

智渊

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制
(人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告)

忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产项目
资产评估报告

晋智渊评报字【2021】第TY-021号

(共壹册, 第壹册)

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司
二〇二一年八月十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1414180007202100033

资产评估报告名称： 忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产项目资产评估报告

资产评估报告文号： 晋智渊评报字【2021】第TY-021号

资产评估机构名称： 山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 邢小艳(资产评估师)、赵丽琴(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估 报告使用人的概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	28
十四、资产评估师（资产评估专业人员）签名和资产评估机构印章	29
资产评估报告附件.....	30

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则、中国资产评估协会发布的资产评估执业准则、职业道德准则和人民法院委托评估工作规范编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的结论。

忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 王俊明所属的房地产项目 资产评估报告摘要

晋智渊评报字【2021】第TY-021号

忻州市忻府区人民法院：（以下简称“贵院”）

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产在2021年7月19日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：根据《忻州市忻府区人民法院鉴定委托书》【（2021）晋0902执恢26号】，忻州市忻府区人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平金融借款合同纠纷一案中，需确定被查封资产的财产处置参考价，特委托山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司对该行为所涉及的王俊明所属的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为忻州市忻府区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

评估对象：忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产。

评估范围：王俊明所属的房地产，坐落于五台县台城镇朝阳街，《不动产权证书》证号：【晋（2017）五台县不动产权第0000017号】，权利人：王俊明，共有情况：单独所有，面积：土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200

平方米,另有未办理权属登记的地下一层,建筑面积100平方米。

评估基准日为2021年7月19日,价值类型为市场价值。

本次评估的资产采用收益法进行评估。

王俊明在评估基准日,符合价值类型和满足本评估报告假设与限制条件,委托资产评估价值为121.56万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年内有效,即2021年7月19日至2022年7月18日。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告日为二〇二一年八月十日,评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期,可以不同于资产评估报告的签发日。

对评估结论产生影响的特别事项:在使用本评估结论时,提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响,并在使用本报告时给予充分考虑。

1. 纳入评估范围的房地产忻州市忻府区人民法院提供了《不动产权证书》等权属资料,由权属争议引起的责任由委托人及被评估单位承担,评估机构对资产进行了现场盘点和勘查,核实了资产的存在性,但是不表明评估机构承担权属责任。

2. 评估范围内的地下一层,未办理产权登记。申请执行人及法院相关工作人员与评估人员经实地查勘观察,评估对象地下一层建筑面积与《不动产权证书》记载地上一层建筑面积相当,经三方签字确认本次地下一层按地上一层的面积进行评估。

3. 资产评估专业人员于2021年7月19日由法院工作人员带领进行现场调

查，被执行人未到场。

4. 本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本次评估对可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人和被执行人未作特别说明，而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的 王俊明所属的房地产项目 资产评估报告正文

晋智渊评报字【2021】第 TY-021 号

忻州市忻府区人民法院：（以下简称“贵院”）

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产在 2021 年 7 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为忻州市忻府区人民法院，被评估单位为王俊明。

（一）委托人概况

名称：忻州市忻府区人民法院

类型：机关

（二）被评估单位概况

姓名：王俊明

性别：男

民族：汉族

出生：1965 年 8 月 16 日

住址：山西省五台县台城镇村杨家咀 113 号

公民身份证号码：142223196508160036

(三) 委托人与被评估单位的关系

忻州市忻府区人民法院拟司法处置王俊明的房地产。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告除资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

根据《忻州市忻府区人民法院鉴定委托书》【(2021)晋0902执恢26号】，忻州市忻府区人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平金融借款合同纠纷一案中，需确定被查封资产的财产处置参考价，特委托山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司对该行为所涉及的王俊明所属的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为忻州市忻府区人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

忻州市忻府区人民法院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产。

(二) 评估范围

王俊明所属的房地产，坐落于五台县台城镇朝阳街，《不动产权证书》证号：【晋(2017)五台县不动产权第0000017号】，权利人：王俊明，共有情况：单独所有，面积：土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200平方米，另有未

办理权属登记的地下一层，建筑面积 100 平方米。

1. 主要资产法律权属状况：纳入评估范围的房地产忻州市忻府区人民法院提供了不动产权证书等权属资料。《不动产权证书》证号：【晋（2017）五台县不动产权第0000017号】，权利人：王俊明，共有情况：单独所有，坐落：五台县台城镇朝阳街，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：综合用地/住宅，使用期限：2004年4月26日起2054年4月26日止，面积：土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200平方米，另有未办理权属登记的地下一层，建筑面积100平方米。评估范围内的地下一层，申请执行人及法院相关工作人员与评估人员经实地查勘观察，评估对象地下一层建筑面积与《不动产权证书》记载地上一层建筑面积相当，经三方签字确认本次地下一层按地上一层的面积进行评估。

