

评估报告书

山西弘信房地产估价咨询有限公司
山西弘信土地评估咨询有限公司
山西弘信资产评估咨询有限公司



房地产估价报告

估价项目名称：吕梁市离石区人民法院拟司法处置吕梁市离石区莲花街道办马茂庄村城南宾馆房地产市场价格价值评估

估价委托人： 吕梁市离石区人民法院

房地产估价机构：山西弘信房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：段剑宇 中国注册房地产估价师注册号 1420030006

阮建中 中国注册房地产估价师注册号 1419970013

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日

估价报告编号：晋弘房估字第(2019)-0438号

致估价委托人函

吕梁市离石区人民法院：

受贵法院委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵法院委托的贺海明与杜建兵民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。估价对象为杜建兵名下位于莲花街道办马茂庄村城南宾馆的房地产，实际用途为宾馆，建筑面积 982.51 平方米。估价目的为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值。

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，运用了收益法、成本法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点二〇一九年一月十日市场价值为人民币 262.04 万元，大写：人民币贰佰陆拾贰万零肆佰元整。

估价的详细结果、过程和有关说明，见后附的《估价结果报告》。

特别提示：

本报告各部分为一有机整体，估价结果受估价的假设和限制条件制约，请报告使用人谨慎阅读，参考使用。

此致！

山西弘信房地产估价咨询有限公司
★ 法定代表人： 
二〇一九年一月二十四日

评估明细表

编号	分类	用途	建成年代	结构	层次	建筑面积 (m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
1	地上	宾馆	2013	砖混	1-3	743.2	230.72	3104
		宾馆	2013	砖混	1-4			
2	地下	地下室	2013	砖混	1	239.31	31.32	1309
						982.51	262.04	
合计								
大写		人民币贰佰陆拾贰万零肆佰元整						



目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十二) 实地勘查期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用说明.....	14
附件.....	15
1、鉴定委托书复印件.....	15
2、执行裁定书复印件.....	15
3、民事判决书复印件.....	15
4、估价对象《土地登记申请书》复印件.....	15
5、《房屋平面示意图》复印件.....	15
6、估价对象照片.....	15
7、估价对象位置示意图.....	15
8、房地产评估机构营业执照复印件.....	15
9、房地产估价资质证书复印件.....	15
10、注册房地产估价师资格证复印件.....	15

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 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。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

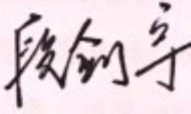
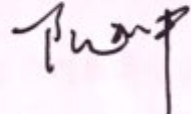
(五) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 本公司房地产评估专业人员已于2019年1月10日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录。

(七) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(八) 参加本次估价的注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段剑宇	1420030006		2019年1月24日
阮建中	1419970013		2019年1月24日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象手续不齐全，已被法院查封，查封期间不得办理买卖、赠与、抵押等转移过户手续。

2. 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。

3. 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。

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. 估价委托人提供了估价对象的《土地登记申请书》，我们无法向政府有关部门进行核实，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。

6. 本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 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安全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。

二、未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和试验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 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！

三、背离事实假设

1. 估价结果是为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值，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

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，或是债务及运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

根据估价委托人提供的《土地登记申请书》，估价对象土地用途为住宅，据估价人员现场查勘，其现状用途为宾馆，本次估价按照估价对象实际使用情况评估。

五、依据不足假设

本次委托方未提供估价对象面积资料，我方房地产评估专业人员进行了实地查勘。现场，委托方及申请人与被申请人三方共同确定评估对象平面示意图，本次评估以平面示意图上建筑面积为估价对象的面积。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值，不作它用。

2. 本估价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，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：吕梁市离石区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：山西弘信房地产估价咨询有限公司

住所：太原市小店区兴农路 19 号 1 幢 3 单元 11 号

统一社会信用代码：91140105757250079C

估价机构资质级别：壹 级

资质证书编号：[晋]房估 01119019 号

法定代表人：段剑宇

联系电话：0351-7227000

公司邮箱：sxhxpg@126.com

(三) 估价目的

为贵院执行涉及估价对象的司法裁决提供价值参考意见而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象基本状况

(1) 估价对象财产范围、用途等基本状况

估价对象为位于吕梁市离石区莲花街道办马茂庄村城南宾馆的房地产，包括房屋建筑物及占用土地，根据委托方提供的《房屋平面示意图》估价对象建筑面积为 982.51 平方米。

根据估价委托人提供的《土地登记申请书》，估价对象所占土地为集体地，土地用途为住宅，据估价人员现场查勘，其现状用途为宾馆。

(2) 估价对象权属状况

① 产权状况

估价对象未办理《房屋所有权证》，根据委托方提供的委托书、土地登记申请书以及委托方和房地产评估专业人员现场确认的《平面示意图》，具体状况如下：

房屋状况	
所有人	杜建兵
坐落	莲花街道办马茂庄村
实际用途	宾馆
面积	房屋建筑面积: 982.51 m ²
权利其他情况	房屋结构: 砖混结构; 所在层数/房屋总层数: -1-3/3, -1-4/4
土地登记状况	
土地证号	离集用(2011)第0106844号
土地权利人	杜建兵
坐落	莲花街道办马茂庄村
土地用途	住宅
土地面积	243.13 m ²

②他项权利状况

委托方未提供估价对象的他项权利状况,在估价时点,根据估价目的,不考虑估价对象的抵押权、典权等他项权利;至估价时点,估价对象已被查封。

2、土地基本状况

估价对象位于莲花街道办马茂庄村,属离石区管辖范围,土地面积为243.13平方米,估价对象所在宗地基础设施状况达到“六通一平”。即:通给水、通排水、通电、通讯、通路、通热力以及场地平整。

3、建筑物基本状况

估价对象位于莲花街道办马茂庄村,临龙凤南大街。房屋结构:砖混结构;估价对象共两幢建筑物,现为城南宾馆,1幢为3层建筑物,面积为277.43 m²;2幢为4层建筑物,面积为465.77 m²;地下建筑面积为239.31平方米,地下室入口不临街。

(1) 装饰装修、设施设备状况

外墙贴瓷砖,大门部分为玻璃自弹门,部分为防盗门,内门为木门,塑钢窗户;大厅装修情况为:大厅墙面贴壁纸,地板砖铺地,屋顶为石膏边线;客房地板砖铺地,墙面贴壁纸,屋顶为石膏边线,客房带独立卫生间,卫生间地板砖铺地,墙面瓷片到顶,PVC吊顶,配有洗面池、淋浴、热水器、坐便器等;有水、电、暖、通讯等配套设施

施。

(2) 建筑物维护保养及使用状况

据了解,估价对象建成于2013年,砖混结构,经估价人员现场查勘,于估价时点,建筑物维护状况良好,使用正常。1幢1-3层楼和2幢1-3层均用作宾馆使用,且为自己经营;2幢4层为自用。地下一层部分用作车库,部分储物。

(五) 价值时点

我公司派注册房地产估价师于2019年1月10日对估价对象进行现场勘察,本次估价以现场勘察日期作为价值时点,即:2019年1月10日。

(六) 价值类型

本次估价报告中采用公开市场价值标准,即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时,要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后,有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价依据

本次估价依据以下相关资料,进行分析、测算:

国家及地方颁布的相关法律、法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日施行)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修改)
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修改)
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行)
- 5、《中华人民共和国担保法》(1995年10月1日施行)
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》(2015年2月6日起施行)
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释(2004)15号)
- 9、《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》(法释(2018)15号)
- 10、《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)

11、《关于营改增后契税房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》
(财税〔2016〕43号)

