

本资产评估报告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

原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产  
资产评估报告

晋德源评报字（2022）第1021号  
（共一册，第一册）

山西德源资产评估有限公司

2021年4月22日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1414090004202200026
合同编号:	(2022)晋0981执160、161、162号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	晋德源评报字(2022)第1021号
报告名称:	原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产评估报告
评估结论:	1,780,584.99元
评估机构名称:	山西德源资产评估有限公司
签名人员:	李刚 (资产评估师) 会员编号: 14210023 景林 (资产评估师) 会员编号: 14190019
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年04月24日

# 目录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	5
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	7
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	9
十二、评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	11



## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

四、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评估结论。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



# 原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产 资产评估报告摘要

晋德源评报字（2022）第1021号

## 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

山西德源资产评估有限公司接受原平市人民法院的委托，就贵法院拟司法执行财产处置事宜所涉及房地产资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、评估目的：根据《山西省原平市人民法院价格评估委托书》，依据人民法院的委托，对拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产的市场价值进行评估，为原平市人民法院拟司法执行财产处置提供参考意见。

二、评估对象：原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产。

三、评估范围：评估基准日原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产，具体明细如下：

序号	建筑物名称	产权持有人	建成年月 (竣工日期)	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现用途	备注
1	原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元东户	闫文明	2018年	砖混	161.99	商铺	无产权证件，所占用地系集体土地
2	原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房	苏爱中	1993.12.30	砖混	166.5	住宅	无相关产权证件，合同约定证件办理由原平市进出口公司负责
3	原平市印刷厂一单元七楼东户	苏慧芳	2014.2.28	钢筋混凝土	122	住宅	无相关产权证件，仅提供购房收据

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。



五、评估基准日：2022年3月15日。

六、评估方法：本次评估采用成本法、市场法进行。

七、评估结论：

1、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，截止评估基准日2022年3月15日，委托资产评估价值为178.06万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

2、特别提示

在使用本评估结论时，特别提请评估报告使用者使用本评估报告时注意评估报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告有效使用期限为一年，自评估基准日即2022年3月15日起至2023年3月14日止。超过一年，需重新进行评估。

**以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。**



# 原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产 资产评估报告

晋德源评报字（2022）第1021号

原平市人民法院：

山西德源资产评估有限公司接受贵法院的委托，按照法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产在 2022 年 3 月 15 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为原平市人民法院。产权持有人为闫文明、苏爱中、苏慧芳。

### （一）委托人概况

名称：原平市人民法院

地址：山西省原平市平安西大街 1039 号

### （二）产权持有人概况

姓名：闫文明

性别：男 民族：汉

身份证号：142202196206091272

住址：山西省原平市长梁沟镇石矿街 958 号

姓名：苏爱中

性别：男 民族：汉

身份证号：142202196208110035

住址：山西省原平市前进西街 2129 号

姓名：苏慧芳

性别：女 民族：汉

身份证号：142202198910110122

住址：山西省原平市京原南路 2318 号

### （三）其他评估报告使用人

根据《山西省原平市人民法院价格评估委托书》，本评估报告的其他使用人为

国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《山西省原平市人民法院价格评估委托书》，依据人民法院的委托，对拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产的市场价值进行评估，为原平市人民法院拟司法执行财产处置提供参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据《山西省原平市人民法院价格评估委托书》，评估对象为原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产。

### (二) 评估范围

评估范围为原平市人民法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产资产，具体明细如下：

序号	建筑物名称	产权持有人	建成年月 (竣工日期)	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现用途	备注
1	原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元东户	闫文明	2018年	砖混	161.99	商铺	无产权证件,所占用地系集体土地
2	原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房	苏爱中	1993.12.30	砖混	166.5	住宅	无相关产权证件,合同约定证件办理由原平市进出口公司负责
3	原平市印刷厂一单元七楼东户	苏慧芳	2014.2.28	钢筋混凝土	122	住宅	无相关产权证件,仅提供购房收据

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型

1、价值类型及其选取：根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及资料的收集情况等相关条件，结合《最高人民法院关于人民法院确定司法鉴定参考价若干问





题的规定》，最终选定市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：在评估基准日在公开市场条件下，买卖双方在各自理性行事，且未受任何强迫的情况下，资产在正常、公平交易时的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2022年3月15日。

选择该评估基准日的理由是：

- 1、该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；
- 2、该评估基准日为法院委托价格评估日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为文件

- 1、山西省原平市人民法院价格评估委托书。

### (二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号令）；
- 2、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十八次会议第三次修正）
- 3、《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》（最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；
- 4、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定司法鉴定参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年10月11日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）
- 6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财评[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、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；



- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

#### （四）权属依据

- 1、其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》（财经出版社）；
- 2、评估人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
- 3、其他资料。

### 七、评估方法

房地产价值评估常用的方法有市场法、收益法、成本法。对于成套住宅市场价值评估，市场法、收益法、成本法是理论上适用的估价方法，其中市场法是依据了较多的比较实例，考虑了比较房地产可持续实现的价值；成本法是进行成本累加，能够体现资产的安全性和评估的保守性；收益法是以预期原理为理论基础，能够体现资产的长期持续性。所以上述三种方法理论上均适用。

通过对评估对象中原平市印刷厂一单元七楼东户、原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，评估对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，能够收集到较为完整的可比实例资料，可以从可比实例的成交价格修正得出评估对象的比较价值，根据替代原则市场法可行。

评估对象周边租赁市场较活跃，但租售比严重偏离，其租金难以体现评估对象真实价值，故不宜采用收益法。

评估对象已建成并投入使用，成本法为开发房地产各项费用的积算价格，对于本次评估范围内的原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元东户房产，因其所占用地系集体土地，运用成本法测算的结果能较好反映评估对象建筑物市场价值，故选择成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，是全新状态下的价格扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

新建成的房地产价值=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售锐费+开发利润-建筑物折旧



其基本操作步骤：估算估价对象建筑物或类似建筑物所需的开发成本→以开发成本为基础，再加上正常的管理费用、销售费用、投资利息、投资利润、销售税费、开发利润→得出建筑物的重置价值并考虑成新→最后得出房地产的价值。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司实施本次评估工作，整个工作分四个阶段进行：

### （一）准备阶段

1、有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次评估工作计划。

2、评估项目组人员对委估资产进行了解，收集评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

1、听取委托人及其他有关人员介绍委估房地产资产的历史及现状，了解产权持有人状况。

2、对委托方提供的资料进行审核、鉴别。

3、查阅收集委估资产的相关资料。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

### （三）评估汇总阶段

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算资产的价值，并进行分析，确定评估结果。

### （四）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草评估报告书，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部评估报告三审制度和程序对评估报告进行反复修改、校正，最后出具正式评估报告书。



## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 假设委托人提供的资料真实、合法、准确、有效。

4. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；被评估企业所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素对处置资产造成重大不利影响。

5. 有关利率、汇率、税赋基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

### （二）具体假设

1、假设委托人完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

2、假设预测期所基于的会计政策与基准日会计政策在所有重大方面一致；

3、假设无其他人力不可抗拒及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

4、假设本次评估范围内的原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房、原平市印刷厂一单元七楼东户房地产可正常取得相关产权证件。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，截止评估基准日 2022 年 3 月 15 日，178.06 委估资产评估价值为人民币 178.06 万元，评估结论详细情况见评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 十一、特别事项说明

（一）对企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



## （二）产权资料瑕疵事项

1、本次评估范围内的原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元东户房产，截止报告出具日，尚未办理相关产权证书，相关当事人已提供相关购房合同，评估人员在审查中发现，该块土地尚为集体用地，故本次评估仅评估该处房产的建筑物市场价值；

2、本次评估范围内的原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房房产，截止报告出具日，尚未办理相关产权证书，相关当事人已提供相关购置合同，合同约定证件办理由原平市进出口公司负责，本次评估假设其产权证书可正常进行办理，提请报告使用者注意。

3、本次评估范围内的原平市印刷厂一单元七楼东户房产，截止报告出具日，尚未办理相关产权证书，相关当事人已提供相关购置收据，本次评估假设其产权证书可正常进行办理，提请报告使用者注意。

## （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

原平市人民法院所提供证据材料显示，评估范围内的房地产存在合同纠纷问题，已由原平市人民法院受理判决，执行号为（2022）晋 1981 执 160、161、162 号。

## （四）评估程序受到限制

无。

## （五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估无重大期后事项。

## （六）其他需要说明的事项

1. 评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法。

无。

2. 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

本次评估过程中，与法院、原被告双方当事人一起对房地产资产进行了现场勘查。

3. 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

本次评估人民法院提供了相关资料，不存在缺欠情况。



#### 4. 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) 本次评估范围内的三处房产，由相关当事人进行出租，现尚有租户使用。本次评估未考虑房屋已有租约价值影响因素，仅就租赁权存在进行披露，在此提请报告使用者注意。

