

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号	晋智房（2022）（估）字第 JC-0292 号
估价项目名称	晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 6 单元 5 层 A6062 室房地产市场价格价值评估
估价委托人	晋城市城区人民法院
房地产估价机构	山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询 有限公司
注册房地产估价师	栗向妮（注册号：1420170036） 申 茜（注册号：1420190029）
估价报告出具日期	2022 年 11 月 15 日



致估价委托人函

1. 致函对象：晋城市城区人民法院
2. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。
3. 估价对象：晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 6 单元 5 层 A6062 室住宅房地产（建筑面积 153.85 m²）（物业名称：聚龙苑小区）。
4. 价值时点：2022 年 10 月 18 日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵循法定的估价原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在公开市场上、于价值时点满足本次估价全部假设和限制条件下的价值为 147.02 万元（大写：人民币壹佰肆拾柒万零贰佰元整），详见下表：

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

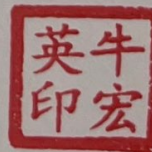
项目	结果	估价对象
测算结果	总价（万元）	147.02
	单价（元/m ² ）	9556
评估价值	总额（万元）	147.02 大写：人民币壹佰肆拾柒万零贰佰元整
	单价（元/m ² ）	9556

8. 特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年十一月十五日



未掌握相关情况，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不配合交付因素对评估结果的影响。

9. 本次估价对象房屋权属状况以《不动产产权情况表》为准。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

注册房地产估价师向估价委托人了解可知：在价值时点，估价对象已被查封。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定“在房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价未考虑查封因素和原有担保物权或其他优先受偿款对估价结果的影响。

四、不相一致假设

1. 根据估价委托人提供《商品房买卖合同》可知：估价对象存在按揭的情况；根据《不动产产权情况表》可知：无抵押情况；二者不一致，经向估价委托人了解，估价对象在价值时点，无抵押情况。本次估价按无抵押情况进行估价。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

2. 根据估价委托人提供《商品房买卖合同》可知：房屋坐落为文博路西馨园花厅A幢6单元6062室；根据《不动产产权情况表》可知：房屋坐落为文博路南段839号聚龙苑小区A座6单元5层A6062室；二者不一致，经注册房地产估价师实地查勘，二者为同一坐落，本次评估房屋坐落以文博路南段839号聚龙苑小区A座6单元5层A6062室为准。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

3. 根据估价委托人提供《商品房买卖合同》可知：估价对象建筑面积为150.64m²；根据《不动产产权情况表》可知：估价对象建筑面积为153.85m²；二者不一致，经了解，《商品房买卖合同》建筑面积为预售面积，故本次以估价对象建筑面积为153.85m²为准。如上述情况发生变化，本报告需做相应调整。

五、依据不足假设



本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，对其他经济行为无效，如估价委托人或其他第三者应用不当造成的后果与估价机构及签字估价师无关。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后重新估价。

2. 本估价报告自报告出具之日起一年有效(2022年11月15日至2023年11月14日)，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让等情况给予了关注，在无其他相关资料明确估价对象处置后是否自愿配合交付的情况下，假定估价对象能正常交付使用。如上述情况发生变化，估价结果一般会发生变化。

7. 本报告除正式估价报告外，其他复印、影印件均无法律效力，未经我公司允许，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

9. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估



A. 不动产权情况表信息

不动产权证书号	S0029969		
房屋所有权人	晋城市新世达房地产开发有限公司		
房屋座落	文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 6 单元 5 层 A6062 室		
登记时间	2014-03-27	房屋结构	钢混
共有情况	单独所有	房屋用途	其他
朝向	南北	所在层数/总层数	5/24
建筑面积	153.85 m ²	建成年代	2008 年

B. 《商品房买卖合同》信息

合同编号	X5D-A-6062		
买受人	赵晋国		
房屋座落	文博路西馨园花厅 A 幢 6 单元 6062 室		
幢号	A	房号	6062
房屋结构	框剪	房屋用途	住宅
合同约定建筑面积	150.64 m ²	总层数	24
交付期限	2008 年 5 月 1 日前		
合同签订日期	2007 年 7 月 21 日		

② 装修情况

利用状况	估价对象现为住宅
装修情况	估价对象室内布局为三室两厅一厨两卫，客厅、餐厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶，设电视背景墙；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，其中一个卧室顶面刷乳胶漆，剩余两个卧室为石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖通顶，PVC 吊顶；套装门、塑钢窗户
配套设备	室内水、电、气、暖、讯等设施齐全

(2) 区位状况

位置	晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 6 单元 5 层 A6062 室
交通状况	5 路等公交线通过附近，公共交通较便捷；邻文博路，对外交通状况较优
外部配套设施	周边有文博苑、华威小区、清华小区、钢铁小区、清华小区、凤鸣小区、凤庆小区等住宅小区，凤鸣小学、凤鸣幼儿园、康乐幼儿园、凤鸣中学、晋城市职业技术学院等文化教育配套设施，区域达到“七通一平”，其他市政设施齐全



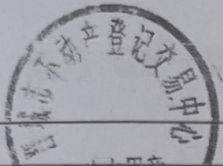
20221863

不动产权情况表



登记机构：(盖章)

现实数据



不动产登记信息					
业务号	0DJ2014001086		登记类型	首次登记	
不动产权证书号	S0029969		档案号		
登记时间	2014-03-27		权属状态	登记	
不动产坐落	文博路南段839号聚龙苑小区A座6单元5层A6062室				
房屋所有权人	晋城市新世达房地产开发有限公司		证件种类		
证件号码			共有情况	单独所有	
不动产单元号	140502006123GB00026F00020225		土地使用权面积(m ²)		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途	其他		房屋性质	其他	
房屋结构	钢混		所在层/总层数	5/24	
建筑面积(m ²)	153.85	专有建筑面积(m ²)	129.45	分摊建筑面积(m ²)	24.40
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	无	
权利其他状况					
附记					
操作人			复核人		
申请人签字			日期	2022-10-13 10:25:12	

免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。
2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。

