

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀沧宝字估字[2022]012号

估价项目名称：沧州市运河区开元大道金地新苑小区6-3-301  
室房地产市场价格评估

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：回学忠（注册号1320190061）

张益平（注册号1320200141）

估价报告出具日期：2022年3月7日

## 致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对刘芳、杨富路所有位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区 6-3-301 室房地产市场价值进行了评估，价值时点为 2022 年 2 月 22 日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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值的因素，运用比较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¥103.97 万元（人民币壹佰零叁万玖仟柒佰元整）单价：11808 元/平方米。

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 3 月 7 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	8
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	12
十三、估价作业期	12
附件	13
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、“房屋所有权证”复印件	
五、房地产价值评估机构营业执照复印件	

六、房地产价值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、较好假设

- 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、我们对估价委托人提供的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、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 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、本估价报告用途为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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值等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果较好亦会发生变化。

2、估价结果不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### **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**

本次估价由于当事人原因，无法进入估价对象内部进行实地勘查，对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，估价对象的内部状况，由当事人提供的室内照片为参考依据，可满足正常的生活需求。

#### **六、估价报告使用限制**

1、本估价报告用途为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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值参考，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。

## 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：赵俊芳
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、估价对象范围

估价对象为刘芳、杨富路所有位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区 6-3-301 室房地产，建筑面积：88.05 平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区 6-3-301 室房地产，所有权人为刘芳、杨富路，用途为住宅，建筑面积 88.05



平方米；权利证号房权证沧字第 00025334 号，已确权。

### 3、土地基本状况

地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整，四至：东至开元南大道，南至育才路，西至皇家壹里，北至双金路，土地使用权类型：出让。

### 4、建筑物基本状况

估价对象为混合结构，房屋所有权证证号房权证沧字第 00025334 号，所在 3 层，共 6 层，2008 年建成，建筑面积：88.05 平方米，外墙涂料，外防盗门，铝塑外窗，楼梯间水泥地面，室内客厅、餐厅：地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，卧室：地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，内木门，包门套、窗套，厨房：地面、墙面铺瓷砖，橱柜、吊柜，烟机灶具齐全，卫生间：地面、墙面铺瓷砖，卫生洁具齐全；配有水电、消防、监控系统等，配套设施齐全，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

### 五、价值时点

2022 年 2 月 22 日，以实地查勘日为价值时点。

### 六、价值类型

估价中采用市场价值，即某种房地产在市场上的平均交易价值。

### 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值。

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值。

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值。

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值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值。

## 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) “房屋所有权证”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、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告采用比较法进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 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¥103.97万元（人民币壹佰零叁万玖仟柒佰元整）单价：11808元/平方米。

评估报告和评估结果使用的特别提示

1、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；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价值，也不应该被视为对评估对象处置成交价值的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可以对评估报告的评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 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
回学忠	1320190061	
张益平	1320200141	

### 协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签 名
张猛		

## 十二、实地查勘期

2022年2月22日

## 十三、估价作业期

2022年2月22日——2022年3月7日

## 附件

- 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、“房屋所有权证”复印件
- 五、房地产价值评估机构营业执照复印件
- 六、房地产价值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

## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一)、估价对象区位状况描述与分析

##### 1、位置状况描述

(1) 坐落：估价对象位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区 6-3-301 室房地产；

(2) 方位：东至开元南大道，南至育才路，西至皇家壹里，北至双金路；

(3) 距离：距离双金公园、通翔杂技园、狮城公园等较近，服务半径较短；

(4) 临街（路）状况：临开元南大道；

(5) 朝向：东、西方向；

(6) 楼层：位于第 3 层；

##### 2、交通状况描述

(1) 道路状况：东至开元南大道，南至育才路，西至皇家壹里，北至双金路，主要由开元南大道及双金路构成其对外交通路网。

(2) 出入可利用的交通工具：附近设有公交车站，多条公交车及出租车经过，交通便捷。

(3) 交通管制情况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，该小区设有地上车位及临路停车位，停车方便。

##### 3、环境状况描述

(1) 自然环境：周边主要为商业和住宅小区，自然环境较好。

(2) 人文环境：周边主要为商业和住宅小区，治安环境较好，人文环境较好；

(3) 景观：估价对象望小区街景，景观较好；

#### 4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线内外“七通”（给水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有学校、幼儿园、银行、商场、超市等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

