

# 涉执房地产处置估价报告

估价项目名称：法库中贸置业有限公司所属位于法库县法库镇金牛街 88 号共 29 处商业房地产及法库中贸成置业有限公司所属位于法库县中贸花园和中贸国际花园共 49 处住宅房地产的拟由辽宁省沈阳市中级人民法院涉执处置房地产市场价值评估

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 蕾（注册号 2120200010）

注册房地产估价师：魏艳娜（注册号 2120130042）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 4 日

估价报告编号：辽艺成房评（2021）字第 F191 号

## 致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

我们接受贵院的委托，选派注册房地产估价师，对贵院拟拍卖的法库中贸置业有限公司、法库中贸成置业有限公司所属房地产于价值时点的市场价值进行了评估。在本次估价中，我们遵循独立、客观、公正的估价原则，依据相关法律、法规及估价标准，遵循估价程序，采用恰当的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，通过估价人员的实地查勘、估价测算及对影响房地产市场价格因素的专业分析，最终确定了估价对象的市场价值评估结果。现将有关情况报告如下：

### 一、估价目的

为辽宁省沈阳市中级人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

### 二、估价对象

(一)名称：法库中贸置业有限公司、法库中贸成置业有限公司所属房地产。

(二)坐落：法库县法库镇金牛街88号共29处商业房地产及法库县中贸花园和中贸国际花园共49处住宅房地产。

(三)财产范围：建筑物及占用土地使用权。

(四)规模：估价对象法库县法库镇金牛街88号共29处房地产为商业用途，建筑面积合计为2555.1平方米；法库县中贸花园和中贸国际花园共49处房地产为住宅用途，建筑面积合计为3723.53平方米。

(五)用途：建筑物不动产登记簿查询结果证明记载规划用途分别为住宅和商业，实际用途分别为住宅和商业。

(六)权属：登记土地使用权人及建筑物所有权人均为法库中贸置业有

限公司、法库中贸成置业有限公司。

1. 29处商业建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利权属状况
1	N150055553	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-001	商业	法库中贸置业有限公司	123.11	已查封
2	N150055554	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-002	商业	法库中贸置业有限公司	165.21	已查封
3	N150055555	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-008	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封
4	N150055556	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-009	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封
5	N150055557	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-010	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
6	N150055558	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-011	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
7	N150055559	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-012	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
8	N150055560	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-013	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
9	N150055561	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-014	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	已查封
10	N150055562	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-015	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	已查封
11	N150055563	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-016	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

12	N150055564	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-027	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
13	N150055565	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
14	N150055573	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
15	N150055572	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-030	商业	法库中贸置业有限公司	121.23	已查封
16	N150055571	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-034	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封
17	N150055570	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-035	商业	法库中贸置业有限公司	140.08	已查封
18	N150055569	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-037	商业	法库中贸置业有限公司	102.62	已查封
19	N150055568	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-038	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	已查封
20	N150055567	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-039	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	已查封
21	N150055566	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-040	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	已查封
22	N150055546	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-005	商业	法库中贸置业有限公司	123.65	已查封
23	N150055552	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-006	商业	法库中贸置业有限公司	109.55	已查封
24	N150055551	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-008	商业	法库中贸置业有限公司	123.04	已查封
25	N150055550	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-024	商业	法库中贸置业有限公司	114.75	已查封

26	N150055549	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-025	商业	法库中贸置业有限公司	144.75	已查封
27	N150055547	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
28	N150055548	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
29	N150055574	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-030	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
合计					2555.1	

土地权属登记状况见下表：

土地权属状况一览表

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	土地总面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
法库中贸置业有限公司	法库国用 (2012) 第 137 号	出让	61400	其他商服用地	无	有

2. 49处住宅建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利权属状况
1	辽(2021)法库县不动产权第 0002401 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 3 号 4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.54	已查封
2	辽(2021)法库县不动产权第 0002915 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 4 号 1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.71	已查封
3	辽(2021)法库县不动产权第 0002322 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 5 号 2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	已查封
4	辽(2021)法库县不动产权第 0002323 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 5 号 2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.8	已查封

5	辽(2021)法库县 不动产权第 0003265号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园7号2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	76.23	已查封
6	辽(2021)法库县 不动产权第 0003289号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园7号4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	78.12	已查封
7	辽(2021)法库县 不动产权第 0003050号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园9号2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	76.82	已查封
8	辽(2021)法库县 不动产权第 0003218号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园10号2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	81.97	已查封
9	辽(2021)法库县 不动产权第 0002851号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园1号2-4-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	49.66	已查封
10	辽(2021)法库县 不动产权第 0002866号	法库县吉祥街道办 事处边外路中贸花 园1号3-4-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	49.66	已查封
11	辽(2021)法库县 不动产权第 0003405号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-1号2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
12	辽(2021)法库县 不动产权第 0003415号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-1号3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
13	辽(2021)法库县 不动产权第 0003416号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-1号3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
14	辽(2021)法库县 不动产权第 0003425号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-1号4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
15	辽(2021)法库县 不动产权第 0003426号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-1号4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
16	辽(2021)法库县 不动产权第 0003335号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-2号1-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.36	已查封
17	辽(2021)法库县 不动产权第 0003346号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-2号2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
18	辽(2021)法库县 不动产权第 0003355号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园28-2号3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封

