

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：兰西房估字[2019]第 0052 号

估价项目名称：陇西县巩昌镇崇文路北侧“新金龙国际百货”商场
负一层部分商业、负二层部分商业车库带租约限制的
的房地产市场价格价值评估

估价委托人：甘肃省定西市中级人民法院

房地产估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名	注册证号
岳建军	6220010015
张海霞	6220180040

估价报告出具日期：2019 年 8 月 15 日



致估价委托人函

甘肃省定西市中级人民法院：

受贵院（2019）甘 11 执 23 号《甘肃省定西市中级人民法院委托书》委托，我公司选派估价人员对位于陇西县巩昌镇崇文路北侧“新金龙国际百货”商场负一层部分商业、负二层部分商业车库房地产进行了带租约限制下的市场价格评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估房地产市场价格，价值时点为 2019 年 5 月 17 日。

我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用收益法进行分析、测算和判断，综合考虑影响房地产价格的各项因素，并对影响估价对象价格的因素进行认真分析，结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，分析、判断后确定估价对象商业用房在价值时点的带租约限制的评估总价为 4956.33 万元，大写肆仟玖佰伍拾陆万叁仟叁佰元整。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法		
		收益法		
建筑面积/套内建筑面积 (m ²)	负一层	4714.46/3933.26		
	负二层	4886.69/4125.46		
房屋用途	负一层	营业		
	负二层	地下车库		
测算结果	负一层（带租约限制）	总价（万元）	3169.47	租约期2019年5月17日-2021年1月14日
		单价（元/m ² ）	6723	
	负二层（带租约限制）	总价（万元）	1765.86	租约期2019年5月17日-2023年4月30日
		单价（元/m ² ）	3614	
评估价值	负一层（带租约限制）	总价（万元）	3169.47	
		单价（元/m ² ）	6723	
	负二层（带租约限制）	总价（万元）	1765.86	
		单价（元/m ² ）	3614	
合计（万元）		4935.33		



特殊说明：

估价人员现场查勘时，估价对象已出租经营，估价对象负一层已出租为新华联超市使用，出租方为陇西永兴房地产开发有限责任公司，承租方为朱清秋，每三年一个租期，共租 6 年，自合同签订日 2015 年 1 月 15 日到 2021 年 1 月 14 日止。估价对象负二层地下停车场已承包出租，发包方为甘肃新金龙商贸有限责任公司，承包方为王文渊，承包期限自 2017 年 5 月 1 日起至 2023 年 4 月 30 日止，每两年为一个租期，承包期为 6 年。经与委托方沟通，此次评估价值考虑租约对估价结果的影响，本次评估以带租约限制的房地产进行评估，提醒本报告使用者注意。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇一九年八月十五日



目录

注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、一般假设	5
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	6
四、不相一致假设	6
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	7
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
估价技术报告	19
估价对象描述分析	19
估价对象最高最佳利用分析	23
估价方法分析	25
附件	27
一、估价对象及可比实例位置图	28
二、估价对象照片	29
三、估价对象现场勘查记录表扫描件	34
四、甘肃省定西市中级人民法院委托书扫描件	35
五、《房屋所有权证》扫描件	36
六、《房屋他项权证》扫描件	42
七、《商场楼层（商铺）出租合同书》电子照片	43
八、《龙城佳苑停车场承包经营合同》	55
九、房地产估价机构营业执照扫描件	60
十、房地产估价机构资质证书扫描件	60
十一、参加此次估价的估价师注册证件扫描件	62



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：

1. 我们在本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. 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。
3. 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。
4. 我们对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。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 本次评估结果为房地产带租约限制下的价值。
7. 我公司估价人员已于价值时点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勘并进行记录。
8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
9. 本估价报告一式陆份，委托方伍份，本机构存档一份。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《商场楼层（商铺）出租合同书》和《龙城佳苑停车场承包经营合同》等相关资料，我们对资料上记载的信息进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。若资料有瑕疵或不真实，由最终提供者负责。估价委托人提供的估价对象有关资料我们认为是合法有效且真实。

3. 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。

4. 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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿地交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买着的附加出价。

二、未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，根据估价对象现场查勘，估价对象建成年份约为 2016 年，本次估价建筑物的建成年份以实



际调查为准，仅在本报告中使用，不作任何其他用途使用。

三、背离事实假设

1. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估房地产市场价格，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值等对估价结果的影响。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。

3. 根据本次估价目的，不考虑估价对象被查封及原有担保物权和其他优先受偿权情况，未考虑按揭或债务等情形对其价值产生的影响，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的资产进行评估。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1. 估价对象为商业用房，土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿。本次估价假设土地收益期结束后，土地及地上的建筑物均被无偿收回，不考虑期满后建筑物残余价值对估价结果的影响。

2. 经估价人员勘查现场时，估价对象已出租经营，经委托人沟通，由被



申请方直接向我公司提供估价对象租赁合同。被申请方向我公司发送了编号为 XJLHT 第 6 号《商场楼层（商铺）出租合同书》和《龙城佳苑停车场承包经营合同》电子照片，我们对合同资料上记载的信息进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价被申请方提供的资料合法、真实、准确、完整。若被申请方提供的资料有瑕疵或不真实会影响评估结果的，由资料提供者承担相应责任。

3. 被申请方提供的编号为 XJLHT 第 6 号《商场楼层（商铺）出租合同书》只记载了估价对象租赁起止年限，未记载具体月份和日期，本次评估假设估价对象租赁起月份和日期为估价对象合同签约日的月份和日期，则根据合同书记载，估价对象共承租六年，每三年为一个租期，第一租期应为 2015 年 1 月 15 日起至 2018 年 1 月 14 日止，第二租期应为 2018 年 1 月 15 日起至 2021 年 1 月 14 日止。只在本报告中使用，不作其它用途。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限用于为甘肃省定西市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况的变化，会对评估结果产生影响的，评估结果应当进行相应调整；超过一年，需重新进行估价。

3. 本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



4. 本报告由兰州西部房地产评估咨询有限公司负责解释。
5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。
6. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本公司及注册房地产估价师依法不承担责任。



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：甘肃省定西市中级人民法院
2. 地址：甘肃省定西市安定区民主路 12 号
3. 联系人：张俊杰
4. 联系电话：17752022005

二、房地产估价机构

1. 估价机构：兰州西部房地产评估咨询有限公司
2. 公司地址：兰州市城关区庆阳路 350 号第 2 单元 26 层 001 室
3. 法人代表：岳建军
4. 备案等级：贰级
5. 备案证书编号：甘建房估备字 620113 号
6. 联系人：李鼎猷
7. 联系电话：0931-8470895

三、估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估房地产带租约限制下的市场价格。价值时点为 2019 年 5 月 17 日。

四、估价对象

(一)、估价对象财产范围

本报告估价对象位于陇西县巩昌镇崇文路北侧“新金龙国际百货”商场负一层部分商业现为新华联超市（租约期为 2015 年 1 月 15 日到 2021 年 1 月 14 日）、负二层部分商业车库（租约期为 2017 年 5 月 1 日到 2023 年 4 月



30 日)，建筑面积分别为 4714.46 m²、4886.69 m²的带租约限制下的商业房地产及相应分摊的国有土地使用权。

（二）建筑物状况

根据估价人员现场查勘，该房产所在地位于陇西县巩昌镇。估价对象所在楼宇一面临街，一面临巷道。结构为框剪，建筑物为约建成于 2016 年。估价对象所在建筑物总高 31 层，地下 3 层，-1 层现出租为新华联综超使用，-2 到-3 层均为地下停车库。地上 28 层，群楼 1-7 层为商业，1 层主要营业为黄金珠宝、名表、数码、化妆品，2 层主要营业为男女装、鞋帽箱包、饰品，3 层主要营业为女装、时尚内衣、鞋子、皮草，4 层主要营业为苏宁电器、童装、儿童玩具和儿童乐园，5 层主要营业为健身房、火锅和地方特色美食，6 楼主要营业为大型中餐，7 楼现为空置，设计为甘肃新世界影院。塔楼 8-28 层为住宅。估价对象所在建筑物外部墙面 1-2 层为干挂大理石，窗户为钢化玻璃窗，3-7 层为玻璃幕墙，8-28 层为彩色涂料粉刷。估价对象建筑物内部设有 2 部观光电梯，可由-3 层通往 7 层商业。一部自动扶梯，可由-1 层逐层通往 7 层。3 部客梯，可由-3 层通往 7 层商业，但-1 层不停留。2 部住宅楼单元电梯，可由-3，-2 层停车场通往住宅区 1 楼到 28 楼。本次评估估价对象为-1 层和-2 层部分营业用房。

（三）估价对象状况

负一层营业用房，现整体出租为新华联超市。本次估价对象仅为估价对象所属建筑物负一层一部分，根据被申请人指认及应为估价对象负一楼南面到中部防火门处，具体位置根据《房屋所有权证》所附平面图确定。负一层可由估价对象所在建筑物一楼大厅自动扶梯或者观光电梯进入，也可由地



下停车场观光电梯进入。估价对象设有 2 个消防通道，4 个安全出入口。估价对象内部已分割为超市内部、超市外部摊位、超市办公区域。超市内部分区独立、明显、售卖货品较齐全，超市出口处设立统一收费处。估价对象内部装修地面为大理石瓷砖，天花为石膏板吊顶，墙面为瓷砖贴面。估价对象安装有电子监控系统，防盗系统、通讯系统及消防栓、灭火器、自动喷淋、烟感报警等消防设施。水、电、中央空调等设施齐全，维护保养状况较好。此估价对象已整体出租，由出租人整体管理。

