

# 房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路  
北侧祥瑞鑫城地块 7 幢 29 套住宅用途房地产  
市场价值估价项目

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：庄明霞(注册号：1320170051)

王宇新(注册号：1320170035)

估价报告出具日期：2021 年 5 月 17 日

估价报告编号：德信行【2021】估字第 202105060 号

## 致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院：

受贵院的委托，我对河南广宇房地产开发有限公司所有的，位于河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路北侧祥瑞鑫城地块7幢29套，地上建筑面积2967.08平方米的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考依据

2、**价值时点：**2021年04月20日（完成实地查勘之日）。

3、**估价方法：**比较法、收益法。

4、**价值类型：**市场价值

5、**估价结果：**房地产地上建筑面积2967.08平方米，评估总价1968.95万元，人民币大写壹仟玖佰陆拾捌万玖仟伍佰元整，折合单价6636元/平方米。

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式捌份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此

函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2021年5月17日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
三、 估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法选用及定义.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附 件.....	15
(一)、估价对象实地查勘情况和现场照片；.....	15
(二)、估价对象所处位置示意图；.....	15
(三)、石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书（（2021）冀0104委评39号）复印件；.....	15
(四)、《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》复印件；.....	15
(五)、《房屋记载表》及《房产分户图》复印件；.....	15
(六)、《建设工程规划许可证》（建字第410300201400228号）复印件；.....	15
(七)、《商品房预售许可证》（洛房商预字第Y14-140号）证明复印件；.....	15
(八)、《河北省石家庄市桥西区人民法院执行裁定书》（2021）冀0104执恢238号复印件；.....	15
(九)、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；.....	15
(十)、估价人员资格证书复印件；.....	15
(十一)、估价机构备案证书复印件；.....	15
(十二)、估价机构营业执照复印件。.....	15



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。


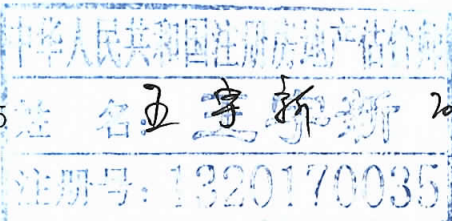
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2021年04月20日派注册房地产估价师王宇新、庄明霞对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

7、当事人如对本报告有异议，请收到本报告之日起五日内，以书面形式向石家庄市桥西区人民法院提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
庄明霞	1320170051	 庄明霞 注册号: 1320170051	2021年5月17日
王宇新	1320170035	 王宇新 注册号: 1320170035	2021年5月17日

## 二、估价假设和限制条件

### (一)、估价报告结论成立的假设前提:

#### 1. 一般假设

1.1 本次估价房地产建筑面积以石家庄市桥西区人民法院提供的《房屋记载表》及《房产分户图》复印件中载明的建筑面积为依据,房地产权属状况以石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书((2021)冀0104委评39号)及《河北省石家庄市桥西区人民法院执行裁定书》((2021)冀0104执恢238号)复印件中载明的房屋所有权人为依据;估价时假定估价委托人提供的资料真实有效,且不存在产权纠纷,无司法机关禁止转让、抵押的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题,可在剩余经济耐用年限内持续使用。

#### 2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项,故本报告无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本报告无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

至价值时点,估价委托人提供了《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》复印件、《建设工程规划许可证》(建字第410300201400228号)复印件和《商品房预售许可证》(洛房商预字第Y14-140号)证明复印件。因《商品房预售许可证》取得是以取得《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》为前提,本次评估时假定估价对象已取得《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》,并且已经达到预售条件。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,在报告使用有效期内如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告估价结果是估价对象在2021年04月20日的公开市场价值基础上形成的,所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格,这些假设条件主要有:

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

③交易双方无任何利害关系,其交易行为是理性的,同时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。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8、根据相关法律及规范，本次估价以估价对象现状为最高最佳使用，未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

9、估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场价值的影响；交易方式为正常交易方式，未考虑强制处分、快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

## （二）、估价报告使用的限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》交付估价委托人使用，《估价技术报告》由估价机构存档，仅供有关部门审查使用，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本报告中的估价结果均盖有“河北德信行房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

8、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本报告的解释权属于河北德信行房地产资产评估有限公司。

