

辽源市西安区人民法院司法鉴定
杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园
小区 6 号楼 1 单元 2301 室价值项目

资产评估报告

吉舟评字[2019]第 149 号

吉林方舟资产评估有限公司
二零一九年十二月十六日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	11
资产评估报告书附件.....	12
一、司法鉴定委托书.....	13
二、签字资产评估师的承诺函.....	14
三、评估机构备案公告.....	16
四、评估机构营业执照副本.....	17
五、资产评估师职业资格证书.....	18
六、实物资产现场勘查照片.....	19
资产评估明细表.....	20
资产评估技术说明.....	21
一、评估对象和评估范围的说明.....	21
二、评估技术说明.....	21
三、评估结论及说明.....	26

声 明

一、本资产评估报告依据财政部颁发的资产评估基本准则、中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其它任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产由委托人确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

辽源市西安区人民法院司法鉴定
杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园
小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅价值项目

资产评估报告摘要

吉舟评字[2019]第 149 号

吉林方舟资产评估有限公司接受辽源市西安区人民法院的委托,根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对贵院司法鉴定杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅在 2019 年 11 月 9 日的市场价值进行了评估。现将评估结论情况摘要如下:

一、委托人:辽源市西安区人民法院

二、被评估单位:杨学泉

三、评估目的:为辽源市西安区人民法院司法鉴定资产提供市场价值参考意见。

四、评估对象及评估范围:

评估对象:杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅价值。

评估范围:杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅 1 套,建筑面积为 196.25 平方米。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日:2019 年 11 月 9 日,该日期为现场勘查日。

七、评估假设:公开市场假设。

八、评估原则:以诚信为本,遵循独立、客观、公正、科学的工作原则,客观公正地进行评估。

九、评估方法:市场法

十、评估结论:

本次评估采用市场法对辽源市西安区人民法院委估的杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上,评估对象在评估基准日 2019 年 11 月 9 日的评估价值

1,768,801 元，大写金额为：**人民币壹佰柒拾陆万捌仟捌佰零壹元整**，详见评估明细表。

十一、特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在的瑕疵说明

委估的房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，委托人提供了杨学泉与沧州吉祥房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已经提供了评估所需的关键资料

(三) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估项目未利用专家工作及相关报告情况

(四) 重大期后事项

本项目自评估基准日至报告签发日期间未发生重大期后事项

(五) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本评估项目在履行评估程序时未发生受到限制的事项

十二、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上为评估基准日起一年内，即2019年11月9日至2020年11月8日。

十三、资产评估报告日：2019年12月16日

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

辽源市西安区人民法院司法鉴定
杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园
小区6号楼1单元2301室住宅价值项目

资产评估报告

吉舟评字[2019]第149号

辽源市西安区人民法院：

吉林方舟资产评估有限公司接受贵院的委托，对贵院司法鉴定杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区6号楼1单元2301室住宅价值进行评估。资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，采用市场法，按照必要的评估程序对委估的资产实施了现场调查、资料收集与分析、评定估算。对纳入评估范围的资产在2019年11月9日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本评估报告的委托人为辽源市西安区人民法院，被评估单位为杨学泉，除本项目评估的委托人和被评估单位以外，其他资产评估报告使用人为法律、法规规定的其他报告使用者。

(一) 委托人

单位名称：辽源市西安区人民法院

联系人：李嫣

联系电话：0437-3162521

(二) 被评估单位

被评估单位：杨学泉

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、申请人、被申请人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

二、评估目的

为辽源市西安区人民法院司法鉴定资产提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅价值。

(二) 评估范围：杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅 1 套，建筑面积为 196.25 平方米，房屋结构：框架结构。

1、权属核实情况：

委估的房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，委托人提供了杨学泉与沧州吉祥房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》。

2、现场勘查实物状况：

经现场勘查，吉祥大成花园小区为集中供热，水、电、通讯、消防设施齐备。该单元为一梯二户的设置，每单元设置 2 部电梯。该住宅为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫格局，室内已整体装修，地面铺地砖，墙面贴壁纸，卫生间墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶，厨房安装整体橱柜、墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶。房屋整体状况完好。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型