19	辽(2021)法库县 不动产权第 0003356号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
20	辽(2021)法库县 不动产权第 0003366号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	81.64	已查封
21	辽(2021)法库县 不动产权第 0003467号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 1-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
22	辽(2021)法库县 不动产权第 0003476号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
23	辽(2021)法库县 不动产权第 0003477号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
24	辽(2021)法库县 不动产权第 0003486号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
25	辽(2021)法库县 不动产权第 0003487号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
26	辽(2021)法库县 不动产权第 0003496号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
27	辽(2021)法库县 不动产权第 0003497号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	81.67	已查封
28	辽(2021)法库县 不动产权第 0004349号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-4号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	83.13	已查封
29	辽(2021)法库县 不动产权第 0004301号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-5号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.2	已查封
30	辽(2021)法库县 不动产权第 0004100号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 1-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	69.23	已查封
31	辽(2021)法库县 不动产权第 0004110号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.43	已查封
32	辽(2021)法库县 不动产权第 0004111号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.04	已查封

33	辽(2021)法库县 不动产权第 0004120号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6 号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.04	已查封
34	辽(2021)法库县 不动产权第 0004121号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6 号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.43	已查封
35	辽(2021)法库县 不动产权第 0004130号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6 号 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.39	已查封
36	辽(2021)法库县 不动产权第 0004131号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6 号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.76	已查封
37	辽(2018)法库县 不动产权第 0006079号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 29 号楼 3-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	68.34	已查封
38	辽(2018)法库县 不动产权第 0006078号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 29 号楼 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	42.14	已查封
39	辽(2018)法库县 不动产权第 0006029号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 28 号楼 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	61.27	已查封
40	辽(2018)法库县 不动产权第 0006015号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 28 号楼 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	69.58	已查封
41	辽(2018)法库县 不动产权第 0005959号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 27 号楼 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	77.77	已查封
42	辽(2018)法库县 不动产权第 0005950号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 27 号楼 1-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	68.04	已查封
43	辽(2018)法库县 不动产权第 0005928号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 26 号楼 3-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	67.39	已查封
44	辽(2018)法库县 不动产权第 0005903号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 26 号楼 1-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	71.96	已查封
45	辽(2018)法库县 不动产权第 0005878号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 25 号楼 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封
46	辽(2018)法库县 不动产权第 0005869号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 25 号楼 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封



47	辽(2018)法库县 不动产权第 0005844号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 24 号楼 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.37	已查封
48	辽(2018)法库县 不动产权第 0005743号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 22 号楼 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封
49	辽(2018)法库县 不动产权第 0005683号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 19 号楼 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	77.87	已查封
	合计				3723.53	

### 三、价值时点

2021年11月17日，为注册房地产估价师完成实地查勘的日期。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法 收益法进行估价。

### 六、估价结果及内涵

#### (一)估价结果

根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 17 日的市场价值评估总额合计为 12,683,095 元（人民币壹仟贰佰陆拾捌万叁仟零玖拾伍元整）。

房地产估价结果明细表 1

币种：人民币

市中法委估位于法库县 29 处商业房地产评估结果明细								
序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	他项权利权属状况
1	N150055553	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-001	商业	法库中贸置业有限公司	123.11	1800	221598	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

2	N150055554	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-002	商业	法库中贸置业有限公司	165.21	1800	297378	已查封
3	N150055555	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-008	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
4	N150055556	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-009	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
5	N150055557	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-010	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
6	N150055558	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-011	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
7	N150055559	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-012	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
8	N150055560	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-013	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
9	N150055561	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-014	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	1800	114354	已查封
10	N150055562	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-015	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	1800	114336	已查封
11	N150055563	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-016	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	1800	115812	已查封
12	N150055564	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-027	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

13	N150055565	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封
14	N150055573	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封
15	N150055572	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-030	商业	法库中贸置业有限公司	121.23	1800	218214	已查封
16	N150055571	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-034	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
17	N150055570	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-035	商业	法库中贸置业有限公司	140.08	1800	252144	已查封
18	N150055569	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-037	商业	法库中贸置业有限公司	102.62	1800	184716	已查封
19	N150055568	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-038	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	1800	114354	已查封
20	N150055567	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-039	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	1800	114336	已查封
21	N150055566	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-040	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	1800	115812	已查封
22	N150055546	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城1号楼1-005	商业	法库中贸置业有限公司	123.65	4100	506965	已查封
23	N150055552	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城1号楼1-006	商业	法库中贸置业有限公司	109.55	4100	449155	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

24	N150055551	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-008	商业	法库中贸置业有限公司	123.04	4100	504464	已查封
25	N150055550	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-024	商业	法库中贸置业有限公司	114.75	4100	470475	已查封
26	N150055549	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-025	商业	法库中贸置业有限公司	144.75	4100	593475	已查封
27	N150055547	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封
28	N150055548	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封
29	N150055574	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-030	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封
合计					2555.1		6493414	

房地产估价结果明细表 2

币种：人民币

市中法委估位于法库县 49 处住宅房地产评估结果明细								
序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	他项权利权属状况
1	辽(2021)法库县不动产权第 0002401 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 3 号 4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.54	1650	111441	已查封
2	辽(2021)法库县不动产权第 0002915 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 4 号 1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.71	1650	131522	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024) 22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024) 22878277

邮编：110021

3	辽(2021)法库县不动产权第0002322号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园5号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	1650	125780	已查封
4	辽(2021)法库县不动产权第0002323号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园5号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.8	1650	130020	已查封
5	辽(2021)法库县不动产权第0003265号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园7号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	1650	125780	已查封
6	辽(2021)法库县不动产权第0003289号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园7号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.12	1650	128898	已查封
7	辽(2021)法库县不动产权第0003050号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园9号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.82	1650	126753	已查封
8	辽(2021)法库县不动产权第0003218号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园10号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.97	1650	135251	已查封
9	辽(2021)法库县不动产权第0002851号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号2-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	1950	96837	已查封
10	辽(2021)法库县不动产权第0002866号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号3-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	1950	96837	已查封
11	辽(2021)法库县不动产权第0003405号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
12	辽(2021)法库县不动产权第0003415号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
13	辽(2021)法库县不动产权第0003416号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

