本报告依据中国资产评估准则编制

**玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置涉及永胜县永北镇凤凰花园2期庭院A-3号房产市场价值**

**资产评估报告书**

皖新评（2021）号

**（共一册，第一册）**

 安徽新安资产评估有限公司

 二○二一年十二月三日

地 址：安徽省合肥市包河区祁门路与庐州大道交口华尔街大摩广场4号楼2306室

电 话：（0551）62616909　　62626808 62671658　　 62657676　　62629298

传　　真：（0551）62670134　　62626808 62671658　 62629298

网　　址：http://www.ahxacpa.cn

电　　邮：ah\_ahxa@cicpa.org

 目录

[资产评估报告声明 1](#_Toc85109953)

[一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 5](#_Toc85109954)

[二、评估目的 5](#_Toc85109955)

[三、评估对象和评估范围 5](#_Toc85109956)

[四、价值类型 6](#_Toc85109957)

[五、评估基准日 6](#_Toc85109958)

[六、评估依据 7](#_Toc85109959)

[七、评估方法 7](#_Toc85109960)

[八、评估程序实施过程和情况： 10](#_Toc85109961)

[九、评估假设 10](#_Toc85109962)

[十、评估结论 10](#_Toc85109963)

[十一、特别事项说明 11](#_Toc85109964)

[十二、评估报告使用限制说明 11](#_Toc85109965)

[十三、评估报告日 12](#_Toc85109966)

[十四、资产评估专业人员签名 12](#_Toc85109967)

[十五、评估报告附件 13](#_Toc85109968)

[资产评估说明 14](#_Toc85109969)

[关于评估说明使用范围的声明 15](#_Toc85109970)

[一、委托方及产权持有方简介 16](#_Toc85109971)

[二、关于经济行为的说明 16](#_Toc85109972)

[三、评估对象与评估范围说明 16](#_Toc85109973)

[四、评估基准日 16](#_Toc85109974)

[五、资产核实情况总体说明 16](#_Toc85109975)

[六、案例说明 17](#_Toc85109976)

[七、评估结论 20](#_Toc85109977)

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

对影响评估结论的瑕疵事项，委托方及相关当事方在委托时和本评估机构现场工作期间未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉或无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

十、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

**玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置涉及永胜县永北镇凤凰花园2期庭院A-3号房产市场价值**

**市场价值**

**资产评估报告摘要**

皖新评（2021）号

|  |
| --- |
| **重要提示**本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。 |

 安徽新安资产评估有限公司接受玉龙纳西族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

 **评估目的**： 玉龙纳西族自治县人民法院在授理被执行人刘敏国追缴违法所得一案中，需对被执行人刘敏国名下登记位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值进行评估，为玉龙纳西族自治县人民法院了解资产价值提供参考依据。

 **评估对象**：本次资产评估的对象是玉龙纳西族自治县人民法院拟财产处置所涉及的被执行人刘敏国名下位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值。

 **评估范围**：评估范围具体为玉龙纳西族自治县人民法院在授理被执行人刘敏国追缴违法所得一案中，被执行人刘敏国名下登记位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产。详见《委估资产评估明细表》。

 **价值类型**：市场价值。

 **评估基准日**：2021年12月2日。

 **评估方法**：根据对纳入评估范围的情况进行分析，采用市场比较法进行评估。

 **评估结论**：经评估，至评估基准日2021年12月2日，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值价值进行了评估，在实施必要的评估程序和方法后，评估值为174.40万元，（大写人民币壹佰柒拾肆万肆仟元整），详见《委估资产评估明细表》。

 本报告仅供委托方为本次评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用，委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置涉及永胜县永北镇凤凰花园2期庭院A-3号房产市场价值**

**市场价值**

**资产评估报告正文**

皖新评（2021）号

**玉龙纳西族自治县人民法院**：

 安徽新安资产评估有限公司接受玉龙纳西族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）本项目评估委托方为玉龙纳西族自治县人民法院

（二）产权为按份共有，刘敏国30%，谭志英70%

（三）本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括产权持有者以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

玉龙纳西族自治县人民法院玉龙纳西族自治县人民法院在授理被执行人刘敏国追缴违法所得一案中，需对被执行人刘敏国名下登记位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值进行评估，为玉龙纳西族自治县人民法院了解资产价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次资产评估的对象是玉龙纳西族自治县人民法院拟财产处置所涉及的被执行人刘敏国名下位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围具体为玉龙纳西族自治县人民法院在授理被执行人刘敏国追缴违法所得一案中，被执行人刘敏国名下登记位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产。详见《委估资产评估明细表》。

## 四、价值类型

根据中国资产评估协会发布的资产评估价值类型指导意见，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

（一）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。

（二）投资价值

是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

（三）在用价值

是指将评估对象作为企业、资产重组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估价数额。

（四）清算价值

是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

（五）残余价值

是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

（六）其他特定资产评估价值类型有抵（质）押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

根据法律、行政法规及中国资产评估协会发布的遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，根据评估目的以及资产状况，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年12月2日。