负二层营业用房，现整体出租作为地下停车场。本次估价对象仅为估价对象所属建筑物负二层一部分，根据被申请人指认应为估价对象负二楼 C 区停车场及 B 区部分停车位，具体位置根据《房屋所有权证》所附平面图确定。C 区、B 区位于商住楼下部，有 2 部观光电梯及 3 部客梯通往商业区，C 区、B 区分有 111 个车位。估价对象地面为地坪漆，且已划线、编号，地面画有指示线、墙面及天花均为涂料粉刷，柱子下部有黄黑色相间的护角。地下停车场入口位于龙城佳苑小区内部。停车场出入口安装有标识系统，停车场内部安装有电子监控系统，及消防栓、灭火器、自动喷淋、烟感报警等消防设施。此估价对象已整体出租，由出租人整体管理。

（四）土地基本状况

估价对象土地东临吴家桥 1 号楼，西临崇文路，南临龙城佳苑小区入口，北临龙城佳苑，平原地形，形状规则，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，建设条件较好，宗地已达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖），土地平整，国有出让土地使用权的终止日期为 2051 年 8 月 11 日，剩余土地使用年限为 32.25 年。



（五）权益状况

根据委托方提供的编号为陇房权证巩字第 24235 号、24236 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为陇西县永兴房地产开发有限责任公司，登记时间为 2015 年 10 月 23 日，规划用途为营业，估价对象所在建筑物总层数为 31 层，结构为框剪，负一层建筑面积为 4714.46 m²，负二层建筑面积为 4886.69 m²。估价对象土地取得方式为出让，土地使用年限至 2051 年 8 月 11 日止。

五、价值时点

本次评估价值时点为：二〇一九年五月十七日，也是现场勘查之日。

六、价值类型

本次估价确定的价格是估价对象在价值时点的带租约限制下的市场价值。

带租约限制下的市场价值为出租人对自己的已出租房地产依法享有的权益的价值。其评估价值为已出租部分在租赁期间按合同租金确定租金收入，未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后按市场租金确定租金收入所评估的价值，还包括公共配套设施、买卖双方各自承担下的价格。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、最高最佳使用原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的



价格必须符合国家的价格政策。

2. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

3. 价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假设市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用时法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它是一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

5. 替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低着吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件



(1) 《中华人民共和国物权法》；(2007 年 3 月 16 日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过。2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国资产评估法》；(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)

(4) 《中华人民共和国拍卖法》；(1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正;根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《中国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正，由中华人民共和国主席令第 24 号发布，自公布之日起施行)

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布)

(6) 《甘肃省城市房地产管理条例》；(于 2001 年 3 月 30 日甘肃省第九



届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，现予公布，自 2001 年 7 月 1 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[2018]15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行)

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

(9)《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》(法释[2016]18 号，2016 年 5 月 30 日最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过，自 2017 年 1 月 1 日起施行)

(10)《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》(法释[2011]21 号，2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，自 2012 年 1 月 1 日起实施)

(11)《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》(2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起实施)

(12)《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)

(13)《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，2004 年 10 月 26 日由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起实施)

(14) 中华人民共和国司法部令第 107 号《司法鉴定程序通则》(2007 年



7 月 18 日司法部部务会议审议通过，自 2007 年 10 月 1 日起实施)

(15) 《甘肃省高级人民法院对外委托司法拍卖工作实施细则》(2012 年 12 月 27 日施行)

(16) 《甘肃省人民法院委托司法鉴定、评估、拍卖管理规定》(2012 年 12 月 27 日施行)

2. 本次估价采用的技术规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；(GB/T 50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起实施；

(2) 《房地产估价基本术语标准》；(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号发布，编号为 GB/T50899-2013, 自 2014 年 2 月 1 日起实施)

3. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 编号为 (2019) 甘 11 执 23 号《甘肃省定西市中级人民法院委托书》

(2) 编号为陇房权证巩字第 24235 号、24236 号《房屋所有权证》复印件

(3) 编号为陇房他证 2016 字第 1236 号《房屋他项权证》复印件

(4) 编号为 XJLHT 第 6 号《商场楼层(商铺)出租合同书》和《龙城佳苑停车场承包经营合同》电子照片

(5) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。依据中华人民共和国国标《房



地产估价规范》的有关规定，通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价目的、对象的特点和实际情况，估价人员确定本报告采用收益法进行评估。

收益法就是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

十、估价结果

我公司估价人员经过实地勘查和市场调查，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城乡规划法》《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，综合考虑影响房地产价格的各项因素，并对影响估价对象价格的因素进行认真分析，结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，分析、判断后确定估价对象商业用房在价值时点的带租约限制的评估总价为 4956.33 万元，大写肆仟玖佰伍拾陆万叁仟叁佰元整。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法		
		收益法		
建筑面积/套内建筑面积 (m ²)	负一层	4714.46/3933.26		
	负二层	4886.69/4125.46		
房屋用途	负一层	营业		
	负二层	地下车库		
测算结果	负一层 (带租约限制)	总价 (万元)	3169.47	租约期2019年5月17日-2021年1月14日
		单价 (元/m ²)	6723	
	负二层 (带租约限制)	总价 (万元)	1765.86	租约期2019年5月17日-2023年4月30日
		单价 (元/m ²)	3614	
评估价值	负一层 (带租约限制)	总价 (万元)	3169.47	
		单价 (元/m ²)	6723	
	负二层 (带租约限制)	总价 (万元)	1765.86	
		单价 (元/m ²)	3614	
合计 (万元)		4935.33		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
岳建军	6220110015		2019年8月15日
张海霞	6220180040		2019年8月15日

十二、实地查勘期

二〇一九年五月十七日。

十三、估价作业日期

二〇一九年五月十七日至二〇一九年八月十五日。

兰州西部房地产评估咨询有限公司

二〇一九年八月十五日



估价技术报告

估价对象描述分析

（一）估价对象区位状况的描述与分析

位置：陇西县巩昌镇崇文路北侧新金龙国际百货商住楼负一层部分商业、负二层部分商业停车场。距陇西县政府交通距离约 0.8km，距陇西县第一人民医院交通距离约 2.6km，距陇西人民广场交通距离约 0.9km，距陇西综合客运中心交通距离约 7.1km，距陇西站交通距离约 8.9km。

交通条件：估价对象位于崇文路东侧，另有东大街、东城巷、北城路等路经过该区域，构成网状交通体系，将该区域与四方紧密联系起来。出入可利用的交通工具有公交车、出租车，乘坐出租车等待时间长，估价对象门前通 8 路公交车，无固定站牌，可招手停。交通便捷度一般。

基础设施：估价对象所在区域内基础设施达到“六通一平（路、上水、下水、电、讯、暖、土地平整）”。

公共设施：估价对象附近有城关一小、陕西育才中学、陕西师范、巩昌中学等；建军口腔、陕西新同济医院、陕西县中西医结合医院等；有陇西神州村镇银行、兰州银行、中国工商银行、中国农业银行等；新金龙国际百货、陇西恒发国际大酒店、鼓楼广场、大坑综合市场、新金茂商城等商服设施，估价对象所在区域公共设施齐全，商服繁华度较高。

周围环境：估价对象附近住宅区有龙城佳苑、吴家桥 1 号楼、巩东新村等住宅楼，居住人员主要为当地居民，居民素质较好，人文环境较好。住宅区较聚集，客流量较大。估价对象附近有街景、鼓楼广场、府城隍庙等景点，



景观较好。

（二）估价对象实物状况的描述与分析

1. 估价对象财产范围

本报告估价对象位于陇西县巩昌镇崇文路北侧“新金龙国际百货”商场负一层部分商业现为新华联超市（租约期为 2015 年 1 月 15 日到 2021 年 1 月 14 日）、负二层部分商业车库（租约期为 2017 年 5 月 1 日到 2023 年 4 月 30 日），建筑面积分别为 4714.46 m²、4886.69 m²的带租约限制下的商业房地产及相应分摊的国有土地使用权。

2. 建筑物状况

根据估价人员现场查勘，该房产所在地位于陇西县巩昌镇。估价对象所在楼宇一面临街，一面临巷道。结构为框剪，建筑物为约建成于 2016 年。估价对象所在建筑物总高 31 层，地下 3 层，-1 层现出租为新华联综超使用，-2 到-3 层均为地下停车库。地上 28 层，群楼 1-7 层为商业，1 层主要营业为黄金珠宝、名表、数码、化妆品，2 层主要营业为男女装、鞋帽箱包、饰品，3 层主要营业为女装、时尚内衣、鞋子、皮草，4 层主要营业为苏宁电器、童装、儿童玩具和儿童乐园，5 层主要营业为健身房、火锅和地方特色美食，6 楼主要营业为大型中餐，7 楼现为空置，设计为甘肃新世界影院。塔楼 8-28 层为住宅。估价对象所在建筑物外部墙面 1-2 层为干挂大理石，窗户为钢化玻璃窗，3-7 层为玻璃幕墙，8-28 层为彩色涂料粉刷。估价对象建筑物内部设有 2 部观光电梯，可由-3 层通往 7 层商业。一部自动扶梯，可由-1 层逐层通往 7 层。3 部客梯，可由-3 层通往 7 层商业，但-1 层不停留。2 部住宅楼单元电梯，可由-3，-2 层停车场通往住宅区 1 楼到 28 楼。



本次评估估价对象为-1层和-2层部分营业用房。

估价对象建筑物建成于约 2016 年，建筑物经济耐用年限为 60 年，价值时点剩余经济耐用年限为 57 年，土地到期可自动续期。建筑物整体维护保养较好，建筑物承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整使用正常，为完好房，未见有明显影响质量安全问题。

