

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：辽宁省丹东市中级人民法院委估位于元宝区金山

镇金山大街 1888 号涉执 69 处房产处置司法评估

估价委托方：辽宁省丹东市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

注册房地产估价师：丁 波（注册号 2120040092）

姜 燕（注册号 2120040093）

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 013 号

估价报告出具日期：2022 年 1 月 20 日

致估价委托人函

辽宁省丹东市中级人民法院：

受贵院委托，本单位派员对委托方列明估价对象，坐落于元宝区金山镇金山大街 1888 号的 69 处房产，建筑面积共计为 8764.49 平方米的商业用房及住宅（含相关权益）进行了现场实地查看，对估价对象于价值时点 2021 年 12 月 8 日的市场价值进行了估价。

估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

估价对象：

- (1) 名称：商业用房及住宅；
- (2) 坐落：元宝区金山镇金山大街 1888 号；
- (3) 估价范围：本次估价范围为位于元宝区金山镇金山大街 1888 号的 69 处房产，建筑面积共计为 8764.49 平方米的商业用房及住宅；
- (4) 权属：根据委托方提供的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件，房屋所有权人为丹东博恩房地产开发有限公司。

价值时点：

2021 年 12 月 8 日。

价值类型：

市场价值。

估价方法：

收益法、市场法。

估价结果：

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值。在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2021 年 12 月 8 日）的市场价值为：49,757,061 元（大写金额：人民币肆仟玖佰柒拾伍万柒仟零陆拾壹元）。

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区七经街 67 号

联系电话：0415-2179909（传真）

估价结果使用特别提示

- 1、因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任；
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

欲了解估价报告详细情况，请仔细阅读报告正文。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所



合伙事务执行人：丁波

二〇二二年一月二十日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	10
附 件	
一、委估对象现场照片	
二、委估对象位置图	
三、《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、 《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《不动产登记信息》 复印件	
四、《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》复印件	
五、估价机构营业执照复印件	
六、估价机构资格证书复印件	
七、估价人员资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本次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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本次估价报告。

五、注册房地产估价师于2021年12月8日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，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调查和相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本次估价报告提供重要的专业帮助。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性和可靠性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为准。

九、如果申请人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由申请人承担。

十、本项目评估结论中包含委估房产应拥有的土地使用权价值。

十一、本估价报告的复印件无效。

中国注册房地产估价师：丁 波（签名）（注册号 2120040092）

中国注册房地产估价师：姜 燕（签名）（注册号 2120040093）



二〇二二年一月二十日

估价的假设和限制条件

一. 估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价以估价对象的预售许可证用途为整体、持续使用为估价前提，即估价对象以商业、住宅用途为整体、持续使用为估价前提。

2、注册房地产估价师于2021年12月8日进行现场查勘，估价对象房产建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息书》所记载的面积为依据，经注册房地产估价师现场查勘观察，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《不动产登记信息书》记载建筑面积一致。

3、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格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。因为我不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，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的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，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，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次估价结果未考虑未来处置风险，即未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

5、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为前提。

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的《不动产登记信息书》复印件未记载估价对象的建成年代，本次估价对象房屋建成年代以估价人员实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

因本报告估价目的为涉执房地产处置司法评估，不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，故视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估；委估房屋现出租用于博恩超市、新药特药，本次评估未考虑租赁权对房屋价值的影响。
装修

（四）依据不足假设

估价委托人并未出示估价对象欠缴税费（含房产税、土地使用税、物业费、供暖费、水电费等）相关情况，本次评估结果中不考虑欠缴费的影响。

（五）不相一致假设

在本次估价中无不相一致假设。

二、本次估价的限制条件

1、本估价报告的估价结果是以估价对象房地产在估价时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如果房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

2、本估价报告的估价结果按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担交易税费，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

3、本估价报告所确定的房地产价格是在公开市场条件和本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格。估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。如果估价目的发生变更，必须另行估价。

4、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本所进行更正。

6、本估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价目的下使用，未经本估价机构许可，不得提供给其他任何单位和个人使用，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本评估结果及报告如被委托方用于其他目的或超期使用，则本报告及结果失效。