12、《国家税务总局关于营改增试点若干征管问题的公告》(国家税务总局公告
2016年第53号)

13、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T 50291-2015)

14、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T 50899-2013)

委托方提供的相关资料

1、《土地登记申请书》;

2、《房屋平面示意图》

3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料;

估价机构搜集和掌握的相关资料

1、吕梁市总体规划及近年来统计资料;以及估价对象所在区域的区位条件资料;

2、注册房地产估价师实地查勘所获得的资料和询问记录;

3、本估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场相关资料。

(八) 估价原则

本项估价遵循独立、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。

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:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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的原则。

5、最高最佳使用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(九) 估价方法

1、估价技术路线

地上建筑物从市场搜集类似房地产出租案例,通过收益率将未来的收益折算到价

值时点从而得出其收益价格，即为市场价值；-1层采用成本法得出市场价值。

2、估价方法的介绍

根据《房地产估价规程》房地产估价的常用方法有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺等。

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。该方法适用于估价对象通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括写字楼、商店、酒店、餐馆等。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计正常的开发成本、税费或利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

3、估价方法的选择依据

估价对象3层楼房和4层楼房为已建成的房地产，且目前为最佳使用状态，不需推倒重建，不宜采用假设开发法；估价对象现状为宾馆，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出客观市场价值，故不宜采用成本法对地上宾馆进行评估；与估价对象类似的商业存在出租案例，宜采用收益法；由于估价对象的土地性质为集体土地，目前临汾市尧都区同一供需圈内类似房地产的交易案例较少，不宜采用比较法。

估价对象-1层为已建成的房地产，且目前为最佳使用状态，不需推倒重建，不宜采用假设开发法；与估价对象类似的房产出租案例极少，不宜采用收益法；目前估价对象区域范围内地下房地产市场交易较少，不宜采用比较法。估价对象为地下1层，房地产开发的成本费用资料较齐全，故本次评估最终确定采用成本法对-1层进行估价。

(1) 估价对象地上建筑房地产采用收益法测算价值

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。其计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—净收益现值；

A_i —未来第 i 年的净收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）；

n —收益期（年）

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的报酬率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

通过前述收益法公式，测算得估价对象地上建筑物层总价为 230.72 万元，单价为 3104 元/ m^2 。

(2) 估价对象-1 层房地产采用成本法测算价值

成本法是在求取估价对象的价格时，以开发或建造估价对象或类似房地产所需要耗费各项必要费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金，并结合成新率来确定估价对象价格的一种估价方法。

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

本次采用成本法测算的地下 1 层的总价为 31.32 万元，单价为 1309 元/ m^2 ；

(3) 房地产市场价值的确定

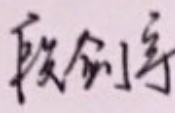
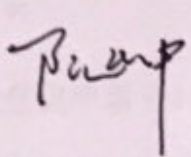
估价对象评估总价为 230.72 万元 + 31.32 万元 = 262.04 万元

(十) 估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 1 月 10 日的市场价值为人民币 262.04 万元，大写：人民币贰佰陆拾贰万零肆佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
段剑宇	1420030006		2019年1月24日
阮建中	1419970013		2019年1月24日

(十二) 实地勘察期

我公司派注册房地产估价师于2019年1月10日对估价对象进行现场勘察，实地勘察期：2019年1月10日。

(十三) 估价作业期

2019年1月10日-2019年1月24日。

(十四) 估价报告使用说明

(1) 估价报告应有的有效期自完成估价报告之日起原则上是一年。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本报告中最终的评估总价精确到佰元。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本估价公司进行更正。

(6) 本报告一式叁份具有同等法律效率，其他复印件及影印均无效。

附件

- 1、鉴定委托书复印件
- 2、执行裁定书复印件
- 3、民事判决书复印件
- 4、估价对象《土地登记申请书》复印件
- 5、《房屋平面示意图》复印件
- 6、估价对象照片
- 7、估价对象位置示意图
- 8、房地产评估机构营业执照复印件
- 9、房地产估价资质证书复印件
- 10、注册房地产估价师资格证复印件

吕梁市离石区人民法院司法技术鉴定中心
鉴定委托书

(2018)离法鉴字第208号

山西弘程房地产开发有限公司：

申请执行

我中心受理 闫志成申请执行杜建兵住离石区

苗衣街邑办马黄匠村城南定组一案，需对 楼座的价值

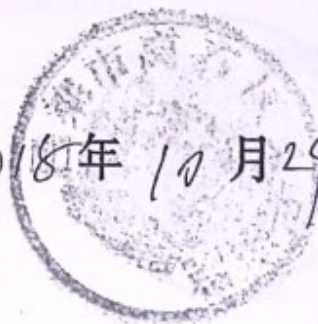
予以鉴定，根

据最高人民法院《关于人民法院对外委托鉴定管理规定》，
请你单位严格按照相关规定进行鉴定，并及时向委托法院
及我中心提出书面鉴定结论（请在30个工作日内完成）。

负责人签字：

任世功

2018年10月24日



（备注：此件必须由离石区司法技术鉴定中心提交鉴定机构）

山西省吕梁市离石区人民法院 执行裁定书

(2015)离法执字第92号

申请执行人贺海明，男，1968年10月12日生，汉族，离石区枣林乡贺家畔村村民，现住本村。身份证号：142302196810127417

被执行人杜建兵（又名杜文光），男，1977年7月19日生，汉族，离石区莲花街道办马茂庄村民，现住本村。身份证号：142331197707190051

本院依据已发生法律效力（2014）吕民一终字第941号民事判决书，于2015年4月22日向被执行人发出执行通知书，要求被执行人在指定期限内履行生效法律文书所确定的义务，即偿还申请执行人借款278247.5元（含诉讼费4297.5元、执行费3950元）及利息、迟延履行金。被执行人至今未能履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十三条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

一、提取、扣留被执行人杜建兵的各类收入278247.5元及利息、迟延履行金。

二、查封、扣押、拍卖（变卖）被执行人杜建兵所属与执行标的相当的财产。

本裁定书送达后立即发生法律效力。

本件与原本核对无异

执行员 石 薛海斌
二〇一五年五月十八日
书记员 冯一冬

山西省吕梁市中级人民法院

民事判决书

(2014)吕民一终字第941号

上诉人(原审原告)贺海明,男,1968年10月12日生,汉族,山西省吕梁市离石区枣林乡贺家畔村人,住本村。

被上诉人(原审被告)杜建兵,男,1977年7月19日生,汉族,山西省吕梁市离石区莲花街道办马茂庄村人,住本村4号。

上诉人贺海明因与被上诉人杜建兵民间借贷纠纷一案,不服山西省吕梁市离石区人民法院(2014)离民初字第700号民事判决,向本院提起上诉,本院受理后,依法组成合议庭,公开开庭进行了审理,上诉人贺海明到庭参加了诉讼。被上诉人杜建兵经本院合法传唤,无正当理由未到庭,本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

经审理查明,原告贺海明提供了三支借条、一份保证书载明:“今借到贺海明现金140000元整。杜建兵有出租车一辆晋JT1677号,如贺海明用时杜建兵钱不到位出租车归贺海明所有,杜建兵,2011年1月16日”、“今借到贺海明现金80000元整,杜建兵,2012年1月16日”、“今借到贺海明现金30000元整,

杜建兵，2012年5月16日”、“保证书：我叫杜建兵，欠贺海明270 000元人民币，从6月30日起，每月给贺海明30 000元，不能超过6月30日，如不兑现，7月1日把吴城公交（车）转给贺海明使用；如公交车也不到位，贺海明可以不顾兄弟情义，可以采取任何行动，直到贺海明目的达到为止，杜建兵。2014年5月12日”。前后共支付人民币58 650元。原告没有提供双方约定利息及被告按约定利率偿还利息至2012年10月份的证据。