14	辽(2021)法库县不动产权第0003425号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
15	辽(2021)法库县不动产权第0003426号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
16	辽(2021)法库县不动产权第0003335号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号1-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.36	1650	130944	已查封
17	辽(2021)法库县不动产权第0003346号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
18	辽(2021)法库县不动产权第0003355号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
19	辽(2021)法库县不动产权第0003356号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
20	辽(2021)法库县不动产权第0003366号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.64	1650	134706	已查封
21	辽(2021)法库县不动产权第0003467号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
22	辽(2021)法库县不动产权第0003476号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
23	辽(2021)法库县不动产权第0003477号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
24	辽(2021)法库县不动产权第0003486号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

25	辽(2021)法库县不动产权第0003487号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
26	辽(2021)法库县不动产权第0003496号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
27	辽(2021)法库县不动产权第0003497号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.67	1650	134756	已查封
28	辽(2021)法库县不动产权第0004349号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-4号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	83.13	1650	137165	已查封
29	辽(2021)法库县不动产权第0004301号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-5号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.2	1650	130680	已查封
30	辽(2021)法库县不动产权第0004100号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号1-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	69.23	1650	114230	已查封
31	辽(2021)法库县不动产权第0004110号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.43	1650	131060	已查封
32	辽(2021)法库县不动产权第0004111号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.04	1650	132066	已查封
33	辽(2021)法库县不动产权第0004120号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.04	1650	132066	已查封
34	辽(2021)法库县不动产权第0004121号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.43	1650	131060	已查封
35	辽(2021)法库县不动产权第0004130号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.39	1650	130994	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021

36	辽(2021)法库县不动产权第0004131号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.76	1650	133254	已查封
37	辽(2018)法库县不动产权第0006079号	法库县法库镇边外路中贸国际花园29号楼3-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	68.34	1650	112761	已查封
38	辽(2018)法库县不动产权第0006078号	法库县法库镇边外路中贸国际花园29号楼3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	42.14	1650	69531	已查封
39	辽(2018)法库县不动产权第0006029号	法库县法库镇边外路中贸国际花园28号楼4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	61.27	1650	101096	已查封
40	辽(2018)法库县不动产权第0006015号	法库县法库镇边外路中贸国际花园28号楼3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	69.58	1750	121765	已查封
41	辽(2018)法库县不动产权第0005959号	法库县法库镇边外路中贸国际花园27号楼2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	77.77	1650	128321	已查封
42	辽(2018)法库县不动产权第0005950号	法库县法库镇边外路中贸国际花园27号楼1-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	68.04	1650	112266	已查封
43	辽(2018)法库县不动产权第0005928号	法库县法库镇边外路中贸国际花园26号楼3-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.39	1650	111194	已查封
44	辽(2018)法库县不动产权第0005903号	法库县法库镇边外路中贸国际花园26号楼1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	71.96	1650	118734	已查封
45	辽(2018)法库县不动产权第0005878号	法库县法库镇边外路中贸国际花园25号楼3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1750	159040	已查封
46	辽(2018)法库县不动产权第0005869号	法库县法库镇边外路中贸国际花园25号楼2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1650	149952	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878277

邮编：110021



47	辽(2018)法库县不动产权第0005844号	法库县法库镇边外路中贸国际花园24号楼3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.37	1650	130961	已查封
48	辽(2018)法库县不动产权第0005743号	法库县法库镇边外路中贸国际花园22号楼2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1650	149952	已查封
49	辽(2018)法库县不动产权第0005683号	法库县法库镇边外路中贸国际花园19号楼4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	77.87	1650	128486	已查封
	合计				3723.53		6189681	

## (二)估价结果内涵

本次估价结果包含房屋及其土地使用权的价值，本次估价对象29处商业房地产中“法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-001\002027-030\034-040、008-016”号商铺，共21间面积共计：1731.52平方米，有偿租赁给了沈阳万商市场经营管理有限公司使用，租赁期限为20年，自2017年12月1日起至2037年11月30日止。经委托方提供的租赁合同、银行业务回单及收款收据显示沈阳万商市场经营管理有限公司已经向法库中贸置业有限公司支付全部租金2500000元整。

应委托方要求及估价对象的实际权益状况，本次对上述估价对象的评估价格中已考虑其租赁权益对其市场价格的影响。

## 七、评估结果使用特别提示

(一)因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

(二)在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

(三)估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载

明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(四)估价结果不等同于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(五)本评估结果的有效期为一年，即自本评估报告出具之日起计算一年内（2021年12月4日--2022年12月3日）有效。

(六)当事人对本估价报告中内容如有疑问或异议，可在收到本估价报告之日起五日内书面提出，逾期视为无疑问或异议。

欲了解估价对象及估价测算分析判断的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2021年12月4日



## 目录

估价师声明.....	0
估价假设和限制条件.....	1
一、 估价假设.....	1
(一) 一般假设.....	1
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
二、 估价报告使用限制.....	3
房地产估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	18
六、 价值类型.....	18
七、 估价原则.....	18
八、 估价依据.....	19
九、 估价方法.....	20
十、 估价结果.....	20
十一、 注册房地产估价师.....	29
十二、 实地查勘期.....	29
十三、 估价作业期.....	29
附件.....	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一) 一般假设