### (三)、需要特别说明的事项:

1、本次估价未考虑估价对象存在的司法查封及可能存在的抵押权对估价结果的影响。

2、至价值时点，估价委托人提供了《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》复印件、《建设工程规划许可证》（建字第410300201400228号）复印件和《商品房预售许可证》（洛房商预字第Y14-140号）证明复印件。因《商品房预售许可证》取得是以取得《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》为前提，本次评估时假定估价对象已取得《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，并且已经达到预售条件。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

地 址：石家庄市桥西区新石北路166号

#### (二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：程永坤

注册地址：石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室

备案等级：壹级

备案编号：冀建房估（石）40号

联系人：王宇新

联系电话：0311-87888655

#### (三) 估价目的

石家庄市桥西区人民法院关于沈妮娜与河南广宇房地产开发有限公司、石家庄荣远房地产开发有限公司、郝新辉、刘文忠、范建鹏民间借贷纠纷一案，需了解涉案房地产市场价值，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供价格参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书（（2021）冀0104委评39号）及《河北省石家庄市桥西区人民法院执行裁定书》（（2021）冀0104执恢238号）复印件载明的河南广宇房地产开发有限公司所有的，坐落于河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路北侧祥瑞鑫城地块7幢10层2-1002；11层1-1101、1-1104；12层1-1201、1-1203；15层1-1501；16层1-1601、1-1602、2-1602；17层1-1701、1-1702、2-1702；19层1-1904；20层2-2002；21层1-2101、1-2104、2-2103；22层2-2204；23层1-2302、2-2301；24层2-2401、2-2404；26层1-2601、1-2602、2-2601、2-2604；27层1-2701、2-2703；30层1-3004不动产，地上建筑面积2967.08平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。



## 2、估价对象位置

估价对象是指位于河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路北侧祥瑞鑫城地块7幢29套的住宅用途房地产，坐落于九都路北侧、金业路东侧。

## 3、估价对象权益状况描述

房屋权益状况描述：

至价值时点，据委托人提供的《房屋登记表》及《房产分户图》等复印件记载，坐落为河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路北侧祥瑞鑫城地块一7幢，房屋标识为普通商品房，项目名称为祥瑞鑫城地块一，幢号为7幢，总层数33层，建筑结构为钢筋混凝土结构。（房屋查封信息见附件）详细信息如下表：

序号	房号	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	1-1101	住宅	106.25	82.17	24.08	
2	1-1104	住宅	106.05	82.02	24.03	
3	1-1201	住宅	106.25	82.17	24.08	
4	1-1203	住宅	88.26	68.26	20	
5	1-1501	住宅	106.25	82.17	24.08	
6	1-1601	住宅	106.25	82.17	24.08	
7	1-1602	住宅	88.48	68.43	20.05	
8	1-1701	住宅	106.25	82.17	24.08	
9	1-1702	住宅	88.48	68.43	20.05	
10	1-1904	住宅	106.05	82.02	24.03	
11	1-2101	住宅	106.25	82.17	24.08	
12	1-2104	住宅	106.05	82.02	24.03	
13	2-2103	住宅	88.27	68.91	19.36	
14	1-2302	住宅	88.48	68.43	20.05	
15	1-2601	住宅	106.25	82.17	24.08	
16	1-2602	住宅	88.48	68.43	20.05	
17	1-2701	住宅	106.25	82.17	24.08	
18	1-3004	住宅	106.05	82.02	24.03	
19	2-1002	住宅	88.27	68.91	19.36	
20	2-1602	住宅	88.27	68.91	19.36	
21	2-1702	住宅	88.27	68.91	19.36	
22	2-2002	住宅	88.27	68.91	19.36	
23	2-2204	住宅	121.05	94.5	26.55	
24	2-2301	住宅	119.31	93.14	26.17	
25	2-2401	住宅	119.31	93.14	26.17	
26	2-2404	住宅	121.05	94.5	26.55	
27	2-2601	住宅	119.31	93.14	26.17	
28	2-2604	住宅	121.05	94.5	26.55	
29	2-2703	住宅	88.27	68.91	19.36	
合计			2967.08			