原审认为，本案原、被告间的债权债务关系明确，被告杜建兵应立即偿还原告贺海明借款本金人民币270 000元。因被告未答辩，原告也没有提供双方约定利息及被告按约定利率偿还利息至2012年10月份的证据，故原告“约定利息为1.5分。被告支付利息至2012年10月份”的说法，依法不予认定，原告按每月每元利息为1.5分支付利息的主张，依法不予支持。故被告应按银行同期贷款利率支付原告从起诉之日起至执行完毕的利息，支付时扣除已付的58 650元。故依据《中华人民共和国民事诉讼法》第八十四条、最高人民法院《关于人民法院审理借贷案件的若干意见》第九条之规定，判决：被告杜建兵在本判决生效后十五日内给付原告贺海明借款本金人民币270 000元及其利息（按银行同期贷款利率支付原告从起诉之日起至执行完毕的利息，支付时扣除已付的58 650元）。被告如果未按本判决指定的期间履行给付

义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 6 565 元，减半收取，由被告杜建兵承担。

判后，原审原告贺海明不服上述判决内容，向本院提起上诉称，请求：一、依法改判由被上诉人杜建兵偿还上诉人贺海明借款利息（按双方约定每月 1.5% 的利息计算，自 2012 年 11 月起，每月 4 050 元，计算至执行完毕止）。二、上诉费由被上诉人承担。事实与理由：被上诉人自 2011 年 1 月 16 日，分四次向上诉人借款共计 270 000 元，双方约定利息为每月 1.5%。被上诉人支付利息至 2012 年 10 月共 58 650 元，之后既未偿还本金也未支付利息。一审判决中，对上诉人与被上诉人约定每月 1.5% 利息，被上诉人支付利息至 2012 年 10 月的事实不予认可，但却判令被上诉人按银行同期利息支付上诉人利息之时，扣除被上诉人按照双方约定已经支付的利息 58 650 元。一审判决认定事实不清，作出判决证据不足，导致事实与判决自相矛盾，严重侵害了上诉人的合法权益。故上诉人依法提起上诉，望所判如请，维护上诉人的合法权益。

被上诉人杜建兵未到庭亦未提交答辩意见。

二审经审理查明事实与一审一致，本院予以确认。

本院认为，合法的借贷关系受法律保护。上诉人贺海明与被

上诉人杜建兵之间的借贷关系，有被上诉人出据的借据、保证书予以证明，一审法院据此认定双方之间债权债务关系明确，被上诉人杜建兵应偿还上诉人贺海明借款本金人民币 270 000 元，符合法律规定，本院予以确认。关于该借款的利息，双方未在借据中明确约定，上诉人亦未提供合法相关证据予以证明，依据《中华人民共和国合同法》第二百一十一条第一款之规定，视为不支付利息。上诉人主张双方口头约定月利息 1.5 分，且被上诉人支付利息至 2012 年 10 月。因被上诉人杜建兵在一、二审中均无正当理由未到庭，关于该 58 650 元是已付利息还是本金均无法认定。故上诉人主张已支付 58 650 元利息，属当事人之间自愿履行，不作为其主张借款有口头利息约定的依据。一审法院判决在借款利息中扣除该 58 650 元无法律依据，应予以纠正。综上，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第（二）项之规定，判决如下：

一、变更山西省吕梁市离石区人民法院（2014）离民初字第 700 号民事判决为：被上诉人杜建兵在本判决生效后十五日内给付上诉人贺海明借款本金人民币 270 000 元及其利息（从起诉之日起至执行完毕之日按中国人民银行同期贷款基准利率计算）；

二、驳回上诉人贺海明的其他上诉请求。

一审案件受理费 6 565 元，减半收取；二审案件受理费 1015

元，由被上诉人杜建兵负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 潘 文
审 判 员 马 秀 萍
审 判 员 王 晓 强



书 记 员 白 舒 文

编号、高维用(2011)
第0106844号

土地登记申请书

复印属实

马成友

建设局

2015.5.8

者(人、方) 社建兵 (印章)

通讯地址 马成友 邮编

者(人、方) (印章)


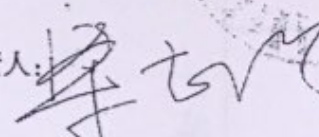
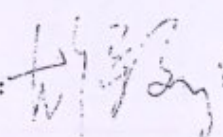
通讯地址 邮编

宗地座落

年 月 日

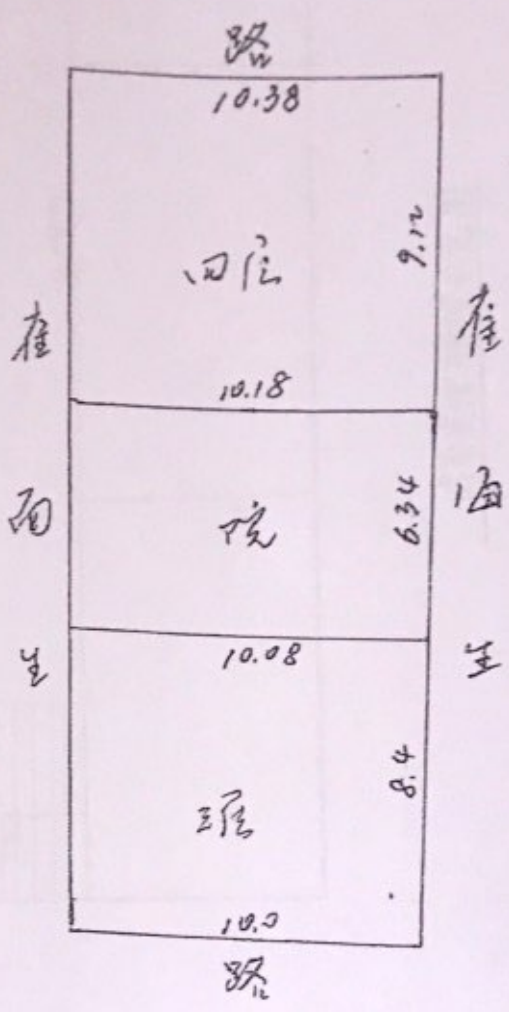
土地权属来源证明

(平方米)

