

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：晋弘房估字第(2021)-3373 号

估价项目名称：山西省忻州市中级人民法院拟司法处置忻州市定襄县一品新
筑商住小区 4 号楼、5 号楼在建工程市场价格评估

估价委托人：忻州市中级人民法院证据技术中心

房地产估价机构：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二一年九月三十日

致估价委托人函

忻州市中级人民法院证据技术中心：

受贵方委托, 本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则, 对刘子明、张书梅与定襄神农百业房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案涉及的在建工程进行估价。估价对象为定襄神农百业房地产开发有限公司所有的位于定襄县一品新筑商住小区 4 号楼、5 号楼的在建工程, 房屋性质为商住, 用地性质为商住用地, 建筑总面积 22712.54 m²。估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查, 按照严谨的估价程序, 遵守公认的估价原则, 依据有关法规、政策和标准, 在合理的假设下, 运用了假设开发法、成本法进行了专业分析、测算和判断, 确定估价对象在价值时点 2021 年 5 月 14 日市场价格人民币 5999.3 万元, 大写: 人民币伍仟玖佰玖拾玖万叁仟元整。

估价的详细结果见《估价结果明细表》, 估价过程和有关说明见后附的《估价结果报告》。

特别提示:

本报告各部分为一有机整体, 估价结果受估价的假设和限制条件制约, 请报告使用人谨慎阅读, 参考使用。

此致!

山西弘信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年九月三十日

估价结果明细表

价值时点：2021年5月14日

单位：m²；万元；元/m²

幢号	楼层	建筑面积	评估总价	评估单价
4号楼	地下	750.74	188.2	2507
	地上	12703.04	3588.6	2825
5号楼	地下	992.79	146.1	1472
	地上	8265.97	2076.4	2512
合计		22712.54	5999.3	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本公司房地产评估专业人员已于2021年5月14日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

（七）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象为合法取得，能够正常上市交易。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
4. 估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》、《房屋建筑面积测绘成果报告书》，注册房地产估价师对其登记的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以之为依据进行估价。
5. 估价对象不存在未查明的用益物权、租赁权、占用使用情况。
6. 根据委托方要求，估价对象交易税费根据相关法律法规规定负担，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用将从财产处置价款中扣除。
7. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。
8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
9. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
10. 假定有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策、市场供应关系、市场结构等未发生变化。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 根据《房地产估价规范》的要求，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担

保物权、其他优先受偿权对房地产市场价格的影响。

2. 根据《房屋建筑面积测绘成果报告书》，估价对象建筑面积超出《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》的规定。根据委托方要求“对超出规划建筑面积部分可能发生的处罚、补办手续等一切费用及风险，以及截止估价时点已发生的建设工程款、工人工资、相关税费等费用由原建设单位定襄神农百业房地产开发有限公司承担，本次估价无需考虑该因素。”

四、不相一致假设

估价对象 4 号楼地上 13 层、地下 1 层，规划批准建筑面积 12910.53 m²；依据《房屋建筑面积测绘成果报告书》，实际总建筑面积 14171.64 m²，其中地上部分建筑面积 13420.9 m²，地下部分 750.74 m²。

估价对象 5 号楼规划批准地上 6 层、地下 1 层，建筑面积 6096 m²；依据《房屋建筑面积测绘成果报告书》，总建筑面积 9258.76 m²，其中地上部分建筑面积 8265.97 m²，地下部分 992.79 m²。

本次评估按照委托方要求，以《房屋建筑面积测绘成果报告书》确定估价对象建筑面积。

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、估价结论仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；不得用于其他估价目的。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结论应当进行相应调整后才会使用；

4. 本估价报告使用的有效期自评估报告出具之日起一年内有效。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结论可作估价对象的市场价格参考，但在价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象的价值产生明显影响时，不能直接使用估价结果，超过一年，需重新进行估价。

5. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
6. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司书面同意，本报告的全部和任何一部分内容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，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何公开形式发表。
7. 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。
8. 本报告必须经我公司加盖公章及注册房地产估价师签字后方可使用，我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。
9. 本报告估价结论依据委托方提供的现有资料以及上述假设得出，如与后续提供的资料不一致，应重新估价。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：忻州市中级人民法院证据技术中心

（二）房地产估价机构

名称：山西弘信房地产土地资产评估有限公司

住所：太原市小店区学府街 130 号（华宇绿洲）33 幢 1 单元 7-8 层 0702 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象基本状况

