

房地产估价报告

估价报告编号：冀沧宝宇估字[2021]054号

估价项目名称：李秀兰位于沧州市运河区小王庄镇代家园村房地
产市场价值评估

估价委托人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张益平（注册号1320200141）

马静（注册号1320190062）

估价报告出具日期：2021年5月21日



致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对李秀兰所有位于沧州市运河区小王庄镇代家园村，总建筑面积为 128.45 平方米房屋及附属物，使用面积为 132.00 平方米土地市场价值进行了评估，价值时点为 2021 年 4 月 27 日，估价目的：为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法、基准地价修正法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为 ¥101.90 万元（人民币壹佰零壹万玖仟元整）详见后附表。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：李东强

2021年5月21日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象现场勘察照片	
四、产权及预告权业务信息表、《国有土地使用证》复印件	

五、房地产价格评估机构营业执照复印件

六、房地产价格评估机构资质证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件

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、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

三、注册房地产估价师与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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的“产权及预告权业务信息表”，我们对表上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。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。
- 6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。
- 7、本次估价对象已登记房屋建筑面积以委托方提供的“产权及预告权业务信息表”记载的建筑面积为依据，未登记房屋建筑面积以现场勘查测量的建筑面积为依据，土地使用面积以《国有土地使用证》记载的土地面积为依据。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人对评估报告有异议的，可在收到报告五日内，以书面形式向人民法院提出。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：沧州市运河区人民法院
2. 联系人：赵瑞芳
3. 联系电话：0317-2129790

二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

三、估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于沧州市运河区小王庄镇代家园村，总建筑面积为 128.45 平方米房屋及附属物，使用面积为 132.00 平方米土地。

2、估价对象基本状况

估价对象位于沧州市运河区小王庄镇代家园村，根据委托方

提供的“产权及预告权业务信息表”记载权利人：李秀兰，权证号：18577，产权来源：自建。

3、土地基本状况

估价对象位于沧州市运河区小王庄镇代家园村，四至：北至民宅，南至民宅，东至民宅，西至小街巷。土地使用者：李秀兰，用途为住宅，用地面积：132.00 平方米，证号为沧部国用（96）字第 03-291 号。形状规则，地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度达到宗地红线内外“五通”及场地平整。

4、建筑物基本状况

估价对象位于沧州市运河区小王庄镇代家园村，总建筑面积：128.45 平方米。

（1）北房（已登记）：砖木结构，1 层，瓷砖地面，铝合金窗，内木门，内墙壁纸装饰，吊顶，建筑面积：64.68 平方米。

（2）南房（未登记）：砖木结构，1 层，瓷砖地面，铝合金窗，内木门，内墙壁纸装饰，吊顶，建筑面积：33.89 平方米。

（3）东房（未登记）：混合结构，1 层，瓷砖地面，内墙壁纸装饰，建筑面积：29.88 平方米。

附属物：

（4）小房：建筑面积：3.36 平方米。

（5）搭建：建筑面积：23.68 平方米。

五、价值时点

2021 年 4 月 27 日，以实地查勘日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟

悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易行为，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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或价格。

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应在合理范围内。

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。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；

2、技术标准、规程、规范：

- (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、委托方提供的相关资料

- (1) 产权及预告权业务信息表、《国有土地使用证》复印件；
- (2) 委托方提供的其它资料。

4、估价方搜集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1、估价对象地上建筑物为平房，测算建造成本有关资料较易获得，同时相关税费清晰明确，因此房屋采用成本法进行评估。

2、待估土地宗地所处区域在政府基准地价覆盖范围内，因此土地采用基准地价修正法进行评估。

综合所述，本报告采用成本法和基准地价修正法进行评估。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

基准地价修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥101.90万元（人民币壹佰零壹万玖仟元整）。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张益平	1320200141	张益平
马静	1320190062	马静