(2) 本次评估结果为含税价，未考虑当地出台的限购政策及房产交易税费细则，在此提请报告使用者注意。

(七) 特别提示评估报告使用人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。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告结论经备案后方可使用。本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人和本评估报告中明确的其他评估报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本评估报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3. 本评估报告的使用权归委托人所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告有效使用期限为一年，自评估基准日即 2022 年 3 月 15 日起至 2023 年 3 月 14 日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可使用评估报告。超过使用期限，需重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告的资产评估报告日为 2021 年 4 月 22 日。



(本页无正文，为签字盖章日)

资产评估师：



资产评估师：



山西德源资产评估有限公司

二〇二二年四月二十二日





# 资产评估报告附件

## (目 录)

1. 山西省原平市人民法院价格评估委托书复印件；
2. 产权持有人身份证复印件；
3. 现场照片
4. 其他产权证明文件；
5. 资产评估机构及资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构营业执照复印件；
7. 山西省资产评估机构备案证明复印件；
8. 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
9. 资产评估结果明细表。





## 山西省原平市人民法院 价格评估委托书

(2022)晋 0981 执 160、161、162 号

山西德源资产评估有限公司：

我院在执行原平市汇民村镇银行有限责任公司与苏慧芳、张国良、尹卫民、苏爱中、原平市诚益煤业有限公司借款合同纠纷；原平市汇民村镇银行有限责任公司与张国良、苏慧芳、苏爱中借款合同纠纷；原平市汇民村镇银行有限责任公司与闫文明、苏爱香、苏爱中、尹卫民、原平市诚益煤业有限公司借款合同纠纷案中，需对被执行人苏慧芳原平市印刷厂一单元七楼东户房产、被执行人苏爱中原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房产、被执行人闫文明原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元一楼东户及所属地下室进行价格评估。依照《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》第三条、第四条之规定，请你公司对苏慧芳原平市印刷厂一单元七楼东户房产、苏爱中原平市外贸小区小二楼西面一排第三套房产、闫文明原平市太平街盛美农贸城五号楼一单元一楼东户房产及其所属地下室进行价格评估，并将书面评估报告一式五份及时报送我院。

