



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 08-1080 号

估价项目名称：晋城市城区文景苑小区一期 4 号楼 2 单元 2804
号住宅房地产、4254 号车位、134 号夹层、82
号储藏间及 86、87 号车库市场价值评估

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）

李志伟（注册号：4220160012）

估价报告出具日期：二〇二二年八月一日



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：

晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产、4254号车位、134号夹层、82号储藏间及86、87号车库，具体情况如下：

①晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产，根据估价委托人提供的《文景苑小区4号楼面积对照表》，估价对象房屋建筑面积为140.30平方米，总楼层32层，位于28层；

②4254号车位，具体为晋城市城区文景苑小区一期负二层4254号车位；

③134号夹层，具体为晋城市城区文景苑小区一期134号夹层，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为22.94平方米；

④82号储藏间，具体为晋城市城区文景苑小区一期负三层82号储藏间，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为22.80平方米；

⑤86、87号车库，具体为晋城市城区文景苑小区一期负三层86、87号车库，根据估价委托人提供的“图纸”，其中86号车库建筑面积为29.53平方米，87号车库建筑面积为29.53平方米。

二、价值时点：2022年7月6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7月6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	晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产	140.30 m ²	7794 元/m ²	1093498	
2	晋城市城区文景苑小区一期负二层4254号车位	1 个	113000 元/个	113000	
3	晋城市城区文景苑小区一期134号夹层	22.94 m ²	3150 元/m ²	72261	
4	晋城市城区文景苑小区一期负三层82号储藏间	22.80 m ²	3500 元/m ²	79800	
5	晋城市城区文景苑小区一期负三层86、87号车库	2 个	180000 元/个	360000	
合计		—	—	1718559	

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8月1日起至2023年7月31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:

二〇二二年八月一日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
4. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，假设人民法院处置财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
5. 本次估价未考虑与估价对象权利人有关的债权债务情况以及估价对象设有抵押、租赁、担保、查封等他项权利对估价结果的影响。
6. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
7. 本次估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《文景苑小区4号楼面积对照表》、“图纸”复印件所载内容为依据。假设估价委托人提供的资料真实、合法、准确、有效，如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
8. 估价人员于2022年7月6日由估价委托人领勘进入现场，本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
9. 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设



估价人员对估价对象进行实地查勘时，估价对象已被查封，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。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象产权资料，我公司估价人员通过调查了解及搜集估价对象所在楼栋已办理产权登记房屋的资料，设定本次估价对象 4 号楼 2 单元 2804 号房地产土地性质为国有出让，土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用期限为 2080 年 9 月 21 日止，房屋规划用途为住宅，建成年代为 2014 年；若上述条件发生变化，则本报告估价结果需进行相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅供估价委托人进行财产处置时使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。
2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
3. 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。
4. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 8 月 1 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。
5. 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、夹层、储藏间、车库价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。



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

估价对象为晋城市城区文景苑小区一期 4 号楼 2 单元 2804 号住宅房地产、4254 号车位、134 号夹层、82 号储藏间及 86、87 号车库，具体情况如下：

①晋城市城区文景苑小区一期 4 号楼 2 单元 2804 号住宅房地产，根据估价委托人提供的《文景苑小区 4 号楼面积对照表》，估价对象房屋建筑面积为 140.30 平方米，总楼层 32 层，位于 28 层；

②4254 号车位，具体为晋城市城区文景苑小区一期负二层 4254 号车位；

③134 号夹层，具体为晋城市城区文景苑小区一期 134 号夹层，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为 22.94 平方米；

④82 号储藏间，具体为晋城市城区文景苑小区一期负三层 82 号储藏间，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为 22.80 平方米；



③86、87号车库，具体为晋城市城区文景苑小区一期负三层86、87号车库，根据估价委托人提供的“图纸”，其中86号车库建筑面积为29.53平方米，87号车库建筑面积为29.53平方米。

2. 估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于晋城市城区文景苑小区一期，该小区西至景西路，北至文昌西街，南距中原西街、东距黄华街均较近。

(2) 生活配套设施

所在区域附近有晋城市城南一小、泽州一中、泽州县职业中学等学校，有文景苑二期、岭杰小区等住宅区，有山西银行、中国农业银行等金融机构，有凤展时光里、中原建材市场以及餐饮、超市等各类中小型商业店铺，周围公共配套设施完善。