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签名
张猛		张猛

十二、实地查勘期

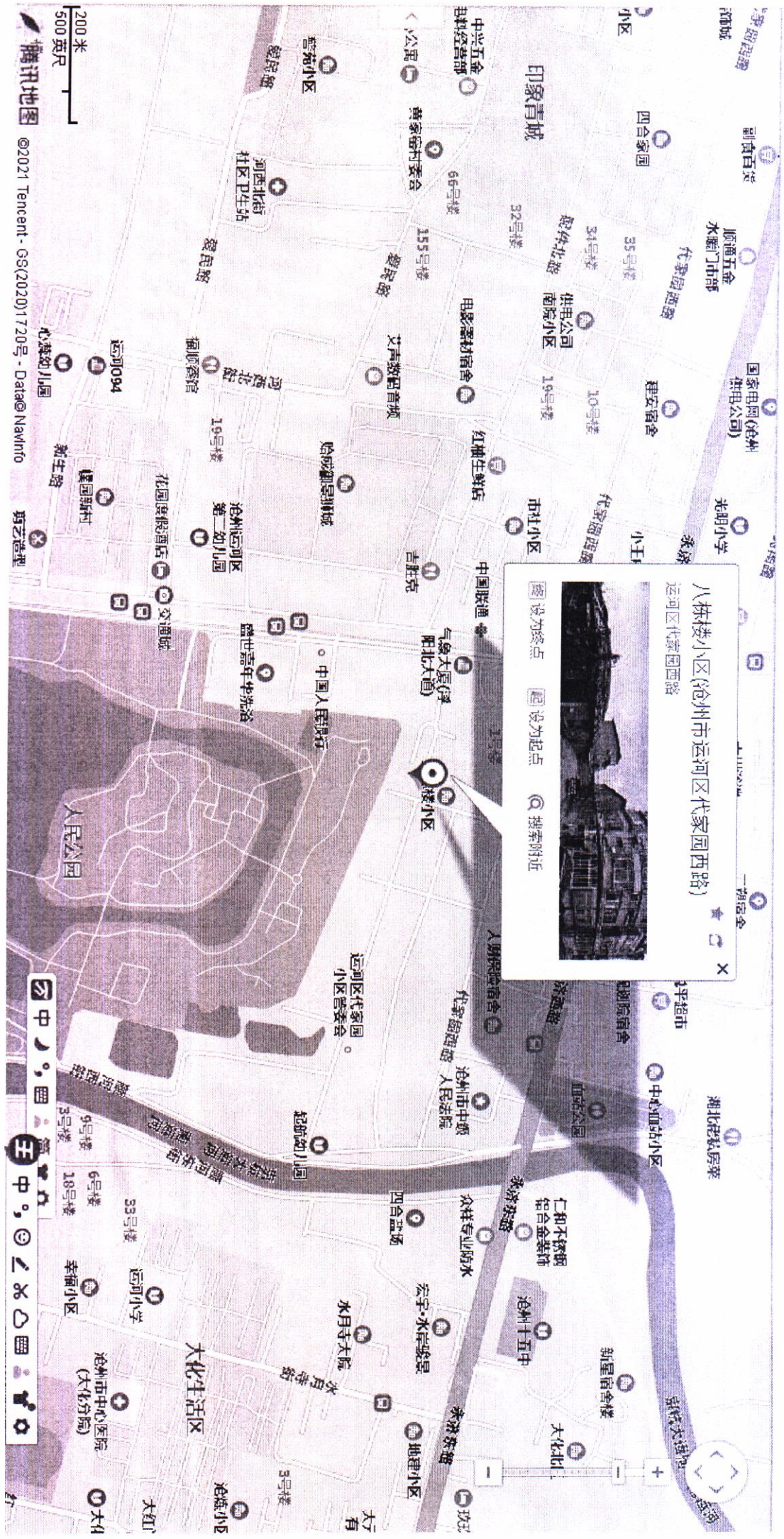
2021年4月27日

十三、估价作业期

2021年4月27日——2021年5月21日

李秀兰房地产评估结果表

项目	序号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	重置价格 (元/m ²)	成新率	现值 (万元)
房屋	1	北房	砖木	64.68	1400	0.70	6.34
	2	南房	砖木	33.89	1200	0.70	2.85
	3	东房	混合	29.88	1200	0.70	2.51
	小计			128.45			11.70
	4	小房		3.36	600	0.70	0.14
附属物	5	搭建		23.68	280	0.70	0.46
	小计						0.61
	土地	6	03-291号土地	132.00	6788		89.60
	合计						101.90



八桥楼小区(沧州市运河区代家园西路)
运河区代家园西路



设为终点 设为起点 搜索附近

200米
500英尺
腾讯地图

©2021 Tencent - GS(2020)1720号 - Data@NavInfo

Map navigation and zoom controls including a compass, zoom in (+) and zoom out (-) buttons, a street view icon, and a location pin icon.