3. 估价对象状况

负一层营业用房，现整体出租为新华联超市。本次估价对象仅为估价对象所属建筑物负一层一部分，根据被申请人指认及应为估价对象负一楼南面到中部防火门处，具体位置根据《房屋所有权证》所附平面图确定。负一层层可由估价对象所在建筑物一楼大厅扶梯或者观光电梯进入，也可由地下停车场观光电梯进入。估价对象设有 2 个消防通道，4 个安全出入口。估价对象内部已分割为超市内部、超市外部摊位、超市办公区域。超市内部分区独立，明显，售卖货品较齐全，超市出口处设立统一收费处。估价对象内部装修地面为大理石瓷砖，天花为石膏板吊顶，墙面为瓷砖贴面。估价对象安装有电子监控系统，防盗系统、通讯系统及消防栓、灭火器、自动喷淋、烟感报警等消防设施。水、电、中央空调等设施齐全，维护保养状况较好。此估价对象已整体出租，由出租人整体管理。

负二层营业用房，现整体出租作为地下停车场。本次估价对象仅为估价对象所属建筑物负二层一部分，根据被申请人指认应为估价对象负二楼 C 区停车场及 B 区部分停车位，具体位置根据《房屋所有权证》所附平面图确定。C 区、B 区位于商住楼下部，有 2 部观光电梯及 3 部客梯通往商业区，C 区、B 区分有 111 个车位。估价对象地面为地坪漆，且已划线、编号，地面画有



指示线、墙面及天花均为涂料粉刷，柱子下部有黄黑色相间的护角。地下停车场入口位于龙城佳苑小区内部。停车场出入口安装有标识系统，停车场内部安装有电子监控系统，及消防栓、灭火器、自动喷淋、烟感报警等消防设施。此估价对象已整体出租，由出租人整体管理。

4. 土地基本状况

估价对象土地东临吴家桥 1 号楼，西临崇文路，南临龙城佳苑小区入口，北临龙城佳苑，平原地形，形状规则，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，建设条件较好，宗地已达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通信、通暖），土地平整，国有出让土地使用权的终止日期为 2051 年 8 月 11 日，剩余土地使用年限为 32.25 年。估价对象土地面积不详，分摊的土地使用权面积不明，估价人员对土地情况进行了尽职尽责调查，详细情况无法查询，请报告使用人注意。

5. 权益状况

根据委托方提供的编号为陇房权证巩字第 24235 号、24236 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为陇西县永兴房地产开发有限责任公司，登记时间为 2015 年 10 月 23 日，规划用途为营业，估价对象所在建筑物总层数为 31 层，结构为框剪，负一层建筑面积为 4714.46 m²，套内建筑面积为 3933.26 m²，负二层建筑面积为 4886.69 m²，套内建筑面积为 4125.46 m²。估价对象土地取得方式为出让，土地使用年限至 2051 年 8 月 11 日止。

根据委托方提供的编号为陇房他证巩字 2016 字第 1236 号《房屋他项权证》，房屋他项权人为甘肃陇西农村合作银行，房屋所有权人为陇西县永兴房地产开发有限责任公司，房屋所有权证号为陇房权证巩字第 24235 号、



24236 号，他项权利种类为一般抵押，债权数额为 20000000.00 元，登记时间为 2016 年 6 月 28 日，抵押登记面积为 8117.86 m²。

至估价对象价值时点，根据编号为 XJLHT 第 6 号《商场楼层（商铺）出租合同书》和《龙城佳苑停车场承包经营合同》图片，估价对象负一层已出租为超市经营，出租方为陇西永兴房地产开发有限责任公司，承租方为朱清秋，每三年一个租期，共租 6 年，自合同签订日 2015 年 1 月 15 日到 2021 年 1 月 14 日止。估价对象负二层地下停车场已承包出租，发包方为甘肃新金龙商贸有限责任公司，承包方为王文渊，承包期限自 2017 年 5 月 1 日起至 2023 年 4 月 30 日止，每两年为一个租期，承包期为 6 年。此次评估的估价对象价值为带租约限制影响下的市场价值，提醒本报告使用者注意。

估价对象价值时点，估价对象是已查封。根据委托方提供的租赁合同，估价对象负一层商业，负二层商业车库均为出租状态。根据本次评估目的，本次评估价值为带租约限制影响下的市场价值，本次不考虑估价对象查封、抵押等对估价对象价值的限制性影响，提醒本报告使用者注意。

估价对象最高最佳利用分析

遵循最高最佳利用原则，估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向选取者角度进行估价，并



相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

1. 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
2. 以更新改造再予以利用为最合理的，应选择该前提进行估价；
3. 以改变用途再予以利用为最合理的，应选择该前提进行估价；
4. 以改变规模再予以利用为最合理的，应选择该前提进行估价；
5. 以重新开发再予以利用为最合理的，应选择该前提进行估价；
6. 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经现场查勘，估价对象负一楼现作为营业用房整体出租为超市，负二楼现整体出租为地下停车库，经研究分析，我们认为估价对象负一楼及负二层维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

1. 法律上允许。估价对象负一层、负二层已取得《房屋所有权证》，根据委托人提供的《房屋所有权证》，房屋规划用途为营业，用途及建筑规模已经确定，本次估价目的是为委托人处置资产确定房地产市场价格提供参考依据，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合原则。

2. 技术上可能。估价对象负一层、负二层房屋规划用途为营业，建筑规模适中、层高适中、设定维护保养状况较好，能搞满足日常营业条件。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的。

3. 经济上可行。估价对象负一层作为营业超市已投入使用，负二层作为地下停车场已投入使用，其产生的收益或利用价值能够支持项目的正常运



营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的。

4. 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高的经济价值。

综上所述，估价对象负一楼按其合法用途营业用房进行评估，负二楼按其合法用途地下停车场进行评估，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

估价方法分析

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

1. 适用的估价方法

估价人员对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，并在认真分析所掌握的资料后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用收益法进行估算，估价方法适用性分析见下表。



估价对象特点	估价对象为商业房地产			
估价目的	估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而评估房地产带租约限制下的市场价格			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产租金进行比较和适当的修正或调整，以此估算估价对象的客观合理租金价格	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的后期开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为商业营业房地产，根据估价人员实地调查，所在区域类似规模、格局的商业营业房地产均为开发商自营或整体出租，整体出售买卖较少，其买卖市场发育不全。不易搜集类似规模、格局的商业营业房地产买卖案例，故不宜选用比较法作为估价方法。	估价对象为商业营业房地产，根据估价人员实地调查，所在地域类似规模、格局的商业营业房地产均为开发商自营或整体出租，且所在地域房地产租赁市场发育充分，区域内类似物业的市场租金交易案例较易调查。	估价对象为已投入使用的房地产，不具有开发或再开发潜力，故不宜用假设开发法。	估价对象已为成熟物业，其价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

2. 估价技术路线

收益法就是预计估价对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。本次评估为带租约限制下的估价对象市场价值，先测算估价对象租约期限内的收益现值，再测算估价对象租约期外的收益现值，将其整个收益年限的价值相加得到受租约限制的市场价值。

