



涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：晋琨仲估字[2022]第 06-759 号

估价项目名称：晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 2 单元 6 层 A2071 室住宅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：山西琨仲房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：成 曦（注册号：1420210025）

李志伟（注册号：4220160012）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十日



致估价委托人函

晋城市城区人民法院：

受贵单位委托，我对位于晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 2 单元 6 层 A2071 室，建筑面积为 171.58 平方米住宅房地产在现状利用条件下的房地产价值进行了评估，价值类型为市场价值，为估价委托人进行财产处置提供价值参考依据。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【证号：晋城市房权证晋建房字第 S0051267 号】，估价对象的房屋所有权人为焦保国，建筑面积为 171.58 平方米，规划用途为普通住宅，实际用途为住宅。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

序号	坐落	房屋所有权人	建筑面积 (M ²)	建筑结构	所在楼层 / 总楼层	规划用途	实际用途	备注
1	晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 2 单元 6 层 A2071 室	焦保国	171.58	钢混	6/24	普通住宅	住宅	—
合计	—	—	171.58	—	—	—	—	—

价值时点：2022 年 5 月 24 日

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 24 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产市场价值：1549882 元

大写金额：壹佰伍拾肆万玖仟捌佰捌拾贰元整

评估单价：9033 元/平方米

特别提示

(一) 估价结果的限制条件：

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

(二) 其他需要说明的事项：



1. 本报告仅供估价委托人进行财产处置时使用。
2. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
3. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 6 月 10 日起至 2023 年 6 月 9 日止。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
4. 委托人或者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评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。
6. 本报告一式肆份（估价委托人叁份，留存壹份），肆份均须由至少贰名参加估价的注册房地产估价师签章、估价机构盖章后方可生效，复印件无效。

山西琨仲房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：

二〇二二年六月十日



估价结果报告

一、估价委托人

晋城市城区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山西琨仲房地产资产评估有限公司

住所：山西省晋城开发区凤台东街（金城兰园 19 号楼 2 单元 305 室）

房地产估价机构资质证书编号：【晋】房估 05101052

资质等级：壹级

资质证书有效期：2024 年 6 月 5 日

法定代表人：李彦红

联系电话：0356-2028842

邮政编码：048000

三、估价目的

评估估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人进行财产处置提供价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

估价对象为晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区 A 座 2 单元 6 层 A2071 室房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》【证号：晋城市房权证晋建房字第 S0051267 号】，估价对象的房屋所有权人为焦保国，建筑面积为 171.58 平方米，规划用途为普通住宅，实际用途为住宅。

估价对象范围包含《房屋所有权证》所载面积房产及其应分摊的土地使用权和附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括可移动的家具、电器等物品。

2. 估价对象区位状况

（1）地理位置

估价对象位于晋城市文博路南段 839 号聚龙苑小区，该小区东至文博路，南距中原东街、西距晋回路、北距文昌东街较近。



(2) 生活配套设施

周围有我市大型的生活住宅区——凤鸣小区、安居小区，有凤鸣小学、凤鸣中学、晋城市职业技术学院等教育医疗机构，有晋城市图书馆、金凤凰广场、泽州公园、晋城市人民医院等文体医疗场所，以及亿达新天地、凤展超市、餐饮、金融网点等各类商业服务机构，市政设施及生活服务设施完善。

(3) 交通状况

周围有文博路、文昌东街、中原东街等多条道路，道路通达；就近设有5路、8路等多路公交站点，公共交通便利；所临道路无交通管制；停车较便捷。

(4) 周围环境状况

估价对象所在区域空气质量及环境质量较好。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象地址	四至	土地性质	土地开发程度
晋城市文博路南段839号聚龙苑小区A座2单元6层A2071室	东至文博路，南距中原东街、西距晋回路、北距文昌东街较近	出让	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有住宅楼

(2) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	规划用途	实际用途	所在层/总楼层	空间布局
晋城市文博路南段839号聚龙苑小区A座2单元6层A2071室	171.58	普通住宅	住宅	6/24	三室两厅 一厨两卫
装饰装修	建成时间	建筑结构	朝向	设施设备	使用及维护状况
客厅：地板砖地面，内墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏造型吊顶；卧室：木地板地面，内墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏角线；木制门；铝塑窗；厨房、卫生间：地板砖地面，内墙面贴墙砖至顶，顶棚为集成吊顶；橱柜、卫生洁具、照明灯具等齐全。	2008年	钢混结构	南北	消防、水、电、暖气、煤气、电梯等设施设备齐全	自用，维护保养较好

4. 估价对象权益状况

估价委托人提供的《房屋所有权证》【证号：晋城市房权证晋建房字第S0051267号】复印件记载，估价对象房屋所有权人为焦保国。

估价人员对估价对象进行实地查勘时，估价对象房屋已被查封，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封对其价值的影响，亦未考虑估价对象设有抵押、担保



等他项权利对其价值的影响。

五、价值时点

2022年5月24日（实地查勘之日）

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点2022年5月24日的市场价值。

1. 房地产市场价值为所估房地产经适当营销后，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。

2. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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。

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自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。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、公平正直地进行估价。

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。

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，以及估价对象的不动产登记簿（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



成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象为整个住宅小区中的一套房屋，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法进行估价。	不选取
-----	--	--	-----

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

比较法是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。

基本公式如下：

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

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 24 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产市场价值：1549882 元

大写金额：壹佰伍拾肆万玖仟捌佰捌拾贰元整

评估单价：9033 元/平方米

(二) 估价结果内涵

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：



姓名	注册号	签名	签名日期
成曦	1420210025	 成曦 注册号: 1420210025 截止期: 2024.02	2022年6月10日
李志伟	4220160012	 李志伟 注册号: 4220160012 截止期: 2025.02	2022年6月10日

十二、实地查勘期

2022年5月24日

十三、估价作业期

2022年5月24日至2022年6月10日