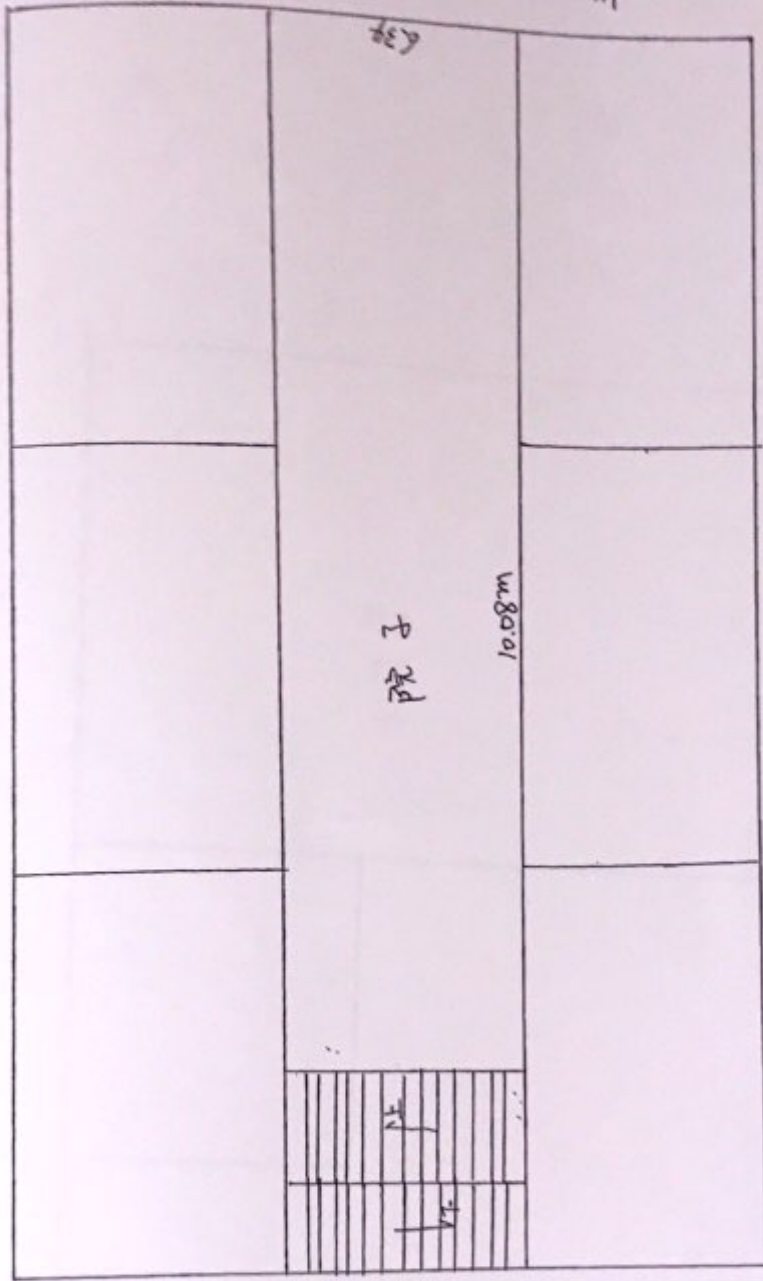
者(人、方)		社 建 委	
土地座落	董家河街道马家河村		
土地面积	243.13	土地用途	住宅
村委意见(或居委意见)	<p>同意</p>  <p>负责人:  (公章) 年 月 日</p>		
乡(镇)政府(街道办事处)意见	<p>同意</p> <p>负责人:  (公章) 年 月 日</p>		

