

房地产司法鉴定估价报告

【估价报告编号】晋光明房评字[2020]第 360 号

【估价项目名称】大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元

1105 号的房地产市场价格价值评估

【估价委托人】大同市平城区人民法院

【房地产估价机构】山西光明盛世房地产估价有限公司

【注册房地产估价师】张帅 (1420140021)

雷晓云 (1120070119)

【估价报告出具日期】二〇二〇年六月三十日



§ GMPG 致委托估价方的函

大同市平城区人民法院：

受贵院的委托，我们秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元 1105 号的房地产进行价值评估，估价对象建筑面积为 93.44 平方米；价值时点为 2020 年 6 月 23 日；估价方法：比较法；估价目的：为司法诉讼提供价值参考依据。

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，遵循客观、公正、公平的估价原则，选用科学合理的估价方法，并在综合分析现有资料、影响房地产价格因素认真分析的基础之上，结合估价经验经过测算，确定：

估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB57.33 万元**（大写人民币伍拾柒万叁仟叁佰元整）

具体估价结果如下：

序号	房屋所有权证号	位置	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	尚未取得	大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元 1105 号	住宅	93.44	6136	57.33

特别提示：估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

山西光明盛世房地产估价有限公司

法定代表人：张师

二〇二〇年六月三十日



目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师（签字）.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告使用提示.....	13
四、附 件.....	14



§ GMPG 估价结果报告

晋光明房评字[2020]第 360 号

【一】委托估价人

姓名：大同市平城区人民法院

【二】房地产估价机构

单位名称：山西光明盛世房地产估价有限公司

资格证书号：【晋】房估 01214014 号

法定代表人：张帅

资质等级：贰级

单位地址：太原市杏花岭区府东街 18 号 1 幢 C 座 12 号

联系电话：0351-7425868 7425863

【三】估价目的

确定估价对象的市场价值，为司法诉讼提供价格参考依据。

【四】估价对象

估价对象的财产范围为位于大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元 1105 号，包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地使用权及房屋内部不可移动装修及设施价值，不包含动产、债权债务、拖欠物业服务费等其他财产或权益。

1. 实物状况

估价对象所在楼幢为框架结构，共 33 层，估价对象位于 15 号楼 2 单元 1105 室，层高 2.9m，建筑面积为 93.44 m²（套内面积 72.48 m²，公摊面积 20.96 m²）。

装修情况：估价对象单元门装防盗门，户门安装防盗门，由于被执行人不配合，未能进入房间内，装修情况为毛坯，未装修。

配套设施：估价对象通电梯（二梯六户）、通上下水、通电、通暖、



通气。

2. 权属状况

根据 YS90099162 商品房买卖合同可知：买受人为李繁，房屋坐落于大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元 1105 号，建筑结构：框架，总层数：33 层，所在层数：11 层，层高为 2.9m，房屋性质为商品房，实际用途为住宅。

3. 区位状况

估价对象位于大同市平城区大西街公园 1 号 15 号楼 2 单元 1105 号，所在区域为大同市平城区，分布有各类商业店面。所在区域自然、人文环境较好，基础配套设施完善，区域范围内有大同六中、平城区四十二校、大同市第十中学等教育机构；大西街商城、华丰超市（大齿店）、宜汇家超市、华林超市等购物机构；中国建设银行（同泉路支行）、中国银行（新建西路支行）、中国民生银行等金融机构；齿欣花园、凯顺佳园、同馨小区等住宅小区；大同公园、儿童公园、华严寺等风景名胜。公共配套设施完善，区域内各项生活配套设施齐全。

估价对象周围有西环路、清远西街等交通干道，经过该区域的有周边有 6 路、23 路、28 路、38 路、60 路等多条公交线路，交通便利。

【五】价值时点

对于本次估价对象，委托人未对其价值时点做特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以现场查勘日 2020 年 6 月 23 日作为本次估价的价值时点。

【六】估价定义

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本估价报告中确定的价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

