3、此次评估结果中未考虑可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、采暖费、水电费等情况。
- 4、在评估结果的有效期内，评估对象或房地产市场发生明显变化，评估结果应当进行相应的调整。
- 5、本次评估价值为房地合一价值，即：包含房屋建筑物价值、装饰装修、附属设施部分价值及所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动的家具、家用电器及私人物品等。
- 6、本估价报告的异议期为五天。

报告有效期：自报告出具之日起1年。

提交估价报告份数：共4份。

沈阳锦龙房地产评估有限公司

二〇二一年五月二十五日



注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 一、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和客观的，没有虚假记载、误导性陈述。
- 二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。
- 三、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与有关当事人没有个人的利害关系或偏见。
- 四、 我们依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行工作，撰写本估价报告。
- 五、 注册房地产估价师已于价值时点 2021 年 5 月 21 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 六、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

签名盖章

游 宇

陈 光



估价的假设和限制条件

本次评估为司法鉴定性评估，我们根据其评估目的及估价对象的具体情况，设定估价的假设和限制条件。

一、估价的假设条件

（一）一般性假设：

1. 此次评估设定价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方、行业的有关法律、法规之规定。
2. 本估价报告以有效期内无重大政策及市场变化为假设前提。
3. 本次评估是以估价对象能够按照目前的使用用途持续使用为假设前提。
4. 本估价报告是以估价委托人及当事人提供的资料为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设其合法、真实、准确和完整。
5. 此次评估中对房屋安全、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，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，我们对其安全性进行合理的假定。
6. 此次评估结果对应的交易税费负担方式为全部由买受人负担。

（二）背离事实假设

此次评估我们视估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优



先受偿权等而进行的评估。

(三) 依据不足假设

我们不掌握估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、采暖费、水电费等情况及金额，故在此次评估中未予考虑。

二、本估价报告使用的限制条件

- 1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的现状、质量发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 2、本估价报告仅对估价对象进行强制处置提供参考，它用无效。
- 3、本估价结果以委托人提供的相关资料为依据，委托人对资料的真实性负责。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。
- 4、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下的使用，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人有报告审查权的部门以外的单位及个人提供，凡因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。
- 5、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
- 6、本评估报告自出具之日（2021年5月25日）起一年内有效。



房地產估價結果報告

一、估價委托人

估價委托人：錦州市太和區人民法院

二、估價機構

機構名稱：沈陽錦龍房地產評估有限公司

機構地址：沈陽市沈河區沈洲路 181 號

法人代表：游宇

聯繫電話：22916691

資格等級：一級

證書編號：建房估證字[2013]063 號

三、估價目的

為人民法院確定財產處置參考價提供參考依據。

四、估價對象概況

估價對象具體地址為丹東市振興區青年大街 133 號 801 室，建築面積 113.83 平方米，房屋所有權人宋林；丹東市振興區月亮島大街 18 號 205 室，建築面積 140.09 平方米，房屋所有權人陶傳盛。

（一）估價對象區位狀況



估价对象一位于丹东市振兴区青年大街 133 号 801 室，为鸿利河畔花园住宅小区内。东临鸿安新村住宅小区，南临滨江中路，西临花园河，北临青年大街。

交通状况：附近有 102 路、106 路、126 路等公交车，交通便利。

周边环境：周围有鸿安新村、鸿力公寓、韩国城等住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有万达广场，丹东文化旅游购物中心，丹东东方医院，工业街小学、丹东市第二十一中学等，园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

估价对象二位于丹东市振兴区月亮岛大街 18 号 205 室，为园林样板小区内，位于丹东市振兴区月亮岛。

交通状况：附近有 126 路、303 路、127 路等公交车，交通便利。

周边环境：周围有丹东幸福宅别墅、月亮岛度假公寓等住宅园区，人口居住稠密，基础设施完备。

公共服务配套设施：周边有帽盔山公园，万达广场，丹东市中心医院，丹东市青年大街小学、丹东市第五中学等，园区周围超市、餐饮、银行网点等公共服务设施齐全。

（二）估价对象实物状况

估价对象一为丹东市振兴区青年大街 133 号 801 室。建筑面积 113.83 平方米，钢混结构，房屋总层数为 23 层，估价对象所在层 8 层，规划用途为住宅，二室二厅一卫格局，东西朝向。估价对象所在