二〇二二年三月十五日

联系人：赵春慧

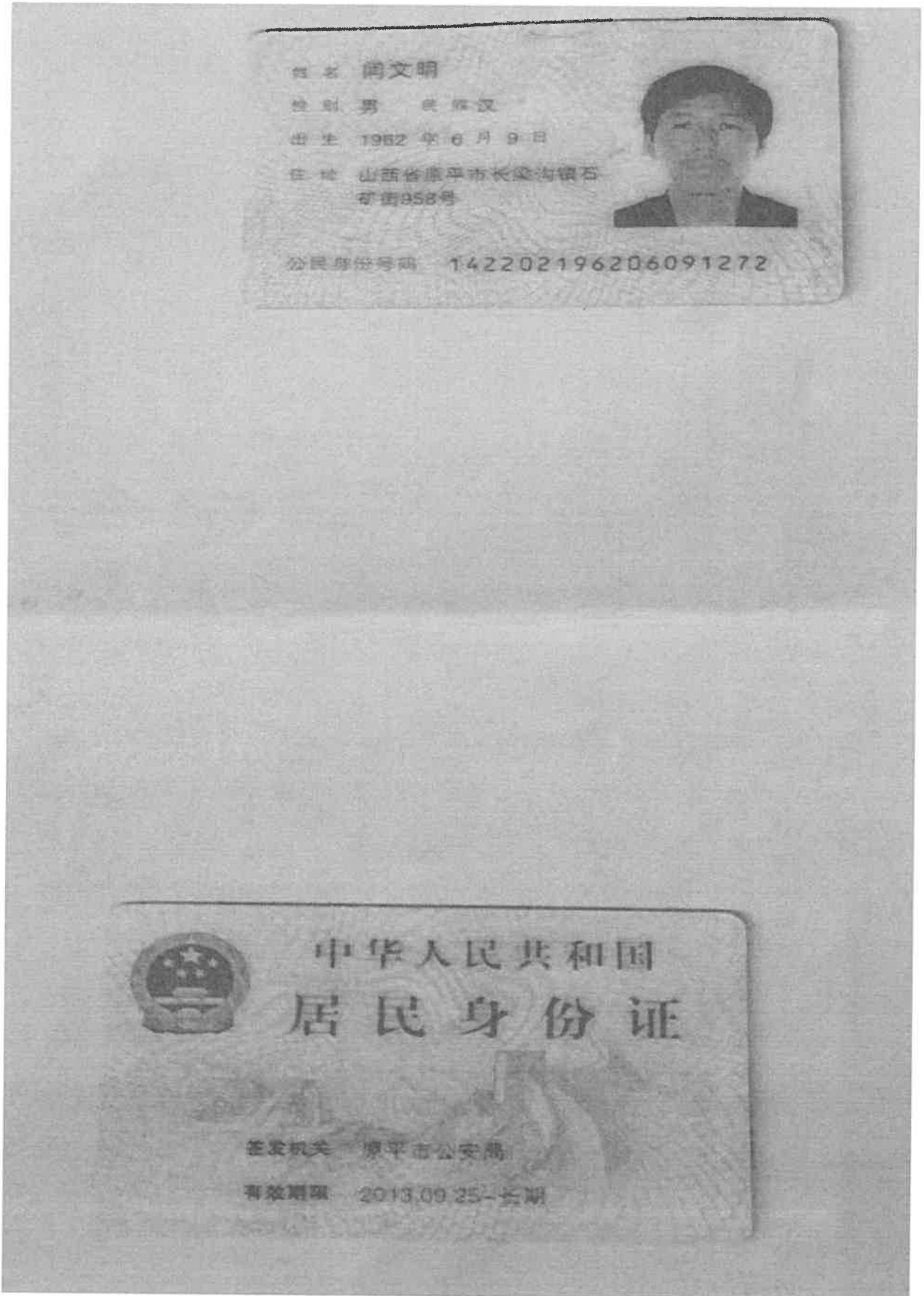
联系电话：15835082392

本院地址：山西省原平市平安西大街 1039 号

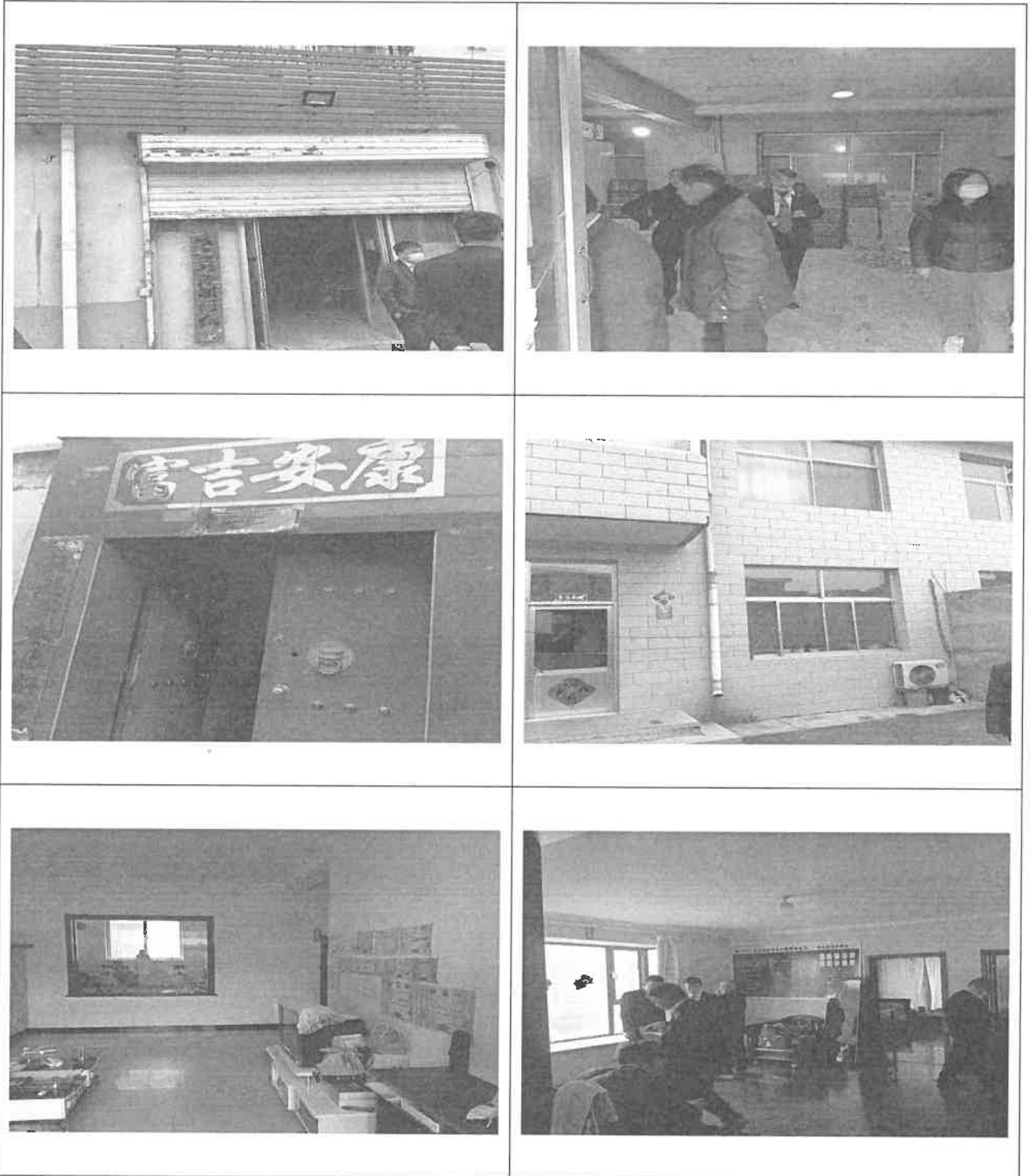
邮 编：034100



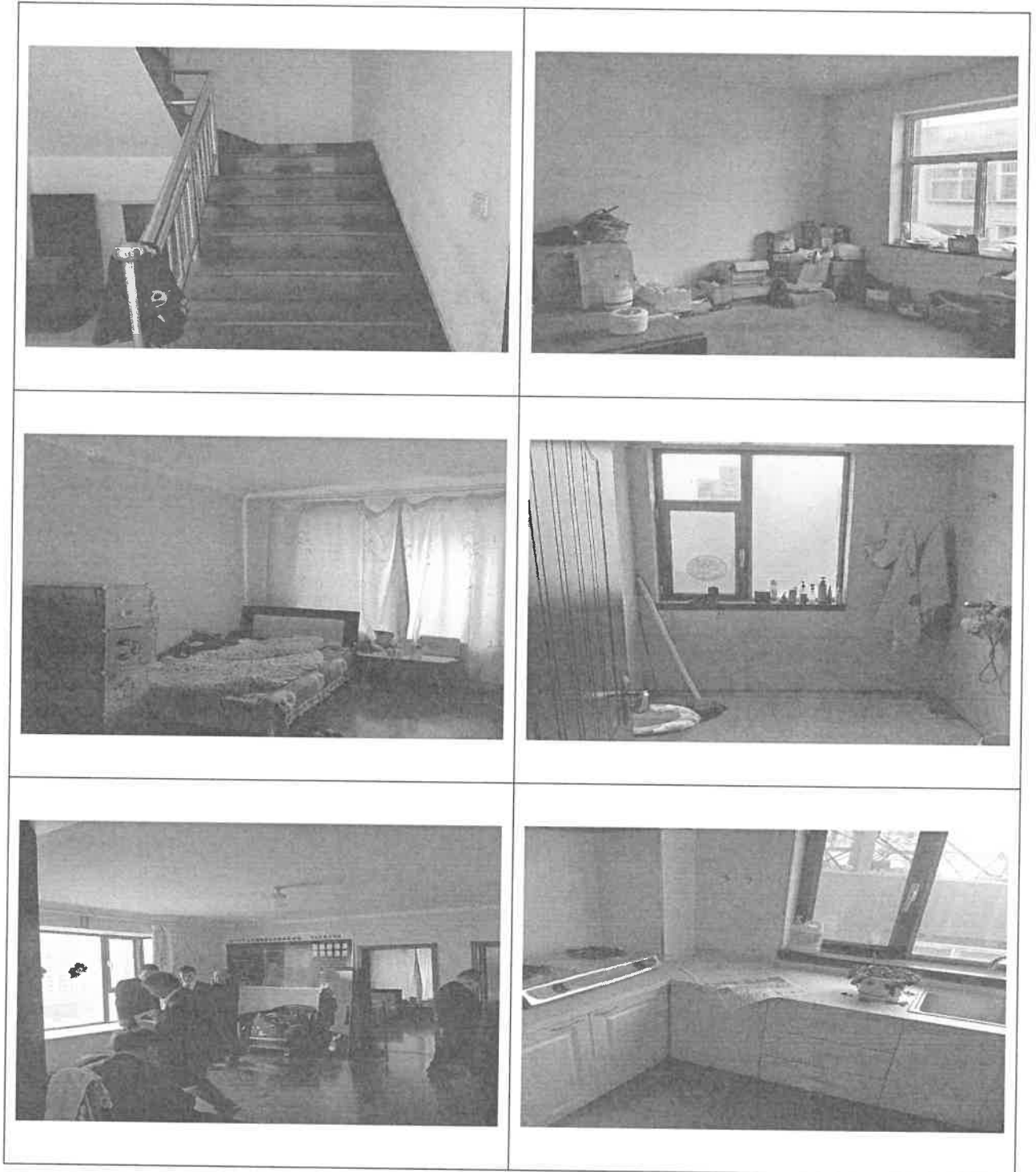




## 现场照片



## 现场照片



收 据

№ 0810133

收款方式: 现 金

交款单位: 原平市法院

人民币 (大写): 陆仟叁佰元

收款事由: 司法拍卖款

入账日期: 2018年11月1日

出 纳: 张 楠