(3) 交通状况

周围有景西路、文昌西街、中原西街等多条道路，道路通达；就近设有8路、16路、17路、20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	设定土地性质	设定土地用途	设定土地使用期限	土地开发程度
晋城市城区文景苑小区一期	西至景西路，北至文昌西街，南距中原西街、东距黄华街均较近	国有出让	城镇住宅用地	2080年9月21日止	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有“文景苑小区”

(2) 建筑物基本情况

估价对象为晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产、4254号车位、134号夹层、82号储藏间及86、87号车库，具体情况如下：

晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	设定规划用途	实际用途	所在层/总楼层	空间布局
晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号	140.30	住宅	住宅	28/32	三室两厅一厨一卫



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、卧室：地板砖地面，内墙面及顶棚刷涂料；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；卫生洁具、照明灯具等较齐全。	2014年	钢混结构	东西	消防、水、电、暖气、煤气、电梯等设施设备齐全	空置，维护保养较好

车位、夹层、储藏间、车库

估价对象	具体情况
4254号车位	位于负二层，长约5.94米，宽约2.50米，进出较为便利，地面为水泥地面
134号夹层	位于夹层，类似于储藏间，室内净高约为2.68米，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为22.94平方米，入户防盗门，室内为水泥地面，内墙面及顶棚涂料粉刷
82号储藏间	位于负三层，室内净高约为3.50米，根据估价委托人提供的“图纸”，其建筑面积为22.80平方米，入户防盗门，室内为水泥地面，内墙面及顶棚涂料粉刷
86、87号车库	位于负三层，室内净高约为3.50米，根据估价委托人提供的“图纸”，其中86号车库建筑面积为29.53平方米，87号车库建筑面积为29.53平方米，卷帘门，室内均为水泥地面，内墙面及顶棚涂料粉刷

4. 估价对象权益状况

(1) 估价委托人未能提供估价对象产权资料，根据估价目的，本次评估不考虑产权归属对其价值的影响。

(2) 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7月6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7月6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、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的



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 7 月 6 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	晋城市城区文景苑小区一期4号楼2单元2804号住宅房地产	140.30 m ²	7794 元/m ²	1093498	
2	晋城市城区文景苑小区一期负二层4254号车位	1 个	113000 元/个	113000	
3	晋城市城区文景苑小区一期134号夹层	22.94 m ²	3150 元/m ²	72261	
4	晋城市城区文景苑小区一期负三层82号储藏间	22.80 m ²	3500 元/m ²	79800	
5	晋城市城区文景苑小区一期负三层86、87号车库	2 个	180000 元/个	360000	
合计		—		1718559	

(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、夹层、储藏间、车库价值，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8月1日



