

吴亚东、李艳芳，吴庆斌、石岩涉执房地产
司法评估项目
房地产估价报告书

辽方正房估咨字（2022）第 115 号

辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

报告提交日期：二〇二二年八月二十三日

房地产估价报告

估价报告编号：辽方正房估咨字（2022）第 115 号

估价项目名称：锦州农村商业银行股份有限公司与齐涛、魏丹，吴亚东、李艳芳，吴庆斌、石岩借款合同纠纷一案所涉 2 套住宅用途房屋司法评估项目

估价委托人：锦州市太和区人民法院

房地产估价机构：辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：朱玉峰 2120060152

孟庆艳 2120090066

估价报告出具日期：2022 年 8 月 23 日

致估价委托人函

锦州市太和区人民法院：

受贵院委托(司法鉴定评估委托书(2022)辽0711执1655号)，辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司遵照独立、客观、公正的原则，组织专业评估人员对位于锦州市太和区凌南西里锦绣天第E区3-1号,3-2号的2套住宅房地产的市场价值进行了评估。

我公司秉着独立、客观、公正原则，安排公司注册房地产估价师组成专门小组，按照国家规定的技术标准和程序，认真进行了房地产的现场查勘与深入市场调查，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况与估价结果报告如下。

一、估价目的

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

(一)财产范围：建筑物、分摊的国有土地使用权、室内装修及配套设施。

(二)名称：吴庆斌、石岩借款合同纠纷案件所涉的2栋住宅房地产。

(三)坐落：锦州市太和区凌南西里锦绣天第E区3-1号,3-2号。

(四)规模：建筑面积分别为：155.51 m²，144.82 m²。

(五)结构：框架。

(六)层数：总层数5层，所在层数1-2层。

(七)用途：住宅。

(八)权属：估价对象1所有权人为吴庆斌、石岩。

估价对象2所有权人为吴亚东、李艳芳。

三、价值时点

价值时点为2022年8月9日。

四、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

五、估价方法

采用“比较法”和“收益法”。

六、估价结果

评估总价为¥2,958,251.00元（人民币大写：贰佰玖拾伍万捌仟贰佰伍拾壹元整），单价为9850元/平方米。

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

（一）估价结果成立的限制条件：详见本估价报告“估价假设和限制条件”章节。

（二）其他需要说明的事项：

1. 本估价报告仅供人民法院确定处置价格使用。
2. 本次评估价值考虑了其所属负1层及院落对整体价值的影响。
3. 本次评估结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至个位。
4. 估价结果不等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。
5. 本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，本估价报告出具之日为2022年8月23日。

辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

估价机构法定代表人（盖章）

致函日期：二〇二二年八月二十三日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
一、估价结果一览表；	13
二、司法鉴定评估委托书复印件；	13
三、委估房地产位置图复印件；	13
四、委估房地产照片复印件；	13
五、委托人提供的房屋所有权证书复印件；	13
六、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；	13
七、房地产估价机构备案证书复印件；	13
八、注册房地产估价师执业资格证书复印件。	13

估价师声明

我们郑重声明：

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、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《房屋所有权证书》的复印件，我公司估价人员已对估价委托人提供的资料进行了审慎检查并留存相关复印件，但未向有关管理部门核实，故本估价报告假设估价委托人提供的房地产权属资料（含提供的复印件）全面、真实、准确、合法有效。

(二) 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的检测，也不承担对其他被遮盖非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，并假设其基础、结构无重大质量问题。

(三) 本次估价假设估价对象所在建筑附属设备(如楼梯、消防设施、配套管线)等均是安全可靠的，均能正常使用。

(四) 相对于估价对象的特性和房地产的市场状态而言，为使交易完成并达到合理价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价值水平是静止不变的；不考虑特殊性质买家的附加叫价。

(五) 交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

(六) 估价对象能够按照最高最佳使用原则而持续使用为前提，即按住宅用途持续使用。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

估价对象处于查封状态，本次评估未考虑查封等他项权利对估价结果影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用作其他目的。

（二）在估价报告有效期内，于价值时点后发生的影响估价对象价值的期后事项，包括国家、地方及行业的法规、经济政策的变化、资产市场价值的巨大波动等，不能直接用于本估价报告的评估结论。

（三）当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况及房产主管部门之外，未经估价机构许可，不得提供给除执行程序中指定的单位和个人之外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于除执行程序中指定的媒体之外的任何文件、公告或公开媒体上。

（六）本估价报告的使用有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，本估价报告出具之日为 2022 年 8 月 23 日。若在报告应用有效期内因国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价格产生较大影响时，其价格应随市场变动的走势而相应调整或重新估价。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：锦州市太和区人民法院

承办人：张弘

联系电话：18941601833

二、房地产估价机构

名称：辽宁方正房产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：邵新

估价机构地址：朝阳市双塔区珠江路三段 57 号

资质级别：贰级

房地产估价机构备案证书编号：第 0000101206 号

联系电话：0421—2639200

三、估价目的

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

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为吴亚东、李艳芳，吴庆斌、石岩单独所有的位于锦州市太和区凌南西里锦绣天第 E 区 3-1 号, 3-2 号室 2 套住宅房地产。