1. 估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等登记资料进行了审慎检查。估价对象登记资料由估价委托人提供，根据估价目的及其作为人民法院的身份，估价师无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价分析、测算及判断中假定其为合法、真实、准确和完整的。

2. 估价师依据估价委托人提供的房地产登记资料确定估价对象的房屋建筑规模。根据实地查勘实际规模与数量与上述资料记载没有明显差异，但并未进行专业测量；本次估价中以估价对象实际土地面积以及建筑面积与登记数据无差异为前提。

3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本报告以估价对象质量安全与环境污染等指标均符合国家有关标准为假设前提。

4. 本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以估价对象在价值时点后不受产权变动等因素影响，在其剩余经济耐用年限内仍可持续、合法、合理正常使用为假设前提。

5. 本次估价中测算估价对象的市场价值时，假设房地产交易是经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行的交易。

6. 本次估价假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

背离事项假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象由辽宁省沈阳市中级人民法院查封，根据估价目的，本次估价中假设其为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

我公司估价人员根据委托方提供的评估资料，对估价对象是否欠缴税费等进行了调查。受估价条件所限，我们未掌握其相关情况，故本估价报告估价结果是未考虑估价对象在使用期间可能存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况的，即本次估价以估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等为假设前提。

## 二、估价报告使用限制

### (一)估价报告及估价结果的用途

本估价结果及估价报告仅为估价委托人（辽宁省沈阳市中级人民法院）确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据。

### (二)估价报告及估价结果的使用者

本估价结果及估价报告的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

### (三)使用期限

估价报告及估价结果使用有效限为一年，即2021年12月4日起至2022年12月3日。

### (四)使用估价报告及估价结果时需要注意的其他事项

1. 未经特殊说明，本报告采用币种均为人民币。

2. 本报告估价结果为估价对象在本估价报告列明之估价目的和假设前提及使用限制下的正常价值，未考虑其在强制处置要求快速变现等条件下的有关税费和价值损失，亦未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 因估价委托人未确定涉执房地产的具体处置之日，本次估价以完成实地查勘估价对象之日作为价值时点，并假定了评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，在此提示评估报告使用人注意。

4. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

5. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的状况、周边环境、宏观因素及价格标准发生重大变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6. 本报告必须完整使用方为有效，当事人如对本估价报告及结果有

异议应在收到本估价报告之日起五日内向辽宁省沈阳市中级人民法院书面提出，逾期视为无异议。

7. 估价委托人发现本评估报告存在文字或数字等因校印或其他原因出现错误或误差时，请通过本公司进行更正。

8. 本估价报告由辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9. 本次估价结果对应的交易税费负担方式为全部由受让方负担。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：辽宁省沈阳市中级人民法院

住所：市府大路 268 号

联系电话：024-22763439

## 二、房地产估价机构

估价机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：于淼

注册地址：沈阳市沈河区十一纬路 169 号

资质等级：一级

证书编号：第 000010123 号

有效期限：2019 年 5 月 23 日至 2022 年 5 月 22 日止

联系电话：（024）22878277

## 三、估价目的

为辽宁省沈阳市中级人民法院确定涉执的房地产处置参考价提供参考依据，评估估价对象的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价范围界定

本次估价对象为辽宁省沈阳市中级人民法院拟拍卖的法库中贸置业有限公司所属位于法库县法库镇金牛街 88 号共 29 处商业房地产及法库中贸成置业有限公司所属位于法库县中贸花园和中贸国际花园共 49 处住宅房地产。估价对象财产范围包括建筑物及占用土地使用权，含建筑物配套使用的设施设备、装饰装修、相关场地等财产；不包括建筑物内部可移动的家具家电、机器设备等动产以及相关的债权债务、特许经

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：（024）22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：（024）22878077

邮编：110021

营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象的具体范围由估价委托人指定。估价对象基本状况

1. 名称：法库中贸置业有限公司、法库中贸成置业有限公司所属房地产。

2. 坐落：法库县法库镇金牛街88号共29处商业房地产及法库县中贸花园和中贸国际花园共49处住宅房地产。

3. 规模：估价对象法库县法库镇金牛街88号共29处房地产为商业用途，建筑面积合计为2555.1平方米；法库县中贸花园和中贸国际花园共49处房地产为住宅用途，建筑面积合计为3723.53平方米。

4. 用途：建筑物不动产登记簿查询结果证明记载规划用途分别为住宅和商业，实地查勘估价对象用途与登记用途一致。

5. 权属：估价对象权属状况如下表。

(1) 建筑物权属状况

列入本次估价范围的建筑物权属状况见下表：

29处商业建筑物权属登记状况见下表：

建筑物权属状况一览表

序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	他项权利权属状况
1	N150055553	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-001	商业	法库中贸置业有限公司	123.11	已查封
2	N150055554	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-002	商业	法库中贸置业有限公司	165.21	已查封
3	N150055555	法库县法库镇金牛街88号中贸国际商城3号楼3-008	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封

4	N150055556	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-009	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封
5	N150055557	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-010	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
6	N150055558	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-011	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
7	N150055559	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-012	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
8	N150055560	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-013	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	已查封
9	N150055561	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-014	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	已查封
10	N150055562	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-015	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	已查封
11	N150055563	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-016	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	已查封
12	N150055564	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-027	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
13	N150055565	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
14	N150055573	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
15	N150055572	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-030	商业	法库中贸置业有限公司	121.23	已查封
16	N150055571	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-034	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	已查封
17	N150055570	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-035	商业	法库中贸置业有限公司	140.08	已查封

