河北省尚义县人民法院

执行裁定书

（2022）冀0725执恢27号

被执行人贺彪，男，1976年6月26日生，汉族，农民，住尚义县南壕堑镇太平街二中巷捷达宾馆。

本院依据已经发生法律效力的（2021）冀0725民初969号民事判决书，受理了王丙福申请执行贺彪借款合同纠纷一案，审理期间于2021年10月21日，查封了被执行人贺彪所有的房屋一处。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十二条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》第四条和《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人贺彪所有的位于尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区3号楼A段3单元302室，不动产权证号为冀（2020）尚义县不动产权第0000351号房屋一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审判员人赵瑞安

二〇二二年六月十五日

书记员闫伟

尚义县人民法院

涉执房地产处置司法评估报告

张普房估[2022]字第000031号

张家口普业房地产价格评估有限公司

二0二二年五月二十六日

尚义县人民法院

涉执房地产处置司法评估报告

张普房估[2022]字第000031号

估价项目名称：尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区3号楼A段3单元302室贺彪住宅房地产估价报告

估价委托人：尚义县人民法院

房地产估价机构：张家口普业房地产价格评估有限公司

估价报告出具日期：2022年5月26日

目　录

估价报告书摘要 4
估价师声明 5
估价的假设和限制条件 6
评估报告书正文 8
（一）估价委托人 8
（二）估价机构 8
（三）估价目的 8
（四）估价对象基本状况 8
（五）价值时点 9
（六）价值类型 9
（七）估价原则 9
（八）估价依据 10
（九）估价方法 10
（十）估价结论 10
（十一）估价作业期 10
房地产估价明细表 12
附　件 13-22

尚义县人民法院涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2022]字第000031号

估价报告书摘要

张家口普业房地产价格评估有限公司接受尚义县人民法院委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、公正、独立、科学、合理的原则，对尚义县人民法院执行的王丙福申请执行贺彪借款合同纠纷一案，需对被执行人贺彪所有的位于尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区3号楼A段3单元302室进行价格评估，现摘要如下：

一、估价委托方及产权持有者：委托方为尚义县人民法院，产权持有人贺彪。

二、估价目的：为尚义县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象与估价范围：估价对象为尚义县人民法院受理的涉案房地产，估价范围为贺彪所有的位于尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区3号楼A段3单元302室。

四、价值类型：本次估价的价值类型为市场价值类型。

五、价值时点：2022年5月6日。

六、估价方法：本次估价采用比较法进行估价。

七、估价结论：委估房地产市场价值为人民币337330元，大写人民币叁拾叁万柒仟叁佰叁拾元整。

八、估价结论有效期：本次估价结果有效期一年，自估价报告出具之日起计算。

九、估价报告出具日期：2022年5月26日

以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告书，欲了解本次估价项目的全面情况，应认真阅读涉执房地产处置司法评估报告书全文。

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1 注册房地产估价师在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;

2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;

3 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;

4 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，撰写本估价报告:

《房地产估价规范》GB/T 50291－2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899－2013。

估价的假设和限制条件

1 一般假设

（1）估价对象产权清晰，手续齐全，可在市场上自由转让；

（2）房屋是安全的，环境是没有污染的；

（3）估价对象权属、建筑面积、用途是以估价委托人提供的司法鉴定委托书、不动产权证复印件记载为依据，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任；

（4）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；

（5）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；

（6）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。

2 不确定事项假设

（1）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、遇到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评估价值的影响；

（2）假设估价对象于估价基准日无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3 背离实际情况假设

（1）如至价值时点日止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减；

（2）估价结果未考虑未来处置风险；

（3）估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

4 不相一致假设

本次估价的估价对象登记用途为住宅，实际用途为宾馆，按登记用途住宅评估。

5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

6 本报告使用的限制

（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格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（3）任何未经本估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因为得到估价报告而成为估价报告使用者；

（4）未经本估价机构同意任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中应用，亦不得以其他任何方式公开发表；

（5）估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任；

（6）如果对估价报告有异议，需在收到评估报告五日内提出异议；

（7）本报告使用期限为一年。超过一年需重新进行估价，相关责任由估价报告使用者承担。

本公司对估价结果有最终解释权。

尚义县人民法院涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2022]字第 000031 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受尚义县人民法院委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、公正、独立、科学、合理的原则，对尚义县人民法院执行的王丙福申请执行贺彪借款合同纠纷一案，需对被执行人贺彪所有的位于尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区 3 号楼 A 段 3 单元 302 室进行价格评估，我机构于 2022 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 26 日，按照必要的估价程序对委托评估的房地产进行了实地勘察、调查了解和询证，现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