土地
权利
权
使用权
土地
土地抵押
土地抵押
与
本申请
月

宗地草图

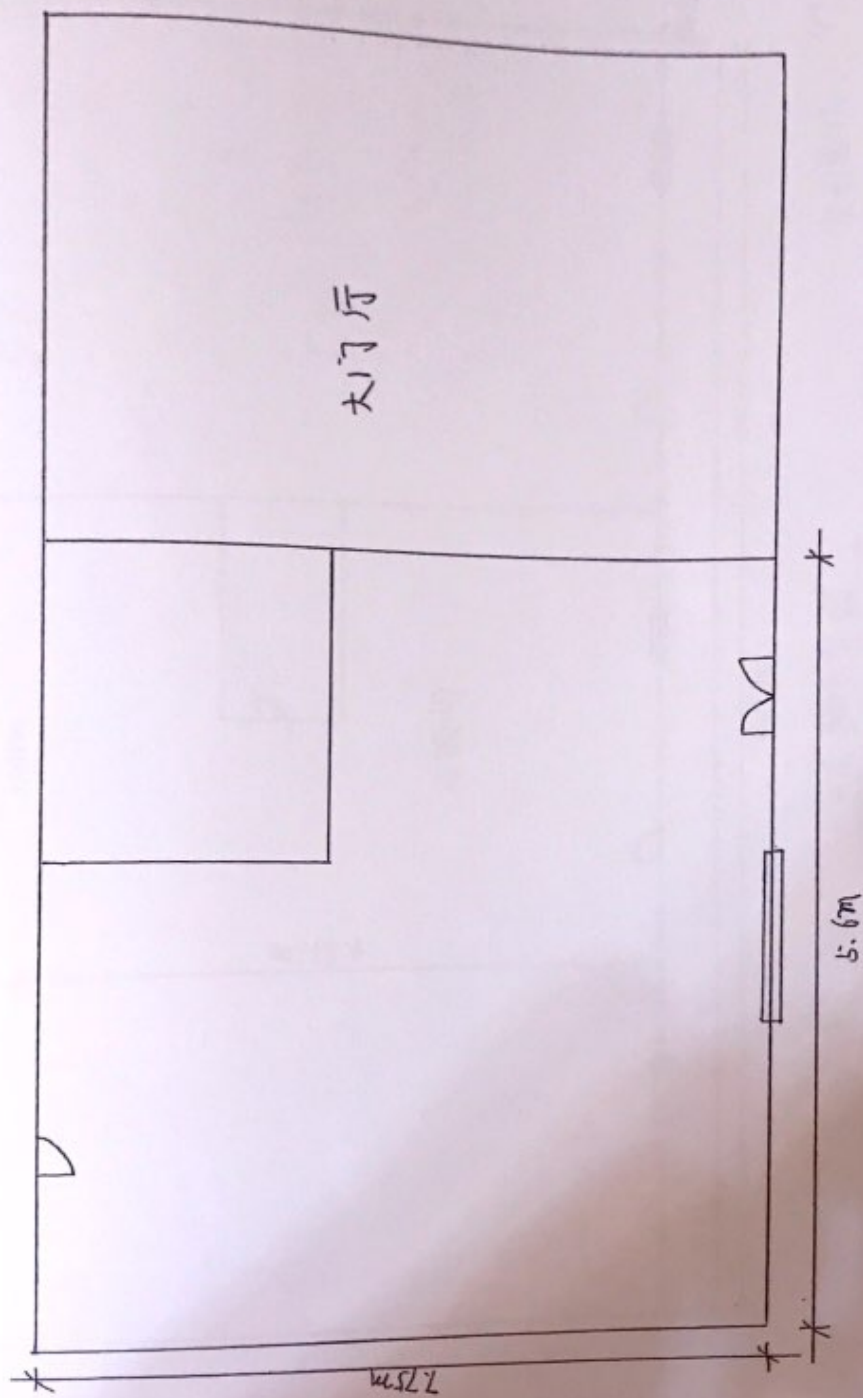


丈量者	张明 张明	丈量日期	概略比例尺
-----	----------	------	-------



总建筑面积: $277.43m^2 + 465.77m^2$
 $= 743.2m^2$

城南宾馆楼幢示意图



大门厅

实用面积: 43.4 m^2

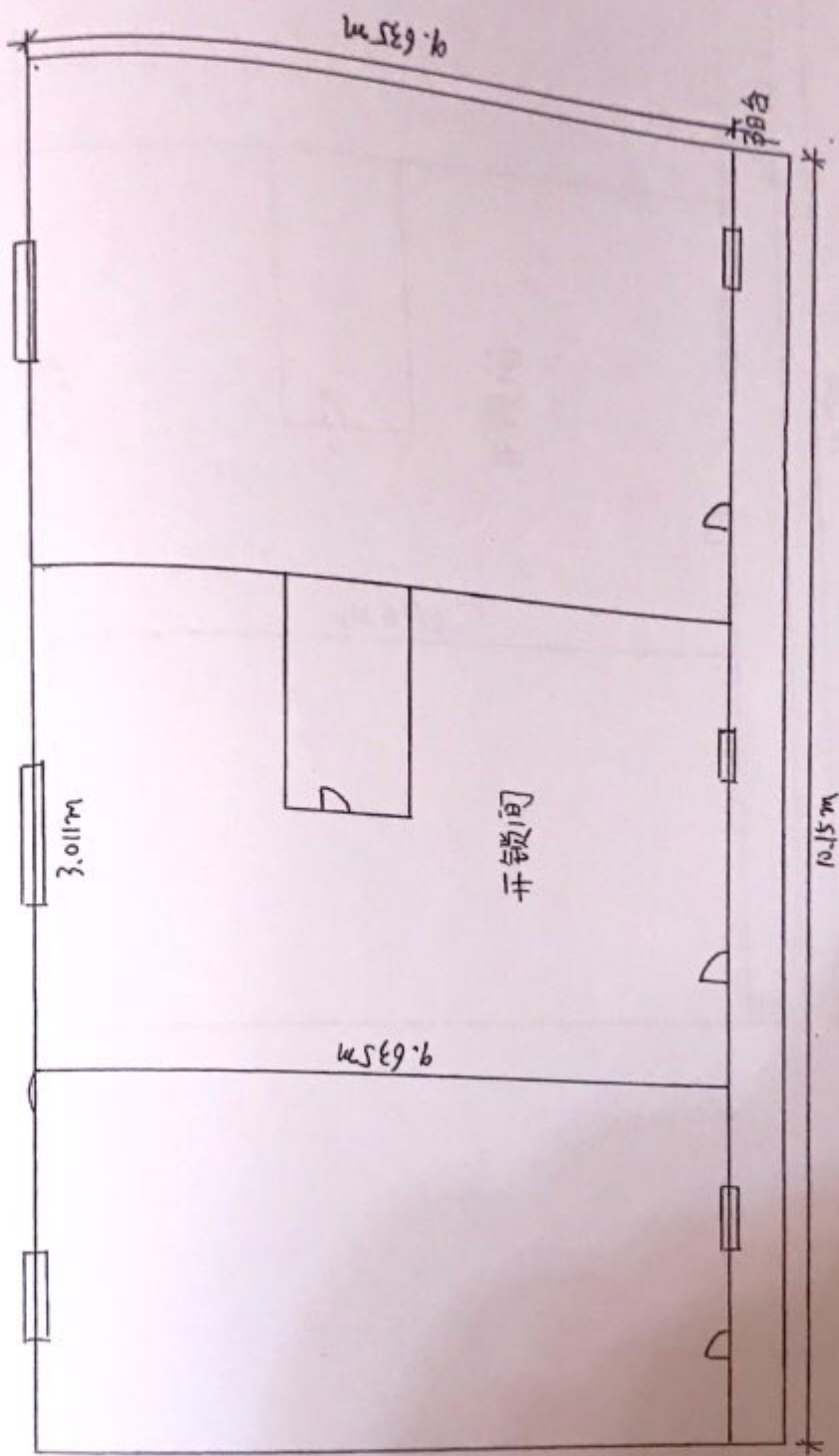
建筑面积: 53.83 m^2

一层平面示意图

三层楼幢 单位米 (m)