18	N150055569	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-037	商业	法库中贸置业有限公司	102.62	已查封
19	N150055568	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-038	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	已查封
20	N150055567	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-039	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	已查封
21	N150055566	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-040	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	已查封
22	N150055546	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-005	商业	法库中贸置业有限公司	123.65	已查封
23	N150055552	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-006	商业	法库中贸置业有限公司	109.55	已查封
24	N150055551	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-008	商业	法库中贸置业有限公司	123.04	已查封
25	N150055550	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-024	商业	法库中贸置业有限公司	114.75	已查封
26	N150055549	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-025	商业	法库中贸置业有限公司	144.75	已查封
27	N150055547	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
28	N150055548	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
29	N150055574	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-030	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	已查封
合计					2555.1	

土地权属登记状况见下表：

土地权属状况一览表

土地使用权人	土地使用证号	权利性质	土地总面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	房屋对应土地抵押情况	房屋对应土地查封情况
法库中贸置业有限公司	法库国用(2012)第137号	出让	61400	其他商服用地	无	有

49处住宅建筑物权属登记状况见下表:

建筑物权属状况一览表

序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利权属状况
1	辽(2021)法库县不动产权第0002401号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园3号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.54	已查封
2	辽(2021)法库县不动产权第0002915号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园4号1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.71	已查封
3	辽(2021)法库县不动产权第0002322号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园5号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	已查封
4	辽(2021)法库县不动产权第0002323号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园5号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.8	已查封
5	辽(2021)法库县不动产权第0003265号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园7号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	已查封
6	辽(2021)法库县不动产权第0003289号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园7号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.12	已查封
7	辽(2021)法库县不动产权第0003050号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园9号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.82	已查封
8	辽(2021)法库县不动产权第0003218号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园10号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.97	已查封
9	辽(2021)法库县不动产权第0002851号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号2-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	已查封
10	辽(2021)法库县不动产权第0002866号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号3-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	已查封

11	辽(2021)法库县 不动产权第 0003405号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-1号 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
12	辽(2021)法库县 不动产权第 0003415号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-1号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
13	辽(2021)法库县 不动产权第 0003416号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-1号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
14	辽(2021)法库县 不动产权第 0003425号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-1号 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
15	辽(2021)法库县 不动产权第 0003426号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-1号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	74.15	已查封
16	辽(2021)法库县 不动产权第 0003335号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 1-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.36	已查封
17	辽(2021)法库县 不动产权第 0003346号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
18	辽(2021)法库县 不动产权第 0003355号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
19	辽(2021)法库县 不动产权第 0003356号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
20	辽(2021)法库县 不动产权第 0003366号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-2号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	81.64	已查封
21	辽(2021)法库县 不动产权第 0003467号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 1-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
22	辽(2021)法库县 不动产权第 0003476号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
23	辽(2021)法库县 不动产权第 0003477号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
24	辽(2021)法库县 不动产权第 0003486号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封

25	辽(2021)法库县 不动产权第 0003487号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.95	已查封
26	辽(2021)法库县 不动产权第 0003496号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.91	已查封
27	辽(2021)法库县 不动产权第 0003497号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-3号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	81.67	已查封
28	辽(2021)法库县 不动产权第 0004349号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-4号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	83.13	已查封
29	辽(2021)法库县 不动产权第 0004301号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-5号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.2	已查封
30	辽(2021)法库县 不动产权第 0004100号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 1-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	69.23	已查封
31	辽(2021)法库县 不动产权第 0004110号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.43	已查封
32	辽(2021)法库县 不动产权第 0004111号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.04	已查封
33	辽(2021)法库县 不动产权第 0004120号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.04	已查封
34	辽(2021)法库县 不动产权第 0004121号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.43	已查封
35	辽(2021)法库县 不动产权第 0004130号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.39	已查封
36	辽(2021)法库县 不动产权第 0004131号	法库县吉祥街道办 事处龙山东路中贸 花园 28-6号 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	80.76	已查封
37	辽(2018)法库县 不动产权第 0006079号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 29 号楼 3-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	68.34	已查封
38	辽(2018)法库县 不动产权第 0006078号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 29 号楼 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	42.14	已查封

39	辽(2018)法库县 不动产权第 0006029号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 28 号楼 4-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	61.27	已查封
40	辽(2018)法库县 不动产权第 0006015号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 28 号楼 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	69.58	已查封
41	辽(2018)法库县 不动产权第 0005959号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 27 号楼 2-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	77.77	已查封
42	辽(2018)法库县 不动产权第 0005950号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 27 号楼 1-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	68.04	已查封
43	辽(2018)法库县 不动产权第 0005928号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 26 号楼 3-6-3	住宅	法库中贸成置 业有限公司	67.39	已查封
44	辽(2018)法库县 不动产权第 0005903号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 26 号楼 1-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	71.96	已查封
45	辽(2018)法库县 不动产权第 0005878号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 25 号楼 3-6-1	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封
46	辽(2018)法库县 不动产权第 0005869号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 25 号楼 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封
47	辽(2018)法库县 不动产权第 0005844号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 24 号楼 3-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	79.37	已查封
48	辽(2018)法库县 不动产权第 0005743号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 22 号楼 2-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	90.88	已查封
49	辽(2018)法库县 不动产权第 0005683号	法库县法库镇边外 路中贸国际花园 19 号楼 4-6-2	住宅	法库中贸成置 业有限公司	77.87	已查封
	合计				3723.53	