楼外墙面为水泥砂浆抹灰，防盗户门，室内客厅地面铺地板，墙面刷乳胶漆，棚面夹板造型石膏板吊顶；卧室铺地板，墙面刷乳胶漆，棚面刷乳胶漆，装饰木门；厨房卫生间地面铺地砖，墙面壁砖到顶，塑料扣板吊顶；上下水、电、暖、燃气设施齐全，室内装修保养较好。

估价对象二为丹东市振兴区月亮岛大街18号205室。建筑面积140.09平方米，钢混结构，房屋总层数为6层，估价对象所在层2层，规划用途为酒店式公寓，三室二厅二卫格局，南北朝向。估价对象所在楼外墙面为粉刷涂料，防盗户门，室内客厅地面铺地板，墙面刷乳胶漆，棚面夹板造型石膏板吊顶；卧室地面铺地板，墙面刷乳胶漆，棚面石膏吊角线，装饰木门；厨房卫生间地面铺地砖，墙面壁砖到顶，铝扣板吊顶；上下水、电、暖、燃气设施齐全，室内装修保养较好。

（三）估价对象权属状况

根据当事人提供的《房屋所有权证》复印件：

房屋一坐落为丹东市振兴区青年大街133号801室，房屋所有权人：宋林，房屋所有权证证号：丹房权证振兴区字第2007151875号，产别：私有房产，设计用途：住宅，建筑面积：113.83平方米。

房屋二坐落为振兴区月亮岛大街18号205室，房屋所有权人：陶传盛，房屋所有权证证号：丹房权证振兴区字第2008152325号，产别：私有房产，设计用途：酒店式公寓，建筑面积：140.09平方米，附记：产权属夫妻双方共同共有。



五、价值时点

2021年5月21日

经委托方认可可以勘查现场之日确定为价值时点。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点2021年5月21日现状使用条件下的市场价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 4、《司法鉴定文书规范》；
- 5、《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》
- 6、《锦州市太和区人民法院委托书》（2021）辽0711执604号；
- 7、《房屋所有权证》复印件；
- 8、估价人员现场勘察和收集的有关资料。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。



2. 遵循合法原則：要求估價結果是在依法制定的估價對象狀況下特別是權益狀況下的價值。

3. 遵循價值時點原則：要求估價結果應是估價對象在由估價目的決定的某個特定時間的價值。

4. 遵循替代原則：要求估價結果不得不合理偏離類似房地產在同等條件下的正常價格

5. 遵循最高最佳利用原則：要求估價結果是在估價對象依法最高最佳利用下的價值。最高最佳利用應是法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價對象的價值達到最大的一種使用。

九、估價方法

1、估價技術路線的確定

根據估價對象區位狀況、實物狀況及權屬狀況結合本次的估價目的和評估價值類型，確定本次估價的技術路線為：第一，收集市場上與估價對象相似的房地產項目交易信息資料；第二，將收集到的相關信息與估價對象進行比較、分析；第三，根據估價對象具體情況以及價值時點時的房地產市場狀況選用合理的評估方法；第四，運用合理估價方法進行房地產價值估算；最後，經測算得出最終房地產估價結果。

2、估價方法的選擇



估价人员在对估价对象实地查看及对周边区域房地产市场状况的调查、分析之后，根据估价对象的特点和实际情况结合当时的房地产市场状况，进行评估方法的具体选择。

本次估价中，估价对象设计用途为住宅及酒店式公寓用房，在其所在区域内此类房地产市场发展较为完善，交易透明度较高并且存在大量的交易实例和租赁实例，因此，本次估价中采用比较法和收益法作为估价方法进行房地产价值的估算。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在考虑影响房地产价格因素的基础上，经测算确定估价对象在价值时点 2021 年 5 月 21 日的估价结果为：总价 2,032,236 元，人民币大写：贰佰零叁万贰仟贰佰叁拾陆元整。