5.6m

7.75m

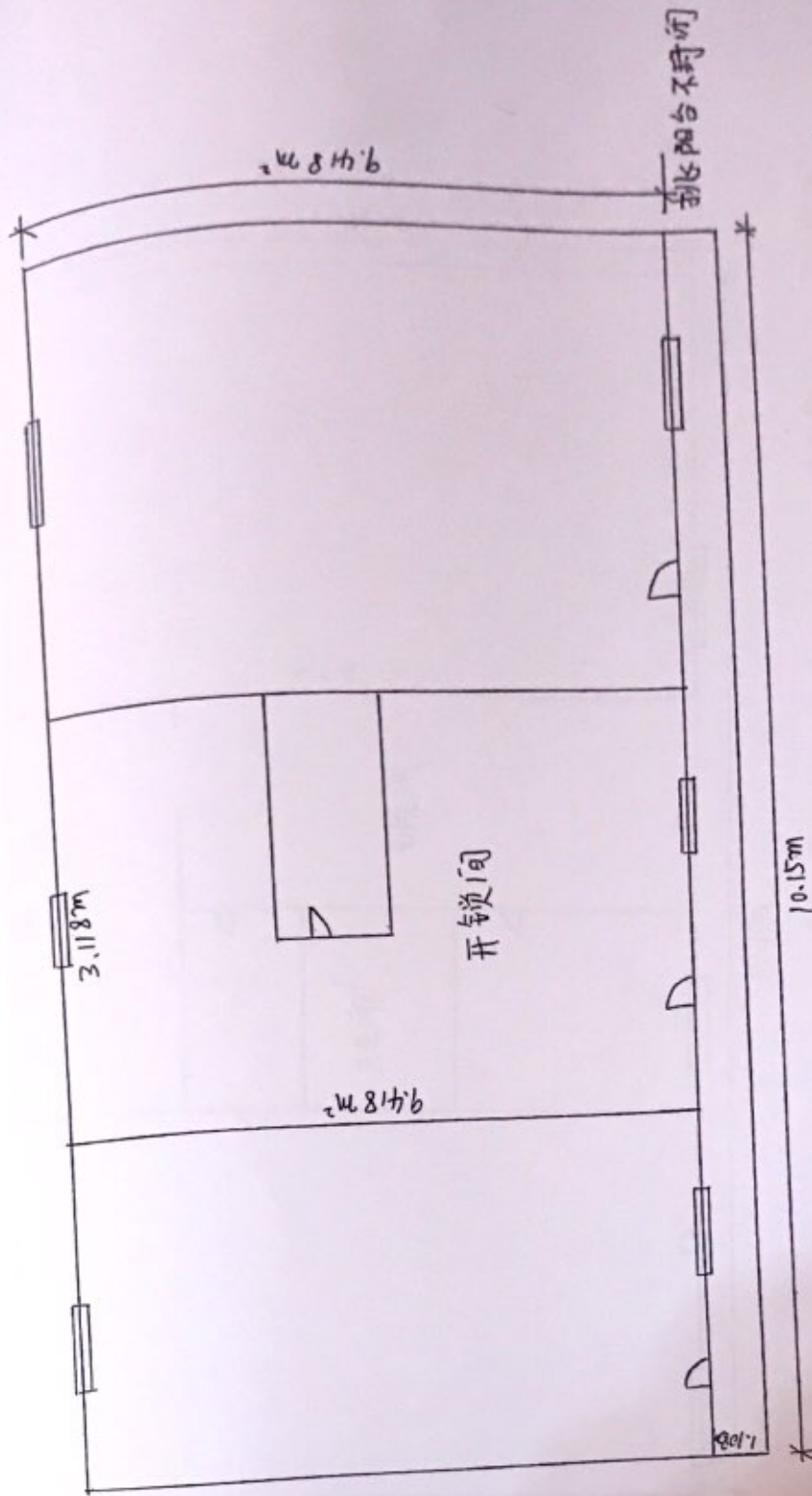


实用面积: 97.80 m²

建筑面积: 112.98 m²

二层平面示意图

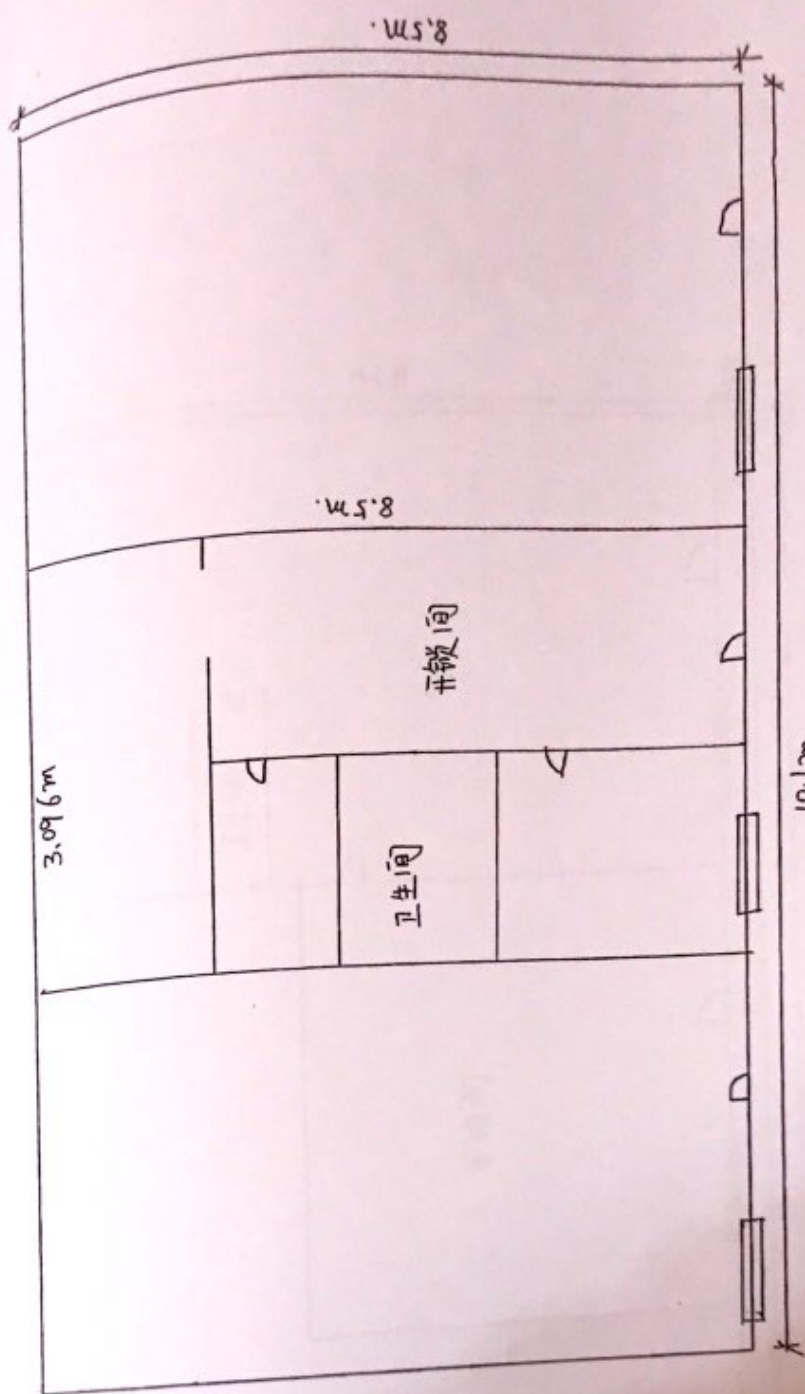
三层楼幢 单位:米(m)



实用面积: $95.59m^2$
 建筑面积: $110.62m^2$

三层平面示意图

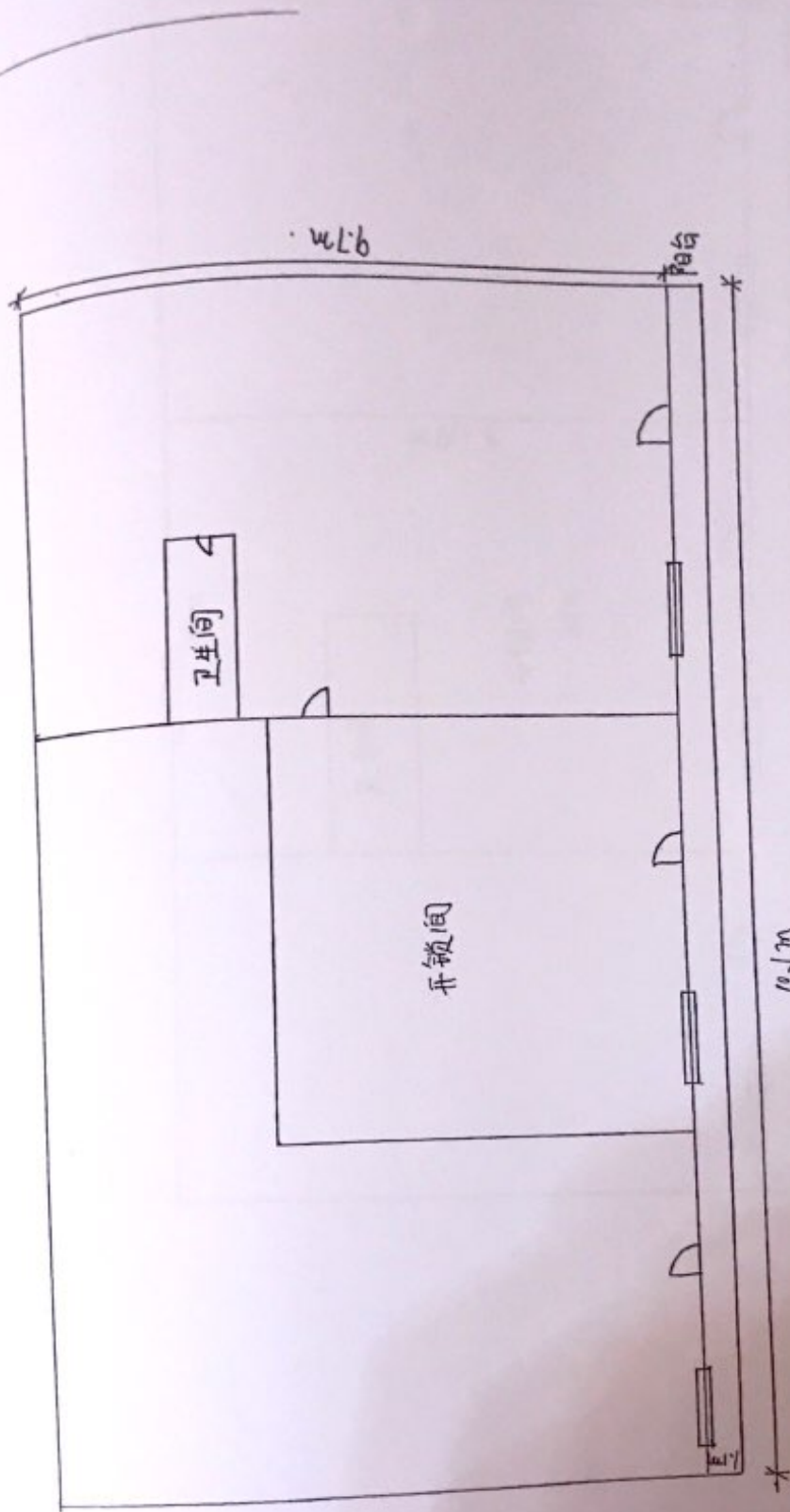
三层楼幢单位米(m)