### (二)、估价对象实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况描述

(1) 名称：估价对象位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区6-3-301室房地产；

(2) 四至：东至开元南大道，南至育才路，西至皇家壹里，北至双金路；

(3) 面积：不详；

(4) 用途：住宅用地；

(5) 形状：较规则长方形；

(6) 地势：估价对象所在地块地势较平坦，与周边地块基本持平相同高度；

(7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

#### 2、建筑物实物状况描述



(1) 名称及坐落：估价对象位于沧州市运河区开元大道金地新苑小区 6-3-301 室房地产；

(2) 规模：建筑面积：88.05 平方米；

(3) 房屋用途：住宅；

(4) 建筑结构及层数：混合结构，共 6 层；

(5) 装饰装修：外墙涂料，外防盗门，铝塑外窗，室内客厅、餐厅：地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，卧室：地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，内木门，包门套、窗套，厨房：地面、墙面铺瓷砖，橱柜、吊柜，烟机灶具齐全，卫生间：地面、墙面铺瓷砖，卫生洁具齐全；配有水电、消防、监控系统等，配套设施齐全，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房；

(6) 设备设施：配有水电、消防、监控系统等，设备设施较完善；

(7) 层高：约 2.9 米；

(8) 空间布局：二室二厅一卫；

(9) 建成时间：2008 年；

(10) 使用及维护状况：目前自住，维护状况较好；

(11) 完损状态：无明显的损坏状况，现状较好，可正常使用，属完好房。

### (三)、估价对象权益状况描述与分析

1、根据委托方提供的“房屋所有权证”等资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：权利人：刘芳、杨富路；

(2) 他项权利设立状况：至估价时点估价对象未设定有抵押权；

(3) 出租或占用情况：自住；

(4) 其他特殊情况：无相关记载。

## 二、市场背景描述与分析

沧州，河北省辖地级市，地处河北省东南部、河北平原东部的黑龙港流域，位于北纬  $37^{\circ} 29' \sim 38^{\circ} 57'$ ，东经  $115^{\circ} 42' \sim 117^{\circ} 50'$  之间。东部滨临渤海，北部与天津、廊坊接壤，西部及西南部与保定、衡水毗邻，南隔漳卫新河与山东省的滨州、德州相望。

沧州因濒临渤海而得名，市中心北距天津 120 千米、北京 240 千米，西南距省会石家庄 220 千米。沧州市辖 2 个市辖区，4 个县级市，10 个县及沧州渤海新区、沧州经济开发区、沧州高新技术产业开发区，总面积 14304.26 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，沧州市常住人口为 7300783 人。

2020 年 10 月，入选河北省第一批新型智慧城市建设试点名单。2020 年，沧州市生产总值（GDP）3699.9 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.1%。

### 综述

2020 年，沧州市生产总值（GDP）3699.9 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.1%。其中，第一产业增加值 315.0 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 1433.8 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 1951.2 亿元，增长 3.7%。三次产业结构比为 8.5:38.8:52.7，对经济增长的贡献率分别为 7.7%、45.1%和 47.3%。

2020 年，沧州市全体居民人均可支配收入 26888 元，同比增长 5.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入为 37838 元，同

比增加 1594 元，增长 4.4%；农村居民人均可支配收入为 15909 元，同比增加 1055 元，增长 7.1%。

2020 年，沧州市城镇新增就业 11.83 万人，失业人员再就业 2.53 万人，就业困难人员实现就业 1.06 万人。

2020 年，沧州市居民消费价格指数累计同比上涨 2.0%，涨幅比去年回落 1 个百分点。分类别看，食品烟酒类价格同比上涨 5.0%，衣着类下降 0.3%，居住类上涨 1.2%，生活用品及服务类上涨 0.4%，交通和通信类下降 3.1%，教育文化和娱乐类上涨 2.4%，医疗保健类上涨 1.7%，其他用品和服务类上涨 6.7%。