2. 主要资产经济状况：忻州市忻府区人民法院执行裁定书【（2019）晋0902执1065号之一】裁定如下：（1）查封被执行人王俊明（身份证号：142223196508160036）名下位于五台县台城镇朝阳街不动产一处（权证号：晋（2017）五台县不动产权第0000017号，土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200平方米）；（2）本次查封有期限为三年，需要续行查封的，申请执行人应当在查封期限届满前三十日内向本院提出书面申请，否则将承担失权的法律后果。

3. 主要资产物理状况：纳入评估范围的房地产，坐落于五台县台城镇朝阳街，土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200平方米，另有未办理权属登记的地下一层，建筑面积100平方米，房屋结构为混合，建成于2004年。房屋地下一层及地上二层地面铺砖，墙面及顶面刮白，部分有墙裙，部分有踢脚线，铝合金门窗带木包围，厨房及卫生间吊顶墙面及地面贴砖，通往二层及地下一层安装楼梯，

部分墙裙，不锈钢扶手，台阶铺砖。评估范围的房地产区域内通水、通电、通暖、通讯。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 7 月 19 日。

评估基准日由委托人与资产评估机构共同协商确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论有效服务于评估目的；
2. 评估基准日为评估人员实际实施现场勘查的日期，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《忻州市忻府区人民法院鉴定委托书》【（2021）晋0902执恢26号】；

2. 《山西省忻州市忻府区人民法院执行裁定书》【（2019）晋0902执1065号之一】；

3. 《山西省忻州市忻府区人民法院民事判决书》【（2018）晋0902民初565号】。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

12. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

13.《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）；

14.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

15.《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）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 不动产登记证明；
3. 居民宅基地用地登记申请、调查、审批表。

（五）取价依据

1. 现行的国家和地方税收政策和规定；
2. 评估师现场勘查和市场调查取得的与评估相关的资料。

（六）其他参考依据

其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

根据本次评估的资产特性和评估目的，确定采用收益法进行评估。首先，成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬

值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法，但无法反应评估对象的获利能力，故不采用成本法进行评估；其次，通过对评估对象的特点和类似地区的交易市场进行调查分析，评估对象用途类似交易市场平淡，附近类似房交易案例较少，因此不宜选用比较法；最后，本次评估所涉及的王俊明所属的房地产，具备独立获利的条件，资产未来收益及经营风险可以量化，且周边租赁市场较活跃，市场租赁水平比较透明，其收益和费用均可测算，以及结合本次评估的特定目的，确定采用收益法计算房地产评估价值。

（二）评估方法简介

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。由于本次评估对象是具有独立收益能力的资产，具备使用收益法的基本条件。

基本公式：

$$V_a = \frac{A \times (1 + Y)}{R - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

式中：A 为年净收益

R 为报酬率且 $g \neq R$

g 为净收益逐年递增的比率

n 为土地剩余收益年期

①年净收益的确定

年净收益由总收入扣除总费用求得。总收入由有效收入、押金收入构成；总费用由管理费、维修费、保险费、税金构成。计算公式如下：

年净收益=总收入-总费用

=有效收入+押金收入-管理费-维修费-保险费-（增值税+增值税附加+城镇土地使用税+房产税）

A. 总收入

总收入是指以收益为目的的不动产和与之有关的各种设施、劳动力及经营管理者要素结合产生的收入。

B. 总费用

总费用是指取得该收益所必需的各项支出,如维修费、管理费、保险费、税金等,也就是为创造总收益所必须投入的正常支出。

②报酬率的确定

报酬率是通过折现的方式将房地产的预期收益转换为价值的比率,为投资回报与所投入资本的比率。

③收益年限的确定

不动产收益期限应根据具体的评估对象的寿命及评估时采用的假设条件等来确定。

对于土地与建筑物合成体作为评估对象的,如果建筑物的经济寿命长于土地使用权年限或与之相同,则根据土地使用权年限确定未来可获收益的期限。依据土地使用权出让合同,约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的,房地产价值等于土地使用权剩余期限为收益期计算的价值,未进行约定的,房地产价值等于以土地使用权剩余期限为收益期计算的价值加建筑物在收益期结束时的价值并折现到评估基准日。如果建筑物的经济寿命短于土地使用权年限,可先根据建筑物的经济寿命,扣减不动产开发建设及装修等期限确定未来可获收益的期限;然后再加上土地使用权年限超出建筑物经济寿命的土地剩余使用年限价值的折现值。