李志伟	4220160012		2022年8月1日
-----	------------	---	-----------

十二、实地查勘期

2022年7月6日

十三、估价作业期

2022年7月6日至2022年8月1日

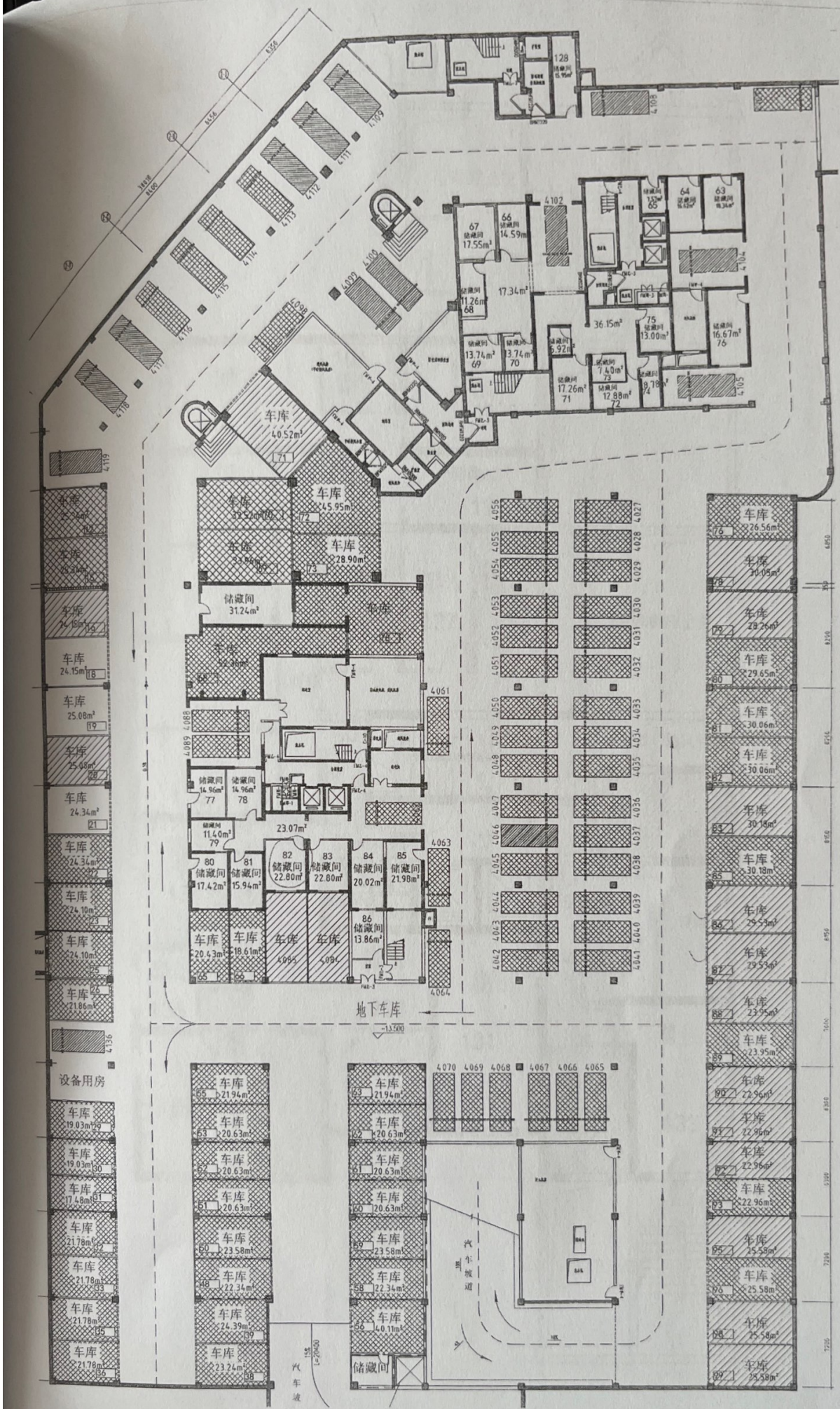


文景苑小区4号楼面积对照表

单位: m²

单元	分户号	建筑面积	套内建筑面积	共有分摊面积	其中阳台面积	备注
二单元	2401	154.67	124.50	30.17	22.05	
	2402	152.77	122.97	29.80	25.50	
	2403	105.03	84.54	20.49	15.66	
	2404	140.30	112.93	27.37	14.23	
	2501	154.67	124.50	30.17	22.05	
	2502	152.77	122.97	29.80	25.50	
	2503	105.03	84.54	20.49	15.66	
	2504	140.30	112.93	27.37	14.23	
	2601	154.67	124.50	30.17	22.05	
	2602	152.77	122.97	29.80	25.50	
	2603	105.03	84.54	20.49	15.66	
	2604	140.30	112.93	27.37	14.23	
	2701	154.67	124.50	30.17	22.05	
	2702	152.77	122.97	29.80	25.50	
	2703	105.03	84.54	20.49	15.66	
	2704	140.30	112.93	27.37	14.23	
	2801	154.67	124.50	30.17	22.05	
	2802	152.77	122.97	29.80	25.50	
	2803	105.03	84.54	20.49	15.66	
	2804	140.30	112.93	27.37	14.23	
2901	154.67	124.50	30.17	22.05		
2902	152.77	122.97	29.80	25.50		
2903	105.03	84.54	20.49	15.66		
2904	140.30	112.93	27.37	14.23		
	小计	3316.62	2669.64	646.98	464.64	
住宅合计		27174.82	21873.69	5301.13	3619.23	
总计		31856.79				
坐落	文昌西街1626号文景苑小区4号楼			结构	钢混	
测绘人员	崔宝宝			层数	32	
检核人员	李敏					
负责人	王凯宁			晋城市鼎信测绘有限公司		





负三层车位、车库图