## 六、评估依据

(一)、行为依据

1. 玉龙纳西族自治县人民法院2021年12月2日出具的价格评估委托书。

(二)、法律法规依据

⒈《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公司第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3.《中华人民共和国城市土地管理法》；

4.《安徽省房地产估价管理办法》；

 (三)、评估准则依据和指南

 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；

《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

 (四)、权属依据

 1.委托方提供的房产房地产权登记信息；

2.其他权属证明文件等

 (五)、取价依据

1. 委托方提供的协议书；

 2.《工程勘查设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格；

 3.财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；

 4.国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

 6.被评估单位提供的与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

单项资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

（1）收益法：

指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

 （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

 （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；

 （3）评估对象预期获利年限可以预测。

$$V=\sum\_{k=0}^{n}\frac{F\_{I}}{(1+R)^{I}}$$

其中：V¬—收益法下评估价值

 F¬—评估基准日以后各期预期收益额

 r¬—折现率

 n¬—预计的收益期限

（2）市场法：

指通过比较被评估资产与最近售出类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

市场法的适用的基本前提：

 （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分

 （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例

 （3）能够收集可比的交易案例的相关资料

 （4）能够量化评估对象和参照物之间的差异

评估价值=参照物售价×功能差异修正系数×时间差异修正系数×…×交易情况差异系数

（3）成本法：

是从成本的角度来衡量资产的价值，它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本。根据替代性原则，在进行资产交易时，购买者所愿意支付的价格不会超过按市场标准重新购置或构建该项资产所付出的成本。如果被评估资产已经使用过，则应该从重置成本中扣减在使用进程中的自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值。因此，成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

对房屋、构筑物主要采用成本法评估。

房屋建构筑物：

评估值=重置全价× 综合成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价：

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）× 合理建设工期×贷款基准利率× 1/2

（2）成新率的确定

采用理论成新率和技术鉴定成新率相结合的方法综合确定成新率。

采用理论成新率法确定成新率，按房屋建筑物已使用年限和经济耐用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的和的比重来确定成新率。计算公式：

成新率＝尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

采用技术鉴定成新率法确定成新率时，根据房屋建筑物结构、装饰、设备的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。

最终成新率取理论成新率\*权重比例与技术鉴定成新率\*权重比例之和确定

（3）评估值的确定

评估值=重置全价× 综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况：

本项目评估工作自接受委托至提交资产评估报告，我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1．接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；

2．指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；

3．现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；

4．评估汇总，提交报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

## 九、评估假设

 1、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑该资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效

 2、假设评估对象在评估时点达处于正常使用状态，其运作方式合法。

 3、假设该评估对象权属关系，不存在纠纷，不受任何权利限制。

4、假设市场在本评估报告结果的有效期内不发生较大的变化。

## 十、评估结论

 经评估，至评估基准日2021年12月2日，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值价值进行了评估，在实施必要的评估程序和方法后，评估值为174.40万元，（大写人民币壹佰柒拾肆万肆仟元整），详见《委估资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

 1、本评估报告的评估结论是反映委托方评估对象在公开市场、外部宏观经济环境不 发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

 2、委托方应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司评估人员对委估资产的法律权属进行了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

 3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4、评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（一）本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到本评估报告而成为本评估报告的使用人；

（二）委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用本评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用本评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）本评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。委托人或者本评估报告使用人应当在评估报告载明的评估结论的使用期限内使用本评估报告。

（五）本评估报告经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十三、评估报告日

 本评估报告提出日期为二○二一年十二月三日。

## 十四、资产评估专业人员签名

**安徽新安资产评估有限公司 法定代表人：周庆忠**

 **中国•合肥 资产评估师：**

**二○二一年十二月三日 资产评估师：**

## 十五、评估报告附件

1.委托资产评估明细表

2.玉龙纳西族自治县人民法院价格评估委托书

3.评估对象涉及的主要权属证明资料

4.评估机构营业执照复印件

5.登记备案公告复印件

6.签字资产评估师资格证书复印件

7.照片资料

# 资产评估说明

# 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到本评估报告而成为本评估报告的使用人。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

**安徽新安资产评估有限公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。**

##  一、委托方及产权持有方简介

 1.本次评估的委托方为玉龙纳西族自治县人民法院

2.产权为按份共有，刘敏国30%，谭志英70%。

##  二、关于经济行为的说明

 确定玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值，为委托方了解资产价值提供参考依据。

##  三、评估对象与评估范围说明

 本次资产评估的对象是玉龙纳西族自治县人民法院拟财产处置所涉及的被执行人刘敏国名下位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值。

 本次资产评估的范围是评估范围具体为玉龙纳西族自治县人民法院在授理被执行人刘敏国追缴违法所得一案中，被执行人刘敏国名下登记位于丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产。详见《委估资产评估明细表》。