（三）评估过程

1、房地产概况

王俊明所属的房地产，《不动产权证书》证号：【晋（2017）五台县不动产权第0000017号】，权利人：王俊明，共有情况：单独所有，坐落：五台县台城镇朝阳街，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：综合用地/住宅，房屋结构为混合，建成于2004年，使用期限：2004年4月26日起2054年4月26日止，面积：土地使用权面积100平方米，房屋建筑物面积200平方米。另有未办理权属登记的地下一层，建筑面积100平方米。评估范围内的地下一层，申请执行人及法院相关工作人员与评估人员经实地查勘观察，评估对象地下一层建筑面积与《不动产权证书》记载地上一层建筑面积相当，经三方签字确认本次地下一层按地上一层的面积进行评估。房屋地下一层及地上二层地面铺砖，墙面及顶面刮白，部分有墙裙，部分有踢脚线，铝合金门窗带木包围，厨房及卫生间吊顶墙面及地面贴砖，通往二层及地下一层安装楼梯，部分墙裙，不锈钢扶手，台阶铺砖。评估范围的房地产区域内通水、通电、通暖、通讯。

2、净收益的确定

A. 总收入

总收入由有效收入、押金收入构成，其中有效收入为客观租金-租金综合损失。

（1）年客观租金水平

以评估对象所处区域同类型房屋的租金平均水平为依据，考虑房屋实际情况，结合周围同类住宅用房的租赁情况，采用比较法测算评估对象的年平均比准租金。

①比较评估对象和可比实例各房地产租赁价格影响因素条件

评估对象与可比实例租金比较因素说明表

比较因素	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3	
项目名称/位置	朝阳街	朝阳街	朝阳街	朝阳街	
日租金(元/m ² /天)	待估	0.77	0.77	0.88	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
租赁日期	2021年7月	近期	近期	近期	
区位状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	
	楼层	地上两层	地上两层	地上两层	
	朝向	南	南	北	
	交通条件	区域内有新建路、迎宾路,距五台县高速收费站4.6公里,距五台县汽车站1.6公里,交通便捷度一般	区域内有新建路、迎宾路,距五台县高速收费站4.6公里,距五台县汽车站1.7公里,交通便捷度一般	区域内有新建路、迎宾路,距五台县高速收费站4.6公里,距五台县汽车站1.8公里,交通便捷度一般	区域内有新建路、迎宾路,距五台县高速收费站4.6公里,距五台县汽车站1.9公里,交通便捷度一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	人流量	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	
	装饰装修	中档装修	简单装修	中档装修	
	建筑功能	住宅	住宅	住宅	
	建成年代	2004年	2004年	2004年	
	建筑面积	200 m ²	200 m ²	230 m ²	
	其它	带地下室	带地下室	带地下室、院子	
权益状况	已被查封	无	无	无	

②建立比较基础

建立比较基础是对可比实例的租赁价格进行标准化处理,包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一单位计价。

通过对可比实例的调查,与本次评估对象设定价格内涵一致,无需进行修正。

③编制比较因素条件指数表

I. 交易情况修正

在租赁情况修正中，根据租赁行为中是否有以下特殊因素影响分为非正常、正常：

- i. 利害关系人之间的租赁
- ii. 对租赁对象或市场行情缺乏了解的租赁
- iii. 被迫出租或被迫承租的租赁
- iv. 人为哄抬价格的租赁
- v. 对租赁对象有特殊偏好的租赁
- vi. 相邻房地产合并的租赁
- vii. 受迷信影响的租赁
- viii. 其他非正常的租赁

本次评估选取的三个比较案例，均为正常租赁案例，不存在上述特殊影响因素，故不作修正。

II. 市场状况调整

市场状况调整也称为交易日期调整，本次评估设定评估对象的交易日期为2021年7月19日，可比实例1、2、3均为近期租赁，五台住宅租赁价格变化趋于平稳，故本次不进行市场状况调整。

III. 房地产状况调整

以评估对象为100，按照比较实例比较因素说明进行调整。

i. 区位状况调整

A. 临街状况

临街状况分为三面及以上临街、两面临街、一面临街、不临街四个级别，按每差一级调整2%；

B. 楼层

结合本地楼盘销售惯例，经评估人员调查，结合评估人员调查综合进行修正；

C. 朝向

根据项目实际情况并结合评估人员调查综合进行修正；

D. 交通条件

交通条件根据道路情况及公共交通情况分为优、较优、一般、较差、差五个级别，按每差一级调整 2%；

E. 繁华程度

繁华程度分为优、较优、一般、较差、差五个级别，按每差一级调整 2%；

F. 人流量

根据评估对象所在区域人流量状况，将人流量分为大、较大、一般、较小、小五个级别，按每差一级调整 2%；

ii. 实物状况调整

A. 建筑结构

建筑结构分为钢、钢混（框架）、砖混（混合）、砖木、其他五个级别，按每差一级调整 2%；

B. 装饰装修

装修标准分为豪华、高档、中档、简单、无装修五个级别，按每差一级调整 2%；

C. 建筑功能

建筑功能分为商业、工业、住宅，评估对象与可比实例建筑功能情况一致，故不作调整；

D. 建成年代

评估对象与可比实例建成年代基本一致，故不作调整；

E. 建筑面积

建筑面积分为 140 m² 以下, 140 m²-190 m², 190 m²-240 m², 240 m² 以上四个级别, 按每差一级调整 3%;

