



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 11-1538 号

估价项目名称：晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元
103 室住宅房地产及室内可移动的家具家电市
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：二〇二二年十一月二十五日



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：晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室住宅房地产及室内可移动的家具家电，具体情况如下：

①住宅房地产：为晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室房地产，地上共 7 层，其位于第 1 层，建筑面积为 97.62 平方米，混合结构，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

②室内可移动的家具家电：包括布艺沙发、茶几、电视柜、电视机、鞋柜、床、衣柜、空调、冰箱、桌子等，具体项目及规格、数量等见附表。

二、价值时点：2022 年 11 月 1 日。

三、价值类型：市场价值。

四、估价目的：为估价委托人进行财产处置提供价值参考依据。

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、成本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 11 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室住宅房地产	97.62	7391	721509	不包含室内可移动的家具家电等物品
2	室内可移动的家具家电	—	—	11105	具体明细见附表
合计		—	—	732614	—

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 11 月 25 日起至 2023 年 11 月 24 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:

二〇二二年十一月二十五日



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

估价对象为晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室住宅房地产及室内可移动的家具家电，具体情况如下：

①住宅房地产：为晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室房地产，地上共 7 层，其位于第 1 层，建筑面积为 97.62 平方米，混合结构，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

②室内可移动的家具家电：包括布艺沙发、茶几、电视柜、电视机、鞋柜、床、衣柜、空调、冰箱、桌子等，具体项目及规格、数量等见附表。

2. 估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于晋城市苑北路 188 号仁和小区，该小区西至苑北路，南距红星东街、东距文博路、北距新市东街较近，龙湾公园与其相邻，地理位置较好。



(2) 生活配套设施

周围有高冶小区、滨湖花园小区、巴公电厂小区等多个住宅小区，有花园小学、晋城十中等教育机构，有果品冷库超市、浴得益会馆、蓝九天大药房、华莱士餐饮、玖玖饺子餐饮、神利便利超市等各类型生活所需商业店铺，周围生活配套设施完善。

(3) 交通状况

周围有苑北路、新市街、红星街等多条道路，道路通达；就近设有 21 路、27 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

估价对象所在区域有龙湾公园、泽州公园，空气质量、环境状况较好。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象地址	小区四至	用途	土地性质	土地使用期限	土地开发程度
晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室	西至苑北路，南距红星东街、东距文博路、北距新市东街较近	城镇住宅用地	出让	2063 年 12 月 29 日止	宗地红线内外“七通”及红线内场地平整，宗地内建有“仁和小区”

(2) 建筑物及家具家电基本情况

估价对象为晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室住宅房地产及室内可移动的家具家电，具体情况如下：

①住宅房地产：为晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室房地产，地上共 7 层，其位于第 1 层，建筑面积为 97.62 平方米，混合结构，南北朝向，竣工时间为 1997 年，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋性质为商品房。室内布局：三室两厅一厨一卫。估价对象入户为防盗门，室内为木制套装门，塑钢窗；室内装修状况为：客厅：木制地板地面，内墙面贴壁纸，顶棚为石膏造型吊顶；卧室：木地板地面，内墙面及顶棚贴墙纸；厨房：内墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，地板砖地面，安装有橱柜、油烟机、液化灶；卫生间：内墙面贴墙砖，塑料扣板吊顶，地板砖地面，安装有洗脸池、坐便器、淋浴器、热水器等；照明灯具齐全。通水、电、暖气、煤气。

②室内可移动的家具家电：

包括布艺沙发、茶几、电视柜、电视机、鞋柜、床、衣柜、空调、冰箱、桌子等，具体项目及规格、数量等见附表。

4. 估价对象权益状况



估价委托人提供的《不动产权情况表》等资料复印件记载，估价对象房地产权利人为晋城市凤展购物广场有限公司，于价值时点已被查封。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，亦未考虑估价对象是否设有抵押、担保等其他权利对其价值的影响。

五、价值时点

2022年11月1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11月1日的市场价值。

1. 市场价值为所估对象经适当营销后，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，应按照国家事物的本来面目、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



成本法是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。

其计算公式为：室内可移动的家具家电=重置成本×成新率

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、成本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 11 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）



序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	晋城市苑北路 188 号仁和小区 14 号楼 3 单元 103 室住宅房地产	97.62	7391	721509	不包含室内可移动的家具家电等物品
2	室内可移动的家具家电	—	—	11105	具体明细见附表
合计		—	—	732614	—

(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市场价值，包括房地产价值（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）、室内可移动的家具家电等物品价值。

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11月25日
李志伟	4220160012		2022年11月25日



仁和小区14号楼3单元103室室内可移动的家具家电评估明细表

序号	位置	项目	数量	规格	总价(元)	备注
1	客厅	沙发	1	3.25m长	1650	
2		茶几	1	1.25*0.7*0.45m	550	
3		电视柜	1	1.55*0.45*0.4m	550	
4		电视机	1	创维42L16HF	350	
5		储物柜	1	1.15*0.4*1.2m	110	
6		鞋柜	1	1.9*0.34*0.8m	330	
7		小凳子	7		11	
8		简易鞋架	1	1.2*0.5*0.3m	18	
9	主卧	1.8m床	1		1100	
10		衣柜	1	2*2.7*0.6m	1100	
11		书架	1	1*1.4*0.4m	165	
12		小方桌	1	0.68*0.68*0.57m	28	
13		储物柜	1	1.3*0.5*0.6m	165	
14	次卧	1.5m床	1		660	
15		衣柜	1	1*0.53*2.5m	275	
16	小卧室	1.5m床	1		350	
17		简易衣柜	1	1.3*0.6*1.7m	70	
18		衣架	1		83	
19		台灯	1		70	
20	餐厅	餐桌	1	1.7*0.85*0.75m	1100	
21		空调	1	格力立式	1750	
22		冰箱	1	澳柯玛	350	
23		微波炉	1	美的	105	
24		桌子	1	1*0.9*0.4m	165	
合计					11105	

山西琨仲房地产资产评估有限公司



扫描全能王 创建