7、本估价报告应用的有效期为一年，即有效期为2022年1月20日至2023年1月19日期间，本估价报告应用的有效超过一年时，需重新进行估价。

8、本估价报告的最终解释权由本估价机构所有。

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

二〇二二年一月二十日

房地产估价结果报告

估价报告编号：辽东房估字[2022]第 013 号

一、估价委托人、申请执行人及被执行人

估价委托人：辽宁省丹东市中级人民法院；

申请执行人：中国农业银行股份有限公司丹东分行；

被执行人：丹东博恩房地产开发有限公司。

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所；

执行合伙人：丁波；

住所：丹东市振兴区七经街 67 号；

社会统一信用代码：9121060375910020XQ；

成立日期：2004 年 2 月；

资质等级：贰级；

证书编号：第 000010605 号。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托人辽宁省丹东市中级人民法院所提供的本次估价范围及有关基础资料和数据，委托方指定的估价范围为：本次估价范围为位于元宝区金山镇金山大街 1888 号，建筑面积共计为 8764.49 平方米的商业用房及住宅用房共计 69 处（含相关权益）。

2、实物状况

①、土地状况描述

面积及用途：根据委托方提供的土地证丹元国用（2015）第 063307004 号，坐落于元宝区金山大街，住宅用地，土地面积为 135847.85 平方米。土地证丹东国用（2012）第 063307003

辽宁省丹东市中级人民法院委托位于元宝区金山镇金山大街1888号69处房产价值评估项目

号，坐落于元宝区金山镇，住宅、商业用地，土地面积为99970.00平方米。土地证丹东国用(2015)第063307011号，坐落于元宝区金山大街1888-A-2号，批发零售用地，土地面积为767.00平方米。土地证丹东国用(2015)第063307013号，坐落于元宝区金山大街1888-A-4号，批发零售用地，土地面积为1079.1平方米。土地证丹东国用(2015)第063307014号，坐落于元宝区金山大街1888-A-5号，批发零售用地，土地面积为1093.61平方米。五宗土地使用权人均为丹东博恩房地产开发有限公司。无分摊土地面积。

地质：地质条件良好。

地势：地势平坦。

开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地开发程度为宗地外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖气）。

②、建筑物状况描述

估价对象位于丹东市元宝区金山镇金山大街1888号的69处房屋，元宝区金山大街1888-E-9号101室、元宝区金山大街1888-E-9号104室所在楼共20层，委估房屋位于1层。其余住宅总楼层为6层，分别位于4层、5层、6层，共计54处；商业用房分别为一层或一直二层房产，共计为15处。

估价对象位于丹东市元宝区金山镇金山大街1888号的69处房屋，未提供房屋产权证明，建筑面积共计8771.39平方米，委估住宅房屋均为清水房，塑钢窗防盗门，外墙涂料，公用设施配套：水、电、暖、通讯、通网络；委估商业用房其中两处金山大街1888-A-2-2号、金山大街1888-A-2-5号房屋内墙刮大白，地面铺地砖。其余商业用房均为清水。全玻门窗，外墙涂料，公用设施配套：水、电、暖、通讯、通网络；

3、权益状况

①、根据委托方提供的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》记载，房屋所有权人：丹东博恩房地产开发有限公司，坐落：丹东市元宝区金山镇金山大街1888号的69处房屋，结构：钢混，建筑面积共计为：8764.49 m²。

②、权益状况分析：根据《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，估价对象于价值时点已办理五证。评估结论未考虑租约、他项权、拖欠税费、查封等对房屋价值的影响，因信息不对称可能导致估价结论偏离市场价值。

4、区位状况

①区域位置：估价对象位于丹东市元宝区。元宝区，隶属于辽宁省丹东市，位于辽宁省

辽宁省丹东市中级人民法院委托位于元宝区金山镇金山大街1888号69处房产价值评估项目

东部，既沿黄海，又沿鸭绿江，还沿朝鲜半岛，是全国罕见的三沿城市。面积 123 平方公里，元宝区位于东经 123° 23' ；北纬 40° 08' 。地处丹东市东北部。东南隔大沙河、鸭绿江分别与珍珠街道办事处和朝鲜民主主义人民共和国相望；西北以大孤顶子山脉东向支脉和锦江山、七道暗沟渠为界，与振安区同兴镇、振兴区花园、站前和头道街道办事处相连；东北以大金山、炮守营河下游、大沙河中下游为界，与振安区的五龙背、楼房和鸭绿江街道办事处为邻。元宝区中心为金地广场地段。