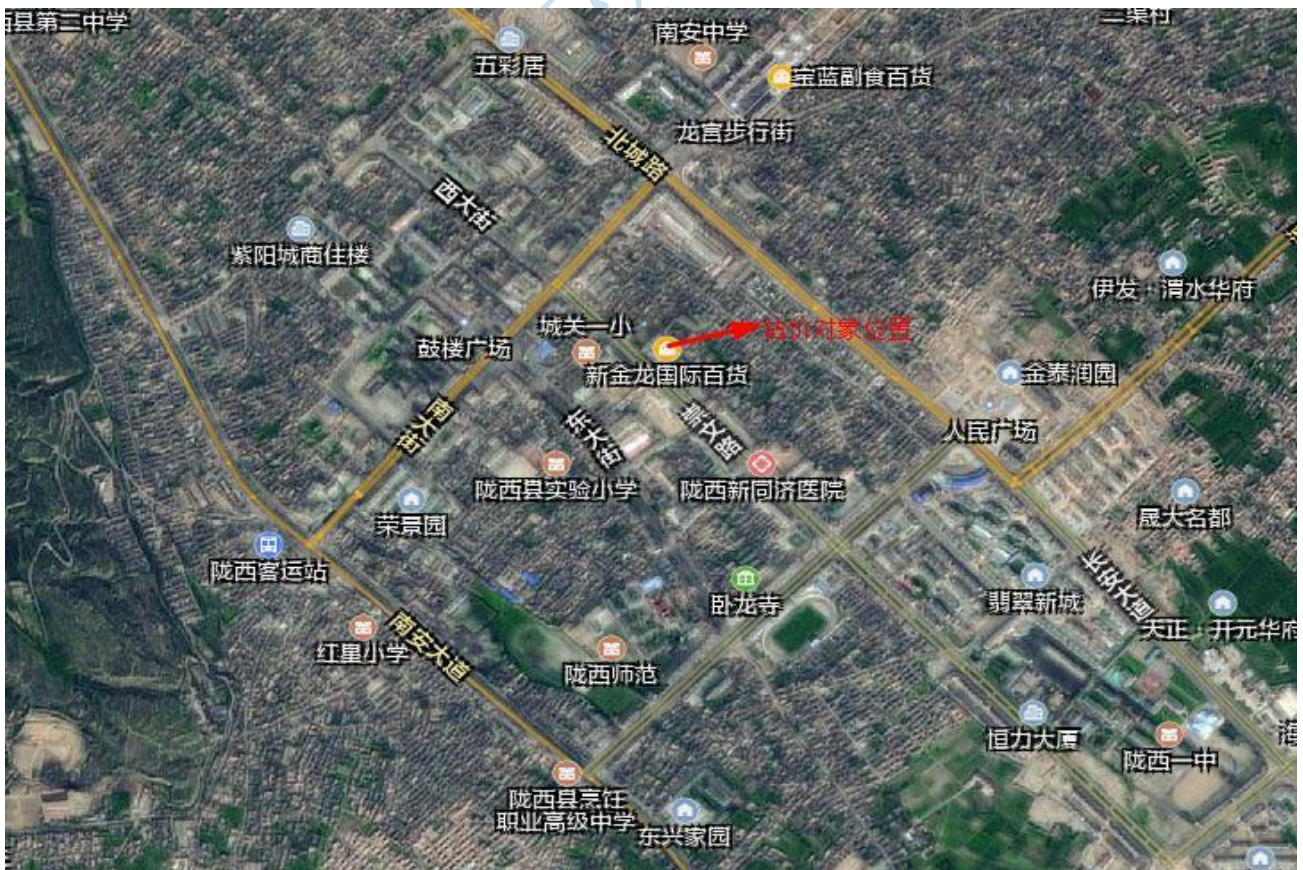


附件

- 一、估价对象及可比实例位置图
- 二、估价对象照片
- 三、房地产现场勘查记录表扫描件
- 四、甘肃省定西市中级人民法院委托书扫描件
- 五、《房屋所有权证》扫描件
- 六、《房屋他项权证》扫描件
- 七、《商场楼层（商铺）出租合同书》电子照片
- 八、《龙城佳苑停车场承包经营合同》
- 九、房地产估价机构营业执照扫描件
- 十、房地产估价机构资质证书扫描件
- 十一、参加此次估价的估价师注册证件扫描件



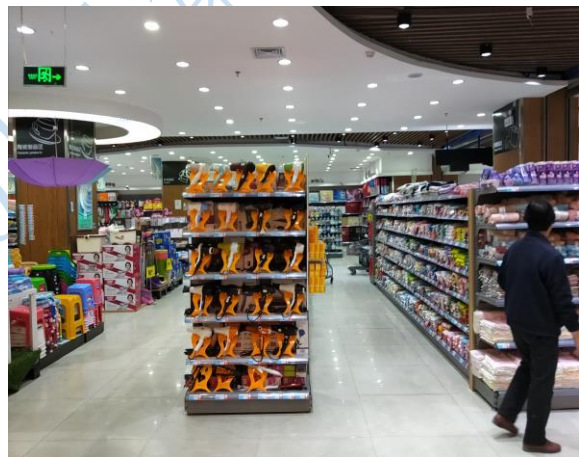
一、估价对象及可比实例位置图





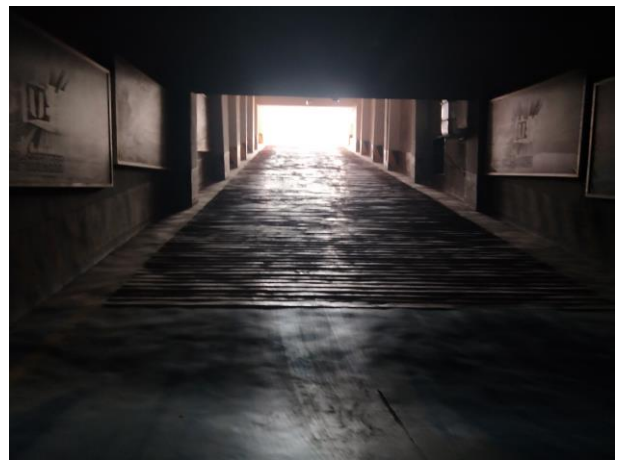
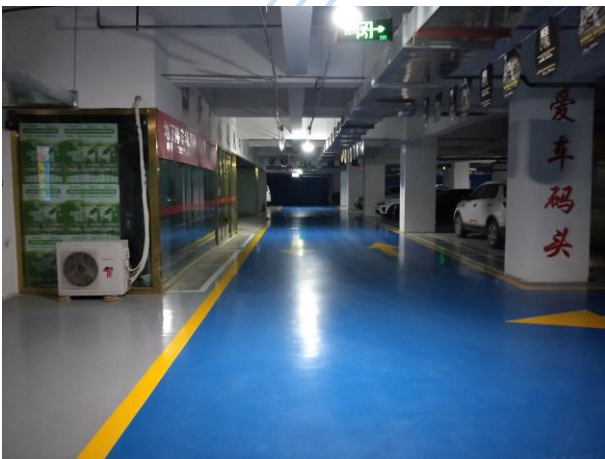
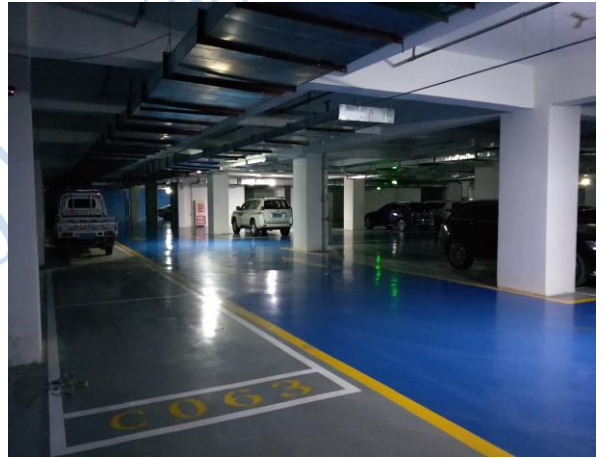
二、估价对象照片

1. 估价对象负一层内部照片



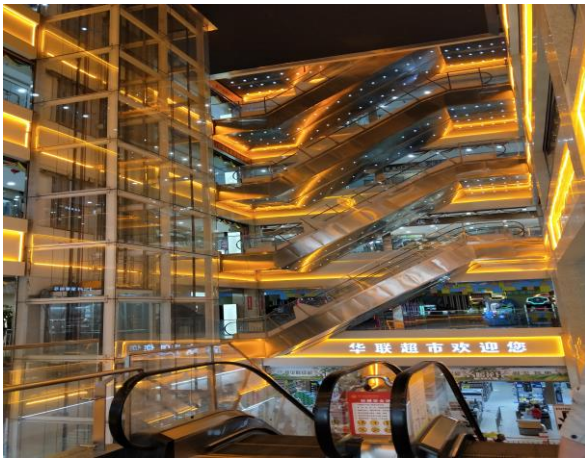


2. 估价对象负二层内部照片





3. 估价对象所在建筑物内部照片





4. 估价对象所在建筑物外部及案例照片







三、估价对象现场勘查记录表扫描件

经营性房地产实地查看记录表

房地产基本情况					
房地产名称	新金龙国际百货			权证编号	陇房权证西字第24235号, 24236号
房地产位置	陇西县的昌隆镇实验地侧新金龙国际百货一层、负一层			使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置
证载用途	商业	评估楼层	一层、二层	租金水平	/ 元/m ² .月
现状用途	商业、2号库	空置率	/	临街状况	<input checked="" type="checkbox"/> 2面临街 <input type="checkbox"/> 不临街
四至	东：景家巷1号楼 南：崇文路 西：古城南路小路口 北：龙城家苑				
房地产外部环境					
商业繁华度	距商业中心	<input type="checkbox"/> 中心内 <input checked="" type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远		距商务区距离	<input type="checkbox"/> 近 <input checked="" type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远
	规模	<input type="checkbox"/> 大 <input checked="" type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小		距政府部门	<input type="checkbox"/> 近 <input checked="" type="checkbox"/> 较近 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较远 <input type="checkbox"/> 远
	客流量	<input type="checkbox"/> 多 <input checked="" type="checkbox"/> 较多 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较少 <input type="checkbox"/> 少		规模	<input type="checkbox"/> 大 <input checked="" type="checkbox"/> 较大 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 小
主要商业	新金龙国际百货、恒发国际大酒店			主要写字楼	/
交通便捷度	公交线路	单号：8路		银行	陇西农村合作银行
	地铁站	距离：/		超市	华联超市
	火车站/飞机场	距离：陇西站8.9km		餐饮	放下咖啡、新金龙国际百货美食
主要交通干线	名称：崇文路 距离：0.05km		医院	康宁口腔、陇西新同济医院	
建筑物规模	整体概况				
	裙楼	层数：7	用途：商业		
	塔楼	层数：8-28	用途：住宅		
地下室	层数：3	用途：一层华联超市，二层地下停车场，三层地下停车场			
房地产内部状况					
项目	位置：电梯2部 基本状况：3-28层			使用现状	
设施	电梯	自动扶梯：2部 1-7层	<input type="checkbox"/> 无	<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
		客梯：2部 3-7层	<input type="checkbox"/> 无	<input checked="" type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
		货梯：3部 3-7层	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	防盗系统	<input type="checkbox"/> 防盗门自动对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 闭路监控系统 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	给排水系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	供电系统	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	照明系统	<input type="checkbox"/> 吊灯 <input type="checkbox"/> 吸顶灯 <input type="checkbox"/> 格栅灯 <input checked="" type="checkbox"/> 日光灯 <input type="checkbox"/> 其他		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
	空调系统	<input type="checkbox"/> 市政集中供应 <input checked="" type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 独立空调 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用
通讯系统	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
消防系统	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 灭火器 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 正常	<input type="checkbox"/> 破损 <input type="checkbox"/> 无法使用	
装修情况	外墙	1层干挂大理石，3-28层玻璃幕墙		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	内墙	磁砖地面		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	天花	铝扣板吊顶		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	房间地面	大理石瓷砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	楼梯间地面	/		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	外门	铝合金钢化玻璃地弹门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
	内门	/		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
窗	1-2段窗为钢化玻璃窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
备注	4个安全出口，2个消防通道。				