根据评估人员对评估目的、市场条件及评估对象等因素的分析，本次执行的资产评估业务，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本评估项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的基准日为 2019 年 11 月 9 日，该日期为现场勘查日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、（2019）吉 0403 法司鉴 30 号《司法鉴定委托书》。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号）；

2、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

3、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）；

4、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，《司法鉴定程序通则》已经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，现将修订后的《司法鉴定程序通则》发布，自2016年5月1日起施行）；

5、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

6、《人民法院委托评估工作规范》；

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）。

（三）准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资43号）；

2、《资产评估执业准则—资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015。

（四）权属依据

1、杨学泉与沧州吉祥房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》。

（五）取价依据及参考资料

- 1、评估机构收集的有关价格信息资料；
- 2、评估人员现场察看和市场调查取得的与评估相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的阐述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和市场法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法估测资产价值的评估技术方法。因为任何一个正常的投资者在购买某项资产时，所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同效用的替代品的现行市价。运用市场法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。应用收益法涉及三个基本要素：1、被评估资产的预期收益；2、折现率或资本化率3、被评估资产取得预期收益的持续时间。

市场法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情形下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格会在投资对象全新的构建成本的基础上扣除各种贬值。

按照《资产评估准则—基本准则》，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

不同的评估方法有不同的条件要求和程序要求，收益法主要适用于持续使用前提下的资产评估，并且评估对象具有预期获利能力；市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，并且评估对象与案例的价值影响因素差异可以合理比较和量化；市场法要求被评估资产处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态，并且被评估资产必须是可再生、可复制的资产，并应当具备可利用的历史资料。

（二）评估方法的选择过程和依据

资产评估人员根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了三种资产评估基本方法的适用性。

本次评估的项目为单项的住宅，对于此类资产三种方法均可采用，但通过对市场的调查，现住宅出租市场并不十分活跃且价格较低，与评估对象的市场价值偏差较大故不采用收益法；由于近年来住宅价格的不断上涨，成本法测算的价值也无法客观反映其评估对象价值，故不采用成本法；通过上述分析并在进行充分的市场调查后了解，其所属地房地产市场成熟，二手交易市场活跃，交易案例多，可比性较好，故本项目选用市场法评估。

八、评估程序实施过程和情况

吉林方舟资产评估有限公司接受委托，对委估住宅进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的住宅进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估住宅的具体情况，采用市场法对委估住宅进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交时间及方式、委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订司法鉴定委托书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

我公司承接该评估业务后，根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建评估队伍，并对委托人介绍项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据委托人提供的资料，评估人员对纳入评估范围的住宅进行了必要的清查、

核实，主要内容如下：

1、资产清查过程

资产清查过程包括现场实地勘察和查验产权证明文件资料。

在资产清查核实工作中，评估人员根据资产的性质、特点及实际情况，通过现场清查，对委托评估的资产逐项进行登记，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。并根据现场勘查记录的内容，对评估明细表进行完善。

（五）评定估算

评估人员结合资产实际情况和委托人提供的资料确定评估方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析。

根据本次评估目的，主要采用市场法对委估的评估范围资产进行评估。

市场法：市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法，其计算公式：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

编写资产评估报告书、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部三级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见。根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见，对资产评估报告进行必要的修改后，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论将不成立，评估结果无效：

（一）公开市场假设。即假设被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场上存在和成立。

（二）交易假设。即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

评估结论是在一定条件下建立的,离开这些假设条件,评估结论可能就不成立。本报告评估结论仅在上述假设条件下成立。

十、评估结论

本次评估采用市场法对辽源市西安区人民法院委估的杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区6号楼1单元2301室住宅进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上,评估对象在评估基准日2019年11月9日的评估价值1,768,801元,大写金额为:人民币壹佰柒拾陆万捌仟捌佰零壹元整,详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在的瑕疵说明

委估的房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》,委托人提供了杨学泉与沧州吉祥房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已经提供了评估所需的关键资料。

(三) 重要的利用专家工作及报告情况

本评估项目未利用专家工作及报告情况。

(四) 重大期后事项

本项目自评估基准日至报告签发日期间未发生重大期后事项。

(五) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本评估项目在履行评估程序时未发生受到限制的事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用,除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其它任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产

