

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2019】房估字第 05036 号

估价项目名称：献县人民法院受理的申请执行人河北献县农村商业银行股份有限公司与被执行人张杰、毛美懿金融借款纠纷一案所涉及的献县东门外大街 12-295 商业房地产市场价值评估项目

估价委托人：献县人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭彦彬（注册号：1320180019）

庞利（注册号：1320150111）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 13 日



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：献县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

机构地址：沧州市运河区解放中路南新村4号楼

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（沧）22号

法人代表：杨桂林

联系电话：0317-2010507

邮政编码：061000

三、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：献县人民法院受理的申请执行人河北献县农村商业银行股份有限公司与被执行人张杰、毛美懿金融借款纠纷一案所涉及的献县东门外大街12-295商业房地产，建筑面积为50.05平方米。

（一）实物状况

经估价人员现场查勘，估价对象位于献县东门外大街12-295商业，估价对象所在楼为一幢砖混结构建筑物，估价对象为一层门市，楼体外墙贴砖，室内墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶，木地板或水磨石地砖，铝合金窗，外设防盗网，设双开玻璃门。设给排水、照明、暖气、通讯等设施。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件记载，房屋所有权证号为房权证献权字第001873号，房屋所有权人为张杰，房屋坐落为东门外大街，丘（地）号为12-295，产别私有，建筑结构为砖混，所在层数为一层，建



筑面积为 50.05 平方米，设计用途为商业。

本次评估不考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

(三) 区位状况

估价对象位于献县东门外大街 12-295 商业，北临乐寿大街，区域内有乐寿镇政府、献县文化广场、泰昌购物、东升小区等。估价对象所在区域内繁华程度较高，区域内生活设施、公用设施较完备，生活购物较方便，交通便捷，公交便捷度便捷。估价对象所在区域内房地产类型以住宅、商业、办公等为主，绿化程度一般，自然环境较优，人文环境条件好。估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通天然气和场地平整，基础设施完善。

五、价值时点：2019 年 4 月 11 日。

六、价值类型：公开市场价值

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、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》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《河北省建筑工程消耗量定额》；
- 8、国家、省、市的其他有关规定；
- 9、估价委托人提供的有关资料；
- 10、评估人员现场查勘搜集的有关资料。

八、估价原则：本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2019】房估字第 05036 号

估价项目名称：献县人民法院受理的申请执行人河北献县农村商业银行股份有限公司与被执行人张杰、毛美懿金融借款纠纷一案所涉及的献县东门外大街 12-295 商业房地产市场价值评估项目

估价委托人：献县人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭彦彬 （注册号：1320180019）

庞 利 （注册号：1320150111）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 13 日



结合评估目的对委估房屋的价格进行评估。具体依据如下原则：

- 1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
- 2、合法原则。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。
- 3、价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则。要求估价结果与估价对象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的原则。
- 5、最高最佳利用原则。是指法律上允许，技术上可行，财务上可行，能使估价对象价值最大化的合理、可能的利用。

九、估价方法：根据估价目的及估价对象的实际状况，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。估价对象为商业房地产，虽然也有出租获得收益的情况，但其报酬率难以准确把握，故不宜采用收益法；估价对象为已建成商业房地产，故不宜采用假设开发法和成本法。估价对象用途为商业，同地段同类型的二手房交易市场存在交易案例可参考，因此可采用比较法进行估价。综上所述，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次估价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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数



十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房屋价值因素的综合分析，确认献县人民法院受理的申请执行人河北献县农村商业银行股份有限公司与被执行人张杰、毛美懿金融借款纠纷一案所涉及的献县东门外大街 12-295 商业房地产在价值时点的市场价值为 RMB52.56 万元，大写人民币：伍拾贰万伍仟陆佰元整，单价为 10502 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

		中华人民共和国注册房地产估价师	
注册房地产估价师姓名	注册号	姓名	注册日期
郭彦彬	1320180019	郭彦彬	2018年11月25日
庞利	1320150111	庞利	2015年5月13日

十二、估价作业日期：2019年4月11日

有效期至：2021年6月10日

十三、估价报告应用的有效期：自 2019 年 5 月 13 日至 2020 年 5 月 12 日。



附 件

附件一 估价对象市区坐落示意图

附件二 估价对象部分图片

附件三 房屋所有权证复印件

附件四 献县人民法院司法技术鉴定委托书（2018）献法评字第 152-1 号复印件

附件五 房地产估价师注册证书复印件

附件六 房地产估价机构资质证书复印件

附件七 房地产估价机构营业执照复印件



献县人民法院

执行裁定书

(2018)冀0929执1190号

申请执行人河北献县农村商业银行股份有限公司，住所地献县城内东升南路1号。

被执行人毛美懿，女，汉族，住河北省沧州市献县乐寿镇气象站小区2排1号。

被执行人张杰，男，汉族，1967年4月1日出生，住河北省沧州市献县乐寿镇文教局小区1幢3单元401室。

被执行人河北蓝马汽保设备有限公司，住所地献县城东高新技术园区；

被执行人河北图嘉世特机电设备有限公司，住所地河北献县城东工业区。

本院已经已发生法律效力(2018)冀0929民初288号民事判决书，已向被执行人发出执行通知书，责令其限期履行法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人张杰位于献县东门外大街12-295商业房地产建筑面积50.05 m²（产权证号001873号）；毛美懿位于上海市嘉定区定边路35号1316室办公房地产、建筑面积50.85 m²（产权证号沪房地嘉字（2012）第005441号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员 宋志勇

二〇一九年十月十七日

书记员 马志启