（1）估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于定襄县晋昌大街南侧，一波中学东侧一品新筑商住小区 4 号楼、5 号楼在建工程，包括房屋建筑物及分摊土地使用权，总建筑面积 22712.54 m²。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》，估价对象房屋性质为商住，用地性质为商住用地；经现场查勘，价值时点时房屋开发建设未全部完成。

（2）估价对象权属状况

①产权登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《山西省商品房预售许可证》，具体登记状况如下：

A. 房屋登记状况

房屋所有权人:定襄神农百业房地产开发有限公司;座落位置:定襄县晋昌街(路)南侧;房屋性质:商住;4号楼地上13层、地下1层,建筑面积12910.53 m²;5号楼地上6层、地下1层,建筑面积6096 m²。

B. 土地登记状况

《国有土地使用证》证号:定国用(2012)第2834号;土地使用权人:定襄神农百业房地产开发有限公司;座落:晋昌大街南;地类(用途):住宅用地、商服用地;使用权类型:出让;终止日期:2082年12月、2052年12月;使用权面积:17398.51 m²。

②他项权利状况

根据委托方提供的资料,估价师通过尽职调查,未发现有抵押权、典权、地役权等其他他项权利状况。

2、土地基本状况

估价对象所在宗地位于定襄县晋昌大街南侧,属于定襄县管辖范围,宗地形状较规则。估价对象所在宗地外基础设施状况达到“七通”即:通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整,宗地内开发建设一品新筑商住小区。

3、建筑物基本状况

估价对象4号楼地上13层、地下1层,钢混结构,规划批准建筑面积12910.53 m²;依据《房屋建筑面积测绘成果报告书》,实际总建筑面积14171.64 m²,其中地上部分建筑面积13420.9 m²,地下部分750.74 m²,每户详见下表。