在查勘表背面绘制现场平面草图

申请人：张坤 被申请人：高伟 (实际建设与委托) 查勘人：张坤 法院：张坤 查勘时间：2019.5.11



四、甘肃省定西市中级人民法院委托书扫描件

甘肃省定西市中级人民法院 委托书

(2019)甘 11 执 23 号

兰州西部房地产评估咨询有限公司：

我院在执行甘肃陇西农村商业银行股份有限公司与马立新,陇西县永兴房地产开发有限责任公司,陈述之,景友斌,马鸿琪 一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

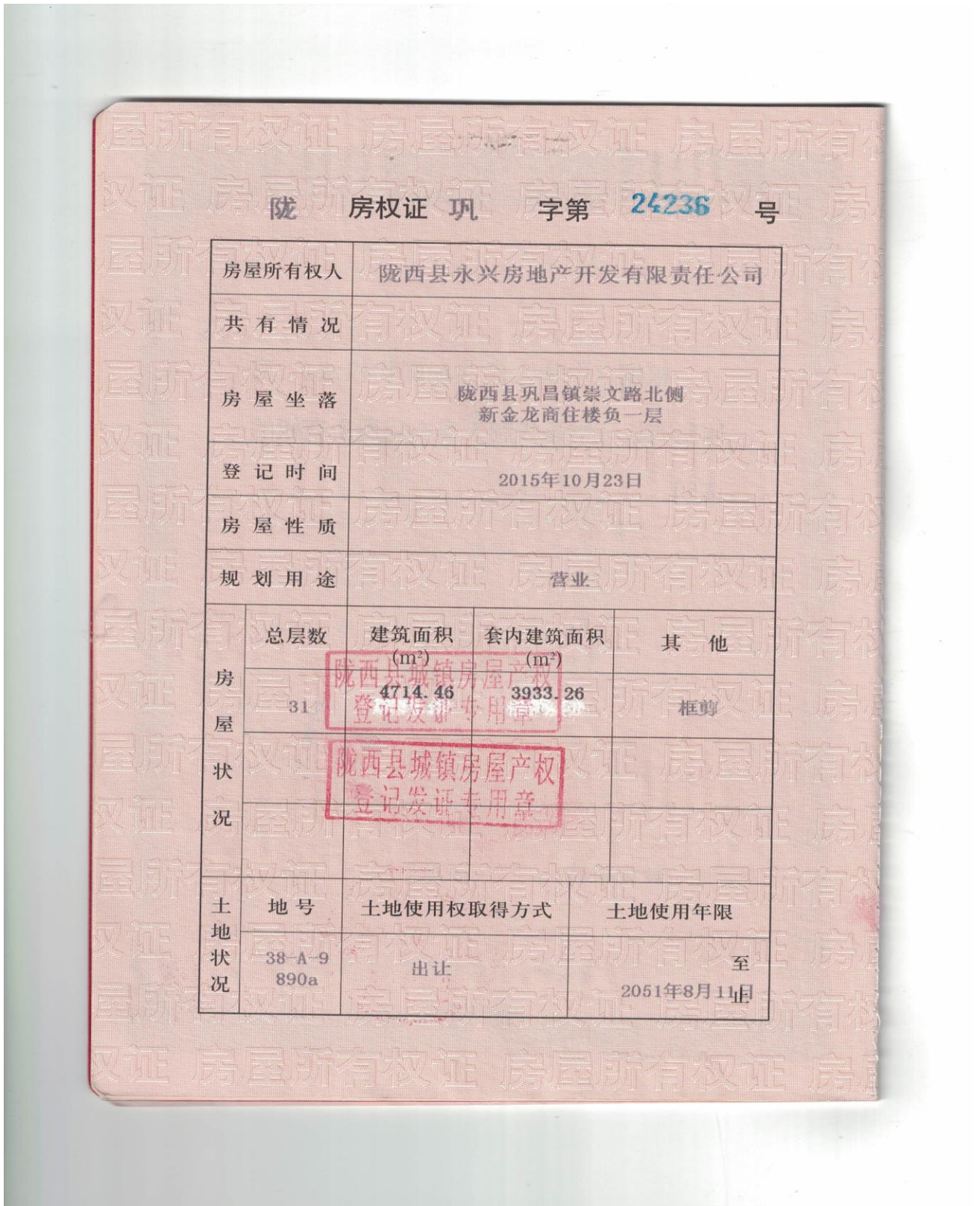
陇房他证 2016 字第 1236 号房产。

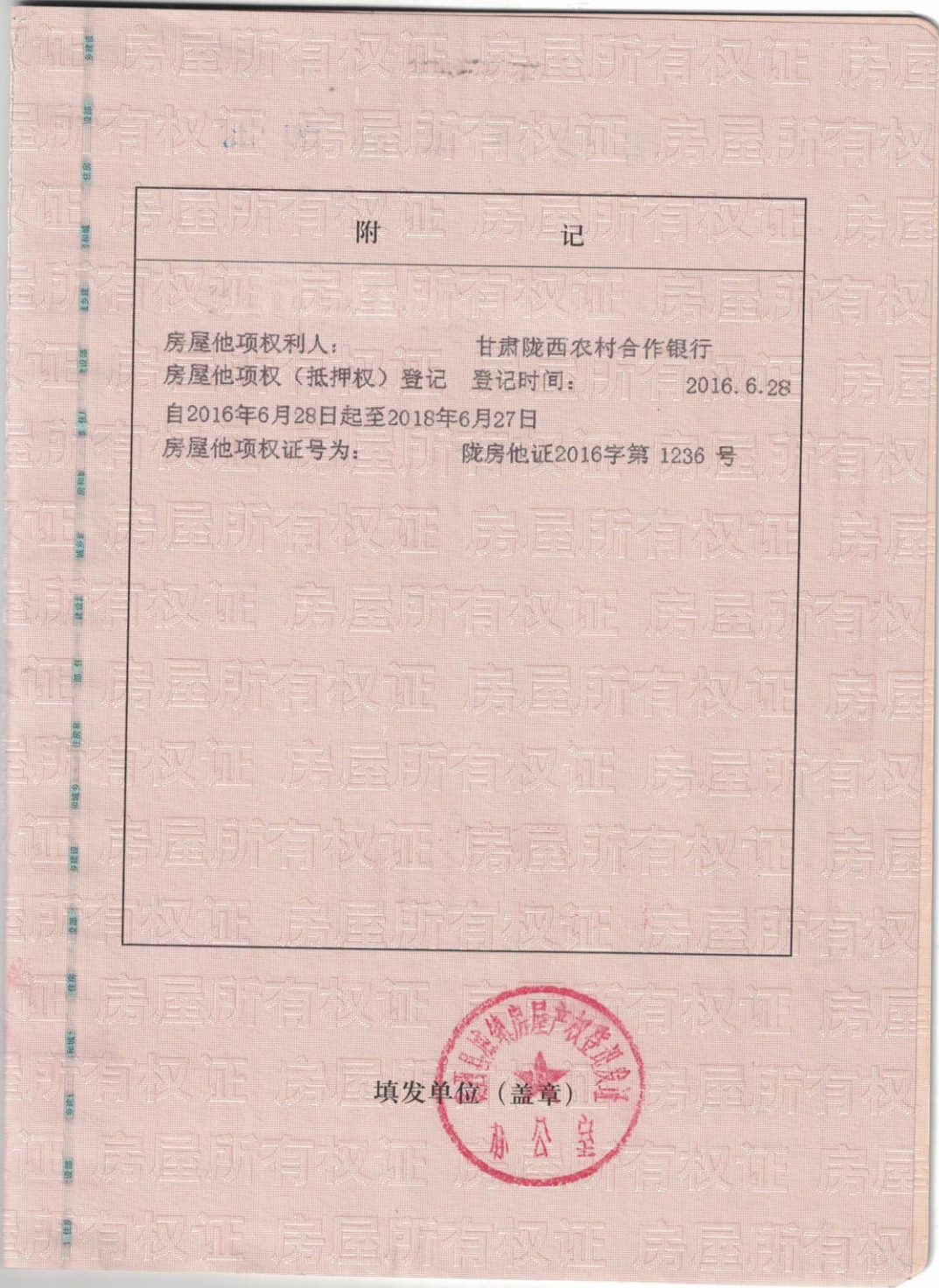




五、《房屋所有权证》扫描件

1. 估计对象负一层《房屋所有权证》

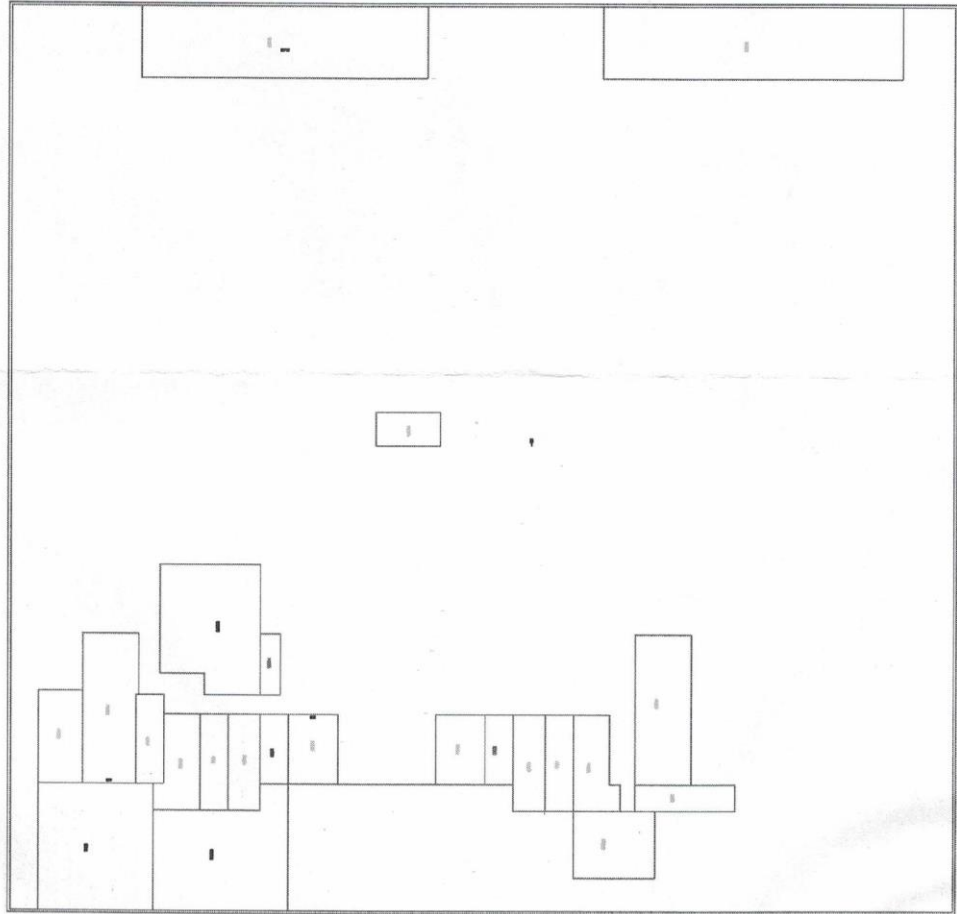






公建区	面积(平方米)