F. 其它

经评估人员调查评估实例 2 带院子, 结合评估人员调查综合进行修正;

iii. 权益状况调整

权益状况分为有、无两个级别, 按每差一级调整 5%;

截至评估基准日, 评估对象已被查封, 本次评估不考虑查封因素对评估结果的影响, 故无需调整。

比较因素条件指数表

比较因素	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
项目名称/位置	朝阳街	朝阳街	朝阳街	朝阳街
日租金 (元/m ² /天)	待估	0.77	0.77	0.88
交易情况	100	100	100	100
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
租赁日期	100	100	100	100
市场状况调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	临街状况	100	100	100
	楼层	100	100	100
	朝向	100	100	98
	交通条件	100	100	100
	繁华程度	100	100	100
	人流量	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100
	装饰装修	100	98	100
	建筑功能	100	100	100
	建成年代	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	其它	100	100	101

权益状况	100	100	100	100
房地产状况调整系数		1.0204	1.0103	1.1308
比较价值（元/m ² /天）		0.79	0.78	1.00

④比较价值确定

比较法基本公式：

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

比较价值 1=0.77×1.0000×1.0000×1.0204=0.79（元/m²/天）

比较价值 2=0.77×1.0000×1.0000×1.0103=0.78（元/m²/天）

比较价值 3=0.88×1.0000×1.0000×1.1308=1.00（元/m²/天）

将评估对象各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，均为正常租赁价格进行合理修正后得到三个比较价值，本次评估采取其算术平均值作为比较法的最终价格。

平均比较价值=(0.79+0.78+1.00)÷3=0.86（元/m²/天）

根据评估人员实地查勘及五台县惯例，房地产租金一般为预付，本次选取实例均为预付租金。评估对象的日平均比准租金确定为每平方米建筑面积每天 0.86 元，则年平均比准租金取整数为 314 元/m²。

（2）租赁面积的确定

上述测算的客观租金水平为每平方米建筑面积年租金水平，故本次租赁面积以评估对象的建筑面积为准，评估对象的有效租赁面积为 100%。

（3）租金综合损失率的确定

经评估人员实地查勘和调查，评估对象位于忻州市五台县台城镇朝阳街，区域对用房的需求日趋增长，目前住宅用房出租率一般，本次测算租金综合损失率取 5%。

(4) 有效收入的确定

有效收入=年租金×(1-租金综合损失率)

$$=314 \times (1-5\%)$$

$$=298.3 \text{ 元/年/m}^2$$

(5) 押金收入

押金收入是租赁保证金或押金的利息等各种杂项收入。经评估人员实地勘验和调查,结合评估对象所在区域出租惯例,本次评估押金为1个月有效收入,利率按中国人民银行公布的评估时点一年期定期存款利率1.5%计算,无其他杂项收入。

押金收入=有效收入×1.5%

$$=298.3 \times 1.5\%$$

$$=0.37 \text{ 元/年/m}^2$$

年总收入=有效收入+押金收入

$$=298.3+0.37$$

$$=298.67 \text{ 元/年/m}^2$$

B. 总费用

a. 管理费。管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用:一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出;二是管理人员的劳务支出。根据资产评估专业人员调查和收集的被评估单位资料,管理费为年总收入的0.5%。

管理费=298.67×0.5%

$$=1.49 \text{ 元/年/m}^2$$

b. 维修费。维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据资产评估专业人员调查和收集的被评估单位资料,维修费只是小范围修缮,未发生每

年修缮费用，故采用房屋重置价值的 0.5%。

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= 2,000.00 \times 0.5\% \\ &= 10.00 \text{ 元/年/m}^2\end{aligned}$$

c. 保险费。保险费是指房屋所有权人为了避免自己的房产意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的 0.2%。

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= 2,000.00 \times 0.2\% \\ &= 4.00 \text{ 元/年/m}^2\end{aligned}$$

d. 税金。

本次评估采用的租金标准为不含税租金，故不考虑增值税及附加、房产税等相关税费的影响。

C. 报酬率的确定

根据目前所掌握的数据，本次评估报酬率采用安全利率加风险调整值法确定，即：报酬率=安全利率+风险调整值。安全利率按正常投资回报率按目前中国人民银行 2015 年 10 月 24 日的一年定期存款利率 1.50% 确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑五台县目前房地产业的平均收益状况、评估对象的地理位置、评估对象的用途等因素，结合我们对评估对象所在区域房地产市场的调查了解，由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析住宅用途房地产风险调整值在 3%~4%，本次评估风险调整值取其平均值 3.5%，因此，本次报酬率值为 5%。