2020 年，沧州市全社会固定资产投资增长 3.9%，其中固定资产投资（不含农户）增长 4.2%。在固定资产投资（不含农户）中，分产业看，第一产业同比下降 40.0%；第二产业下降 2.6%，其中工业投资下降 2.3%；第三产业增长 17.6%，三次产业投资比重为 1.3:55.6:43.1。分建设性质看，新建项目同比增长 13.8%，占投资比重为 43.8%；扩建项目同比下降 18.5%，占投资比重为 12.8%；改建和技术改造项目同比下降 7.5%，占投资比重为 23.1%。基础设施投资同比增长 66.3%，高耗能行业投资同比下降 5.6%。

2020 年，沧州市全部财政收入完成 604.5 亿元，同比增长 2.3%，其中一般公共预算收入完成 275.4 亿元，下降 2.9%。一般公共预算支出完成 737.5 亿元，增长 7.1%。税收收入完成 512.3 亿元，下降 0.3%。

### 第一产业

2020 年，沧州市农林牧渔业实现总产值 656.2 亿元，同比增长 3.87%。其中，种植业产值 261.1 亿元，林业产值 8.9 亿元，畜

牧业产值 188.7 亿元，渔业产值 46.2 亿元，农林牧渔服务业产值 151.5 亿元。

2020 年，沧州市粮食播种面积 88.5 万公顷，总产量为 457.9 万吨，同比增长 1.3%。其中，夏收小麦播种面积 33.8 万公顷，总产量 188.9 万吨，下降 5.4%；秋粮玉米播种面积 52.5 万公顷，总产量 261.0 万吨，增长 6.0%。棉花播种面积 18.1 万亩，总产量 1.3 万吨，下降 13.9%。油料播种面积 16.9 万亩，总产量 4.2 万吨，增长 10.6%。蔬菜及食用菌播种面积 67.5 万亩，总产量 298.9 万吨，增长 0.7%。中草药播种面积 1.2 万亩，总产量 0.87 万吨，下降 20.9%。

2020 年，沧州市园林水果种植面积 5.9 万公顷，总产量 102.4 万吨，同比增长 3.9%。其中，红枣产量 41.1 万吨，增长 3.8%；梨产量 46.9 万吨，增长 1.3%；苹果产量 4.9 万吨，增长 2.3%。

2020 年，沧州市猪牛羊禽肉产量达 40.8 万吨，下降 2.9%。其中，猪肉产量 18.3 万吨，下降 6.6%；牛肉产量 3.2 万吨，下降 18.7%；羊肉产量 2.6 万吨，下降 2.3%；禽肉产量 16.8 万吨，增长 5.4%。禽蛋产量 32.5 万吨，增长 4.5%。牛奶产量 13.2 万吨，增长 10.8%。

2020 年，沧州市水产品产量 9.9 万吨，增长 2.1%。其中，养殖水产品产量 2.6 万吨，增长 11.7%；捕捞水产品产量 7.3 万吨，下降 1.1%。截至 2020 年末，沧州市农业产业化龙头企业 298 家，比上年增加 23 家。农业产业化经营率 69.8%，比上年提高 1 个百分点。

## 第二产业

2020年，沧州市全部工业增加值同比增长4.1%，其中规模以上工业增加值同比增长4.1%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增加值下降4.2%，集体企业下降23.9%，股份制企业增长4.6%，外商及港澳台企业增长0.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长1.3%，制造业增长3.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长10.8%。分行业大类看，有22个行业增加值实现正增长，其中金属制品业、石油煤炭及其他燃料加工业、燃气生产和供应业、化学原料和化学制品制造业、黑色金属冶炼和压延加工业分别增长12.8%、5.2%、21.7%、8.4%、10.7%，这5个行业合计上拉规上工业增加值增速5.0个百分点，对全市工业增长贡献较大。

2020年，沧州市规上工业企业实现营业收入4029.3亿元，实现利润总额76.2亿元。

2020年，沧州市建筑业总产值480.2亿元，同比增长8.9%。其中，房屋建筑业总产值337.6亿元；土木工程建筑业总产值65.6亿元；建筑安装业总产值66.1亿元；建筑装饰、装修和其他建筑业总产值10.9亿元。资质内建筑业企业共233家，比去年增加32家。其中特级资质1家，一级资质27家，二级资质86家；三级资质119家。