评估报告载明的适用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告使用人应当正确和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 自查评估报告的使用有效期为一年,即2019年11月9日至2020年11月8日。

(六) 本资产评估报告自评估基准日至经济行为实现日一年内有效,若评估结论受外部市场环境变化的影响,当市场条件或资产状况发生重大变化时,资产评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值,须重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告载明的资产评估报告日为评估结论形成的日期,本次资产评估报告日为2019年12月16日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构: 吉林方舟资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

资产评估报告书附件

- 一、司法鉴定委托书；
- 二、签字资产评估师的承诺函；
- 三、评估机构备案公告；
- 四、评估机构营业执照副本；
- 五、资产评估师职业资格证书；
- 六、实物资产现场勘查照片。

附件一

一、司法鉴定委托书

附件二

二、签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

辽源市西安区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院司法鉴定杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区6号楼1单元2301室住宅价值项目以2019年11月9日为评估基准日进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估司法鉴定委托书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

2019年11月9日

附件三

三、评估机构备案公告

附件四

四、评估机构营业执照副本

附件五

五、资产评估师职业资格证书

附件六

六、实物资产现场勘查照片

资产评估明细表

一、固定资产清查评估汇总表.....	1
1、固定资产——房屋建筑物及构筑物清查评估明细表.....	2

资产评估技术说明

一、评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象：杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅价值。

(二) 评估范围：杨学泉名下位于河北省沧州市青县吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅 1 套，建筑面积为 196.25 平方米，房屋结构：框架结构。

1、权属核实情况：

委估的房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，委托人提供了杨学泉与沧州吉祥房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》。

2、现场勘查实物状况：

经现场勘查，吉祥大成花园小区为集中供热，水、电、通讯、消防设施齐备。该单元为一梯二户的设置，每单元设置 2 部电梯。该住宅为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫格局，室内已整体装修，地面铺地砖，墙面贴壁纸，卫生间墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶，厨房安装整体橱柜、墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶。房屋整体状况完好。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致，所列示的资产已经由委托人、相关当事方确认。

二、评估技术说明

(一) 评估方法

根据本次评估目的，主要采用市场法进行评估。

市场法：市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法，其计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

(二) 评估实例：

固定资产——房屋建筑物及构筑物清查评估明细表 1

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)
1	无	吉祥大成花园 6 号楼 2301 室	框架	196.25

现场勘查实物状况：经现场勘查，吉祥大成花园小区为集中供热，水、电、通讯、消防设施齐备。该单元为一梯二户的设置，每单元设置 2 部电梯。该住宅为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫格局，室内已整体装修，地面铺地砖，墙面贴壁纸，卫生间墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶，厨房安装整体橱柜、墙面地面铺贴瓷砖集成吊顶。房屋整体状况完好。

运用市场法评估的步骤进行：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→计算比较价值。具体测算过程：

1、收集交易实例

收集交易实例原则如下：

- ◆与评估对象用途应相同
- ◆与评估对象的交易类型相同
- ◆与评估对象的估价期日应接近
- ◆交易案例必须为正常交易或可修正为正常交易

2、选取可比实例

资产评估师通过对评估对象同一供求圈内类似房地产交易市场的调查和分析，搜集与评估对象类似的房地产交易实例，通过比较和筛选，选取了三宗类似房地产交易实例作为可比实例。

表 1：可比实例选取表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅
坐落	吉祥大成小区	吉祥大成小区	吉祥大成小区
市场状况(交易时间)	2019.3	2019.5	2019.7
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
建筑面积(m ²)	122	196	124
交易总价(万元)	118	172	120
交易单价(元/m ²)	9,672.00	8,776.00	9,677.00
实例来源	市场调查	市场调查	市场调查

3、建立比较基础

(1) 统一财产范围：对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。可比实例与评估对象的财产范围不同主要有三种情况：一是否含有非房地产成分；二是否带有债权债务的房地产；三是否房地产的实物范围不同。