实用面积: 85.85m^2

建筑面积: 100.16m^2

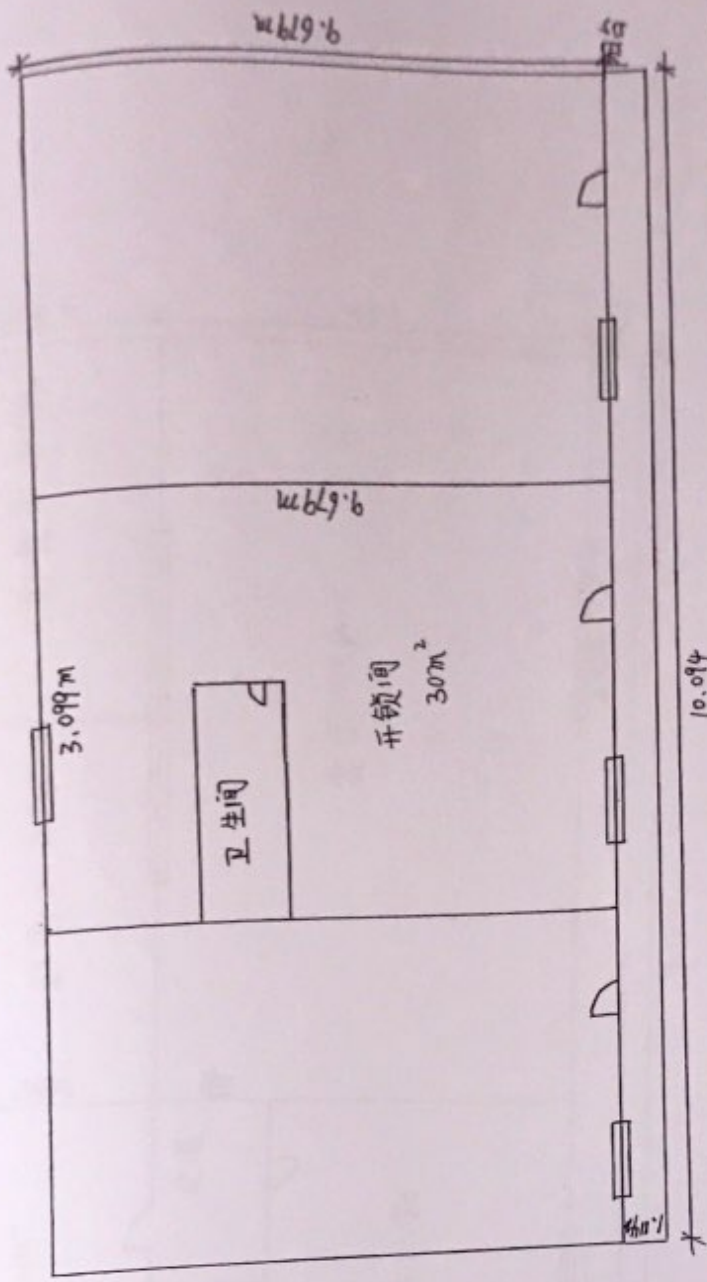
一层平面示意图
 四层楼幢 单位米 (m)



实用面积: 97.97 m^2 阳台面积: 11.1 m^2

建筑面积: 带阳台 124.28 m^2

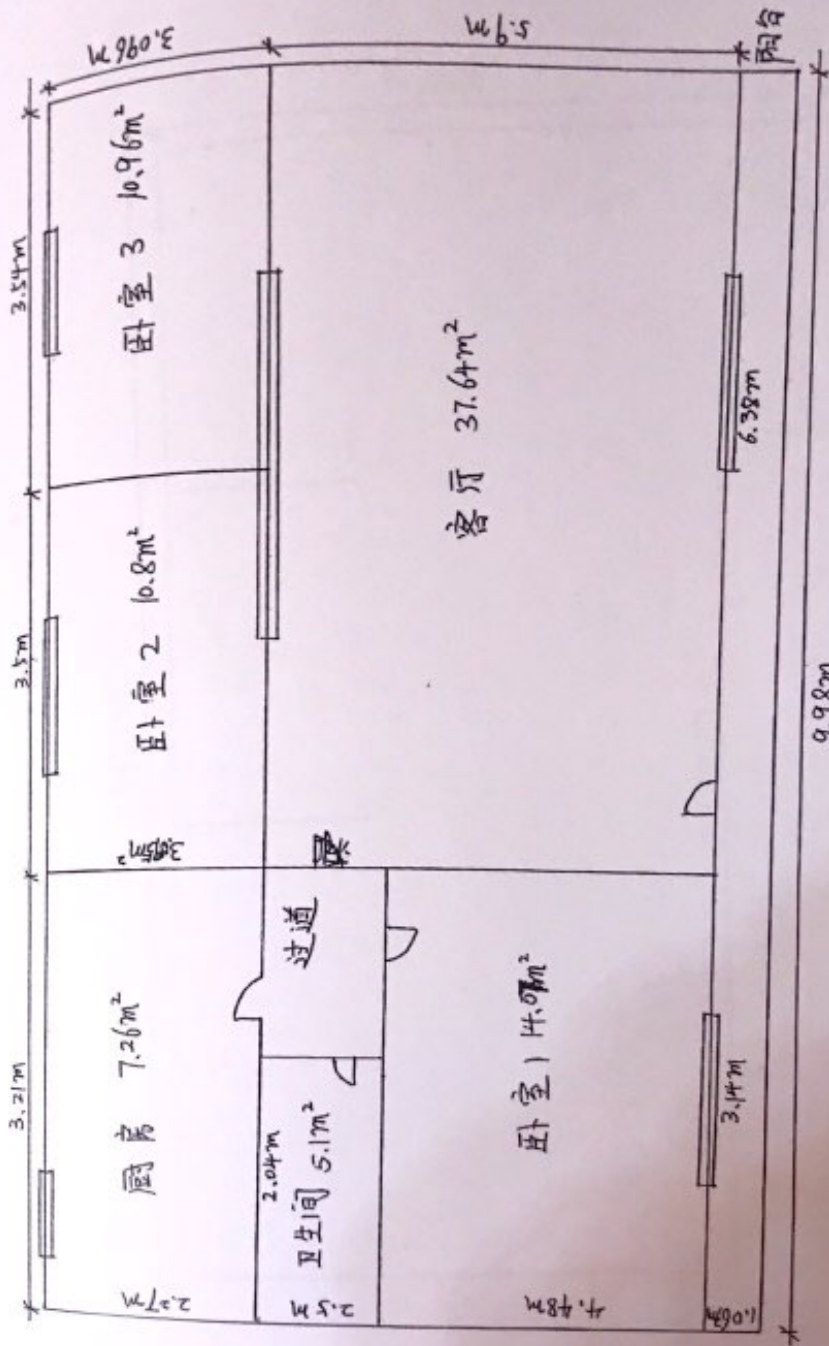
二层平面图示意:
 四层楼幢 单位米(m)



实用面积: $97.7m^2$ 阳台面积: $11.24m^2$
 建筑面积: $123.14m^2$

三层平面示意图
 四层接幢 单位米(m)