（一）估价委托人

尚义县人民法院

（二）估价机构

张家口普业房地产价格评估有限公司

法定代表人：张普业

资质证书编号：冀建房估（张）17 号

电　　话：13785303871

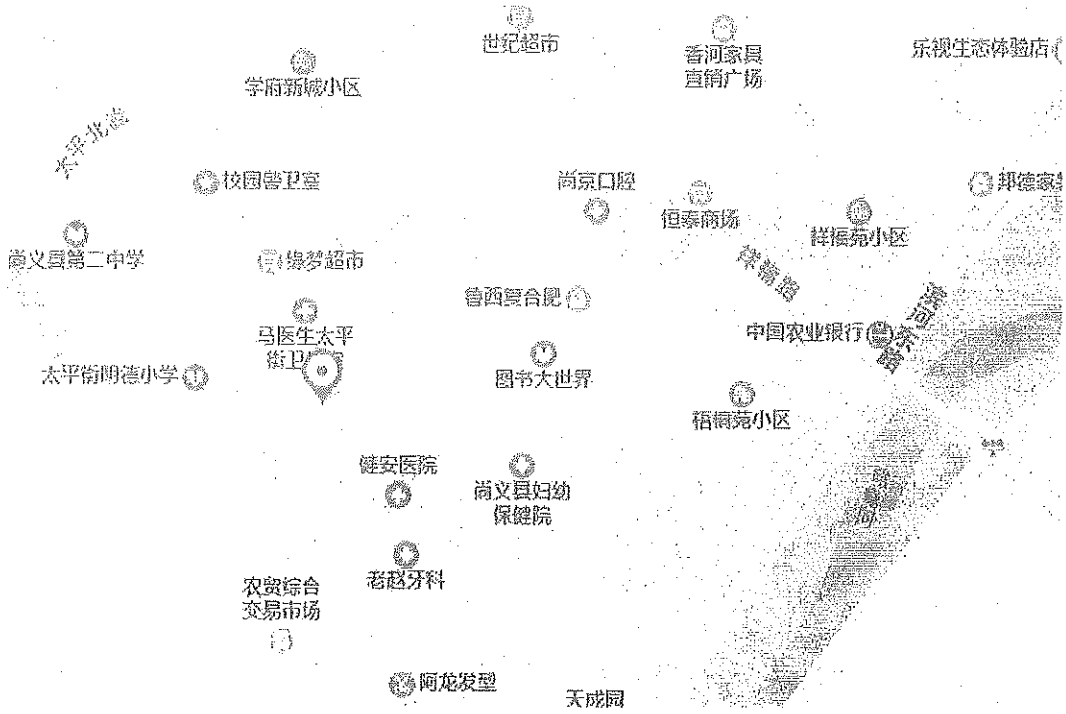
（三）估价目的

为尚义县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象基本状况

本估价对象位于尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区 3 号楼 A 段 3 单元 302 室，权利人贺彪，不动产权证号为冀（2020）尚义县不动产权第 0000351 号，共有情况单独所有，不动产单元号 130725001027GB00204F00030030，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质出让/市场化商品房，用途城镇住宅用地/住宅，面积共有宗地面积 6613.24 ㎡/房屋建筑面积 96.38 ㎡，使用期限国有建设用地使用权 2010 年 09 月 15 日起至 2080 年 09 月 14 日止，混合结构，房屋总层数 5 层，所在层数 3，朝向西南，铺地毯，塑钢窗，纸面石膏板艺术吊顶，暗线装饰灯具，集中供暖，有上下水卫设施。

评估标的位置



（五）价值时点

本项目房地产价值时点为 2022 年 5 月 6 日。

（六）价值类型

本次估价采用市场价值标准。市场价值是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双方，以公平交易方式在估价基准日自愿进行交易的金额。

（七）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态下的价值或价格；

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2）《中华人民共和国土地管理法》

（3）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

（4）《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）

（5）《中华人民共和国资产评估法》

（6）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899－2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

3、委托方提供的相关资料

（1）评估委托书

（2）不动产权证复印件

4、估价人员调查收集的相关资料

（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、同类房地产市场交易等数据资料

（九）估价方法

结合本次估价对象、价值类型和估价师所收集的资料，确定采用比较法进行估价。

（十）估价结果

以2022年5月6日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币337330元，大写人民币叁拾叁万柒仟叁佰叁拾元整。