序号	房号	用途	建筑面积(m ²)	备注
1	4号楼-1层1单元1号	储藏室	31.16	
2	4号楼-1层1单元2号	储藏室	21.18	
3	4号楼-1层1单元3号	储藏室	29.12	
4	4号楼-1层1单元4号	储藏室	39.96	
5	4号楼-1层1单元5号	储藏室	30.95	
6	4号楼-1层1单元6号	储藏室	13.58	
7	4号楼-1层1单元7号	储藏室	28.37	
8	4号楼-1层2单元8号	储藏室	28.37	
9	4号楼-1层2单元9号	储藏室	19.01	
10	4号楼-1层2单元10号	储藏室	19.01	
11	4号楼-1层2单元11号	储藏室	31.36	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
12	4号楼-1层2单元12号	储藏室	26.47	
13	4号楼-1层2单元13号	储藏室	27.7	
14	4号楼-1层3单元14号	储藏室	27.7	
15	4号楼-1层3单元15号	储藏室	26.47	
16	4号楼-1层3单元16号	储藏室	31.36	
17	4号楼-1层3单元17号	储藏室	19.01	
18	4号楼-1层3单元18号	储藏室	19.01	
19	4号楼-1层3单元19号	储藏室	28.37	
20	4号楼-1层4单元20号	储藏室	28.37	
21	4号楼-1层4单元21号	储藏室	19.01	
22	4号楼-1层4单元22号	储藏室	31.36	
23	4号楼-1层4单元23号	储藏室	26.47	
24	4号楼-1层5单元24号	储藏室	26.47	
25	4号楼-1层5单元25号	储藏室	31.36	
26	4号楼-1层5单元26号	储藏室	19.01	
27	4号楼-1层5单元27号	储藏室	19.01	
28	4号楼-1层5单元28号	储藏室	26.88	
29	4号楼-1层5单元29号	储藏室	24.64	
30	4号楼1层1单元1号	住宅	125.06	
31	4号楼1层1单元2号	住宅	98.26	
32	4号楼1层2单元3号	住宅	98.26	
33	4号楼1层2单元4号	住宅	178.61	复式
34	4号楼1层3单元5号	住宅	178.61	复式
35	4号楼1层3单元6号	住宅	98.26	
36	4号楼1层4单元7号	住宅	98.26	
37	4号楼1层4单元8号	住宅	178.31	复式
38	4号楼1层5单元9号	住宅	178.31	复式
39	4号楼1层5单元10号	住宅	98.8	
40	4号楼2层1单元1号	住宅	149.19	
41	4号楼2层1单元2号	住宅	98.26	
42	4号楼2层2单元3号	住宅	98.26	
43	4号楼2层3单元6号	住宅	98.26	
44	4号楼2层4单元7号	住宅	98.26	
45	4号楼2层5单元10号	住宅	98.8	
46	4号楼3层1单元1号	住宅	149.19	
47	4号楼3层1单元2号	住宅	98.26	
48	4号楼3层2单元3号	住宅	98.26	
49	4号楼3层2单元4号	住宅	100.02	
50	4号楼3层3单元5号	住宅	100.02	
51	4号楼3层3单元6号	住宅	98.26	
52	4号楼3层4单元7号	住宅	98.26	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
53	4号楼3层4单元8号	住宅	99.88	
54	4号楼3层5单元9号	住宅	99.88	
55	4号楼3层5单元10号	住宅	98.8	
56	4号楼4层1单元1号	住宅	149.19	
57	4号楼4层1单元2号	住宅	98.26	
58	4号楼4层2单元3号	住宅	98.26	
59	4号楼4层2单元4号	住宅	100.02	
60	4号楼4层3单元5号	住宅	100.02	
61	4号楼4层3单元6号	住宅	98.26	
62	4号楼4层4单元7号	住宅	98.26	
63	4号楼4层4单元8号	住宅	99.88	
64	4号楼4层5单元9号	住宅	99.88	
65	4号楼4层5单元10号	住宅	98.8	
66	4号楼5层1单元1号	住宅	149.19	
67	4号楼5层1单元2号	住宅	98.26	
68	4号楼5层2单元3号	住宅	98.26	
69	4号楼5层2单元4号	住宅	100.02	
70	4号楼5层3单元5号	住宅	100.02	
71	4号楼5层3单元6号	住宅	98.26	
72	4号楼5层4单元7号	住宅	98.26	
73	4号楼5层4单元8号	住宅	99.88	
74	4号楼5层5单元9号	住宅	99.88	
75	4号楼5层5单元10号	住宅	98.8	
76	4号楼6层1单元1号	住宅	149.19	
77	4号楼6层1单元2号	住宅	98.26	
78	4号楼6层2单元3号	住宅	98.26	
79	4号楼6层2单元4号	住宅	100.02	