②商业区成熟度：估价对象位于丹东市元宝区金山镇金山大街 1888 号，位于金山大街，周边有老古沟小学，商业氛围较差。

③道路通达状况：估价对象所在区南临金山大街，周围有鹤大高速等主要干道，道路通达情况良好。

④交通条件：估价对象周围通有 218 路等多条公交线路，距最近公交站点约 500 米，线路车流量较小，另外有出租车等交通工具，出行一般。

5、（1）外部基础设施：估价对象红线外“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热），其完备度与保障率较好。

（2）外部公共服务设施：估价对象周边有老古沟小学等教育设施，公共服务设施比较不齐全。

五. 价值时点

根据现场勘查日期，本项目的价值时点确定为 2021 年 12 月 8 日。

六. 价值类型

根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，对估价对象评估采用公开市场价值标准。

七. 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托方提供的相关资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八. 估价依据

（一）行为依据

《辽宁省丹东市中级人民法院委托书》（2021）辽06执恢9号。

（二）法规依据

1、《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日实施）；

2、《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日两次修订）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年主席令第59号公布，自2013年1月1日起实施）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

9、印发《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》的通知（辽高法[2019]93号）；

(三) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

(四) 产权依据

根据委托方提供的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件。

(四) 估价依据

- 1、同区域商业用房租金及同区域住宅用房售价；
- 2、现场勘察及市场调查获得的有效资料；
- 3、估价人员掌握的其他估价资料。

九. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价对象用途为商业及住宅房地产，根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、市场调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对委估商业用房采取收益法进行评估，住宅用房采取市场法进行评估。估价方法适用性分析详见下表：

估价对象特点	估价对象周围商业繁华度较低。 估价对象为住宅用房。		估价对象目前作为商业用房使用 估价对象目前作为住宅用房使用。	
评估目的	为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	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	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	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和	求得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

辽宁省丹东市中级人民法院委托位于元宝区金山镇金山大街1888号69处房产价值评估项目

	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。	值得到估价对象价值或价格的方法。	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。	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。
是否选取	住宅用房选取	商业用房选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象在价值时点为住宅用房，其拥有所在区域类似房地产的可比交易案例，可获取交易情况。商业用房无类似交易案例，无法获取交易状况	估价商业用房可以对外出租，能够收集到周围商业出租案例，可以房屋租金收入及经营费用，求取的估价对象收益价值。住宅用房无出租案例，无法获取收益价值	仅能反映委估房屋的造价成本，不能全面反映该房产的市场价值	估价对象暂时无新的规划变动，目前不具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值待估价求取。

比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×实物因素修正系数×区域因素修正系数

可比实例价格是我们通过搜集大量交易实例，得到的正常市场价格；

交易情况修正主要是排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格

交易日期修正主要是将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格；

区域因素修正的内容主要应包括：繁华程度，交通条件，道路状况、楼层等影响房地产价格的因素。

实物因素修正的内容主要为建筑品质及内部格局、建筑结构、设施设备、净高、装饰装修、等影响房地产价格的因素；

收益法评估分为报酬资本法和直接资本化法，本报告收益法采用报酬资本化法测算评估对象收益价值。

预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。采用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_c)^i} + \frac{V_c}{(1+Y_c)^i}$$

估价机构：辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

机构地址：丹东市振兴区七经街67号

联系电话：0415-2179909（传真）

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值。在整个评估过程中，我们本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价市场价值的因素，并运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点（2021年12月8日）的市场价值为：49,757,061元（大写金额：人民币肆仟玖佰柒拾伍万柒仟零陆拾壹元）。

十一. 注册房地产估价师

工作职责	姓名	资格注册号	中国注册 房 估价师	签名日期
项目负责人	丁波	2120040092		年 月 日
项目复核人	姜燕	2120040093		年 月 日

十二. 实地查勘期

注册房地产估价师于2021年12月8日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十三. 估价作业日期