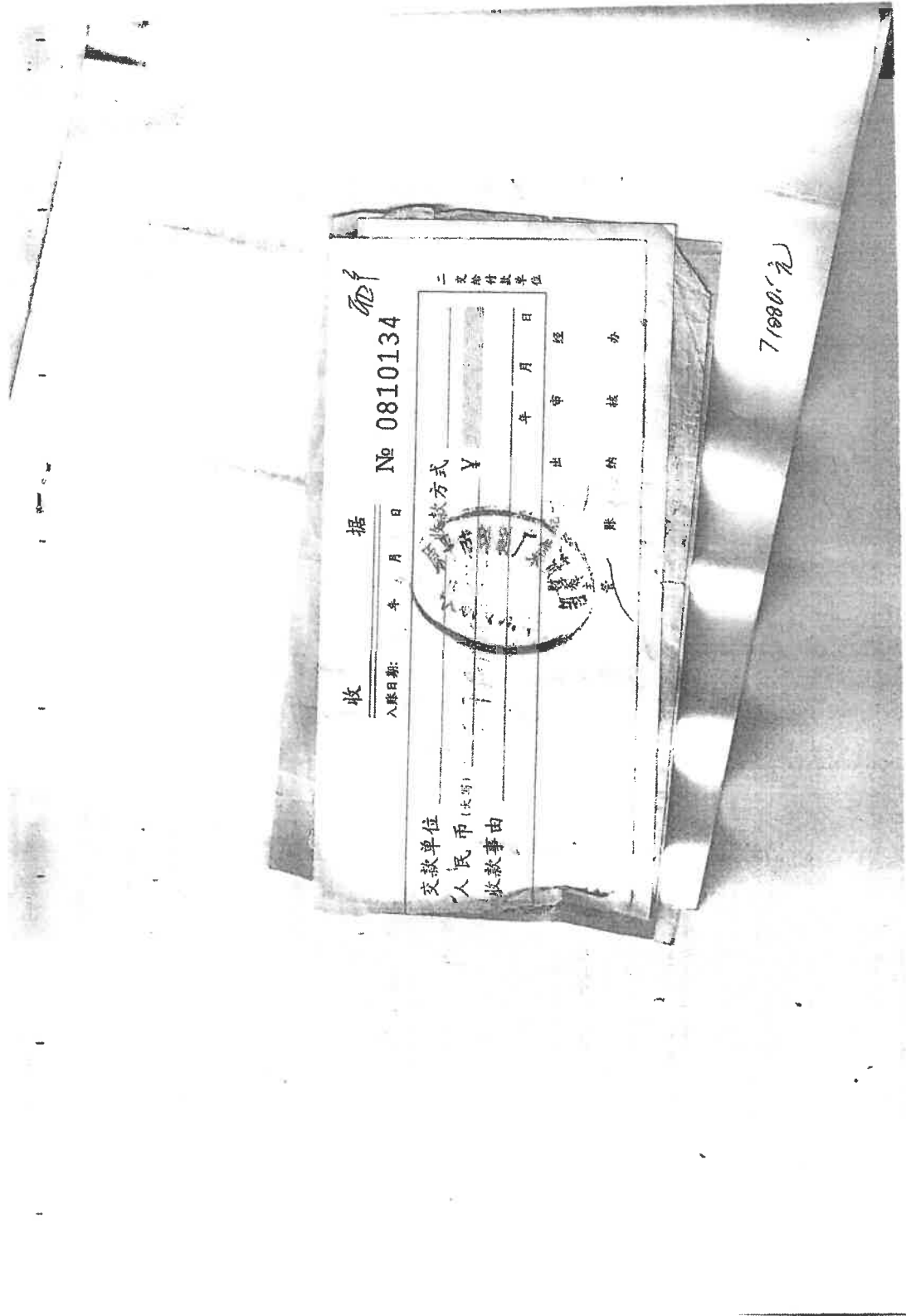
审 核: 李 斌

经 办: 王 强

二 〇 一 八 年 十 一 月 一 日

二 交 给 付 款 单 位

66030元



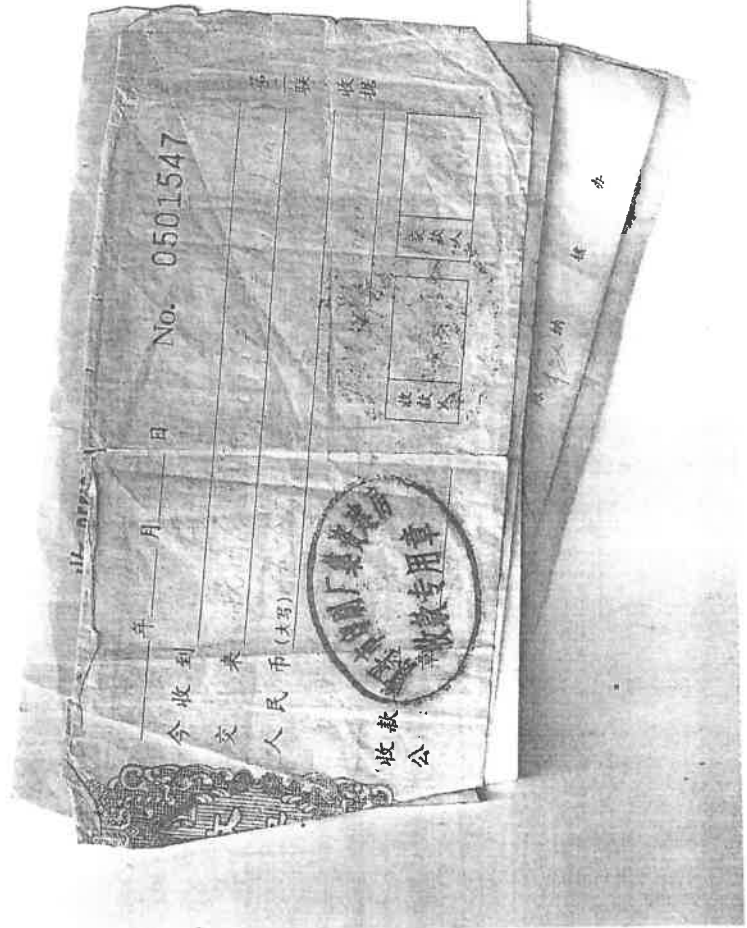




2008.4.2

阳高县良奥信教(原阳高县房产局房产)

作担保





## 原平市进出口总公司 售房协议

出让方：原平市进出口总公司（简称甲方）

受让方：苏俊康（简称乙方）

原平市进出口总公司在院内新建单家独院小二楼出售，为明确双方的权利和义务，特签订本协议：