80	4号楼6层3单元5号	住宅	100.02	
81	4号楼6层3单元6号	住宅	98.26	
82	4号楼6层4单元7号	住宅	98.26	
83	4号楼6层4单元8号	住宅	99.88	
84	4号楼6层5单元9号	住宅	99.88	
85	4号楼6层5单元10号	住宅	98.8	
86	4号楼7层1单元1号	住宅	149.19	
87	4号楼7层1单元2号	住宅	98.26	
88	4号楼7层2单元3号	住宅	98.26	
89	4号楼7层2单元4号	住宅	100.02	
90	4号楼7层3单元5号	住宅	100.02	
91	4号楼7层3单元6号	住宅	98.26	
92	4号楼7层4单元7号	住宅	98.26	
93	4号楼7层4单元8号	住宅	99.88	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
94	4号楼7层5单元9号	住宅	99.88	
95	4号楼7层5单元10号	住宅	98.8	
96	4号楼8层1单元1号	住宅	149.19	
97	4号楼8层1单元2号	住宅	98.26	
98	4号楼8层2单元3号	住宅	98.26	
99	4号楼8层2单元4号	住宅	100.02	
100	4号楼8层3单元5号	住宅	100.02	
101	4号楼8层3单元6号	住宅	98.26	
102	4号楼8层4单元7号	住宅	98.26	
103	4号楼8层4单元8号	住宅	99.88	
104	4号楼8层5单元9号	住宅	99.88	
105	4号楼8层5单元10号	住宅	98.8	
106	4号楼9层1单元1号	住宅	149.19	
107	4号楼9层1单元2号	住宅	98.26	
108	4号楼9层2单元3号	住宅	98.26	
109	4号楼9层2单元4号	住宅	100.02	
110	4号楼9层3单元5号	住宅	100.02	
111	4号楼9层3单元6号	住宅	98.26	
112	4号楼9层4单元7号	住宅	98.26	
113	4号楼9层4单元8号	住宅	99.88	
114	4号楼9层5单元9号	住宅	99.88	
115	4号楼9层5单元10号	住宅	98.8	
116	4号楼10层1单元1号	住宅	149.19	
117	4号楼10层1单元2号	住宅	98.26	
118	4号楼10层2单元3号	住宅	98.26	
119	4号楼10层2单元4号	住宅	100.02	
120	4号楼10层3单元5号	住宅	100.02	
121	4号楼10层3单元6号	住宅	98.26	
122	4号楼10层4单元7号	住宅	98.26	
123	4号楼10层4单元8号	住宅	99.88	
124	4号楼10层5单元9号	住宅	99.88	
125	4号楼10层5单元10号	住宅	98.8	
126	4号楼11层1单元1号	住宅	149.19	
127	4号楼11层1单元2号	住宅	98.26	
128	4号楼11层2单元3号	住宅	98.26	
129	4号楼11层2单元4号	住宅	100.02	
130	4号楼11层3单元5号	住宅	100.02	
131	4号楼11层3单元6号	住宅	98.26	
132	4号楼11层4单元7号	住宅	98.26	
133	4号楼11层4单元8号	住宅	99.88	
134	4号楼11层5单元9号	住宅	99.88	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
135	4号楼 11层 5单元 10号	住宅	98.8	
136	4号楼 12层 1单元 1号	住宅	149.19	
137	4号楼 12层 1单元 2号	住宅	98.26	
138	4号楼 12层 2单元 3号	住宅	98.26	
139	4号楼 12层 2单元 4号	住宅	100.02	
140	4号楼 12层 3单元 5号	住宅	100.02	
141	4号楼 12层 3单元 6号	住宅	98.26	
142	4号楼 12层 4单元 7号	住宅	98.26	
143	4号楼 12层 4单元 8号	住宅	99.88	
144	4号楼 12层 5单元 9号	住宅	99.88	
145	4号楼 12层 5单元 10号	住宅	98.8	
146	4号楼 13层 1单元 1号	住宅	149.19	
147	4号楼 13层 1单元 2号	住宅	98.26	
148	4号楼 13层 2单元 3号	住宅	98.26	
149	4号楼 13层 2单元 4号	住宅	100.02	
150	4号楼 13层 3单元 5号	住宅	100.02	
151	4号楼 13层 3单元 6号	住宅	98.26	
152	4号楼 13层 4单元 7号	住宅	98.26	
153	4号楼 13层 4单元 8号	住宅	99.88	
154	4号楼 13层 5单元 9号	住宅	99.88	
155	4号楼 13层 5单元 10号	住宅	98.8	
合计			14171.64	