至价值时点，据委托人提供的《建设工程规划许可证》（建字第410300201400228号）复印件记载，建设单位（个人）为河南广宇房地产开发有限公司，建设项目名称为祥瑞鑫城地块一7#楼，建设位置为老城区金业路东侧、九都路北侧，建设规模为总建筑面积31233.84 m<sup>2</sup>（地上叁拾贰层局部贰拾捌层、地下壹层）。附图及附件名称：1、文物、抗震资料。2、定位、定线、方案及施工图资料。3、该项目未通过规划核实的，不得组织竣工验收。4、本证手改无效。地上32（局部28层）地下1层，总建筑面积31233.84 m<sup>2</sup>。其中，地上1层至3层为商业，建筑面积6815.73 m<sup>2</sup>；地上4层至32层（局部28层）为住宅，建筑面积22061.65 m<sup>2</sup>。地下1层局部为储藏室，建筑面积1011.11 m<sup>2</sup>；局部为车库，建筑面积1345.35 m<sup>2</sup>。

至价值时点，据委托人提供的《商品房预售许可证》（洛房商预字第Y14-140号）证明复印件记载，房屋预售单位为河南广宇房地产开发有限公司，房屋性质为商品房，预售建筑面积为26214.93 m<sup>2</sup>，预售套数为248套。

#### 土地权益状况描述：

至价值时点，根据委托人提供的《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》不动产权证号为201810647323，原权证号为洛市国用（2013）第02000366号，所有权人为河南广宇房地产开发有限公司，产别为国有建设用地使用权，证件类别为统一社会信用代码，证件号码为91410300695950423P，坐落为河南省洛阳市老城区风化街西侧，权利状态为现势，限制登记见房屋信息，原产权人为河南广宇房地产开发有限公司，发证日期为2018-11-13，登记类别为土地分割变更，登记原因为国有土地使用权分割登记。土地详细信息见下表：

宗地代码	测绘图幅号	权利性质	取得方式	土地用途	宗地面积	使用权面积	土地状态
410302007202GB03625		国有建设用地使用权	出让	融用地，城镇住宅用地	29411.23	29411.23	查封

至价值时点，根据委托人提供的《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》不动产权证号为201810647322，原权证号为洛市国用（2013）第02000366号，所有权人为河南广宇房地产开发有限公司，产别为国有建设用地使用权，证件类别为统一社会信用代码，证件号码为91410300695950423P，坐落为河南省洛阳市老城区风化街西侧，权利状态为现势，限制登记见房屋信息，原产权人为河南广宇房地产开发有限公司，发证日期为2018-11-13，登记类别为土地分割变更，登记原因为国有土地使用权分割登记。土地详细信息见下表：



宗地代码	测绘图幅号	权利性质	取得方式	土地用途	宗地面积	使用权面积	土地状态
410302007202GB03624		国有建设用地使用权	出让	融用地，城镇住宅用地	201.99	201.99	查封

至价值时点，根据委托人提供的《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》，具体查封信息见附件。

#### 4、估价对象实物状况

**土地状况：**估价对象所属宗地占地面积较大，土地形状较规则，地势平坦，场地较平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平。

**建筑物状况：**根据现场勘查，估价对象产权证明文件载明位置与实际位置一致。估价对象所在住宅楼为钢筋混凝土结构单元式住宅楼，建筑质量较好。单元楼外墙面刷乳胶漆，已做保温层，安装窗框。估价对象室内平面布局合理，层高约2.8米，毛坯装修。至价值时点估价对象所在楼未安装水、电、暖、消防及电梯设施，未达到可正常使用状态。

#### （五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定价值时点为现场勘察之日2021年04月20日。

#### （六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2021年04月20日的房地产市场价格。

**价值内涵：**包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

#### （七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：



1、独立、客观、公正原则 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；

3、价值时点原则 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则 评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内；

5、最高最佳利用原则 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

#### （八）估价依据

##### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）、《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）、《中华人民共和国民法典》；
- （2）、《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （5）、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；
- （6）、《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- （7）、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；
- （8）、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；
- （9）、《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；
- （10）、《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》。

##### 2、技术规范依据：

- （1）、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- （2）、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

##### 3、估价委托人提供的资料：

- （1）、石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书（（2021）冀0104委评39号）；
- （2）、《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》复印件；
- （3）、《房屋记载表》及《房产分户图》复印件；