前室1	15.120
前室2	15.120
楼梯间1	30.500
楼梯间2	115.560
楼梯间3	120.960
楼梯间4	22.770
楼梯间5	45.300
楼梯间6	46.620
楼梯间7	21.040
中楼梯间2	21.040
中楼梯间3	17.280
中楼梯间4	17.280
管井	15.000
设备间1	6.750
设备间2	10.920
风机房1	13.860
风机房2	19.240
风机房3	19.240
本息合计	585.120

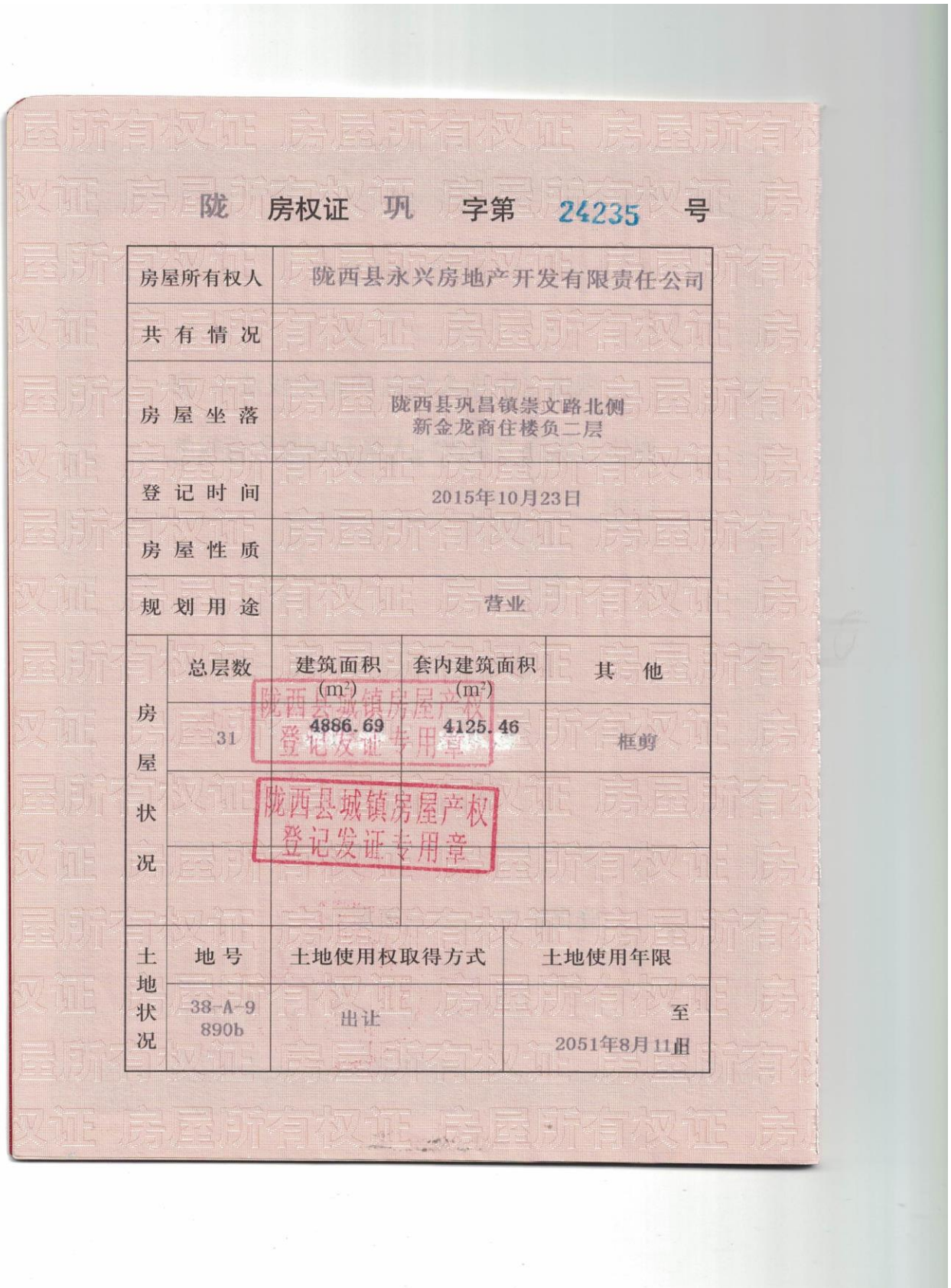
房号	面积(平方米)	公摊面积(平方米)	总面积(平方米)
-101	3933.260	781.199	4714.459
变电室	81.700	16.227	97.927
米粮房	79.950	15.879	95.829
储藏间	10.920	2.169	13.089
配电室	67.800	13.466	81.266
本息合计	4173.630	828.939	5002.569