### 第三产业

2020年，沧州市批发和零售业增加值278.8亿元，同比下降1.4%；交通运输、仓储和邮政业增加值501亿元，增长0.4%；住宿和餐饮业增加值21.1亿元，下降14%；金融业增加值213亿元，增长5.9%；房地产业增加值169.9亿元，增长8.2%，其他服务业

增加值 694.7 亿元，增长 7.6%。全市规模以上服务业企业营业收入 371.9 亿元，增长 2.5%；营业利润 25.8 亿元，增长 109.7%。

2020 年，沧州市社会消费品零售总额 1052 亿元，同比下降 3.0%，其中限额以上消费品零售额 307.1 亿元，下降 4.8%。按经营单位所在地分，城镇市场完成零售额 866.8 亿元，下降 2.9%；乡村市场完成 185.2 亿元，下降 3.7%。按行业分，零售业完成 868.3 亿元，下降 3.4%；批发业完成 92.0 亿元，增长 0.4%；餐饮业完成 88.8 亿元，下降 2.1%；住宿业完成 2.9 亿元，下降 8.7%。

在限额以上消费品零售额中，粮油食品类完成 24.3 亿元，同比增长 13.3%；服装、鞋帽、针纺织品类商品完成 39.3 亿元，下降 5.0%；日用品类完成 8.5 亿元，增长 0.7%；中西药品类完成 24.5 亿元，增长 37.4%；汽车类完成 118 亿元，下降 8.5%；通讯器材类完成 7.4 亿元，增长 33.5%；化妆品类完成 4.8 亿元，下降 4.4%；金银珠宝类完成 12.5 亿元，下降 0.8%；石油及制品类完成 27.5 亿元，下降 26%。

2020 年，沧州市完成快递业务量 32875.4 万件，同比增长 51.9%；完成快递业务收入 32.4 亿元，增长 40.1%，快递业务收入占邮政行业业务收入的比重达到 78.3%。电信业务总收入 43.7 亿元，同比增长 3.5%。移动电话年末用户数 805 万户，同比增长 3.1%，其中 5G 用户为 165.2 万户，同比增长 141.7 倍。互联网宽带接入用户 246.2 万户，同比增长 7.6%。

2020 年，沧州市商品房销售面积 541.6 万平方米，同比增长 25.2%，其中商品住宅销售面积 521.1 万平方米，增长 29.6%。房屋施工面积 2181.9 万平方米，增长 38.1%，其中住宅施工面积

1727.8 万平方米，增长 38.7 %。房屋竣工面积 98.97 万平方米，下降 11.7%，其中住宅竣工面积 69.41 万平方米，下降 24.5%。商品房销售面积 541.6 万平方米，同比增长 25.2%，其中商品住宅销售面积 521.1 万平方米，增长 29.6%。房屋施工面积 2181.9 万平方米，增长 38.1%，其中住宅施工面积 1727.8 万平方米，增长 38.7%。房屋竣工面积 98.97 万平方米，下降 11.7%，其中住宅竣工面积 69.41 万平方米，下降 24.5%。

2020 年，沧州市外贸进出口总值 318.3 亿元，同比下降 14.8%，其中出口 171.7 亿元，下降 6.4%；进口 146.6 亿元，下降 22.8%。实际利用外资完成 80191 万美元，同比增长 11.8%。新设外商投资企业 17 家，增资项目 10 个。从资金来源地看，拉丁美洲超过亚洲跃升为全市外商投资最大来源地，2 个项目到资 48542 万美元，其次为亚洲，39 个项目到资 23598 万美元。从规模看，到位资金 1000 万美元以上项目 11 个，3000 万美元以上项目 2 个，1 亿美元以上项目 1 个。

截至 2020 年末，沧州市共有银行业金融机构 46 家（商业银行 19 家、村镇银行 13 家、农合机构 14 家）；证券、期货营业部 22 家；保险业机构达到 64 家，分支机构 533 家；小额贷款公司 27 家；典当行 17 家，分支机构 4 家；融资性担保公司 28 家。共推动 11 家企业登陆多层次资本市场，全市多层次资本市场上市挂牌企业达 166 家，其中境内外主板公司 9 家、新三板公司 29 家、区域股权交易市场 128 家。