### 一、房型面积及质量：

1、该楼为单家独院小二楼，分A型和B型两种，A型南北  $m$ ，东西  $m$ ，建筑面积  $m^2$ ，B型南北  $m$ ，东西  $m$ ，建筑面积为  $166.5 m^2$ 。

本楼由专业的设计单位负责设计，由丙类以上建筑队施工，由专业的监理负责监督，质量保证合格。

### 二、施工日期：

该小二楼可在2006年10月底竣工，竣工验收合格后，交付乙方使用。

### 三、售价及交款办法：

- 1、每平方米售价 1200 元，合计 19.8 万元。
- 2、第一次交款 11 万元，余款部分工程完工后一次

交清。

#### 四、楼体与设施：

1、楼体前面贴瓷砖，侧墙与后墙为水泥抹面，顶檐为琉璃瓦，内室地面做至垫层，门窗均为铝合金双玻一纱，内门不做，内墙挂白，卫生间、阳台内墙、厨房为沙浆搓底，不做楼梯、栏杆和扶手，洁具预留口，前后落水管。

2、楼体内上水、下水、暖气（地暖）、电齐全。

3、楼体内电话、光缆、网线预留口，煤气代户入网（入户安装费自理）。

4、小区内停车场车库，住户可以优先购买或租赁。

#### 五、其它约定事项

1、甲方负责办理土地使用证和房产权证（办理费用和工本费由甲方负责。

2、乙方购房后，应服从物业人员统一管理。

3、乙方不得随便搭建东西房，更不能在公用通道上堆放杂物及搭建临时建筑，爱护公物，积极参加社区的社会公益活动。

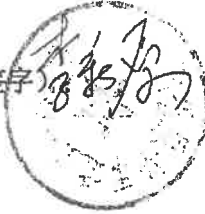
4、甲方将组织住户代表选举成立业主委员会，制定小区物业管理条例，进行小区物业管理。