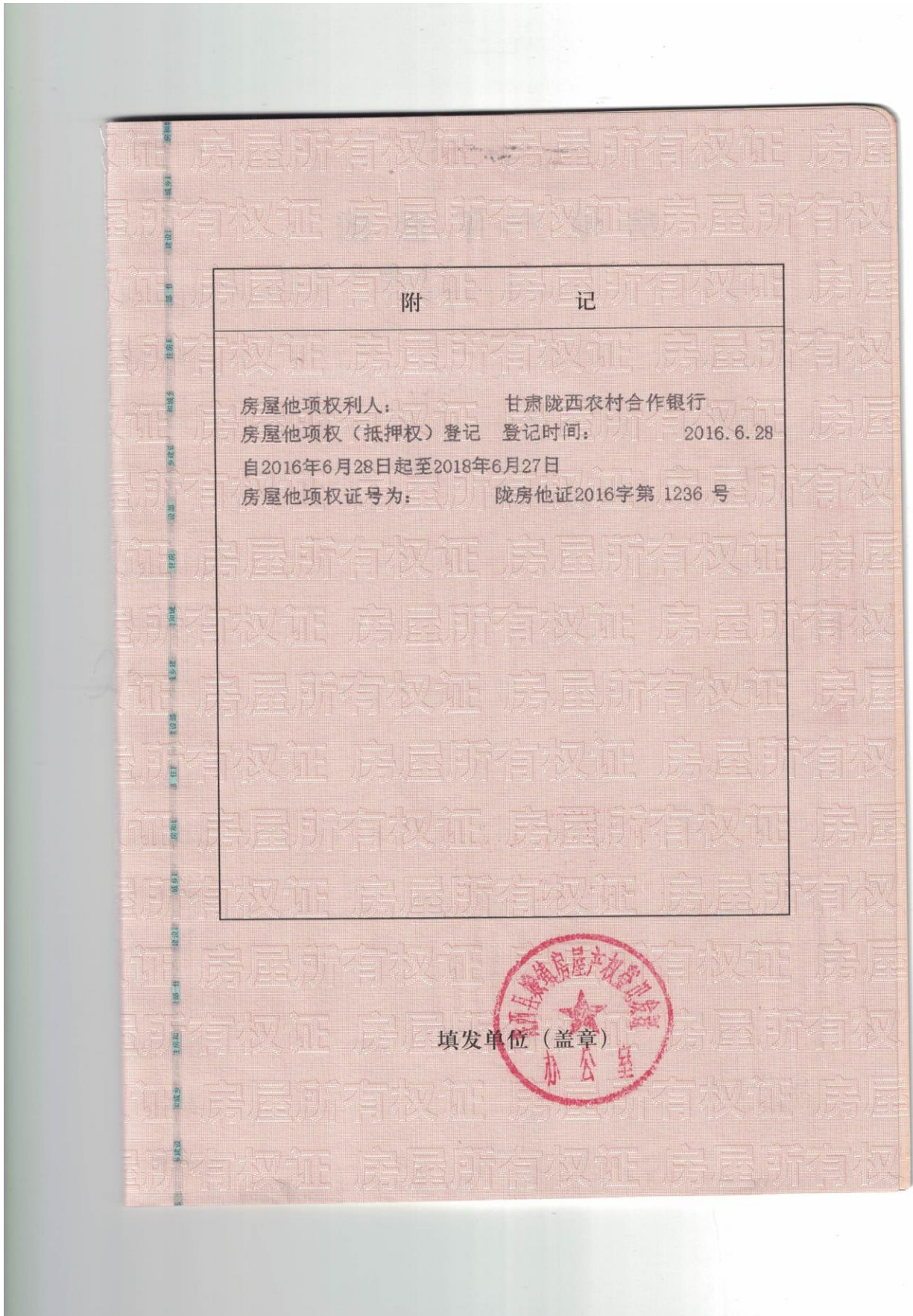


兰州西部房地产评估咨询有限公司



2. 估计对象负二层《房屋所有权证》

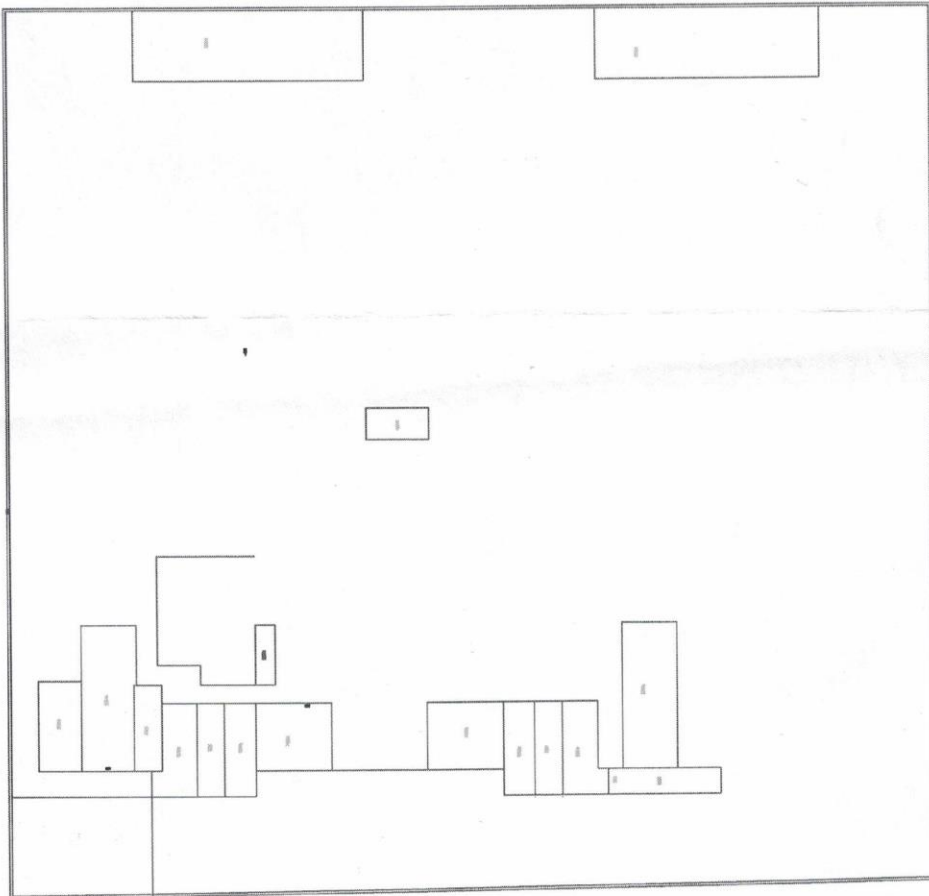






公建区	面积(平方米)
前室1	15.120
前室2	15.120
外廊	55.160
楼梯间1	95.040
楼梯间2	92.340
楼梯间3	22.770
楼梯间4	45.300
楼梯间5	46.620
楼梯间6	21.040
楼梯间7	21.040
电梯间2	17.280
电梯间3	17.280
电梯间4	11.520
管井1	2.200
管井	15.000
管井1	6.750
风机房	13.860
风机房1	30.160
风机房2	30.160
本层合计	573.760

房号	面积(平方米)	公摊面积(平方米)	总面积(平方米)
-201	4125.460	761.234	4886.694
本层合计	4125.460	761.234	4886.694



新金龙国际百货



六、《房屋他项权证》扫描件

	附 记
	抵押登记面积： 8117.86 平方米

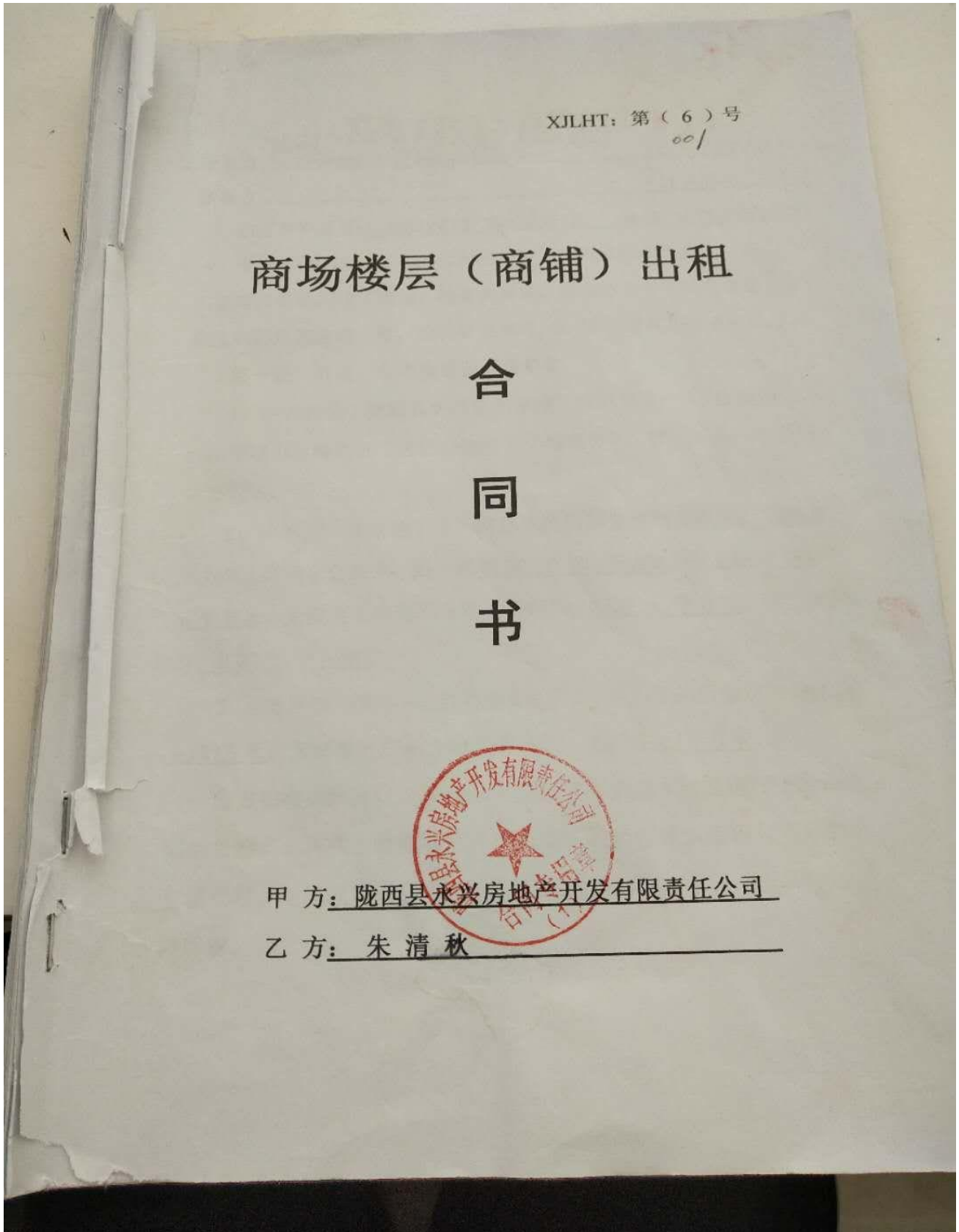
填发单位 (盖章)

房他证
2016 1236 号
第 字

房屋他项权利人	甘肃陇西农村合作银行
房屋所有权人	陇西县永兴房地产开发有限责任公司
房屋所有权证号	陇房权证巩字第24236、24235号
房屋坐落	甘肃省陇西县巩昌镇崇文路北侧新金龙商住楼负一层
他项权利种类	一般抵押
债权数额	20000000.00元
登记时间	2016.5.28



七、《商场楼层（商铺）出租合同书》电子照片





商场（商铺）租赁合同

出租方：陇西永兴房地产开发有限公司（以下简称甲方）
甘肃新金龙商贸有限责任公司

承租方：朱清秋（以下简称乙方）

乙方身份证号：33032419730422371X 电话：15769328888

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规之规定，就乙方租赁甲方整层商场（商铺）的有关事宜，经双方本着平等、自愿、互惠互利的原则协商一致，现特定立本合同，以供双方共同遵守执行。

第一条 商铺、住宅租赁及租金单价

1、甲方将位于陇西县巩昌镇景家桥”龙城佳苑“A、B座地下负一层整层出租给乙方（包括主楼地下结构部分），每三年为一个租期，共租六年。

2、该A座、B座地下负一层总体商用部分建筑面积为：~~XXXX~~平方米。月租金分别为：第一租期30.00元/平方米；第二租期33.00元/平方米。主楼地下结构部分第一租期为：8.00元/平方米；第二租期为：8.00元/平方米。

3、乙方承租期期满后，若需续租，第七、第八年的租金均为：45.00元/平方米；主楼地下结构部分的租金为：12.00元/平方米。

乙方在本合同签订之前已对所租赁商场的基本情况进行了现场仔细的查验，确认按当时商铺的现状承租，若约定建筑面积与实际面积有误差时，则以政府房屋管理部门测定的为准，但不影响合同签订的租赁费。



