

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-3 号

估价项目名称：平山区永丰街 1 栋 7 门的 1 处商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区永丰街1栋7门的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积208 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
新百伦领跑 (208 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	5,824,000.00 (大写人民币：伍佰捌拾贰万肆仟元整)
	单价 (元/平方米)	28,000.00
合计：	总价 (元)	5,824,000.00 (大写人民币：伍佰捌拾贰万肆仟元整)

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日





附表 1

估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	平山区永丰街1栋1至2层7门1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050378号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	12.34	135.78	-	钢混	11	1-2	-
2	平山区永丰街1栋1层7门5号	辽(2019)本溪市不动产权第0050364号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	5.17	56.91	-	钢混	11	1	-
3	平山区永丰街1栋1层7门楼梯间1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050360号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	1.39	15.31	-	钢混	11	1	-
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.9	208	-	-	-	-	-



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-8 号

估价项目名称：平山区解放南二路 38 栋 1 层 12 门 14 号的 1 处商业房地  
产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日





## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区解放南二路38栋1层12门14号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积124.07 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
冰洁羽绒服（124.07 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	2,803,982.00（大写人民币：贰佰捌拾万零叁仟玖佰捌拾贰元整）
	单价（元/平方米）	22,600.00
合计：	总价（元）	2,803,982.00（大写人民币：贰佰捌拾万零叁仟玖佰捌拾贰元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日



附表 1

估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总数	所在层数	
1	平山区解放南二路38栋1层12门14号	辽(2019)本溪市不动产权第0050374号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	12.4	124.07	1992.4.20-2032.4.19	钢混	11	2	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.4	124.07	-	-	-	-	-





# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-11 号

估价项目名称：明山区樱花街 51-32 栋 5 层 2 单元 8 号，4 层 2 单元 8 号的 1 处住宅房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：明山区樱花街 51-32 栋 5 层 2 单元 8 号，4 层 2 单元 8 号的 1 处住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积 244.95 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，详见附表 1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 12 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
樱桃花园住宅 (244.95 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	1,102,275.00 (大写人民币：壹佰壹拾万零贰仟贰佰柒拾伍元整)
	单价 (元/平方米)	4,500.00
合计：	总价 (元)	1,102,275.00 (大写人民币：壹佰壹拾万零贰仟贰佰柒拾伍元整)

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日





估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	明山区樱 花街 51-32 栋 5 层 2 单 元 8 号, 4 层 2 单元 8 号	本房权证明山 区字第 2014047220 号	曲国刚	共同 共有	国有	房屋所 有权	出 让	商品 房	住宅 用地	住宅	-	244.95	-	钢混	5	4-5	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244.95	-	-	-	-	-



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-5 号

估价项目名称：平山区永丰街 1 栋 2 层 12 门 1 号的 1 处商业房地产市场  
价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日





## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区永丰街1栋2层12门1号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积115.88 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
乔丹体育楼上（115.88 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	2,166,956.00（大写人民币：贰佰壹拾陆万陆仟玖佰伍拾陆元整）
	单价（元/平方米）	18,700.00
合计：	总价（元）	2,166,956.00（大写人民币：贰佰壹拾陆万陆仟玖佰伍拾陆元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日



估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	平山区永丰街1栋2层12门1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050366号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	土地 出让	房屋 商品房	土地 商业用地	房屋 商业	土地 10.53	房屋 115.88	1992.4.20-2023.4.19	钢混	11	2	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.53	115.88	-	-	-	-	-





# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-4 号

估价项目名称：平山区永丰街 1 栋 1 层 19 号的 1 处商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区永丰街1栋1层19号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积88.28 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
波司登羽绒服后侧（88.28 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	1,739,116.00（大写人民币：壹佰柒拾叁万玖仟壹佰壹拾陆元整）
	单价（元/平方米）	19,700.00
合计：	总价（元）	1,739,116.00（大写人民币：壹佰柒拾叁万玖仟壹佰壹拾陆元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日