(三) 建筑物基本状况

根据实地查勘，列入估价范围的建筑物实物状况见下表。

建筑物实物状况一览表

29 处商业部分										
序号	用途	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成时间	朝向	所在层/总层数	装饰装修	新旧程度	设施设备	维护状况
1	商业	混	123.11	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面，室内部分铺地砖，内墙刮大白，格栅吊顶大部分破损	一般	水暖电	一般
2	商业	混	165.21	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面，室内铺地砖部分破损，内墙刮大白，棚顶刮大白部分破损	一般	水暖电	一般
3	商业	混	71.67	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面，内部清水	一般	水暖电	一般
4	商业	混	71.67	2014	西	1-2/2	外墙涂料罩面，内部清水	一般	水暖电	一般
5	商业	混	68.41	2014	西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰)，室内铺地砖，内墙刮大白部分破损，棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
6	商业	混	68.41	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰)，室内铺地砖，内墙刮大白部分破损，棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
7	商业	混	68.41	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰)，室内铺地砖，内墙刮大白部分破损，棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
8	商业	混	68.41	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰)，室内铺地砖，内墙刮大白部分破损，棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
9	商业	混	63.53	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰)，室内铺地砖，内墙刮大白部分破损，棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般

10	商业	混	63.52	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰), 室内铺地砖, 内墙刮大白部分破损, 棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
11	商业	混	64.34	2014	西	1-2/2	外墙涂料, 室内铺地砖, 内墙刮大白, 棚顶刮大白	一般	水暖电	一般
12	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面, 室内部分铺地砖, 内墙刮大白, 格栅吊顶大部分破损	一般	水暖电	一般
13	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料, 室内铺地砖, 内墙刮大白小部分玻璃装饰, 一层格栅吊顶二层顶棚刮大白	一般	水暖电	一般
14	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料, 室内铺地砖, 内墙刮大白小部分玻璃装饰, 一层格栅吊顶二层顶棚刮大白	一般	水暖电	一般
15	商业	混	121.23	2014	南	1-2/2	外墙涂料, 室内铺地砖, 内墙刮大白小部分玻璃装饰, 一层格栅吊顶二层顶棚刮大白	一般	水暖电	一般
16	商业	混	71.67	2014	东	1-2/2	外墙涂料罩面, 内部清水	一般	水暖电	一般
17	商业	混	140.08	2014	东	1-2/2	外墙涂料罩面, 内部清水	一般	水暖电	一般
18	商业	混	102.62	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰), 室内铺地砖, 内墙刮大白部分破损, 棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
19	商业	混	63.53	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰), 室内铺地砖, 内墙刮大白部分破损, 棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
20	商业	混	63.52	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰), 室内铺地砖, 内墙刮大白部分破损, 棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般
21	商业	混	64.34	2014	东西	1-2/2	外墙砖罩面(部分装饰), 室内铺地砖, 内墙刮大白部分破损, 棚顶刷涂料	一般	水暖电	一般

评估机构: 辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话: (024) 22876499

地址: 辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真: (024) 22878077

邮编: 110021

22	商业	混	123.65	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面,室内部分铺地砖,内墙刮大白部分破损,格栅吊顶	一般	水暖电	一般
23	商业	混	109.55	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面,室内部分铺地砖,内墙刮大白部分破损,格栅吊顶	一般	水暖电	一般
24	商业	混	123.04	2014	北	1-2/2	外墙涂料罩面,室内部分铺地砖,内墙刮大白部分破损,格栅吊顶	一般	水暖电	一般
25	商业	混	114.75	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面,内墙刮大白	一般	水暖电	一般
26	商业	混	144.75	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面,室内铺地砖,内墙刮大白,格栅吊顶	一般	水暖电	一般
27	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面,室内铺地砖,内墙刮大白,格栅吊顶	一般	水暖电	一般
28	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面,室内部分铺地砖,内墙刮大白,格栅吊顶大部分破损	一般	水暖电	一般
29	商业	混	69.28	2014	南	1-2/2	外墙涂料罩面,室内部分铺地砖,内墙刮大白,格栅吊顶大部分破损	一般	水暖电	一般

49 处住宅部分

序号	用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建设时间	朝向	所在层/总层数	装饰装修	新旧程度	设施设备	维护状况
1	住宅	混	67.54	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
2	住宅	混	79.71	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
3	住宅	混	76.23	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
4	住宅	混	78.8	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
5	住宅	混	76.23	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
6	住宅	混	78.12	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
7	住宅	混	76.82	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
8	住宅	混	81.97	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般

评估机构: 辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话: (024)22876499

地址: 辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真: (024)22878077

邮编: 110021

9	住宅	混	49.66	2014-2016	南	4/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
10	住宅	混	49.66	2014-2016	南	4/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
11	住宅	混	74.15	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
12	住宅	混	74.15	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
13	住宅	混	74.15	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
14	住宅	混	74.15	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
15	住宅	混	74.15	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
16	住宅	混	79.36	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
17	住宅	混	80.91	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
18	住宅	混	80.91	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
19	住宅	混	80.91	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
20	住宅	混	81.64	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
21	住宅	混	80.91	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
22	住宅	混	80.95	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
23	住宅	混	80.95	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
24	住宅	混	80.95	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
25	住宅	混	80.95	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
26	住宅	混	80.91	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
27	住宅	混	81.67	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
28	住宅	混	83.13	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
29	住宅	混	79.2	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
30	住宅	混	69.23	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般

评估机构: 辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话: (024)22876499

地址: 辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真: (024)22878077

邮编: 110021

31	住宅	混	79.43	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
32	住宅	混	80.04	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
33	住宅	混	80.04	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
34	住宅	混	79.43	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
35	住宅	混	79.39	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
36	住宅	混	80.76	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
37	住宅	混	68.34	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
38	住宅	混	42.14	2014-2016	南	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
39	住宅	混	61.27	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
40	住宅	混	69.58	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内地砖,内墙刮大白,木门,简单装修	一般	水暖电	一般
41	住宅	混	77.77	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
42	住宅	混	68.04	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
43	住宅	混	67.39	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
44	住宅	混	71.96	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
45	住宅	混	90.88	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内地砖,内墙刮大白,木门,简单装修	一般	水暖电	一般
46	住宅	混	90.88	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
47	住宅	混	79.37	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
48	住宅	混	90.88	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般
49	住宅	混	77.87	2014-2016	南北	6/6	外墙涂料罩面,室内清水	一般	水暖电	一般

