

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 报 告 编 号 ： *****号

估 价 项 目 名 称 ： 庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场六处
商业用房市场价格评估

估 价 估 价 委 托 人 ： 庄河市人民法院

房 地 产 估 价 机 构 ： *****公司

注 册 房 地 产 估 价 师 ： *****（注册号*****）

*****（注册号*****）

估 价 报 告 出 具 日 期 ： 2025 年 12 月 10 日

致估价委托人函

庄河市人民法院：

受贵院委托，本估价机构依据国家有关房地产估价的规定，秉着独立、客观、公正的原则，对庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场共六处房地产进行市场价格评估。

一、估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

本次估价对象为位于大连市庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场共六处房地产，建筑面积合计为 5,777.99 平方米。估价范围包括房屋、配套设施、装修及所分摊的土地使用权。基本情况如下：

序号	坐落(庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场 4 号)	建筑面积 (㎡)	用途	权证号	权利人
1	1 层延安路南段 737 号	53.36	商业	201808013314	大连盛世麒麟广场开发有限公司
2	1 层延安路南段 739 号	63.17	商业	201808013315	大连盛世麒麟广场开发有限公司
3	2（含夹层）层 01 号	4724.03	商业	201808013517	大连盛世麒麟广场开发有限公司
4	3 层 3F-1 号	99.08	商业	201808013145	大连盛世麒麟广场开发有限公司
5	3 层 3F-5 号	756.09	商业	201808013149	大连盛世麒麟广场开发有限公司
6	3 层 3F-9 号	82.26	商业	201808013153	大连盛世麒麟广场开发有限公司
合计		5,777.99			

三、价值时点

本报告价值时点为 2025 年 11 月 11 日。

四、价值类型

本报告评估估价对象市场价格。

五、估价方法

本估价报告采用收益法进行评估测算。

六、估价结果

本报告估价结果如下：

估价对象的市场价格为人民币（大写）**贰仟玖佰叁拾贰万肆仟玖佰元**（2,932.49万元），详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	坐落（庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场4号）	建筑面积（㎡）	用途	评估总价（万元）	评估单价（元/㎡）
1	1层延安路南段737号	53.36	商业	52.99	9,931
2	1层延安路南段739号	63.17	商业	62.73	9,931
3	2（含夹层）层01号	4724.03	商业	2,371.94	5,021
4	3层3F-1号	99.08	商业	49.21	4,967
5	3层3F-5号	756.09	商业	356.80	4,719
6	3层3F-9号	82.26	商业	38.82	4,719
合计		5,777.99		2,932.49	

七、特别事项说明

1. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。
2. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。
3. 估价委托人或者估价报告使用人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。
4. 估价结果仅为庄河市人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，不当被视为对估价对象处置成交价的保证。

*****公司

法定代表人：*****

2025年12月10日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价估价委托人	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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11

附 件：

1. 庄河市人民法院委托书（（2025）辽 0283 执恢 955 号）；
2. 《申请书》；
3. 《房屋信息查询结果》（查询号：720921671、720921674、720921668、720921664、720921666、720921622）；
4. 估价对象部分照片；
5. 估价对象位置示意图；
6. 实地查勘情况表；
7. 专业帮助情况说明；
8. 估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构备案证书复印件；
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本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。

4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋信息查询结果》等材料复印件，我们未向政府相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以《房屋信息查询结果》记载的建筑面积为准。

4. 估价对象评估值为正常市场条件下，按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费的市场价格。

5. 估价委托人未明确估价对象用益物权情况、租赁情况及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权、租赁权及占有使用权。

6. 估价委托人未明确估价对象可能存在的欠缴水电费、物业费等税费的具体情况，经与估价委托人沟通确认，本次评估以估价对象不存在应缴欠缴税费情况为假设前提。

7. 本报告估价结果为估价对象市场价格，本次评估以不考虑处置费用（拍卖费、诉讼费、律师费等）为假设前提。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋信息查询结果》（查询号：720921671、720921674、720921668、720921664、720921666、720921622），估价对象均已被查封。