D. 净收益变化趋势分析

五台县房地产市场近几年趋于稳中向上的态势，评估对象周边区域具有一定的发展潜力，住宅用房需求逐渐攀升，评估对象作为住宅使用，租金收入将会有

一定上涨；考虑未来房屋维修费等费用也会出现上涨，但幅度不大；五台县市整体税收体制比较稳定，在未来一段时间内涨幅不大。综上评估对象未来净收益会有上浮的可能，结合本次评估目的，综合考虑取净收益上涨率为2%。

E. 收益年期的确定

该建筑物为混合结构，建筑物使用期限为50年，建成于2004年，建筑物剩余年限为33年；宗地使用期限为2054年4月26日，评估基准日为2021年7月19日，土地收益剩余年限：32.77年；根据建筑物剩余年限与土地剩余年限孰短原则，本次设定土地使用权年限为收益期限，因此收益期限取32.77年。建筑物剩余年限与土地收益剩余年限相近，本次不在单独评估剩余建筑物价值。

F. 评估值

$$V_a = \frac{A \times (1 + Y)}{R - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

(A为净收益，Y为报酬率<且 $g \neq Y$ >，g为净收益逐年递增的比率，收益年限为有限年n)

收益法测算过程明细表

序号	测算项目	朝阳街	测算费率	测算单位	
1	建筑面积	200.00		m ²	
2	土地面积	100.00		m ²	
3	市场客观租金	314		元/年/m ²	
4	年总收入	租金综合损失率	0.05		
		有效收入	298.30	元/年/m ²	
		押金收入	0.37	1.50%	元/年/m ²
		收入合计	298.67		元/年/m ²
5	年经营费用	管理费	1.49	0.5%	元/年/m ²
		维修费	10.00	0.5%	元/年/m ²
		保险费	4.00	0.2%	元/年/m ²

	合 计	15.49		元/年/m ²
6	年净收益	283.18		元/年/m ²
7	报酬率	5.00%	5.00%	
8	建筑物重置价格	2000.00		元/m ²
9	收益递增比率	2.0%		
10	收益期限	32.77	32.77	年
11	收益价格	6078.00		元/m ²
12	评估总价	121.56		万元

本次评估房地产总价=6078 元/m²×200 m²=121.56 万元。

八、评估程序实施过程和情况

山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司评估人员于 2021 年 7 月 19 日至 2021 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受忻州市忻府区人民法院的委托，对王俊明的房地产于评估基准日的市场价值进行评估；

(二) 根据评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；

(三) 对委托人提供的被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集；

(四) 委托人、申请人执行人、评估机构人员，对房地产进行现场核对，并进行查看、记录；

(五) 对初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。然后根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；

(六) 在听取委托人对评估结果的反馈意见后，起草资产评估报告书，经三级复核后，向委托人提供资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：资产持续使用假设是假定待估资产能够按照原用途持续使用，功能不变，技术在相当一段时间内不会被淘汰。

（二）特殊假设

1. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

2. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。

3. 收集资料真实性假设：假设委托人所提供的有关评估对象的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

4. 评估对象假设：假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

（三）宏观及外部环境的假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

王俊明在评估基准日，符合价值类型和满足本评估报告假设与限制条件，委托资产评估价值为121.56万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年7月19日

被评估单位：王俊明

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值
		A	B
1	房地产		121.56
	合计		121.56

十一、特别事项说明

在使用本评估结论时，本评估报告主要存在（包括但不限于）如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的房地产忻州市忻府区人民法院提供了《不动产权证书》等权属资料，由权属争议引起的责任由委托人及被评估单位承担，评估机构对资产进行了现场盘点和勘查，核实了资产的存在性，但是不表明评估机构承担权属责任。

2. 评估范围内的地下一层，未办理产权登记。申请执行人及法院相关工作人员与评估人员经实地查勘观察，评估对象地下一层建筑面积与《不动产权证书》记载地上一层建筑面积相当，经三方签字确认本次地下一层按地上一层的面积进

行评估。

(二) 评估基本事项与委托书载明事项存在差异的情形及相关处理方法

无。

(三) 是否进行现场调查以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

资产评估专业人员于 2021 年 7 月 19 日由法院工作人员带领进行现场调查，被执行人未到场。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 人民法院提供材料的欠缺情况以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(六) 评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项以及评估结论是否予以考虑；未掌握相关情况的应当予以说明。

本次评估时未考虑资产评估过程中可能产生的税费、评估费、诉讼费、律师费等财产鉴定费用对评估结果的影响。

(七) 可能影响评估结论形成资产评估报告使用以及其他需要披露的重要事项。

1. 本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 本次评估对可能存在的的影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时委托

人和被执行人未作特别说明，而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

（八）披露的重要事项

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人及被评估单位应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的委托人或者其他资产评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年内有效，即 2021 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 18 日；

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

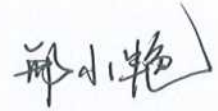
本评估报告日为二〇二一年八月十日，评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，可以不同于资产评估报告的签发日。