房地产估价结果明细表

序号	房屋坐落	所在层数/总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)
1	丹东市振兴区青年大街 133 号 801 室	8/23	住宅	113.83	8,180	931,129



2	丹東市振興區月亮島大街 18號205室	2/6	酒店式公寓	140.09	7,860	1,101,107
合計				253.92	—	2,032,236

十一、估價人員

國家註冊房地產估價師：游 宇 (2119970002)

國家註冊房地產估價師：陳 光 (2119980081)

十二、估價作業日期

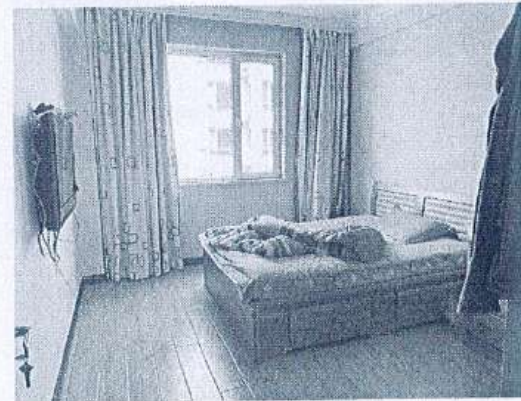
2021年5月21日~2021年5月25日

十三、估價報告有效期

本報告結論自2021年5月25日起一年內有效。

附 件

- 一、 估价对象现场查勘照片
- 二、 估价对象位置图
- 三、 《司法鉴定委托书》
- 四、 《房屋所有权证》复印件
- 五、 房地产估价师注册证书复印件
- 六、 估价机构资格证复印件
- 七、 估价机构营业执照副本复印件



锦州市太和区人民法院

委托书

(2021)辽0711执604号

沈阳锦龙房地产评估有限公司：

我院在执行锦州银行股份有限公司丹东振兴支行与陶传盛,宋欣,凤城市宏大矿业有限公司,冷雪梅,宋林 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：

振兴区月亮岛大街 18-205 室,振兴区青年大街 133 号 801 室。



承办人：齐荣凡 联系电话：

联系人：姚达 联系电话：04162872877

本院地址：

丹房权证 振兴区 字第 2007151875 号



20070622001

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章)

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 21005

宋林

振安区青年大街133号801室

私有房产

773图3500宅

房号	层数	结构	面积(平方米)	用途
2 801	钢混	23	8 113.83	住宅

商品房买卖

权利人 宋林 共有权证号

土地用途

土地面积(平方米)