截至 2020 年末，沧州市金融机构人民币存款余额 6317.8 亿元，比年初增加 647.5 亿元，其中住户存款余额 4730.6 亿元，比

年初增加 575.0 亿元；非金融企业存款余额 807.7 亿元，比年初增加 92.3 亿元。年末金融机构人民币贷款余额 3714.3 亿元，比年初增加 442.6 亿元，其中住户贷款 1696.6 亿元，比年初增加 315.7 亿元；非金融企业及机关团体贷款 2017.6 亿元，比年初增加 126.9 亿元。

2020 年，沧州市保费收入 218.44 亿元，同比增长 3.57 %。分类型看，财产险保费收入 64.31 亿元，增长 14.01 %；寿险保费收入 154.13 亿元，下降 0.24 %。全年赔付额 57.36 亿元，增长 0.94 %，其中财产险赔付 30.68 亿元，增长 2.99 %；寿险赔付 26.68 亿元，下降 1.33 %。

2020 年，沧州市 A 级旅游景区 31 个，其中 4A 级以上景区 4 个。星级饭店 19 家。全年接待国内外游客 1693.1 万人次，创收 118.8 亿元。

### 三、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关权属资料并结合现场查勘，对估价对象的个别因素和区位因素继续分析，估价对象所在区域对住宅及住宅的需求均较大，因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

### 四、估价方法适用性分析

#### （一）、各种估价方法的适用性分析

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、比较法：将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价值。

2、收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价值。

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

4、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价值或价值。

## （二）、估价方法选用分析

估价人员认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告采用比较法进行评估。

### （三）、估价技术路线

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况的分析，按照估价的基本原则和估价程序，采用比较法对估价对象市场价格进行测算。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法基本公式：比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

评估单价=(案例 A 修正后单价+案例 B 修正后单价+案例 C 修正后单价) /3

评估总价=评估单价×建筑面积

## 五、估价测算过程

### （一）可比实例的选取

经调查，本次评估确定估价对象所在区域可作为具有关联的同一供需区域，在此区域内各方面具有一定相似程度的房地产可作为可比实例。经分析估价对象各方面情况，结合其特点，选取了在此区域三个成交个案作为可比实例：

可比实例 A：金地小区，建筑面积：89.00m<sup>2</sup>，高层/6层，简装，成交价格：11236 元/m<sup>2</sup>，成交日期：2021 年 11 月 8 日。

可比实例 B：金地小区，建筑面积：76.14m<sup>2</sup>，中层/6层，简装，成交价格：11821 元/m<sup>2</sup>，成交日期：2022 年 2 月 11 日。

可比实例 C：金地小区，建筑面积：88.00m<sup>2</sup>，低层/6层，简装，成交价格：12500 元/m<sup>2</sup>，成交日期：2022 年 2 月 18 日。

## （二）建立比较基础

1、统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，消除因财产范围不相同造成的价格差异，主要从是否含有非房地产成分、是否带有债权债务和房地产实物范围是否相同三方面进行修正。