根据估价目的及相关规定，本次评估以估价对象没有查封为假设前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价委托人提供《房屋信息查询结果》（查询号：720921671、720921674、720921668、720921664、720921666、720921622）的查询时点为 2025 年 10 月 22 日，本报告价值时点为 2025 年 11 月 11 日，经与估价委托人沟通确认，本次评估以《房屋信息查询结果》作为评估依据。本次估价以《房屋信息查询结果》登记信息与价值时点状态相同为假设前提。

2. 估价对象现场未悬挂行政地址号，实地查勘时由办案法官、申请执行人、被执行人委托代表共同见证，本次估价对象房屋坐落以被执行人委托代表现场领勘指认无误为假设前提。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人所使用。未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

2. 本估价报告仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于拆迁补偿、抵押贷款等其他用途。估价委托人或者估价报告使用人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。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内，超过估价报告应用有效期，需重新进行估价。

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 估价结果仅为庄河市人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，不当被视为对估价对象处置成交价的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：庄河市人民法院
地址：庄河市世纪大街 3 号
联系人：张瑞昌
联系电话：19104112093

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：*****公司
住 所：辽宁省*****
法定代表人：*****
备案等级：*****
证书编号：建房估证字*****号

三、估价目的

根据“（2025）辽 0283 执恢 955 号”《庄河市人民法院委托书》，庄河市人民法院在执行曲鹏远与大连悦庄房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定财产的处置参考价。特委托*****公司对大连市庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场共六处房地产市场价格进行评估，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

1. 估价对象财产范围界定

本次估价对象为位于大连市庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场共六处房地产。估价范围包括房屋、配套设施、装修及所分摊的土地使用权，不包括估价对象室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2. 估价对象基本状况

本次估价对象为位于大连市庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场共六处房地产，建筑面积合计为 5,777.99 平方米。基本情况如下：

序号	权证号	权利人	坐落(庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场4号)	结构	用途	楼层	建筑面积(m²)	朝向
1	201808013314	大连盛世麒麟广场开发有限公司	1层延安路南段737号	钢混	商业	1/3	53.36	东
2	201808013315	大连盛世麒麟广场开发有限公司	1层延安路南段739号	钢混	商业	1/3	63.17	东
3	201808013517	大连盛世麒麟广场开发有限公司	2(含夹层)层01号	钢混	商业	2/3	4724.03	南北
4	201808013145	大连盛世麒麟广场开发有限公司	3层3F-1号	钢混	商业	3/3	99.08	南
5	201808013149	大连盛世麒麟广场开发有限公司	3层3F-5号	钢混	商业	3/3	756.09	东西
6	201808013153	大连盛世麒麟广场开发有限公司	3层3F-9号	钢混	商业	3/3	82.26	北
合计							5,777.99	

估价对象1：临街，现空置，平面布局为敞开式，层高约5.8米，吊顶后净高约3.2米。室内水泥地面，墙面刮大白刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶；南侧与估价对象2相通，断桥铝门窗，内部水、电、消防等配套设施具备。

估价对象2：临街，现被占用，平面布局为敞开式，层高约5.8米，部分打夹层。室内水泥地面，墙面刮大白刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶；除北侧与估价对象1相通外，另一侧与其他房屋相通，现状无独立出入口；落地窗，内部水、电、消防等配套设施具备。

估价对象3：现空置，按电影院功能设计，室内清水，未投入使用。2层为影厅，层高约10米，夹层为放映室，层高约5米；断桥铝窗，防火门；内部水、电、中央空调、消防等配套设施具备。