 四、评估基准日

本次评估的基准日为2021年12月2日。

##  五、资产核实情况总体说明

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料，按照评估机构提供的“资产清查评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产清查评估申报明细表，评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产清查评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产清查评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产清查评估申报明细表”进行完善。

3.根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

##  六、案例说明

一、市场法近期交易案例依据替代原理，将估价对象所在地附近估价时点近期内交易的房屋成交价进行比较，对这些类似房屋成交价作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值。

1、选取可比实例

根据市场比较法替代原理，本次评估调查了与估价对象功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个实际成交实例，并从中选取3个作为可比实例。具体情况如下：

**表一：因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象与可比实例比较因素 | 估价对象 | 可比实例Ａ | 可比实例Ｂ | 科比实例C |
| 位 置 | 丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号 | 永胜县永北镇灵源南路南侧庭院式住宅 | 丽江市永胜县永北镇文明北路西侧房产 | 丽江市永胜县永北镇有余巷30号房产 |
| 用 途 | 住宅/商业服务 | 住宅 | 住宅/商业服务 | 住宅 |
| 交易日期 | / | 2021-2 | 2020-10 | 2020-5 |
| 交易情况 | / | 正常 | 正常 | 正常 |
| 房价（元/平方米） | / | 4,798.00 | 5,146.00 | 5,051.00 |
| 区位因素 | 商服繁华度 | 一般 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 交通条件 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 公共配套设施 | 一般 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| 环境状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 层次 | 高层 | 高层 | 高层 | 高层 |
| 设施设备 | 较完备 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| 装修 | 中装 | 中装 | 中装 | 中装 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 物业管理 | 物业公司 | 物业公司 | 物业公司 | 物业公司 |
| 面积大小 | 面积适中 | 面积适中 | 面积适中 | 面积适中 |

2、进行交易情况修正

上述可比实例均为公开市场条件下的正常交易，故无需进行交易情况修正。

3、进行交易日期修正

交易日期修正宜采用类似房地产租赁价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产租赁价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产租赁价格的变动情况和趋势调整。因可比实例A、B、C与估价对象为同一时期交易活动，故无需进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正

区域因素修正说明：

A、商服繁华度：商服繁华度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

B、交通条件：主要包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

C、公共配套设施：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、基本完善、不完善五等级，与估价对象相比每增减一个等级±2。

D、环境状况：包括估价对象附近小区的绿化环境、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  估价对象与可比实例比较因素 | 估价对象 | 可比实例Ａ | 可比实例Ｂ | 可比实例C |
| 区位因素 | 商服繁华度 | 25 | 27 | 27 | 27 |
| 交通条件 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| 公共配套设施 | 30 | 32 | 32 | 32 |
| 区域环境 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 区位因素修正 | 100 | 104 | 104 |  104100 |
|  |

**表二：区域因素修正系数表**

5、进行个别因素修正：

个别因素修正说明：

 A、建筑结构类型：分为框剪、钢混、砖混、砖木、简易，与估价对

象相比，每增减一个等级±2。

 B、楼层：与估价对象相比，每减少一层增加3，每增加一层减少2。一般选同层次，层差不能超过3层。

C、设施设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，与估价对象想比，每增减一个等级±2。

D、装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

E、朝向：因经营用房朝向对价值影响不大，故不修正。

F、布局：分合理、较合理、一般、较不合理、一般、较不合理、不合理五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

G、物业管理：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±0.5。

 H、面积大小：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，与估价对象相比，根据实际情况每增减一个等级±2。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  估价对象与可比实例比较因素 | 估价对象 | 可比实例Ａ | 可比实例Ｂ | 可比实例C |
| 个别因素 | 建筑结构 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 层次/总楼层 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 设施设备 | 15 | 15 | 15  | 15 |
| 装修 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 朝向 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 布局 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 物业管理 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 面积大小 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 个别因素修正 | 100 | 100 | 100 | 100 |

**表三：个别因素修正系数表**

1. 求出比准价

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

**表四：估价对象比准价格计算表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 可比实例Ａ | 可比实例Ｂ | 可比实例C |
| 实际成交价（元/㎡） | 4,798.00 | 5,146.00 | 5,051.00 |
| 交易情况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素修正 | 100/104 | 100/104 | 100/104 |
| 个别因素修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准单价（元/㎡） | 4,613.46 | 4,948.08 | 4,952.88 |

根据上述可比实例的修正后单价,三者相差不大，采用简单算术平均值确定估价对象比准单价。

比准单价=(4,613.46+4,948.08+4,952.88)÷3=4,838.00元/㎡

价值=面积×比准单价=360.48㎡×4,838.00元/㎡=1,744,000.00元（取整）。

##  七、评估结论

 经评估，至评估基准日2021年1月2日，对玉龙纳西族自治县人民法院拟执行财产处置所涉及的丽江市永胜县永北镇凤凰花园二期庭院A-3号房产的市场价值价值进行了评估，在实施必要的评估程序和方法后，评估值为174.40万元，（大写人民币壹佰柒拾肆万肆仟元整，详见《委估资产评估明细表》。