通过资产评估师的调查，可比实例与评估对象的财产范围相同。

(2) 统一付款方式：应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

通过资产评估师的调查，评估对象与可比实例付款方式上基本一致，首付定金或首款，后期一个月内通过银行贷款一次性付清，与一次性付全款差异性小。

(3) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

通过资产评估师的调查，评估对象与可比实例 A、B、C 均属正常融资状况，均属于购房贷款，短期对符合条件的可办理贷款，与一次性付款差异性小。

(4) 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

通过资产评估师的调查，评估对象与可比实例均为二级市场正常成交。

(5) 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

评估对象与可比实例均为人民币结算计量单位为元、建筑面积计量单位为平方米。

4、进行交易情况修正

所选的可比实例交易情况正常，故不需要进行交易情况修正。

5、进行市场状况调整

所选可比实例的交易日期与评估基准日接近，故不需要进行市场状况修正。

6、进行房地产状况调整

房地产状况可以分为区位、权益和实物三大方面，从而房地产状况调整可分为区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

选取影响因素如下：

◆ 区位因素：距离城市中心距离、公共服务设施完备程度、基础设施完备程度、公共交通便利度、环境状况、所处幢内位置、楼层、朝向等。

◆ 权益因素：土地使用期限（土地使用权类型）、规划限制条件。

◆ 实物因素：物业管理、建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、新旧程度等。

7、比较因素量化指标表

表2 比较因素量化指标表

修正因素	修正系数	优	较优	一般	较劣	劣	
距离城市中心距离	3%	距离市级城市中心1000米内	距离市级城市中心大于1000米且距离区级城市中心1000米内	距离市级城市中心1000-2000米或距离区级城市中心1000-1500米内	距离市级城市中心2000-2500米或距离区级城市中心1500-2000米内	距离市级城市中心大于2500米且距离区级城市中心大于2000米	
公共服务设施完备程度	5%	齐全	较齐全	一般	不齐全	无配套	
基础设施完备程度	5%	七通	六通	五通	四通	三通	
公共交通便捷度	5%	100米内有公交站点, 4路公交线路以上; 机动车可通行	200米内有公交站点, 3路公交线路以上; 机动车可通行	300米内有公交站点, 1路公交线路以上; 机动车可通行	400米内有公交站点, 1路公交线路以上; 机动车可通行	公交站点在500米以上; 机动车可通行	
环境状况	5%	临近城市公园、滨河绿地, 环境优雅	无污染, 环境宁静整洁	基本无污染	有一定噪音、空气污染	污染较严重	
所处幢内位置	1%	不把山	把南山	把东山	把西山	把北山	
楼层	高层有电梯时, 以估价对象所在楼层为100, 十层以下每一层为一个等级, 上升或下降一个等级, 修正系数增加或减少1%, 十层以上每五层为一个等级, 上升或下降一个等级, 修正系数增加或减少3%;						
朝向	3%	南北	南	东西	东或西	北	
权益状况	规划限制条件	-					根据实际情况调整
权益状况	权属情况	-					根据实际情况调整
实物因素	物业管理	3%	有物业		无物业		
	建筑面积	-	根据实际情况调整				
	建筑结构	2%	钢	钢筋混凝土	混合	砖木	简易
	设施设备	2%	根据实际情况调整				
	装饰装修	5%	豪装	精装	普装	简装	毛坯
	空间布局	5%	好	较好	一般	较差	差
	建筑功能	2%	好	较好	一般	较差	差
	建筑外观	1%	形象好	形象较好	形象一般	形象较差	形象差
新旧程度	-	成新分为十、九、八、七、六、五、四、三, 每上升或下降一个等级, 修正系数则增加或减少2%。					

备注: 按5级修正标准制作, 以评估对象修正值100, 各级修正系数按重要程度分别确定。说明: 以修正因素中的“楼层”为例, 高层有电梯时, 以评估对象所在楼层为100, 十层以下每一层为一个等级, 上升或下降一个等级, 修正系数增加或减少1%, 十层以上每五层为一个等级, 上升或下降一个等级, 修正系数增加或减少3%, 顶层在倒数第二层的基础上减少8%。比如评估对象该因素评级为较优, 设定指数为100, 可比实例B评级为一般, 低一个级别, 则相差3%, 可比实例指数为97。