估价对象4：现空置，平面布局为敞开式，层高约4.1米，地面铺地毯，墙面及天棚刮大白刷乳胶漆；断桥铝门窗；内部水、电、暖气、消防等配套设施具备。

估价对象5：现空置，平面布局为敞开式，层高约4.5米。室内清水；断桥铝门窗；内部水、电、暖气、消防等配套设施具备。

估价对象6：现空置，平面布局均为敞开式，层高约3.9米，室内清水；断桥铝门窗，内部水、电、暖气、消防等配套设施具备。

估价对象均位于麒麟广场4号，整体为商场，约建成于2018年，根据国家有关房屋新旧程度判定标准，经估价人员现场查勘，确定其完好程度为完好房。

《房屋信息查询结果》未记载估价对象的土地使用权情况，所在宗地四至为东侧临延安路，西侧临环湖路，南侧临近长河悦湖小区，北侧临近伟业江山御景小区。地块形状较规则，宗地外土地开发程度为“七通”（供水、排水、通电、通暖、通路、通讯、通气），宗地内土地开发程度为“六通”（通上水、通下水、通电、通暖、通路、通讯），土地开发完成。

五、价值时点

根据估价目的，价值时点确定为2025年11月11日。

六、价值类型

本报告评估估价对象市场价格。市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

本估价报告按照估价规范的规定，遵循房地产估价行业公认的估价原则，根据估价对象的用途、现状条件，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1. 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。
2. 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。
3. 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原则。
4. 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。
5. 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、法规及相关政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日发布，2021 年 7 月 2 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
6. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日执行）；
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，2020 年 11 月 29 日修订）；
8. 《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

（二）估价标准和指导意见或方法

1. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价规范》（2015 年 4 月 8 日公布，2015 年 12 月 1 日实施）；
2. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《房地产估价基本术语标准》（2013 年 6 月 26 日公布，2014 年 2 月 1 日实施）；

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）估价委托人提供资料

1. 庄河市人民法院委托书（〔2025〕辽 0283 执恢 955 号）；
2. 《房屋信息查询结果》（查询号：720921671、720921674、720921668、720921664、720921666、720921622）；
3. 《申请书》。

（四）估价机构掌握的资料

1. 估价对象实地查勘、调查资料；
2. 估价机构掌握的房地产市场相关资料等。

九、估价方法

本估价报告采用收益法对估价对象进行评估测算。

收益法是预测估价对象未来的收益，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。

$$\text{计算公式为：} V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

上式中：V——收益价值（元或元/m²）

A_i——期间收益（元或元/m²）

V_t——期末转售收益（元或元/m²）

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t——期末报酬率（%）

t ——持有期（年）

十、估价结果

估价对象的市场价格为人民币（大写）**贰仟玖佰叁拾贰万肆仟玖佰元（2,932.49 万元）**，详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	坐落（庄河市昌盛街道将军湖委麒麟广场4号）	建筑面积（㎡）	用途	评估总价（万元）	评估单价（元/㎡）
1	1层延安路南段737号	53.36	商业	52.99	9,931
2	1层延安路南段739号	63.17	商业	62.73	9,931
3	2（含夹层）层01号	4724.03	商业	2,371.94	5,021
4	3层3F-1号	99.08	商业	49.21	4,967
5	3层3F-5号	756.09	商业	356.80	4,719
6	3层3F-9号	82.26	商业	38.82	4,719
合计		5,777.99		2,932.49	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
*****	*****		年 月 日
*****	*****		年 月 日

十二、实地查勘期

2025年11月11日。

十三、估价作业期

自2025年11月11日至2025年12月10日止。

附 件

1. 庄河市人民法院委托书（（2025）辽 0283 执恢 955 号）；
2. 《申请书》；
3. 《房屋信息查询结果》（查询号：720921671、720921674、720921668、720921664、720921666、720921622）；
4. 估价对象部分照片；
5. 估价对象位置示意图；
6. 实地查勘情况表；
7. 专业帮助情况说明；
8. 估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构备案证书复印件；
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。