十四、资产评估师（资产评估专业人员）签名和资产评估机构印章

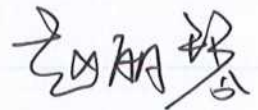
评估机构法定代表人：



资产评估师（资产评估专业人员）：



资产评估师（资产评估专业人员）：



资产评估机构：山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司



二〇二一年八月十日

资产评估报告附件

目 录

附件一：经济行为文件

1. 《忻州市忻府区人民法院鉴定委托书》【（2021）晋0902执恢26号】。

附件二：

1. 《山西省忻州市忻府区人民法院执行裁定书》【（2019）晋0902执1065号之一】；
2. 《山西省忻州市忻府区人民法院民事判决书》【（2018）晋0902民初565号】。

附件三：不动产权证书

附件四：签字资产评估师的承诺函

附件五：评估机构法人营业执照副本复印件

附件六：资产评估机构备案文件复印件

附件七：资产评估师资格证明文件

忻州市忻府区人民法院

鉴定委托书

(2021)晋 0902 执恢 26 号

我院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与被执行人五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平金融借款合同纠纷一案中，因被执行人至今未按已生效法律文书确定的义务履行，执行过程中我院依法查封了被执行人王俊明名下位于五台县台城镇朝阳街不动产一处（权证号：晋（2017）五台县不动产权 0000017 号。但被执行人仍拒不履行，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条之规定，我院拟拍卖被查封的不动产，现将有关材料送过去，请委托专门鉴定机构进行评估，并出具加盖单位公章的书面评估结论，并附上鉴定机构的资质证书和鉴定人的执业资格证书复印件后寄送我院。

鉴定要求：对被查封的不动产土地使用权及地上地下建筑物的价值进行评估。

附件：1、本院（2019）晋 0902 执 1065 号之一执行裁定书 1 份。

2、晋（2017）五台县不动产权 0000017 号不动产权证书复印件一份。



法官刘义电话： 18835023830

申请人电话：18636042078

山西省忻州市忻府区人民法院

执行裁定书

(2019)晋0902执1065号之一

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行。

负责人：朱定钧，任该分行行长。

委托代理人：张林瑞，系山西东奥律师事务所律师。

委托代理人：薛凡，系山西东奥律师事务所律师。

被执行人：五台县昌升科技发展有限公司。

法定代表人：王俊明，任该公司执行董事。

被执行人：王俊明，男，汉族，1965年8月16日生，住山西省五台县台城镇台城村杨家咀113号。

被执行人：姚香平，女，汉族，1967年12月11日生，住山西省五台县台城镇台城村杨家咀113号。

本院在执行申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与被执行人五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平金融借款合同纠纷一案中，我院作出的(2018)晋0902民初565号民事判决书已发生法律效力，责令被执行人在规定期限内履行已经生效的法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。经查，被执行人王俊明名下有位于五台县台城镇朝阳街不动产一处(权证号：晋(2017)五台县不动产权第0000017号)。根据《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：

一、查封被执行人王俊明(身份证号：142223196508160036)名下位于五台县台城镇朝阳街不动产

州日

务，其以

将产特程

山西省忻州市忻府区人民法院 民事判决书

(2018)晋0902民初565号

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行。
负责人：文晓东，任该分行行长。

委托诉讼代理人：谷盼盼，系北京隆安（太原）律师事务所
所律师。

委托诉讼代理人：刘彦灼，系北京隆安（太原）律师事务
所实习律师。

被告：五台县昌升科技发展有限公司。

法定代表人：王俊明，任该公司执行董事。

被告：王俊明，男，汉族，1965年8月16日生，住山西省
五台县台城镇台城村杨家咀113号。

被告：姚香平，女，汉族，1967年12月11日生，住山西
省五台县台城镇台城村杨家咀113号。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与
被告五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平金融借款
合同纠纷一案，本院于受理后，依法适用普通程序公开开庭进行了审理，原告委托代理人到庭参加了诉讼，被告五台县昌升科
技发展有限公司、王俊明、姚香平经本院合法传唤未到庭参加
诉讼，本院依法缺席审理，本案现已审理终结。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行向
本院提出诉讼请求：一、判令被告五台县昌升科技发展有限公
司向原告偿还借款本金人民币990000元及欠付的利息人民币
4591.24元，并自2017年9月21日起按借款本金990000元、
日利率0.29%向原告支付罚息至本息全部还清之日止。二、判