六、本协议一式三份，甲方留存二份，乙方留存一份，签订之日起生效。

出让方（盖章）：

出让方法定代表人（签字）  
（ 栋楼 号）



承让方（盖章）：

承让方法定代表人（签字）

二〇〇五年六月五日



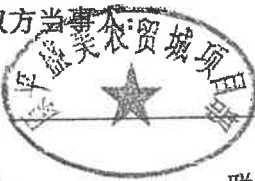


# 购铺合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

一致

合同双方当事人:



甲方: \_\_\_\_\_

代理人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

身份证号: \_\_\_\_\_

乙方: 苏慧芳

代理人: \_\_\_\_\_ 籍贯: \_\_\_\_\_

身份证号: 142202198910110122

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: 13753004362



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，乙方和甲方在平等、自愿、协商一致的基础上就所购商铺达成如下协议：

**第一条 乙方所购商铺的基本情况**

该商铺位于原平市汽车站对面，为市委、市政府批准开发的重点项目，是以农副产品生产、加工、批发、销售为一体的流通综合市场。总建筑面积 130000 平方米。紧临平安东大街，东临高速路口，交通便利，前景广阔。

乙方所购的商铺为本合同第一条规定的项目中的：

第 5 号楼 B1、F3 层 1# 号商铺；套内面积 161.99 m<sup>2</sup>。

**第二条 计价方式与价款**

按套（单元）计算，该商铺总金额 485920（小写）元整，肆拾捌万伍仟玖佰贰拾元（大写）元整。

**第三条 付款方式**

一次性付款（不包含采暖、通信、天然气、监控等配套设施入网费及物业管理费）

第四条 乙方交纳定金后未按约定期限交清余款的每天加收总铺款的万分之 5 的违约金。





**第五条 乙方的权利与义务**

- 1、乙方享有约定商铺的绝对产权；
- 2、乙方对商铺自主经营、自负盈亏，有权转让、出租、出售，并享有土地的长期使用权；
- 3、如遇到国家政策性变化，需重新规划时，所得补偿归乙方所有；
- 4、乙方应当依法经营，照章纳税，遵守物业管理规定；
- 5、自觉遵守盛美农贸城其他各项管理制度。

**第六条 交付期限**

- 1、甲方应当在\_\_\_\_\_前将商铺交付乙方使用；
- 2、但遭遇不可抗力等因素，除双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期。

**第七条 双方约定商铺的交付标准**

- |           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 细石混凝土压光地面 | <input type="checkbox"/> |
| 墙面挂白      | <input type="checkbox"/> |
| 水电暖       | <input type="checkbox"/> |
| 天然气       | <input type="checkbox"/> |
| 宽带        | <input type="checkbox"/> |
| 有线电视      | <input type="checkbox"/> |

第八条 该商铺所在楼宇的公共面积的使用权归全体业主所有，但由物业公司统一管理。

第九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成时，任何一方均可通过诉讼渠道解决。

第十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议。

第十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十二条 本合同一式贰份，双方各执一份，签名盖章生效。

甲方 (盖章): 

签字:

2014年12月14日

乙方 (盖章):

签字: 

2014年12月14日



## 资产评估机构及评估师承诺函

原平市人民法院：

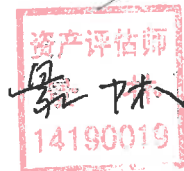
受贵法院的委托，我们对贵法院拟司法执行财产处置所涉及的房地产进行认真的清查核实、评定估算，并形成资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致；
2. 对涉及评估的各类资产进行了合理的勘查、核实；
3. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
4. 对影响资产评估价值的因素进行了考虑；
5. 评估结果公允、客观；
6. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师（签字、盖章）：



资产评估师（签字、盖章）：



执业机构（盖章）：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 (1-1)  
9114010069912759XJ



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



名称 山西德源资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 董冀

注册资本 壹佰伍拾万圆整  
成立日期 2010年01月15日  
营业期限 2010年01月15日至2030年01月14日  
住所 太原市迎泽区迎泽大街229号省财贸大楼455号室

从事各类单项资产评估、社会稳定风险评估、企业整体资产评估  
以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 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，山西德源资产评估有限公司 已在山西省财政厅备案。

主要信息如下：

统一社会信用代码：9114010069912759XJ

法定代表人（执行事务合伙人）：董寅

办公场所：太原市迎泽大街 229 号省财贸大楼 450 室

备案公告号： 2018 年 第 65 号

备案日期：2021年3月31日







# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：景林

性别：女

登记编号：14190019

单位名称：山西德源资产评估有限公司



初次执业登记日期：2019-05-14

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：景林

本人印鉴：  
资产评估师  
景林  
14190019



打印日期：2022-03-23

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>