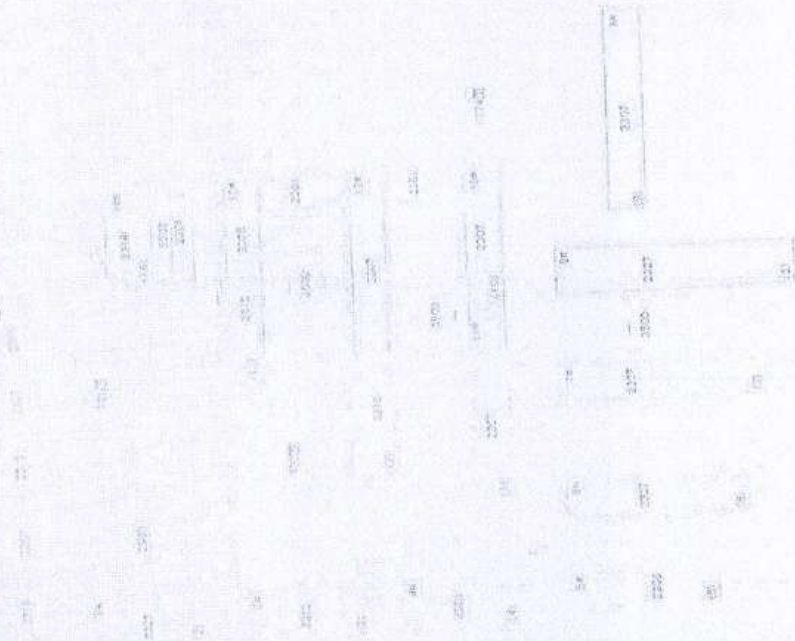
按揭性质 使用年限 年月日至年月日

法定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	法律性质
中国银行股份有限公司 丹东分行	抵押	113.83	185000.00	2004.06.14	240个月	2004.10.17
福州银行股份有限公司 丹东振兴支行	最高额抵押	3.92	980000.00	2014.10.20	36个月	2014.10.17

登记机关 丹东市 2007 06 29

房地产平面图



注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00180692

241

丹房权证 振兴区 字第 2008152325 号



20080515043

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (盖章):

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 21006

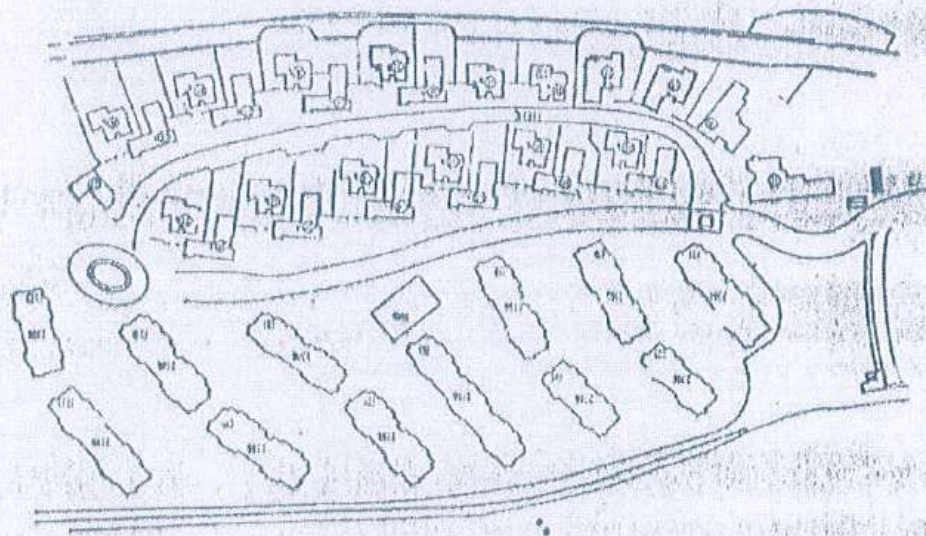
房屋所有人		陶传盛	
房屋坐落		振兴区月亮岛大街18号205室	
产权证号		952图9479宅	
层号	份数	结构	用途
6	205	钢混	酒店式公寓
房屋面积		140.09	
共有权		共有权证号	
土地证号		使用面积(平方米)	
权属性质		使用年限	
权利		其他权利摘要	
权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期
最高额抵押3.92	988300.00	2014.10.20	36个月 2014.10.15
抵押权人		温州银行股份有限公司丹东新兴支行	

房屋所有人		陶传盛	
房屋坐落		振兴区月亮岛大街18号205室	
产权证号		952图9479宅	
房屋面积		140.09	
权属性质		共有权证号	
土地证号		使用面积(平方米)	
权属性质		使用年限	
权利		其他权利摘要	
权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期
最高额抵押3.92	988300.00	2014.10.20	36个月 2014.10.15
抵押权人		温州银行股份有限公司丹东新兴支行	

商品房买卖
产权属夫妻双方共同共有



白袖产立面图



9479

9480

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。
- 三、房地产权发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号码变更）、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有相关证件到房屋所在地人民政府房地产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及核发单位外，其它单位和个人不得在此证上加盖印章。
- 五、房地产权管理部门因工作需要检查产权时，房屋所有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号: 00195431