产权及预告权业务信息表

权利人名称		李秀兰		证件类型		证件号码		
房屋坐落		代家园						房屋面积
登记编号	权利人	业务类型	权证号	交易价格	共有方式	产别	注销状态	
418577	李秀兰	其他	18577			私有房产	未注销	
							64.68	
							注销时间	

沧州市不动产登记中心

2021/4/8 15:38:18

沧州市不动产登记中心

(2020)冀0903民初1506号

021

沧县围用(96)字第03-291号

国有土地使用证

法院档案借阅专用


根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

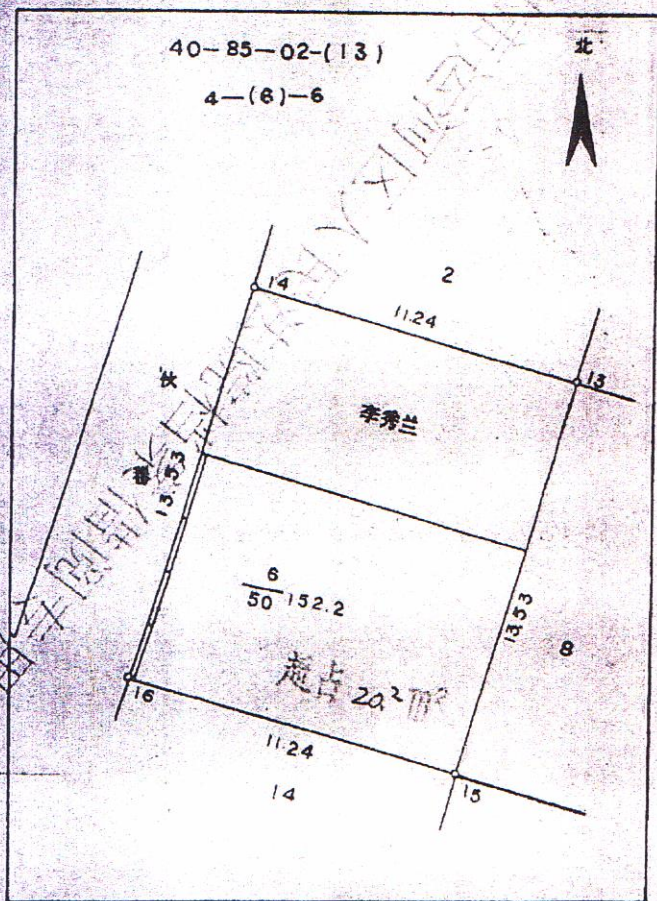


(2020) 冀0903民初1506号

022

城 镇 土 地 (平方米)	
用 地 面 积	132.0
其中: 建筑占地	64.6
共有使用权面积	
其中: 分摊面积	
土 地 等 级	
农 村 土 地 (亩)	
土地总面积	
其 中 地 类 面 积	
耕 地	居民点及 工矿用
其 旱 地	企 业 建 设 用 地
中 水 田	中 宅 基 地
园 地	交 通 用 地
林 地	水 域
牧草地	未 利 用 土 地

土地使用者	李秀三
地 址	小五庄铜代家园村
图 号	40-85-82-08
地 号	4-(4)-6
用 途	住宅
批准使用期限	
四 至	东: 张道军 (民法院 借地) 西: 李生明 南: 陈维平
填发机关	 2020年3月11日



注明边长(米)

经县 理部门 保护, 改的, 环境的 法规, 土地, 用途的 了解.

023

(2020) 第0903民利1506号