财产范围包括建筑物、分摊的国有土地使用权、室内装修及配套设施，不包括估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1. 名称：吴庆斌、石岩借款合同纠纷案件所涉的 2 栋住宅房地产。
2. 坐落：锦州市太和区凌南西里锦绣天第 E 区 3-1 号, 3-2 号。
3. 规模：估价对象 1 建筑面积为 155.51 m²。
估价对象 2 建筑面积为 144.82 m²。
4. 用途：规划用途为住宅，现场勘查估价对象用途为住宅，与规划用途相同。
5. 楼层：估价对象总层数 5 层，位于 1-2 层。
6. 权属：根基估价委托人提供的《房屋所有权证书》记载，估价对象 1 房屋所有权证号为锦房权 01 字第 00497573 号，房屋所有权人为吴庆斌、石岩。

估计对象 2 房屋所有权证号为锦房权 01 字第 00497546 号，房屋所有权人为吴亚东、李艳芳。

7. 利用现状：估价对象于现场勘查时为自用状态。

（三）土地基本状况

1. 估价对象四至：北侧邻近锦州市实验学校，南侧临近女儿河坝上路，西侧临近福州街，东侧临女儿河坝上路。
2. 形状：形状较规则，地势平坦。
3. 开发程度：宗地外具备通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖等配套条件，基础设施比较完善。
4. 土地使用期限：委托方未提供土地相关资料，使用期限不详。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：框架结构。
2. 朝向：南北。
3. 设施设备：通上水、通下水、通电、通讯、通天然气、地热供暖。
4. 装饰装修：主体外墙粘条形砖，入户防盗门、塑钢窗，室内客厅地

面地砖，墙面刮白、局部粘壁纸，石膏板吊顶，厨房、卫生间地面地砖、墙面粘砖，顶部扣板吊顶，卧室地面木地板，1层净高2.4米，2层净高2.8米，室内有地下一层，净高3.3米，地面地砖、墙面粘砖，院外有一处小院。两套住宅装修状况基本相同。

5. 新旧程度：估价对象建成于2009年，成新度为8成，房屋维护保养状态较好。

五、价值时点

根据估价目的，本次估价的时点定为现场查勘之日，即2022年8月9日。

六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

是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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是的进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

（二）合法原则

是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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的房屋所有权证书（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）最高最佳利用原则

是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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（四）替代原则

是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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间

形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（五）价值时点原则

是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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价格。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（自 2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国民法典》[中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行]。

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过）[2016 年 12 月 1 日起施行]。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（自 2019 年 8 月 26 日第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）。

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日第三次修正）。

6. 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，自 2006 年 5 月 19 日施行）。

（二）部门规章

1. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《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，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）。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) [2015 年 12 月 1 日起实施]。

2. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014) [2014 年 12 月 1 日起实施]。

3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) [2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]。

（四）估价委托人提供的估价委托书

司法鉴定评估委托书[(2022)辽 0711 执 1655 号]。

（五）估价委托人提供的估价所需资料

1. 房屋所有权证书复印件。

（六）估价机构和估价人员掌握及收集的有关资料

1. 估价对象及周边环境照片；

2. 锦州市建筑工程造价信息；

3. 锦州市房地产市场信息；

4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象类似房地产投资回报市场信息；
6. 估价机构积累的其他相关信息资料；
7. 估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

按照《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》，房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次估价对象用途为住宅，周围区域存在较多的类似房地产，能够找到买卖交易实例，适合选用比较法。经调查周边的相同用途房地产租赁市场，同一供求圈范围内与估价对象类似房地产市场租金、费用等资料较易取得，适合选用收益法。

估价对象用途为住宅，从成本角度测算房屋市场价值不客观，不宜采用成本法评估。

估价对象为住宅用房且已投入使用，在现行规划状况下，不适于选用假设开发法评估。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

（二）估价方法简介

1. 比较法

比较法是指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。公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中三项修正系数分别为交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。

2. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

设定房地产在 i 年前出租获取正常净收益，第 t 年转售获取转售收益。

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

上式中： V —收益价值(元或元/ m^2)；

A_i —期间收益(元或元/ m^2)；

Y_i —未来第 i 年的报酬率(%)；

Y_t —期末报酬率(%)；

V_t —期末转售收益；

t —持有期(年)。

(三) 估价结果的确定

通过比较法和收益法评估估价对象市场价值，两种评估方法的估价结果差异较小。综合分析后，采用简单算数平均值确定最终估价结果。

十、估价结果

(一) 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，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算并对各种影响房地产价格的因素进行了分析，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 9 日的评估结果为：评估总价为¥2,958,251.00 元（人民币大写：贰佰玖拾伍万捌仟贰佰伍拾壹元整），单价为 9850 元/平方米。

(二) 估价结果内涵

本估价结果是估价对象在价值时点实际状态下、满足估价假设及限制条件的市场价值。估价结果包括建筑物、配套设施、内部装饰装修及分摊的国有土地使用权价值。

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	签名日期
朱玉峰	2120060152		2022年8月23日
孟庆艳	2120090066		2022年8月23日

十二、实地查勘期

2022年8月9日到2022年8月9日。

十三、估价作业期

2022年8月4日到2022年8月23日。

附 件

- 一、估价结果一览表；
- 二、司法鉴定评估委托书复印件；
- 三、委估房地产位置图复印件；
- 四、委估房地产照片复印件；
- 五、委托人提供的房屋所有权证书复印件；
- 六、房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、注册房地产估价师执业资格证书复印件。