本估价报告的作业日期为2021年12月8日至2022年1月20日。

谨此报告！

辽宁辽东房地产土地资产评估事务所

合伙事务执行人：丁波

二〇二二年一月二十日

房屋评估明细表

表5-1-1
共5页第1页
金额单位：人民币元

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

评估基准日：2021年12月8日

序号	房屋位置	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
1	元宝区金山大街1888-A-2-1号	商业	钢混	63.05	9,700.00	611,585.00
2	元宝区金山大街1888-A-2-2号	商业	钢混	128.55	7,800.00	1,002,690.00
3	元宝区金山大街1888-A-2-3号	商业	钢混	114.46	7,300.00	835,558.00
4	元宝区金山大街1888-A-2-4号	商业	钢混	159.04	7,300.00	1,160,992.00
5	元宝区金山大街1888-A-2-5号	商业	钢混	160.02	7,800.00	1,248,156.00
6	元宝区金山大街1888-A-4-1号	商业	钢混	122.31	7,300.00	892,863.00
7	元宝区金山大街1888-A-4-2号	商业	钢混	117.16	7,300.00	855,268.00
8	元宝区金山大街1888-A-4-3号	商业	钢混	114.24	7,300.00	833,952.00
9	元宝区金山大街1888-A-4-4号	商业	钢混	525.78	7,300.00	3,838,194.00
10	元宝区金山大街1888-A-5-1号	商业	钢混	129.73	7,100.00	921,083.00
11	元宝区金山大街1888-A-5-2号	商业	钢混	116.15	7,100.00	824,665.00
12	元宝区金山大街1888-A-5-3号	商业	钢混	211.22	7,100.00	1,499,662.00
13	元宝区金山大街1888-A-5-4号	商业	钢混	126.41	7,100.00	897,511.00
14	元宝区金山大街1888-A-5-5号	商业	钢混	183.01	7,100.00	1,299,371.00

房屋评估明细表

表5-1-1

共5页第2页

金额单位：人民币元

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

评估基准日：2021年12月8日

序号	房屋位置	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
15	元宝区金山大街1888-A-5-6号	商业	钢混	124.84	7,100.00	886,364.00
16	元宝区金山大街1888-D-1号605室	住宅	钢混	109.5	4,900.00	536,550.00
17	✓ 元宝区金山大街1888-D-1号406室	住宅	钢混	133.95	5,200.00	696,540.00
18	元宝区金山大街1888-D-1号606室	住宅	钢混	103.27	4,900.00	506,023.00
19	元宝区金山大街1888-D-2号601室	住宅	钢混	101.9	4,900.00	499,310.00
20	元宝区金山大街1888-D-2号502室	住宅	钢混	124.4	5,100.00	634,440.00
21	元宝区金山大街1888-D-2号602室	住宅	钢混	101.59	4,900.00	497,791.00
22	元宝区金山大街1888-D-2号603室	住宅	钢混	101.59	4,900.00	497,791.00
23	元宝区金山大街1888-D-2号404室	住宅	钢混	130.42	5,200.00	678,184.00
24	✓ 元宝区金山大街1888-D-2号504室	住宅	钢混	124.4	5,100.00	634,440.00
25	元宝区金山大街1888-D-2号604室	住宅	钢混	101.59	4,900.00	497,791.00
26	✓ 元宝区金山大街1888-D-2号405室	住宅	钢混	130.42	5,200.00	678,184.00
27	✓ 元宝区金山大街1888-D-2号505室	住宅	钢混	124.4	5,100.00	634,440.00
28	元宝区金山大街1888-D-2号506室	住宅	钢混	124.95	5,100.00	637,245.00

