



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 04-390 号

估价项目名称：晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区
A6 幢 1201 室住宅房地产及地下 3 层 233 号车
位市场价值评估

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）

闫 扣（注册号：1420200082）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十一日



致估价委托人函

晋城市城区人民法院：

受贵院委托，我对估价对象在价值时点估价目的下的价值进行了评估，现报告如下：

一、估价对象：

估价对象为晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产及地下车位，具体情况如下：

①晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》、《房屋面积差补充协议》及《不动产首次登记权属证明》，估价对象的买受人为姚宝鸿，房屋建筑面积为 179.81 平方米，总楼层 32 层，位于 11 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

②地下车位，具体为晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区地下 3 层 233 号车位。

二、价值时点：2022 年 2 月 24 日。

三、价值类型：市场价值。

四、估价目的：评估估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价结果：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 2 月 24 日的估价结果如下：（币种：人民币）

序号	估价对象	面积/数量	评估单价	评估总价（元）	备注
1	晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产	179.81 m ²	9794 元/m ²	1761059	
2	晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区地下 3 层 233 号车位	1 个	140000 元/个	140000	
合计		—	—	1901059	



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3月21日起至2023年3月20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:

二〇二二年三月二十一日



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，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

估价对象为晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产及地下车位，具体情况如下：

①晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》、《房屋面积差补充协议》及《不动产首次登记权属证明》，估价对象的买受人为姚宝鸿，房屋建筑面积为 179.81 平方米，总楼层 32 层，位于 11 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

②地下车位，具体为晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区地下 3 层 233 号车位。

估价对象范围包含《不动产首次登记权属证明》所载面积住宅房产、其应分摊的土地使用权，地下车位，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

估价对象位于晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区，该小区北至红星东街，东、南至武庄路，隔武庄路与玉龙潭公园相毗邻，西距吕匠路较近，地理位置较好，周围环境状况优良；该小区周边有祥瑞新城、东吕匠龙祥苑小区等住宅区，有金苹果国际幼儿园、晋城经济开发区东吕匠小学等学校，有月星商业广场、晋城合聚心脑血管病医院、缔景皇冠大酒店及其它类型商业店铺，周围生活服务设施完善。

估价对象所在区域周围有红星东街、武庄路等道路，道路通达；有 8 路、16 路等多路公交就近设有站点，公共交通便利；就近设有停车位，停车方便。

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	土地用途	土地使用年限	土地开发程度
晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区 A6 幢 1201 室	北至红星东街，东、南至武庄路，隔武庄路与玉龙潭公园相毗邻，西距吕匠路较近	出让	城镇住宅用地	2081 年 12 月 15 日止	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有“金攀龙亭”小区

(2) 建筑物基本情况

估价对象为晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产及地下车位，具体情况如下：

晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产

估价对象	建筑面积 (m ²)	实际用途	目前使用状况	建筑结构及层数	空间布局	建成时间	朝向	设施设备	装饰装修	使用及维护状况
晋城市开发区红星东街 2996 号金攀龙亭小区 A6 幢 1201 室	179.81	住宅	自用	钢混结构 11/32	三室两厅一厨三卫	2015 年	南北	消防、水、电、暖气、煤气、电梯等设施齐全	客厅：地板砖地面，墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型吊顶；卧室：木地板地面，墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型吊顶；实木门；断桥铝窗；厨房、卫生间：地板砖地面，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；橱柜、卫生洁具、照明灯具等齐全	维护保养较好

233 号地下车位

估价对象	具体情况



晋城市开发区红星东街 2996 号
金犇龙亭小区 233 号地下车位

位于地下 3 层，长 4.95 米，宽 2.56 米，进出较为便利，地面为水泥地面。

4. 估价对象权益状况

(1) 根据估价委托人提供的产权资料所载：估价对象买受人为姚宝鸿，其持有《商品房买卖合同》（合同编号：JC15010521），土地使用权性质为国有出让。

(2) 根据估价目的及估价对象实际情况，本报告未考虑估价对象设有抵押、租赁、担保、查封等他项权利对其价值的影响。

五、价值时点

2022 年 2 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 2 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。