令被告昌升科技发展有限公司向原告支付违约金人民币 9900 元。三、判令被告五台县昌升科技发展有限公司承担原告为实现债权支付的律师费人民币 50000 元四、判令原告对被告王俊明提供的抵押物（即座落于五台县台城镇朝阳街的临街商铺）享有抵押权，并对该抵押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。五、判令被告王俊明、姚香平对上述借款本金、利息、罚息、违约金、律师费等全部债务承担连带保证责任。六、本案诉讼费用由被告承担。事实与理由：2017 年 5 月 12 日原告与被告五台县昌升科技发展有限公司签订《小企业授信额度合同》，授信额度金额 99 万元。同日双方签订《小企业流动资金借款合同》，约定原告向被告五台县昌升科技发展有限公司提供借款 99 万元，期限为 12 个月，从 2017 年 5 月 27 日至 2018 年 5 月 27 日，借款利率为年利率 6.96%，借款用途为购进货物，还款方式为按月还息，到期一次性还本，结息日为每月 20 日，若被告五台县昌升科技发展有限公司未按合同约定期限还款，则原告有权要求按照罚息利率（在贷款利率的基础上加收 50%）计收罚息，并要求被告支付合同金额 1% 的违约金，原告为实现债权发生的各项合理费用由被告五台县昌升科技发展有限公司承担。

同日，原告与被告五台县昌升科技发展有限公司签订《小企业最高额抵押合同》，王俊明以座落于五台县台城镇朝阳街的临街商铺为上述《小企业流动资金借款合同》约定的全部债务提供抵押担保，被告王俊明、姚香平签订《小企业最高额保证合同》，被告王俊明、姚香平为上述五台县昌升科技发展有限公司的全部债务提供连带保证责任。

2017 年 5 月 27 日原告向被告五台县昌升科技发展有限公司发放借款 99 万元，2017 年 9 月 20 日被告五台县昌升科技发展有限公司未足额支付当期利息，此后五台县昌升科技发展有限公司再未向原告支付任何本息，构成违约，故向贵院起诉。

原告在法定期限内向本院提交证据：《小企业授信额度合同》、《小企业流动资金借款合同》、中国邮政储蓄银行小企业法人授信业务借据、《小企业最高额抵押合同》、《小企业最高额保证合同》、不动产抵押登记书、委托代理合同、法律服务发票。

被告五台县昌升科技发展有限公司、王俊明、姚香平未到庭答辩。

经审理查明事实如下，2017年5月12日原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与被告五台县昌升科技发展有限公司签订《小企业授信额度合同》、《小企业流动资金借款合同》，双方约定原告向被告五台县昌升科技发展有限公司提供借款99万元，并且原告与被告王俊明签订《小企业最高额抵押合同》，被告王俊明以座落于忻州市五台县台城镇朝阳街的临街商铺为上述《小企业流动资金借款合同》的全部债务提供抵押担保，并于2017年5月26日原告与被告王俊明在五台县国土局办理了不动产抵押登记。2017年5月12日日原告与被告王俊明、姚香平签订《小企业最高额保证合同》，合同约定，被告王俊明、姚香平为上述五台县昌升科技有限公司的全部债务承担连带保证责任，保证期限为主债务履行期限届满之日后两年，保证范围包括本金及利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因债务人违约而给抵押权人造成的损失和其他所有应付费用等。

2017年5月27日原告与被告五台县昌升科技有限公司书立了小企业法人授信业务借据并发放借款99万元，约定借款期限为12个月，借款期限为2017年5月27日至2018年5月27日，借款利率为年利率6.96%。截至2017年9月20日，被告五台县昌升科技发展有限公司尚欠原告借款本金99万元及利息4591.24元，2017年9月21日至今被告再未还本付息。上述事

实有原告提交的证据：《小企业授信额度合同》、《小企业流动资金借款合同》、中国邮政储蓄银行小企业法人授信业务借据、《小企业最高额抵押合同》、《小企业最高额保证合同》、不动产抵押登记书、委托代理合同、法律服务发票在案佐证，原告方的陈述及所举证据与查明的事实一致。

本院认为，原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行与被告五台县昌升科技有限公司签订的《小企业授信额度合同》、《小企业流动资金借款合同》系当事人真实意思表示，合同合法有效，双方当事人均应当按约履行各自的义务。原告邮储银行忻州分行按约发放贷款后，被告五台县昌升科技有限公司未按照合同的约定偿还借款本息，其行为已经构成违约，应当承担违约责任。被告王俊明以座落于五台县台城镇朝阳街的临街商铺为上述《小企业流动资金借款合同》的全部债务提供抵押担保，故原告对抵押物享有抵押权，并对该抵押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权，同时，原告与被告王俊明、姚香平分别签订《小企业最高额保证合同》，因此，被告王俊明、姚香平为上述五台县昌升科技有限公司的全部债务承担连带偿还责任。

综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第八条、第一百零七条、第二百零七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、《中华人民共和国担保法》第十八条、第二十一条、《中华人民共和国物权法》第一百七十九条之规定判决如下：

一、被告五台县昌升科技发展有限公司于本判决生效后十五日内给付原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行本金99万元及截至2017年9月20日利息4591.24元和从2017年9月21日起的利息及罚息按照合同约定利率计算至贷款本息还清之日。