房屋评估明细表

表5-1-1

共5页第3页

金额单位：人民币元

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

评估基准日：2021年12月8日

序号	房屋位置	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
29	元宝区金山大街1888-D-2号606室	住宅	钢混	101.9	4,900.00	499,310.00
30	元宝区金山大街1888-D-3号501室	住宅	钢混	126.3	5,100.00	644,130.00
31	元宝区金山大街1888-D-4号401室	住宅	钢混	133.95	5,200.00	696,540.00
32	元宝区金山大街1888-D-4号501室	住宅	钢混	126.85	5,100.00	646,935.00
33	元宝区金山大街1888-D-4号601室	住宅	钢混	103.27	4,900.00	506,023.00
34	元宝区金山大街1888-D-4号402室	住宅	钢混	133.39	5,200.00	693,628.00
35	元宝区金山大街1888-D-4号502室	住宅	钢混	126.28	5,100.00	644,028.00
36	元宝区金山大街1888-D-4号602室	住宅	钢混	102.96	4,900.00	504,504.00
37	元宝区金山大街1888-D-4号403室	住宅	钢混	133.39	5,200.00	693,628.00
38	元宝区金山大街1888-D-4号603室	住宅	钢混	102.96	4,900.00	504,504.00
39	元宝区金山大街1888-D-4号404室 ✓	住宅	钢混	133.39	5,200.00	693,628.00
40	元宝区金山大街1888-D-4号504室	住宅	钢混	126.28	5,100.00	644,028.00
41	元宝区金山大街1888-D-4号604室	住宅	钢混	109.5	4,900.00	536,550.00
42	元宝区金山大街1888-D-4号605室	住宅	钢混	109.5	4,900.00	536,550.00

房屋评估明细表

表5-1-1

共5页第4页

金额单位：人民币元

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

评估基准日：2021年12月8日

序号	房屋位置	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
43	元宝区金山大街1888-D-5号402室	住宅	钢混	132.81	5,200.00	690,612.00
44	元宝区金山大街1888-D-5号502室	住宅	钢混	125.74	5,100.00	641,274.00
45	元宝区金山大街1888-D-5号603室	住宅	钢混	102.51	4,900.00	502,299.00
46	元宝区金山大街1888-D-5号元604室	住宅	钢混	102.83	4,900.00	503,867.00
47	元宝区金山大街1888-D-6号601室	住宅	钢混	101.92	4,900.00	499,408.00
48	元宝区金山大街1888-D-6号502室	住宅	钢混	124.43	5,100.00	634,593.00
49	元宝区金山大街1888-D-6号503室	住宅	钢混	124.43	5,100.00	634,593.00
50	元宝区金山大街1888-D-6号504室	住宅	钢混	124.43	5,100.00	634,593.00
51	元宝区金山大街1888-D-5号601室	住宅	钢混	102.83	4,900.00	503,867.00
52	元宝区金山大街1888-D-4号405室	住宅	钢混	133.39	5,200.00	693,628.00
53	元宝区金山大街1888-D-5号403室	住宅	钢混	132.81	5,200.00	690,612.00
54	元宝区金山大街1888-D-6号404室	住宅	钢混	133.39	5,200.00	693,628.00
55	元宝区金山大街1888-D-7号404室	住宅	钢混	130.84	5,200.00	680,368.00
56	元宝区金山大街1888-D-10号401室	住宅	钢混	133.72	5,200.00	695,344.00

房屋评估明细表

表5-1-1
共5页 第5页
金额单位：人民币元

委托人：辽宁省丹东市中级人民法院

评估基准日：2021年12月8日

序号	房屋位置	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
57	元宝区金山大街1888-D-11号401室	住宅	钢混	130.84	5,200.00	680,368.00
58	元宝区金山大街1888-D-11号501室	住宅	钢混	124.83	5,100.00	636,633.00
59	元宝区金山大街1888-D-11号601室	住宅	钢混	101.79	4,900.00	498,771.00
60	元宝区金山大街1888-D-11号402室	住宅	钢混	130.28	5,200.00	677,456.00
61	元宝区金山大街1888-D-11号502室	住宅	钢混	124.27	5,100.00	633,777.00
62	元宝区金山大街1888-D-11号602室	住宅	钢混	101.48	4,900.00	497,252.00
63	元宝区金山大街1888-D-11号403室	住宅	钢混	130.28	5,200.00	677,456.00
64	元宝区金山大街1888-D-11号503室	住宅	钢混	124.27	5,100.00	633,777.00
65	元宝区金山大街1888-D-11号603室	住宅	钢混	101.48	4,900.00	497,252.00
66	元宝区金山大街1888-D-11号504室	住宅	钢混	124.83	5,100.00	636,633.00
67	元宝区金山大街1888-D-11号604室	住宅	钢混	101.79	4,900.00	498,771.00
68	元宝区金山大街1888-E-9号101室	住宅	钢混	78.53	4,400.00	345,532.00
69	元宝区金山大街1888-E-9号104室	住宅	钢混	105.47	4,400.00	464,068.00
合计				8764.49		49,757,061.00