根据(2021)晋09执恢5号之四《协助执行通知书》，以下七套房产不纳入本次评估范围中，已出售部分建筑面积依据《房屋建筑面积测绘成果报告书》确定：

序号	楼幢号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
1	4	1	101	125.06
2		1	302	98.26
3		1	502	98.26
4		3	702	98.26
5		4	401	98.26
6		5	601	99.88
7		5	1001	99.88
合计				717.86

据此，4号楼建筑面积 13453.78 m²（其中地上部分建筑面积 12703.04 m²，地下部分 750.74 m²）纳入本次评估范围。4号楼外墙刷涂料，塑钢窗户（大部分未安装玻璃），楼内未安装电梯，楼梯无护栏，安装工程未完工，未竣工验收。

估价对象5号楼砖混结构，规划批准地上6层、地下1层，建筑面积6096 m²；依据《房屋建筑面积测绘成果报告书》，总建筑面积9258.76 m²，其中地上部分建筑

面积 8265.97 m²，地下部分 992.79 m²。5 号楼外墙刷涂料，塑钢窗户（未安装玻璃），楼内楼梯无护栏，安装工程未完工，未竣工验收。

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	5 号楼 1 单元-1 层 1 号	储藏室	17.9	
2	5 号楼 1 单元-1 层 2 号	储藏室	17.32	
3	5 号楼 1 单元-1 层 3 号	储藏室	21.48	
4	5 号楼 1 单元-1 层 4 号	储藏室	29	
5	5 号楼 1 单元-1 层 5 号	储藏室	23.48	
6	5 号楼 1 单元-1 层 6 号	储藏室	14.5	
7	5 号楼 1 单元-1 层 7 号	储藏室	23.6	
8	5 号楼 1 单元-1 层 8 号	储藏室	20.68	
9	5 号楼 1 单元-1 层 9 号	储藏室	5.64	
10	5 号楼 1 单元-1 层 10 号	储藏室	5.64	
11	5 号楼 1 单元-1 层 11 号	储藏室	10.83	
12	5 号楼 2 单元-1 层 12 号	储藏室	8.86	
13	5 号楼 2 单元-1 层 13 号	储藏室	8.86	
14	5 号楼 2 单元-1 层 14 号	储藏室	10.83	
15	5 号楼 2 单元-1 层 15 号	储藏室	5.64	
16	5 号楼 2 单元-1 层 16 号	储藏室	5.64	
17	5 号楼 2 单元-1 层 17 号	储藏室	20.68	
18	5 号楼 2 单元-1 层 18 号	储藏室	23.36	
19	5 号楼 2 单元-1 层 19 号	储藏室	14.5	
20	5 号楼 2 单元-1 层 20 号	储藏室	23.1	
21	5 号楼 2 单元-1 层 21 号	储藏室	29	
22	5 号楼 2 单元-1 层 22 号	储藏室	21.48	
23	5 号楼 2 单元-1 层 23 号	储藏室	17.32	
24	5 号楼 2 单元-1 层 24 号	储藏室	17.9	
25	5 号楼 3 单元-1 层 25 号	储藏室	17.9	
26	5 号楼 3 单元-1 层 26 号	储藏室	17.32	
27	5 号楼 3 单元-1 层 27 号	储藏室	21.48	
28	5 号楼 3 单元-1 层 28 号	储藏室	29	
29	5 号楼 3 单元-1 层 29 号	储藏室	23.1	
30	5 号楼 3 单元-1 层 30 号	储藏室	14.5	
31	5 号楼 3 单元-1 层 31 号	储藏室	23.36	
32	5 号楼 3 单元-1 层 32 号	储藏室	20.68	
33	5 号楼 3 单元-1 层 33 号	储藏室	5.64	
34	5 号楼 3 单元-1 层 34 号	储藏室	5.64	
35	5 号楼 3 单元-1 层 35 号	储藏室	10.83	
36	5 号楼 3 单元-1 层 36 号	储藏室	8.86	
37	5 号楼 4 单元-1 层 37 号	储藏室	17.9	
38	5 号楼 4 单元-1 层 38 号	储藏室	17.32	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
39	5号楼4单元-1层39号	储藏室	21.48	
40	5号楼4单元-1层40号	储藏室	29	
41	5号楼4单元-1层41号	储藏室	23.1	
42	5号楼4单元-1层42号	储藏室	14.5	
43	5号楼4单元-1层43号	储藏室	23.36	
44	5号楼4单元-1层44号	储藏室	20.68	
45	5号楼4单元-1层45号	储藏室	5.64	
46	5号楼4单元-1层46号	储藏室	5.64	
47	5号楼4单元-1层47号	储藏室	10.83	
48	5号楼4单元-1层48号	储藏室	8.86	
49	5号楼5单元-1层49号	储藏室	8.86	
50	5号楼5单元-1层50号	储藏室	10.83	
51	5号楼5单元-1层51号	储藏室	5.64	
52	5号楼5单元-1层52号	储藏室	5.64	
53	5号楼5单元-1层53号	储藏室	20.68	
54	5号楼5单元-1层54号	储藏室	23.6	
55	5号楼5单元-1层55号	储藏室	14.5	
56	5号楼5单元-1层56号	储藏室	23.48	
57	5号楼5单元-1层57号	储藏室	29	
58	5号楼5单元-1层58号	储藏室	21.48	
59	5号楼5单元-1层59号	储藏室	17.32	
60	5号楼5单元-1层60号	储藏室	17.9	
61	5号楼1单元1层01号	住宅	295.95	复式
62	5号楼1单元1层02号	住宅	192.24	复式
63	5号楼2单元1层03号	住宅	192.24	复式
64	5号楼2单元1层04号	住宅	295.95	复式
65	5号楼3单元1层05号	住宅	192.24	复式
66	5号楼3单元1层06号	住宅	295.95	复式
67	5号楼4单元1层07号	住宅	295.95	复式
68	5号楼4单元1层08号	住宅	192.24	复式
69	5号楼5单元1层09号	住宅	192.24	复式
70	5号楼5单元1层10号	住宅	295.95	复式
71	5号楼1单元3层01号	住宅	147.98	
72	5号楼1单元3层02号	住宅	96.12	
73	5号楼2单元3层03号	住宅	96.12	
74	5号楼2单元3层04号	住宅	147.98	
75	5号楼3单元3层05号	住宅	96.12	
76	5号楼3单元3层06号	住宅	147.98	
77	5号楼4单元3层07号	住宅	147.98	
78	5号楼4单元3层08号	住宅	96.12	
79	5号楼5单元3层09号	住宅	96.12	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
80	5号楼5单元3层10号	住宅	147.98	
81	5号楼1单元4层01号	住宅	147.98	
82	5号楼1单元4层02号	住宅	96.12	
83	5号楼2单元4层03号	住宅	96.12	
84	5号楼2单元4层04号	住宅	147.98	
85	5号楼3单元4层05号	住宅	96.12	
86	5号楼3单元4层06号	住宅	147.98	
87	5号楼4单元4层07号	住宅	147.98	
88	5号楼4单元4层08号	住宅	96.12	
89	5号楼5单元4层09号	住宅	96.12	
90	5号楼5单元4层10号	住宅	147.98	
91	5号楼1单元5层01号	住宅	147.98	
92	5号楼1单元5层02号	住宅	96.12	
93	5号楼2单元5层03号	住宅	96.12	
94	5号楼2单元5层04号	住宅	147.98	
95	5号楼3单元5层05号	住宅	96.12	
96	5号楼3单元5层06号	住宅	147.98	
97	5号楼4单元5层07号	住宅	147.98	
98	5号楼4单元5层08号	住宅	96.12	
99	5号楼5单元5层09号	住宅	96.12	
100	5号楼5单元5层10号	住宅	147.98	
101	5号楼1单元6层01号	住宅	147.98	
102	5号楼1单元6层02号	住宅	96.12	
103	5号楼2单元6层03号	住宅	96.12	
104	5号楼2单元6层04号	住宅	147.98	
105	5号楼3单元6层05号	住宅	96.12	
106	5号楼3单元6层06号	住宅	147.98	
107	5号楼4单元6层07号	住宅	147.98	
108	5号楼4单元6层08号	住宅	96.12	
109	5号楼5单元6层09号	住宅	96.12	
110	5号楼5单元6层10号	住宅	147.98	
111	5号楼1单元7层01号	住宅	113.74	
112	5号楼1单元7层02号	住宅	74.9	
113	5号楼2单元7层03号	住宅	74.9	
114	5号楼2单元7层04号	住宅	113.74	
115	5号楼3单元7层05号	住宅	74.9	
116	5号楼3单元7层06号	住宅	113.74	
117	5号楼4单元7层07号	住宅	113.74	
118	5号楼4单元7层08号	住宅	74.9	
119	5号楼5单元7层09号	住宅	74.9	
120	5号楼5单元7层10号	住宅	113.74	