此次评估可比实例与估价对象财产范围一致，不进行修正。

2、统一付款方式：对可比实例和估价对象的成交价格进行修正，将成交价格修正为在成交日期一次性付清所需支付的金额。

此次评估可比实例与估价对象成交价格均为成交日期一次性付清的价格，不进行修正。

3、统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

此次评估可比实例与估价对象成交价格均为常规融资条件下的价格，不进行修正。

4、统一税费负担：根据沧州市住宅用房二级市场交易惯例，估价对象与可比实例税费由双方各自承担，故不进行修正。

5、统一计价单位：统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。

此次评估可比实例与估价对象价格均为每平方米建筑面积下的价格，币种人民币，单位为万元，故不进行修正。

## （三）估价对象与可比实例的比较、分析过程

经过对各可比实例全面调查了解，估价对象与各可比实例的有关状况详见下表：

比较项目		估价对象	A	B	C
		金地小区	金地小区	金地小区	金地小区
实例价格	建筑面积	88.05	89.00	76.14	88.00
	交易单价(元)	待估	11236	11821	12500
交易情况	交易方式	设定为正常	正常交易	正常交易	正常交易
	税费承担	设定为各付	各付个税	各付个税	各付个税
市场状况	统一到价值时点	2022.2.22	与价值时点接近	与价值时点接近	与价值时点接近
区位状况	交通便捷程度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	外部配套实施	基础、公共服务	基础、公共服务	基础、公共服务	基础、公共服务
	朝向	坐南朝北	坐南朝北	坐南朝北	坐南朝北
	所在楼层	3层	高层	中层	低层
	采光	两面采光	两面采光	两面采光	两面采光
	环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
	景观	望街道	望街道	望街道	望街道
权益状况	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	租赁、占用情	无	无	无	无
实物状况	面积	相似	相似	相似	相似
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	装修装饰	简装	简装	简装	简装
	设备设施	设施完备	设施完备	设施完备	设施完备
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	平面布置	二室二厅一卫	二室二厅一卫	二室二厅一卫	二室二厅一卫
	物业管理	小区管理完善	小区管理完善	小区管理完善	小区管理完善

#### (四) 交易情况修正

各可比实例均为正常交易，因此无需进行交易情况修正。

### (五) 市场状况调整

通过估价人员对当地市场的调查、了解，可比实例成交日期与估价对象的成交日期相接近，因此无需进行市场状况调整。

### (六) 房地产状况因素修正

将各项修正因素分为优、较优、稍优、相似、稍差、较差、差七个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%。

比较项目		估价对象	A	B	C
		金地小区	金地小区	金地小区	金地小区
实例价格	建筑面积	88.05	89.00	76.14	88.00
	交易单价(元)	待估	11236	11821	12500
交易情况	交易方式	设定为正常	正常交易	正常交易	正常交易
	税费承担	设定为各付	各付个税	各付个税	各付个税
市场状况	统一到价值时点	2022.2.22	与价值时点接近	与价值时点接近	与价值时点接近
区位状况	交通便捷程度	基准	相似	相似	相似
	停车方便程度	基准	相似	相似	相似
	交通管制	基准	相似	相似	相似
	外部配套实施	基准	相似	相似	相似
	朝向	基准	相似	相似	相似
	所在楼层	基准	较差	相似	较好
	采光	基准	相似	相似	相似
	环境质量	基准	相似	相似	相似
权益状况	景观	基准	相似	相似	相似
	土地使用年限	基准	相似	相似	相似
	用途	基准	相似	相似	相似
实物状况	租赁、占用情	基准	相似	相似	相似
	面积	基准	相似	相似	相似
	建筑结构	基准	相似	相似	相似
	装修装饰	基准	相似	相似	相似
	设备设施	基准	相似	相似	相似
	层高	基准	相似	相似	相似
	平面布置	基准	相似	相似	相似
物业管理	基准	相似	相似	相似	

将上述可比因素进行分析，建立一套客观的修正体系，详见可比实例比较分析表：

根据估价对象与可比实例的各项可比因素情况，结合可比因素修正体系进行修正，修正过程详见下表：

比较项目		估价对象	A	B	C
		金地小区	金地小区	金地小区	金地小区
实例价格	建筑面积	88.05	89.00	76.14	88.00
	交易单价（元）	待估	11236	11821	12500
交易情况	交易方式	100	100	100	100
	税费承担	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100
市场状况	统一到价值时	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100
区位状况	交通便捷程度	100	100	100	100
	停车方便程度	100	100	100	100
	交通管制	100	100	100	100
	外部配套实施	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	所在楼层	100	97	100	104
	采光	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
合计	100	97	100	104	
权益状况	土地使用年限	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	租赁、占用情	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100
实物状况	面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修装饰	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
合计	100	100	100	100	

经过综合分析，按上述三个可比实例比较分析估价对象的市场价值。根据估价对象与可比实例的比较因素情况进行修正，具体详见下表：

交易实例	A	B	C
交易价格	11236	11821	12500
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/97	100/100	100/104
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
比较价值	11584	11821	12019

根据上表的修正系数，可计算得到各可比实例修正后的单价，取三个案例修正后单价的算术平均值为评估单价，则：

$$(11584+11821+12019) / 3 = 11808 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{房地产市场价值} = 11808 \text{ 元/m}^2 \times 88.05\text{m}^2 = 103.97 \text{ 万元}$$

## 六、估价结果确定

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¥103.97万元（人民币壹佰零叁万玖仟柒佰元整）单价：11808元/平方米。