附表 1

估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总数	所在层数	
1	平山区永丰街1栋1层19号	辽(2019)本溪市不动产权第0050376号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	8.03	88.28	1992.4.20-2032.4.19	钢混	11	1	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.03	88.28	-	-	-	-	-



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-2 号

估价项目名称：平山区永丰街 1 栋 1 至 2 层 13 门 1-4 号的 1 处商业房地  
产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 21 日





## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区永丰街1栋1至2层13门1-4号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积526.97 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		估价结果	评估价值
丽人馆 (526.97 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	15,229,433.00 (大写人民币：壹仟伍佰贰拾贰万玖仟肆佰叁拾叁元整)	
	单价 (元/平方米)	28,900.00	
合计：	总价 (元)	15,229,433.00 (大写人民币：壹仟伍佰贰拾贰万玖仟肆佰叁拾叁元整)	

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

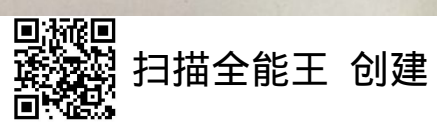
二〇二一年十二月二十九日



附表 1

### 估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	平山区永丰街1栋1至2层13门1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050368号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	10.10	111.15	1992.4.20-2032.4.19	钢混	11	1-2	-
2	平山区永丰街1栋1至2层13门2号	辽(2019)本溪市不动产权第0050358号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	9.36	102.98					
3	平山区永丰街1栋1至2层13门3号	辽(2019)本溪市不动产权第0050356号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	13.86	152.42	1992.4.20-2032.4.19	钢混	11	1-2	-
4	平山区永丰街1栋1至2层13门4号	辽(2019)本溪市不动产权第0050370号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	14.58	160.42					
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.9	526.97	-	-	-	-	-





# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-6 号

估价项目名称：平山区广裕路永华巷的 1 处商业房地产市场价值的司法  
估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区广裕路永华巷的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积 358.44 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表 1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 12 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
男生女生门市（358.44 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	8,315,808.00（大写人民币：捌佰叁拾壹万伍仟捌佰零捌元整）
	单价（元/平方米）	23,200.00
合计：	总价（元）	8,315,808.00（大写人民币：捌佰叁拾壹万伍仟捌佰零捌元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日





估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总数	所在层数	
1	平山区广裕路永华巷12栋1层	辽(2019)本溪市不动产权第0050380号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	土地	房屋	商业用地	商业	38.07	177.66	2019.10.25-2059.10.24	钢混	1	1	-
2	平山区广裕路永华巷10栋1层	辽(2019)本溪市不动产权第0050354号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	土地	房屋	商业用地	商业	38.74	180.78	-	钢混	1	1	-
合计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.91	358.44	-	-	-	-	-



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-7 号

估价项目名称：平山区永丰街 3 栋 1 层 39 门 1 号的 1 处商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日





## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区永丰街3栋1层39门1号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积289.14 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
柒度职业正装（289.14 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	6,765,876.00（大写人民币：陆佰柒拾陆万伍仟捌佰柒拾陆元整）
	单价（元/平方米）	23,400.00
合计：	总价（元）	6,765,876.00（大写人民币：陆佰柒拾陆万伍仟捌佰柒拾陆元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：林雪野

二〇二一年十二月二十九日



估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	平山区永丰街3栋1层39门1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050362号	曲国成	共同共有	国有	房屋所有权	土地	房屋	商业用地	商业	28.91	289.14	-	钢混	11	1	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.91	289.14	-	-	-	-	-





# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-9 号

估价项目名称：平山区平山路 5 栋 1 至 2 层 5 门的 1 处商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区平山路5栋1至2层5门的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积 288.16 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表 1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 12 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

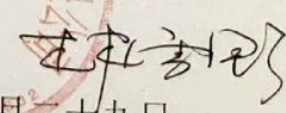
五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
银座门市 (288.16 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	7,837,952.00 (大写人民币：柒佰捌拾叁万柒仟玖佰伍拾贰元整)
	单价 (元/平方米)	27,200.00
合计：	总价 (元)	7,837,952.00 (大写人民币：柒佰捌拾叁万柒仟玖佰伍拾贰元整)