序号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	备注
合计			9258.94	

4、区位描述

估价对象区位状况描述与分析

一		估价对象区位状况描述与分析	
1	位置 状况	坐落	定襄县晋昌大街南侧，一波中学东侧一品新筑商住小区
		方位	东临规划道路，西邻一波中学，北临晋昌大街，南邻其他单位用地
		与重要场所距离	距定襄火车站 1.7 公里，距离定襄县人民医院 3.3 公里
		临街状况	临晋昌大街道路绿化带
		朝向	主体南北向
		楼层	4 号楼-1-13 层，5 号楼-1-7 层
2	交通 状况	道路状况	临近晋昌大街，晋昌大街全线为主干道
		交通工具	距定襄 1 路、定襄 5 路路公交线站 1.7 公里，距定襄火车站 1.7 公里。
		交通管制	无
		停车方便程度	项目门前可停数量车，停车较方便。
3	环境 状况	自然环境	无特别自然景观，自然环境一般。
		人文环境	邻定襄县一波中学、定襄县人民法院人文环境较好。
		景观	住宅楼小区、道路景观
4	外部 配套 设施 状况	基础设施	红线外七通（通上、下水，通电，通气，通热，通路，通讯）
		公共服务设施	区域内有美好家源装饰城、皇家宜居装饰、金鼎文化广场等商业设施；中国邮政储蓄银行(新源营业所)、中国农业银行 24 小时自助银行等金融机构；定襄县一波中学等教育机构；晋昌镇卫生院等医疗机构；晴天小区小区，区域配套较不齐全。