二、被告王俊明抵押五台县朝阳街临街商铺拍卖、变卖所

资产
小押
陈

斤
言
表

元
三

三

得价款，原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行享有优先受偿权。

三、被告王俊明、姚香平对被告五台县昌升科技有限公司上述第一项所负债务承担连带清偿责任。

四、被告五台县昌升科技发展有限公司于本判决生效后十五日内给付原告中国邮政储蓄银行股份有限公司山西省忻州市分行律师费 23000 元。

五、驳回原告中国邮政储蓄银行股份有限公司其他诉讼请求。

如被告未按指定期间履行给付金钱义务，应按照《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 14290 元，由被告五台县昌升科技有限公司、王俊明、姚香平共同负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于山西省忻州市中级人民法院。

审 判 长 白建华
人民陪审员 闫 敏
人民陪审员 刘善明

忻州市中级人民法院
二〇一八年六月二十八日
书 记 员 王剑飞

本件与原本核对无异



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 14000050830

晋

(2017)

五台县 不动产权第

0000017 号

权利人 王俊明

共有情况 单独所有

坐落 五台县台城镇朝阳街

不动产单元号 140922 213016 GB00005 F00010001

权利类型 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质 出让/自建房

用途 综合用地/住宅

面积 土地使用权面积: 100m²/房屋建筑面积: 200m²

使用期限 国有建设用地使用权2004年04月26日起 2054年04月26日止

权利其他状况

独用土地面积: 100m²
房屋结构: 混合结构
房屋总层数: 2层
原不动产权证号: 五政房权证台城字第913683号
登记类型: 土地及房屋权属证书补换证登记



平面图

单位: m, m²

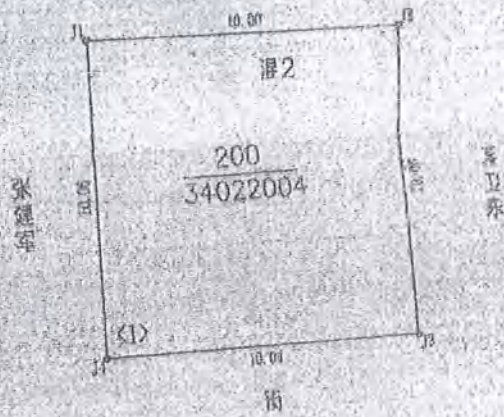
宗地代码: 140922 213016 GB00005

权利人: 王俊明

所在图幅号: 4288.24-38435.10 使用权面积: 100 建筑面积: 200



空地



绘图员: 王健才
审核员: 王健才

绘图日期: 2017年5月22日

1:200

资产评估师承诺函

忻州市忻府区人民法院：（以下简称“贵院”）

受贵院的委托，我们对贵院拟确定财产处置参考价所涉及的王俊明所属的房地产以 2021 年 7 月 19 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



邢小艳

资产评估师：



赵丽琴

二〇二一年八月十日

Z0009311



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911401007159366388 (2-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

仅限于本报告附件使用



名称 山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 牛宏英

注册资本 叁佰万圆整

成立日期 1999年04月20日

营业期限 1999年04月20日至2023年03月06日

住所 山西综改示范区太原学府园区晋阳街202号
英语周报大厦3层11-15号

经营范围 房地产价格评估; 房地产信息咨询服务; 工程造价咨询; 工程咨询; 地
产; 土地评估业务; 土地规划服务; 土地整理及技术咨询; 地
质灾害危险性评估; 资产评估(单项资产评估、资产组合评
估、企业价值评估及其他资产评估以及相应的咨询业务); 测
绘服务; 项目可行性研究编制; 环境规划; 生态规划; 空
间规划; 城乡规划编制; 土地登记代理服务及技术咨询***
(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



2019年09月16日

山西省资产评估机构备案公告

Shanxi province asset appraisal agency for the record announcement

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令97号）的规定，山西智渊房地产资产评估规划测绘咨询有限公司已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

统一社会信用代码：911401007159366388

法定代表人（执行事务合伙人）：牛宏英

办公场所：山西综改示范区太原学府园区晋阳街202号英语周报大厦3层11-15号

备案公告号：2018年第144号

备案日期：2021年3月31日

仅限于本报告附件使用





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邢小艳

性别：女

登记编号：14160041

单位名称：山西智渊房地产资产评估规划
测绘咨询有限公司

初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过（2021-05-08）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邢小艳

本人印鉴：
资产评估师
邢小艳
14160041

打印日期：2021-05-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵丽琴

性别：女

登记编号：14210017

单位名称：山西智渊房地产资产评估规划
测绘咨询有限公司



初次执业登记日期：2021-02-04



年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：赵丽琴

本人印鉴：
资产评估师
赵丽琴
14210017



打印日期：2021-05-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>