#### (四) 建筑物区域状况

五、估价对象 49 处住宅房地产均位于中贸国际花园小区,东临金牛街,西临晓东街,南临龙山东路,北临边外路; 29 处商业房

评估机构: 辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话: (024)22876499

地址: 辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真: (024)22878077

邮编: 110021

地产均位于中贸国际商城，东临金牛街，西临晓东街，南临龙山东路，北临边外路，周围有法库县政府、法库第二高级中学等公共配套设施。

#### 六、价值时点

估价委托人未确定估价对象的具体处置之日，本次估价根据估价目的及估价委托要求确定价值时点为 2021 年 11 月 17 日，即估价师完成实地查勘估价对象之日。

#### 七、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（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。

（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。

## 八、估价依据

### (一)有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
3. 《中华人民共和国房地产管理法》（1994年7月5日公布，2007年8月30日修订）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日发布，2011年1月8日修订）；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16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〕5号）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
9. 国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律、法规和政策性文件。

### (二)技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### (三)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 辽宁省沈阳市中级人民法院《司法鉴定委托书》（（2019）辽01

执1835号)；

2. 不动产电子登记(簿)查档证明；

(四)估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、调查资料；

2. 估价对象所在区域状况调查资料；

3. 估价对象位置、基础配套设施调查资料；

4. 估价对象及周边环境照片。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，“在市场依据充分情况下采用比较法 收益法进行估价”。

因此，根据本次估价的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的类型、特点和实际情况，本次采用比较法 收益法估价。

### (一) 比较法

比较法是指根据替代原则，选取同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的价值或价格。

### (二) 收益法

收益法是通过预测估价对象未来若干年的纯收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将其还原成价值时点的价值或价格的一种方法。

## 十、估价结果

### (一)估价结果



根据分析测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 17 日的市场价值评估总额合计为 12,683,095 元（人民币壹仟贰佰陆拾捌万叁仟零玖拾伍元整）。

房地产估价结果明细表 1

币种：人民币

市中法委估位于法库县 29 处商业房地产评估结果明细								
序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	他项权利权属状况
1	N150055553	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-001	商业	法库中贸置业有限公司	123.11	1800	221598	已查封
2	N150055554	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-002	商业	法库中贸置业有限公司	165.21	1800	297378	已查封
3	N150055555	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-008	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
4	N150055556	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-009	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
5	N150055557	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-010	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
6	N150055558	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-011	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
7	N150055559	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-012	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

8	N150055560	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-013	商业	法库中贸置业有限公司	68.41	1800	123138	已查封
9	N150055561	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-014	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	1800	114354	已查封
10	N150055562	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-015	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	1800	114336	已查封
11	N150055563	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-016	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	1800	115812	已查封
12	N150055564	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-027	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封
13	N150055565	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封
14	N150055573	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	1800	124704	已查封
15	N150055572	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-030	商业	法库中贸置业有限公司	121.23	1800	218214	已查封
16	N150055571	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-034	商业	法库中贸置业有限公司	71.67	1800	129006	已查封
17	N150055570	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-035	商业	法库中贸置业有限公司	140.08	1800	252144	已查封
18	N150055569	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-037	商业	法库中贸置业有限公司	102.62	1800	184716	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

19	N150055568	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-038	商业	法库中贸置业有限公司	63.53	1800	114354	已查封
20	N150055567	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-039	商业	法库中贸置业有限公司	63.52	1800	114336	已查封
21	N150055566	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 3 号楼 3-040	商业	法库中贸置业有限公司	64.34	1800	115812	已查封
22	N150055546	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-005	商业	法库中贸置业有限公司	123.65	4100	506965	已查封
23	N150055552	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-006	商业	法库中贸置业有限公司	109.55	4100	449155	已查封
24	N150055551	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-008	商业	法库中贸置业有限公司	123.04	4100	504464	已查封
25	N150055550	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-024	商业	法库中贸置业有限公司	114.75	4100	470475	已查封
26	N150055549	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-025	商业	法库中贸置业有限公司	144.75	4100	593475	已查封
27	N150055547	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-028	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封
28	N150055548	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-029	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封
29	N150055574	法库县法库镇金牛街 88 号中贸国际商城 1 号楼 1-030	商业	法库中贸置业有限公司	69.28	4100	284048	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

合计		2555.1	6493414
----	--	--------	---------

房地产估价结果明细表 2

币种：人民币

市中法委估位于法库县 49 处住宅房地产评估结果明细								
序号	不动产权证书号	房屋坐落	用途	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	他项权利权属状况
1	辽(2021)法库县不动产权第 0002401 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 3 号 4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.54	1650	111441	已查封
2	辽(2021)法库县不动产权第 0002915 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 4 号 1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.71	1650	131522	已查封
3	辽(2021)法库县不动产权第 0002322 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 5 号 2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	1650	125780	已查封
4	辽(2021)法库县不动产权第 0002323 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 5 号 2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.8	1650	130020	已查封
5	辽(2021)法库县不动产权第 0003265 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 7 号 2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.23	1650	125780	已查封
6	辽(2021)法库县不动产权第 0003289 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 7 号 4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	78.12	1650	128898	已查封
7	辽(2021)法库县不动产权第 0003050 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 9 号 2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	76.82	1650	126753	已查封
8	辽(2021)法库县不动产权第 0003218 号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园 10 号 2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.97	1650	135251	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路 169 号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