8、编制比较因素条件说明表:

编制可比实例与评估对象比较表, 并根据比较因素量化指标表, 编制比较因素条件说明表。

表3 评估对象与可比实例状况比较表

比较因素内容	评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C	
市场状况(交易时间)	-	2019年3月	2019年5月	2019年7月	
交易情况	-	正常交易	正常交易	正常交易	
区位状况	距离城市中心距离	距离市级城市中心大于1000米且距离区级城市中心1000米内	距离市级城市中心大于1000米且距离区级城市中心1000米内	距离市级城市中心大于1000米且距离区级城市中心1000米内	距离市级城市中心大于1000米且距离区级城市中心1000米内
	公共服务设施完备程度	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施完备程度	七通	七通	七通	七通

	公共交通便捷度	300 米内有公交站点, 1 路公交线路以上; 机动车可通行	300 米内有公交站点, 1 路公交线路以上; 机动车可通行	300 米内有公交站点, 1 路公交线路以上; 机动车可通行	300 米内有公交站点, 1 路公交线路以上; 机动车可通行
	环境状况	无污染、环境宁静整洁	无污染、环境宁静整洁	无污染、环境宁静整洁	无污染、环境宁静整洁
	所处幢内位置	把西山	不把山	不东山	不把山
	楼层	23/27	15/26	17/26	16/26
	朝向	南北	南北	南北	南北
权益状况	规划限制条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	权属情况	未取得权属证书	未取得权属证书	未取得权属证书	未取得权属证书
实物状况	物业管理	有物业	有物业	有物业	有物业
	建筑面积(m ²)	196.25	122	196	124
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	设施设备	缺水、卫、照明设备	设施设备齐全	设施设备齐全	设施设备齐全
	装饰装修	精装	精装	精装	精装
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	建筑外观	形象较好	形象较好	形象较好	形象较好
	新旧程度	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新

9、编制可比因素条件指数表

表 4 比较因素条件指数表

比较因素内容		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
市场状况（交易时间）		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	距离城市中心距离	100	100	100	100
	公共服务设施完备程度	100	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	所处幢内位置	100	103	99	103
	楼层	100	97	97	97
权益状况	朝向	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
实物状况	权属情况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	建筑面积（m ² ）	100	105	100	105
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	102	102	102
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100	
房地产状况调整系数		100	107	98	107

10、编制可比案例价格测算表

经以上分析确定，根据比较法中的直接比较修正求取比较价值。计算公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

表 5 评估对象比较价值测算表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格（元/m ² ）	9,672.00	8,776.00	9,677.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
房地产状况调整	100/107	100/98	100/107

比较价值 (元/m ²)	9,039.00	8,955.00	9,044.00
评估单价 (元/m ²)	9,013.00		

11、比准价值确定

比准价值=可比实例 A 比较价格×权重 1+可比实例 B 比较价格×权重 2+可比实例 C 比较价格×权重 3

因三个可比实例与评估对象属同一市场范围内，面积、用途、交易日期等与评估对象相似或接近，实例取得客观，测算参数合理，测算得到的比较价值相差在 20% 以内，故根据市场法采用简单算术平均测算得出评估对象比准单价为 (9,039+8,955+9,044) ÷ 3=9,013 元/平方米。

3、评估结果

吉祥大成花园小区 6 号楼 1 单元 2301 室住宅评估值=9,013 元/m²×196.25 m²=1,768,801 元

三、评估结论及说明

本次评估采用市场法对辽源市西安区人民法院委估的资产进行了评估。在本报告揭示的假设前提条件基础上，评估对象在评估基准日 2019 年 11 月 9 日的评估价值 1,768,801 元，大写金额为：人民币壹佰柒拾陆万捌仟捌佰零壹元整，详见评估明细表。

(一) 本评估结论是以市场法评估结果作为最终评估结论。

(二) 本评估结果是根据司法鉴定委托书规定，以委托人提供的资产清单中所列的资产为评估对象，并以公认的资产评估方法做出的，仅为委托人提供价值参考。

(三) 本评估结果仅用于本次评估目的，不能用于其他之所用，也不能为委托人及国家法律法规另有规定外的任何单位和个人所用。