（十一）估价作业期

2022年5月6日---2022年5月26日

评估机构名称：张家口普业房地产价格评估有限公司

法定代表人：

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二二年五月二十六日

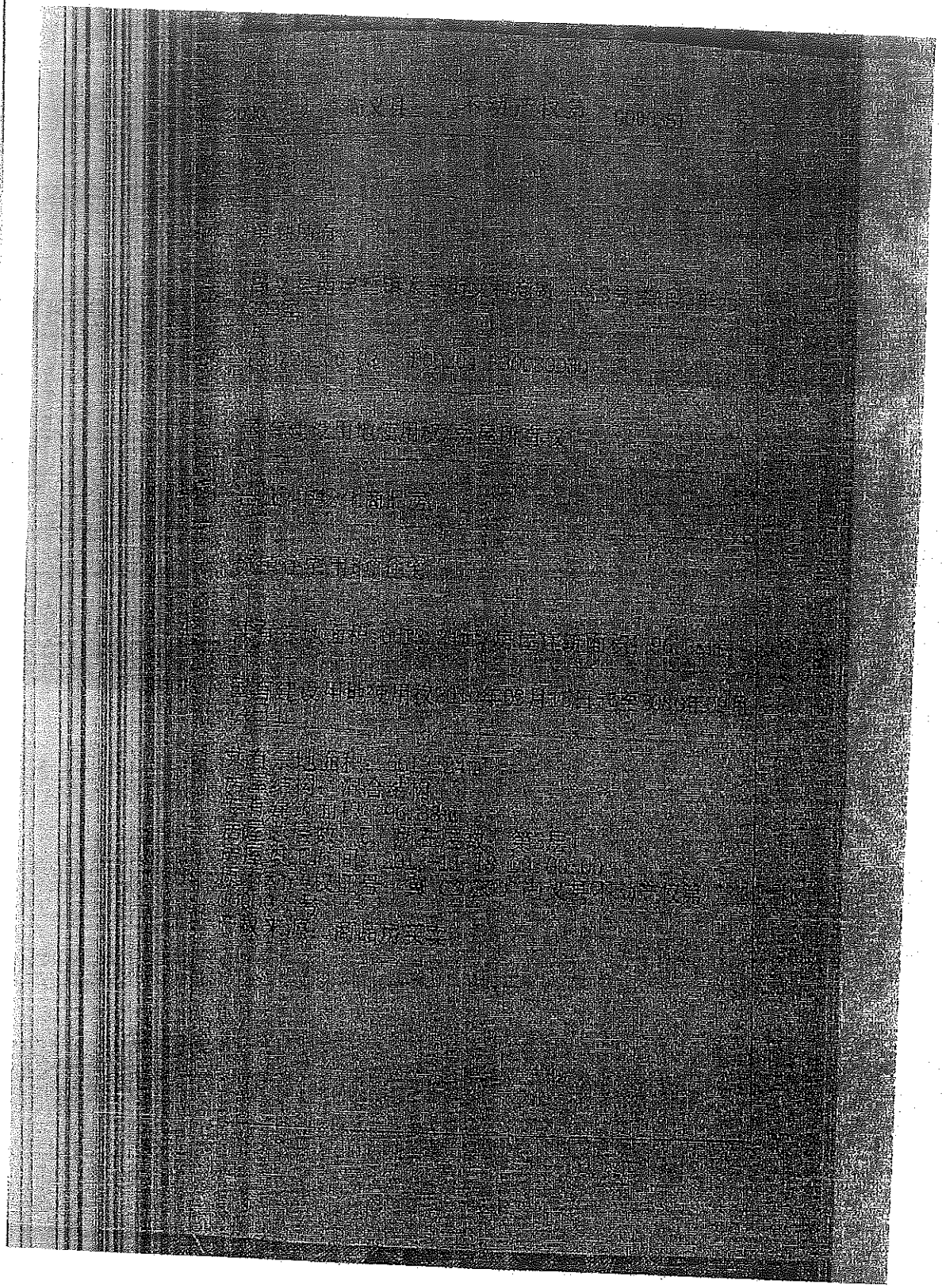
房地产估价明细表

权利人：贺彪

价值时点：2022 年 5 月 6 日

坐落：尚义县南壕堑镇太平街义和商贸小区 3 号楼 A 段 3 单元 302 室	不动产权证：冀（2020）尚义县不动产权第 0000351 号

房地产估价明细

幢号	房号	建筑结构	用途	朝向	建筑面积（m²）	层数	单价（元/m²）	总价（元）	估价方法
3	3-302	混合	住宅	西南	96.38	所在层数 3/总层数 5 层	3500	337330	比较法
本页小计								337330	
合计	大写	叁拾叁万柒仟叁佰叁拾元整							
	小写	337330 元整							

不动产权证复印件