9	辽(2021)法库县不动产权第0002851号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号2-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	1950	96837	已查封
10	辽(2021)法库县不动产权第0002866号	法库县吉祥街道办事处边外路中贸花园1号3-4-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	49.66	1950	96837	已查封
11	辽(2021)法库县不动产权第0003405号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
12	辽(2021)法库县不动产权第0003415号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
13	辽(2021)法库县不动产权第0003416号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
14	辽(2021)法库县不动产权第0003425号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
15	辽(2021)法库县不动产权第0003426号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-1号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	74.15	1650	122348	已查封
16	辽(2021)法库县不动产权第0003335号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号1-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.36	1650	130944	已查封
17	辽(2021)法库县不动产权第0003346号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
18	辽(2021)法库县不动产权第0003355号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
19	辽(2021)法库县不动产权第0003356号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

20	辽(2021)法库县不动产权第0003366号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-2号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.64	1650	134706	已查封
21	辽(2021)法库县不动产权第0003467号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
22	辽(2021)法库县不动产权第0003476号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
23	辽(2021)法库县不动产权第0003477号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
24	辽(2021)法库县不动产权第0003486号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
25	辽(2021)法库县不动产权第0003487号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.95	1650	133568	已查封
26	辽(2021)法库县不动产权第0003496号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.91	1650	133502	已查封
27	辽(2021)法库县不动产权第0003497号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-3号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	81.67	1650	134756	已查封
28	辽(2021)法库县不动产权第0004349号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-4号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	83.13	1650	137165	已查封
29	辽(2021)法库县不动产权第0004301号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-5号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.2	1650	130680	已查封
30	辽(2021)法库县不动产权第0004100号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号1-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	69.23	1650	114230	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

31	辽(2021)法库县不动产权第0004110号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.43	1650	131060	已查封
32	辽(2021)法库县不动产权第0004111号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.04	1650	132066	已查封
33	辽(2021)法库县不动产权第0004120号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.04	1650	132066	已查封
34	辽(2021)法库县不动产权第0004121号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.43	1650	131060	已查封
35	辽(2021)法库县不动产权第0004130号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.39	1650	130994	已查封
36	辽(2021)法库县不动产权第0004131号	法库县吉祥街道办事处龙山东路中贸花园28-6号4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	80.76	1650	133254	已查封
37	辽(2018)法库县不动产权第0006079号	法库县法库镇边外路中贸国际花园29号楼3-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	68.34	1650	112761	已查封
38	辽(2018)法库县不动产权第0006078号	法库县法库镇边外路中贸国际花园29号楼3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	42.14	1650	69531	已查封
39	辽(2018)法库县不动产权第0006029号	法库县法库镇边外路中贸国际花园28号楼4-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	61.27	1650	101096	已查封
40	辽(2018)法库县不动产权第0006015号	法库县法库镇边外路中贸国际花园28号楼3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	69.58	1750	121765	已查封
41	辽(2018)法库县不动产权第0005959号	法库县法库镇边外路中贸国际花园27号楼2-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	77.77	1650	128321	已查封

评估机构：辽宁艺成房地产土地资产评估咨询有限公司

电话：(024)22876499

地址：辽宁省沈阳市和平区十一纬路169号富中大厦

传真：(024)22878077

邮编：110021

42	辽(2018)法库县不动产权第0005950号	法库县法库镇边外路中贸国际花园27号楼1-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	68.04	1650	112266	已查封
43	辽(2018)法库县不动产权第0005928号	法库县法库镇边外路中贸国际花园26号楼3-6-3	住宅	法库中贸成置业有限公司	67.39	1650	111194	已查封
44	辽(2018)法库县不动产权第0005903号	法库县法库镇边外路中贸国际花园26号楼1-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	71.96	1650	118734	已查封
45	辽(2018)法库县不动产权第0005878号	法库县法库镇边外路中贸国际花园25号楼3-6-1	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1750	159040	已查封
46	辽(2018)法库县不动产权第0005869号	法库县法库镇边外路中贸国际花园25号楼2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1650	149952	已查封
47	辽(2018)法库县不动产权第0005844号	法库县法库镇边外路中贸国际花园24号楼3-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	79.37	1650	130961	已查封
48	辽(2018)法库县不动产权第0005743号	法库县法库镇边外路中贸国际花园22号楼2-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	90.88	1650	149952	已查封
49	辽(2018)法库县不动产权第0005683号	法库县法库镇边外路中贸国际花园19号楼4-6-2	住宅	法库中贸成置业有限公司	77.87	1650	128486	已查封
	合计				3723.53		6189681	

## (二)估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点未取得房屋产权证的市場价值，如估价对象取得房屋产权证估价结果应当进行相应调整。



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签字日期
魏艳娜	2120130042		2021年12月4日
刘蕾	2120200010		2021年12月4日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2021 年 11 月 17 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业期

本次估价的作业期为 2021 年 11 月 8 日至 2021 年 12 月 4 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

## 附件

- 一、 辽宁省沈阳市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）辽 01 执 1835 号；
- 二、 估价对象房屋相关权属复印件
- 三、 估价对象房屋租赁合同及收据等复印件
- 四、 估价对象的区域位置图；
- 五、 估价对象相关照片；
- 六、 房地产估价机构营业执照
- 七、 估价资质证书复印件；
- 八、 注册房地产估价师资格证书复印件。