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人： 

二〇二一年十二月二十九日





估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总数	所在层数	
1	平山区平山路5栋1至2层5门	辽(2019)本溪市不动产权第0050383号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	出让	商品房	商业用地	商业	54.01	288.16	2006.6.29-2046.6.28	钢混	4	1-2	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.01	288.16	-	-	-	-	-



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-10 号

估价项目名称：平山区三合街 5 栋 1 层 1 号的 1 处商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日





## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：平山区三合街5栋1层1号的1处商业房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，总建筑面积126.4 m<sup>2</sup>；估价对象法定用途为商业，实际用途为商业，详见附表1。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021年12月17日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
三合街门市（126.4 m <sup>2</sup> ）	总价（元）	1,264,000.00（大写人民币：壹佰贰拾陆万肆仟元整）
	单价（元/平方米）	10,000.00
合计：	总价（元）	1,264,000.00（大写人民币：壹佰贰拾陆万肆仟元整）

估价结果使用特别提示：1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人：王璐璐

二〇二一年十二月二十九日



附表 1

估价对象房地产状况一览表

序号	坐落	权证号	权利人	共有情况	权利类型		权利性质		登记用途及实际用途		面积 (m <sup>2</sup> )		土地终止日期	建筑结构	楼层		备注
					土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地	房屋			总层数	所在层数	
1	平山区三合街5栋1层1号	辽(2019)本溪市不动产权第0050372号	曲国刚	共同共有	国有	房屋所有权	土地	房屋	商业用地	商业	18.06	126.4	2019.7.29-2059.7.28	钢混	1	7	-
	合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.06	126.4	-	-	-	-	-





# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：辽汇房司字（2021）第 082-1 号

估价项目名称：沈阳市沈河区西顺城街 72 号的商业房地产市场价值的司法估价报告

估价委托方：辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处

房地产估价机构：辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：林雪野（注册号：2120030058）

王璐璐（注册号：2120190090）

报告出具日期：2021 年 12 月 29 日



## 致估价委托人函

辽宁省本溪市中级人民法院司法技术处：

受贵单位委托，本估价机构选派注册房地产估价师林雪野（注册号：2120030058）、王璐璐（注册号：2120190090）按规定的估价程序对估价对象进行评估工作，特此函告如下：

一、估价对象：沈阳市沈河区西顺城街 72 号的 1 处商业房地产，财产范围包括红线内有证建筑物、红线内无证建筑物、国有出让建设用地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，权利人：曲国刚；共有情况为共同共有，共有人侯玉霞，总建筑面积 21758.5 m<sup>2</sup>，土地面积 3832.74 m<sup>2</sup>；估价对象用途为商业。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 12 月 17 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价对象		评估价值
估价结果		
中国黄金北方国际珠宝城 (有证 10039 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	269,045,200.00 (大写人民币：贰亿陆仟玖佰零肆万伍仟贰佰元整)
	单价 (元/平方米)	26,800.00
中国黄金北方国际珠宝城 (无证 11719.5 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	237,905,850.00 (大写人民币：贰亿叁仟柒佰玖拾万零伍仟捌佰伍拾元整)
	单价 (元/平方米)	20,300.00
地上停车场	总价 (元)	6,200,000.00 (大写人民币：陆佰贰拾万元整)
	单价 (元/平方米)	-
合计：		513,151,050.00 (大写人民币：伍亿壹仟叁佰壹拾伍万壹仟零伍拾元整)

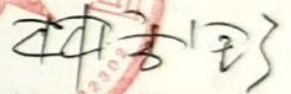




## 估价结果使用特别提示：

1. 因财产拍卖（或者变卖）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. 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。

辽宁汇丰房地产土地评估有限公司

法定代表人： 

二〇二一年十二月二十九日