收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象住宅房地产功能主要用于居住，目前该类房地产市场的租售比失调，从收益角度较难反映出估价对象的客观价值，因此，不宜采用收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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 2 月 24 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

序号	估价对象	面积/数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产	179.81 m ²	9794 元/m ²	1761059	
2	晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区地下 3 层 233 号车位	1 个	140000 元/个	140000	
合计		—	—	1901059	



(二) 估价结果内涵

本次估价结果是指在价值时点的市场状况、估价对象在现状利用条件下的市场价值，包括住宅房地产价值（国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修价值）及地下车位价值，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		2022年3月21日
闫扣	1420200082		2022年3月21日

十二、实地查勘期

2022年2月24日

十三、估价作业期

2022年2月24日至2022年3月21日



2. 估价对象区位状况

估价对象位于晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区，该小区北至红星东街，东、南至武庄路，隔武庄路与玉龙潭公园相毗邻，西距吕匠路较近，地理位置较好，周围环境状况优良；该小区周边有祥瑞新城、东吕匠龙祥苑小区等住宅区，有金苹果国际幼儿园、晋城经济开发区东吕匠小学等学校，有月星商业广场、晋城合聚心脑血管病医院、缔景皇冠大酒店及其它类型商业店铺，周围生活服务设施完善。

估价对象所在区域周围有红星东街、武庄路等道路，道路通达；有 8 路、16 路等多路公交就近设有站点，公共交通便利；就近设有停车位，停车方便。

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	土地用途	土地使用年限	土地开发程度
晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室	北至红星东街，东、南至武庄路，隔武庄路与玉龙潭公园相毗邻，西距吕匠路较近	出让	城镇住宅用地	2081 年 12 月 15 日止	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有“金犇龙亭”小区

(2) 建筑物基本情况

估价对象为晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产及地下车位，具体情况如下：

晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产

估价对象	建筑面积 (m ²)	实际用途	目前使用状况	建筑结构及层数	空间布局	建成时间	朝向	设施设备	装饰装修	使用及维护状况
晋城市开发区红星东街 2996 号金犇龙亭小区 A6 幢 1201 室	179.81	住宅	自用	钢混结构 11/32	三室两厅一厨三卫	2015 年	南北	消防、水、电、暖气、煤气、电梯等设施齐全	客厅：地板砖地面，墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型吊顶；卧室：木地板地面，墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型吊顶；实木门；断桥铝窗；厨房、卫生间：地板砖地面，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为集成吊顶；橱柜、卫生洁具、照明灯具等齐全	维护保养较好

233 号地下车位

估价对象	具体情况



晋城市开发区红星东街 2996 号
金犇龙亭小区 233 号地下车位

位于地下 3 层，长 4.95 米，宽 2.56 米，进出较为便利，地面为水泥地面。

4. 估价对象权益状况

(1) 根据估价委托人提供的产权资料所载：估价对象买受人为姚宝鸿，其持有《商品房买卖合同》（合同编号：JC15010521），土地使用权性质为国有出让。

(2) 根据估价目的及估价对象实际情况，本报告未考虑估价对象设有抵押、租赁、担保、查封等他项权利对其价值的影响。

五、价值时点

2022 年 2 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 2 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。



收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象住宅房地产功能主要用于居住，目前该类房地产市场的租售比失调，从收益角度较难反映出估价对象的客观价值，因此，不宜采用收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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 2 月 24 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

序号	估价对象	面积/数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	晋城市开发区红星东街 2996 号金犛龙亭小区 A6 幢 1201 室住宅房地产	179.81 m ²	9794 元/m ²	1761059	
2	晋城市开发区红星东街 2996 号金犛龙亭小区地下 3 层 233 号车位	1 个	140000 元/个	140000	
合计		—	—	1901059	