$h=3.05m$



$h = 3.05m$

四层平面示意图

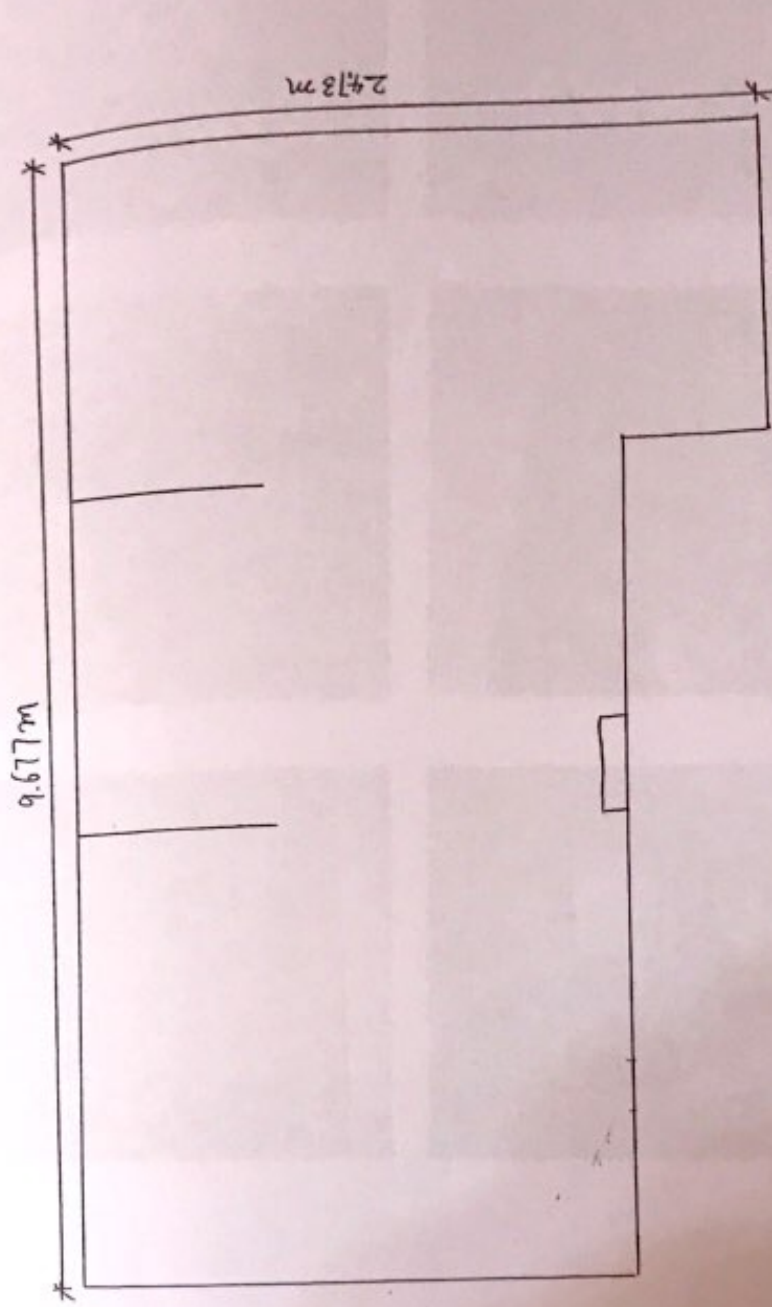
四层楼幢单位: m.

全封闭式阳台

实用面积: 89.78m²

阳台面积: 10.61m²

建筑面积: 带阳台 112.61m²



实用面积: 239.31 m^2

城南宾馆地下室示意图

单位米(m)

h. 2.443m

现状实拍照片

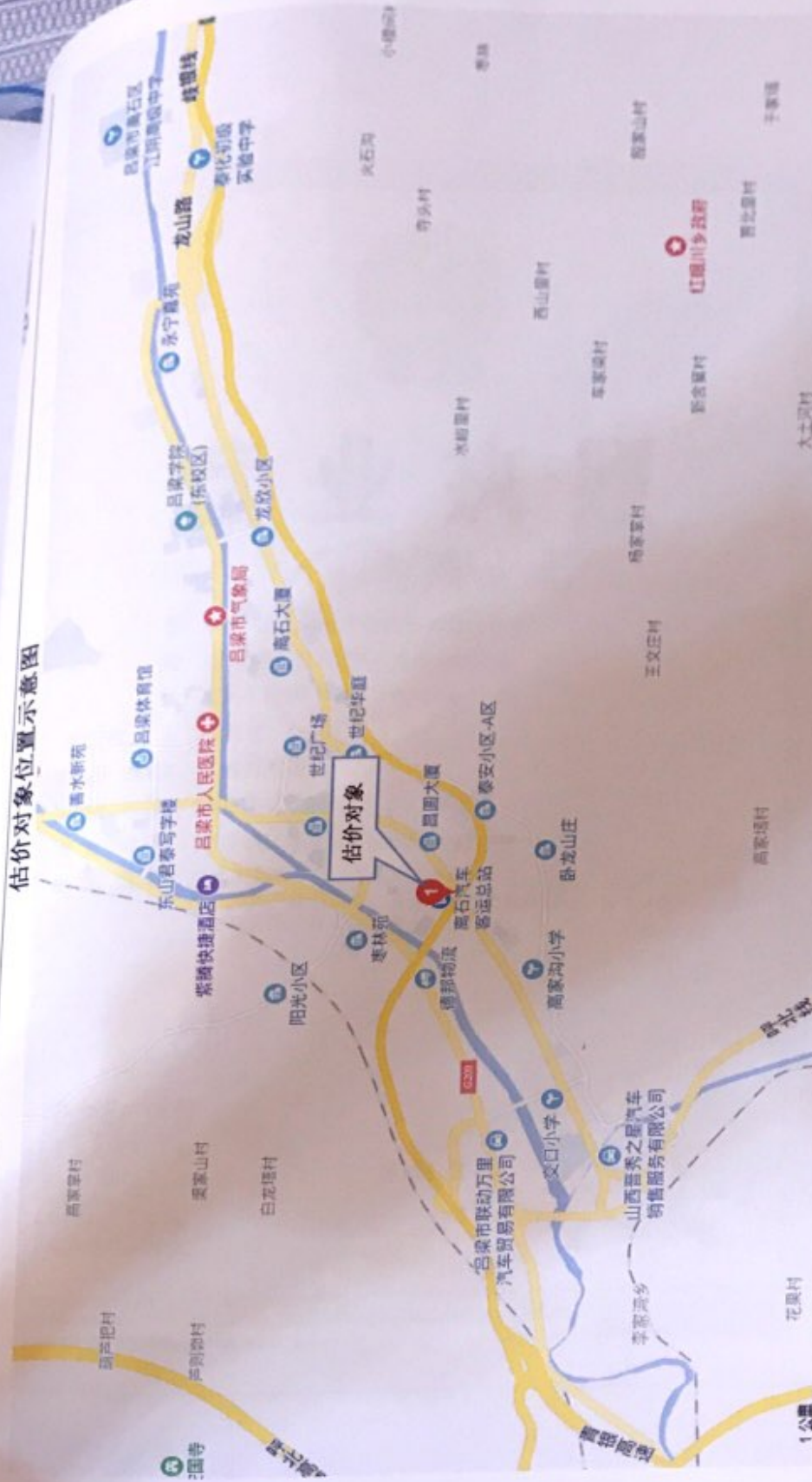


现状实拍照片



现状实拍照片







营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91140105757250079C

名称	山西弘信房地产估价咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	太原市小店区兴农路19号1幢3单元11号
法定代表人	段剑宇
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2003年04月04日
营业期限	2003年04月04日至2021年12月31日
经营范围	房地产价格评估、房地产开发项目评估、房地产开发项目咨询服务、房地产营销策划。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关



2015 年 1 月 27 日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



行政许可机关

二〇一六年九月二十六日

机构名称	山西弘信房地产估价咨询有限公司	
法定代表人 (执行合伙人)	段剑宇	
住所	太原市小店区兴农路19号1幢3单元11号	
邮政编码	030032	
联系电话	15333511992	
营业执照注册号	91140105757250079C	
组织形式	有限责任	
成立日期	2003年4月	
注册资本 (出资额)	贰佰万元	
资质等级	壹级	
行政许可决定书号	晋建房许决字(2016)32号	
证书编号	【晋】房估01119019	
有效期限	2019年9月26日	

备 注

山西省2016年度
资质动态考核合格
信用评价 AA 级



山西省2017年度
资质动态考核合格
信用评价 AA 级

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00107950

姓名 / Full name

段剑宇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

142429197510044935

注册号 / Registration No.

1420030008

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129869

姓名 / Full name

阮建中

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

140103195706221218

注册号 / Registration No.

1419970013

执业机构 / Employer

山西弘信房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