- (4)、《建设工程规划许可证》（建字第410300201400228号）复印件；
- (5)、《商品房预售许可证》（洛房商预字第Y14-140号）证明复印件；
- (6)、《河北省石家庄市桥西区人民法院执行裁定书》（（2021）冀0104执恢238号复印件；
- (7)、其他相关资料。

#### 4、估价方搜集的有关资料

- (1)、现场查看资料及现场拍摄照片；
- (2)、当地房地产市场情况。

### （九）估价方法选用及定义

#### 1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象现状为住宅用途房地产，其亦可以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。



其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

## 2、估价方法定义及公式：

### 比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格  $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；  
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

### 收益法

(1) 收益法基本原理：

收益法是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。

(2) 收益法基本公式如下：

估价对象收益价格  $V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$

式中 V—收益价值(元，元/m<sup>2</sup>)； A<sub>i</sub>—期间收益(元，元/m<sup>2</sup>)；  
V<sub>t</sub>—期末转售收益(元，元/m<sup>2</sup>) Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率(%)；  
Y<sub>t</sub>—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房地产市场价值为 1968.95 万元，人民币大写壹仟玖佰陆拾捌万玖仟伍佰元整，折合单价 6636 元/平方米。

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

## (十一) 估价人员



姓名	注册号	签名	签名日期
庄明霞	1320170051	 庄明霞	2021年5月17日
王宇新	1320170035	 王宇新	2021年5月17日

(十二) 实地查勘期

自 2021 年 04 月 20 日至 2021 年 04 月 20 日

(十三) 估价作业期

自 2021 年 04 月 20 日至 2021 年 5 月 17 日

## 四、附件

- (一)、估价对象实地查勘情况和现场照片;
- (二)、估价对象所处位置示意图;
- (三)、石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书（(2021)冀0104委评39号）复印件;
- (四)、《洛阳市不动产登记中心不动产权登记记载表》复印件;
- (五)、《房屋记载表》及《房产分户图》复印件;
- (六)、《建设工程规划许可证》（建字第410300201400228号）复印件;
- (七)、《商品房预售许可证》（洛房商预字第Y14-140号）证明复印件;
- (八)、《河北省石家庄市桥西区人民法院执行裁定书》（2021）冀0104执恢238号复印件;
- (九)、没有人对本估价报告提供重要专业帮助;
- (十)、估价人员资格证书复印件;
- (十一)、估价机构备案证书复印件;
- (十二)、估价机构营业执照复印件。

### 估价对象位置示意图



估价对象所处位置





## 评估明细表

估价项目名称：位于河南省洛阳市老城区金业路东侧九都路北侧祥瑞鑫城地块7幢29套住宅用途房地产市场价值估价项目

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

价值时点：2021年04月20日

估价报告编号：德信行【2021】估字第202105060号

序号	房号	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)	备注
1	1-1101	106.25	6542	69.51	
2	1-1104	106.05	6542	69.38	
3	1-1201	106.25	6562	69.72	
4	1-1203	88.26	6431	56.76	
5	1-1501	106.25	6622	70.36	
6	1-1601	106.25	6622	70.36	
7	1-1602	88.48	6489	57.41	
8	1-1701	106.25	6641	70.56	
9	1-1702	88.48	6509	57.59	
10	1-1904	106.05	6681	70.85	
11	1-2101	106.25	6721	71.41	
12	1-2104	106.05	6721	71.28	
13	2-2103	88.27	6721	59.33	
14	1-2302	88.48	6626	58.63	
15	1-2601	106.25	6821	72.47	
16	1-2602	88.48	6684	59.14	
17	1-2701	106.25	6840	72.68	
18	1-3004	106.05	6900	73.17	
19	2-1002	88.27	6264	55.29	
20	2-1602	88.27	6360	56.14	
21	2-1702	88.27	6379	56.31	
22	2-2002	88.27	6436	56.81	
23	2-2204	121.05	6474	78.37	
24	2-2301	119.31	6758	80.63	
25	2-2401	119.31	6778	80.87	
26	2-2404	121.05	6778	82.05	
27	2-2601	119.31	6818	81.35	
28	2-2604	121.05	6818	82.53	
29	2-2703	88.27	6570	57.99	
合计		2967.08		1968.95	