3、甲方对所出租的房屋具有合法产权。甲方保证该商场（商铺）内供配电、供水、供暖等配套设施齐全。其使用费用由乙方按各专业管理部门规定的收费标准和实际使用量加甲方规定的公摊损耗承担费用，并负责室内上述设备的维修和承担其费用，租金内不含维修费用。

4、乙方承租该商场作为超市经营。经甲、乙双方协商，以下项目商品不得进入超市经营：金银首饰、各类玉器、玛瑙、品牌化妆品（日常化妆品除外，但仅限于价格在 100.00 元以下的商品）、大型家用电器、各种火锅、中、西快餐（肯德基、德克士、必胜客等设置餐桌的餐饮类型）、品牌服装、鞋帽（不含拖鞋）、各类皮具、箱包（仅限于 500.00 元以下的商品）、家具、高档工艺品、健身器材、电子游戏、KTV 歌舞厅、影视等，其他商品有超市经营。

在租用期内乙方依法经营不受甲方干预。乙方若改变其经营用途，应以书面形式事先向甲方提出申请，经甲方签署同意意见后，方可改变其用途，否则，乙方不得私自改变其用途。

5、该商场楼层在乙方承租期内，服装特价活动区域面积不得大于 ~~300~~²⁰⁰ 平方米，特价活动区必须事先确定位置，并在活动区表明“特价商品处理”的文字和明显的价格标识牌。但特价区不得进行装修专柜、精装货架、货柜和设置展示柜台，不得进行品牌店、直销店的专项经营。

6、本合同签订时，双方确认所租赁商场楼层（商铺）及住宅内各项配套设施、设备（以交接清单为准）完好无损，均具备正常使用性能。



第二条 租赁期限

租赁期自 2015 年 月 日起至 2021 年 月 日止，（装修期自甲、乙双方交接钥匙之日起共计 5 个月，装修期满后开始计租金）。

第三条 所租商场（商铺）的交付

- 1、双方确认按照本合同签订时楼层（商铺）的现状进行交付。
- 2、（楼层）商铺交付时，双方应对水表、电表共同确认抄表底数，交付后所发生的费用由乙方承担。若甲方交房时间推后，装修期和租赁期则顺延。

3、自交付后，在经营前对装修和经营的商品必须向财产保险公司进行投保，并将保单原件交甲方物业管理部门核对，复印件交甲方存留。如乙方不进行投保出现以下情况，具体指（火损、水损、盗抢损、）等及其它方面的经济损失，全部由乙方自行承担。

第四条 租金交纳和相关费用

1、双方约定六年的租金分别为（含主楼地下负一层结构部分）：

第一租期第一年的租金（即 2015 年 月 日至 2016 年 月 日）为： 拾 万 仟 佰 拾 元整（ 元）。

第二年的租金（即 年 月 日至 年 月 29 日）为： 拾 万 仟 佰 拾 元（ 元）。

第三年的租金（即 年 月 日至 年 月 日）为： 拾 万 仟 佰 拾 元（ 元）。



月__日)为：__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整
(____元)。

第四年的租金(即____年__月__日至____年__月__日)为：__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整
(____元)。

第五年的租金(即____年__月__日至____年__月__日)为：__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整
(____元)。

第六年的租金(即____年__月__日至____年__月__日)为：__佰__拾__万__仟__佰__拾__元整
(____元)。

2、以上六年的租金按年交纳，第一租期(第一年)的租金，乙方须在装修前交清，以后租期每年的租金，在上一年到期前一个月交清下一年的租金。

乙方如果按租期一次性缴纳(二年)的租金，第二年的租金在已协议单价的基础上优惠 10%；

乙方如果按租期一次性缴纳(三年)的租金，第三年的租金在第二年优惠的基础上再将优惠 10%。

3、双方确认上述租金不包括甲方按国家规定缴纳的租金税款，但是乙方要求甲方提供租金税务发票时，因此所应缴纳的发票税款由乙方承担。

4、裙楼电梯由甲方管理、维护使用，管理、维修等费用由



甲方承担。负一层电梯使用管理费依据乙方租赁商铺的面积计算，按每月 0.6 元/平方米收取，乙方按甲方规定，每一季度向甲方缴纳一次电梯使用费。(包括电费)

5、乙方租赁商场楼层（商铺）使用的水、电均采用智能卡充值管理，实行先交费，后使用的办法。暖等费用，均按实际使用表计的数额，以各主管部门的收费标准，自行向相关收费部门（单位）交纳。

6、政府部门收取的费用按法律、法规的规定双方各自按责交纳。

7、租赁以外公摊面积的物业费按甲方物业管理收费的标准，由乙方向甲方交纳。

8、乙方全面负责所租楼层商铺、商铺内商品及其他方面的安全，特别要加强夜间的值班。经常性地检查水、电、暖等管线是否完好，谨防管线破裂给其他楼层租户造成经济损失。

9、乙方的营业证照及有关手续由乙方自行办理，甲方只提供经营场地和房屋证明及消防验收合格证明。

第五条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方应保证所出租的商场楼层（商铺）及设施完好并能够正常使用，凡遇到政府部门要求需对有关设施进行改造时，由甲方物业管理部门负责改造，但需乙方停业配合时，乙方要服从甲方的安排，所有改造所需费用由甲方承担（但不含维修过



程中乙方因停业期间影响营业的损失)。

2、乙方对所租赁的楼层装修或改造时，在改造前必须将改造装修方案报经甲方物业管理部门审核同意，并一次性交清装修保证金后方可实施，装修结束后，乙方通知甲方物业管理部门进行验收，验收合格后，一周内退回乙方装修保证金。

3、甲方保证室内原有的水管、暖气、电线、电缆满足乙方正常使用，保证乙方经营所需的用电负荷，并经常检查其完好性（乙方自设除外），如乙方在经营中应经常性地检查阀门、管线、接头等，发现问题应及时通知甲方物业管理部门进行处理。

经营中若出现供水、供电、供暖等部门通知的临时停水、停电、停暖（没通知的除外），甲方将及时张贴通知和书面或电话通知乙方，以便采取应急措施。

4、甲方配套的设备、设施因自身质量问题发生故障时，乙方应及时通知甲方，以便及时修复或更换，如甲方因故不能及时修复或更换，在征得甲方同意后，乙方有权代为修复或更换，所发生的费用（以发票为准），由甲方负责予以报销，或在房租费中冲减。

（二）乙方的权利和义务

1、在国家法律、法规、政策允许的范围内合法使用经营，依法纳税。

2、合同有效期内，对所租赁的房屋及设施设备拥有合法使用权。



3、按合同内容及时交纳租金及其它相关费用。

4、在租赁期内对损坏的设备、设施照价赔偿，租赁期满后，按交接清单完好归还商场楼层（商铺）内的设备、设施。

5、乙方无论经营何种餐饮，（熟食和半熟食）但除操作间外严禁产生明火和各种用餐形式。

6、自觉接受消防、环保、安全、行政执法综合治理等主管部门及甲方的检查，严格执行有关防火、安全、门前三包、综合治理、物业管理、保卫等方面的规定，认真落实防火安全区、门前三包区、综合治理区的责任制，并承担相应的责任。

7、在合同有效期内，因特殊原因无法继续经营和使用需转租第三方时，必须以书面形式通知甲方，并要经过甲方的书面同意后方可转租。否则，不得转租。若未经甲方同意而转租者，由此而引发的经济纠纷和一切不可预测的后果，承担相应的法律责任。

8、乙方在经营过程中，必须服从甲方物业管理部的管理，遵守物业管理制度，车辆进出、停放、货物装卸、堆放及缴费等均按物业管理要求执行。乙方不再承担物业管理费。

对所租楼层区域的安全全权负责，制定明确的安全岗位职责制，配备专人值班，并对值班人员作出明确规定，值班期间不得进入他人的经营区域。如出现特殊情况需进入他人经营区域时，必须征得对方值班人员的同意，按对方有关规定办理登记手续后，在对方值班人员的陪同下方可进入。



第六条 商铺装修或改造

1、乙方租赁商场（楼层）后，在实施装修前，提前将装修方案报送甲方物业管理部门，待审定同意后，乙方按图方可施工。进行装修或改造，装修改造的费用由乙方自负。在合同终止、解除租赁关系时，乙方装修或改造与商场楼层（商铺）房屋有关的设施全部归甲方所有（可移动设施除外）。可移动的设施由乙方自由处置，若在合同终止后十日内仍未搬走的，视为乙方主动放弃，则由甲方处理，所需的费用由乙方承担，并在保证金中扣除。

2、在实施中，乙方不得损坏原建筑设计结构和移动配套设施，原有配套设施如影响装修须挪动位置时，必须经甲方物业管理部门同意后，制定出合理的移动方案后进行实施，并由甲方物业管理部门人员现场进行监督施工。

3、乙方装修改造应向甲方提供一套完整的装修或改造施工方案及施工图纸，乙方装修应委托具有资质的专业施工队伍进行施工，所用的装修材料、物品、工艺等应当符合消防、安全、环保等法律要求，在行政主管部门办理相关手续，并承担装修期间的治安、消防、安全等责任，并对周边安全应有防范措施保障。若须经政府有关部门验收时，乙方应按规定自行办理相关的检查验收手续。

4、甲方对乙方在地面和楼体原则上没有安排广告位置，乙方如要临时做广告宣传，可向甲方物业管理部门申请，在不影响整体外观形象的原则下，由甲方物业管理部门根据具体情况指定



安排广告位置和宣传时间。

第七条 续租及优先购买权的行使

1、若合同期满后乙方续租，乙方应于合同期满前六个月以书面形式向甲方提出申请，甲方应在收到乙方申请后，同等条件下，乙方有优先承租权，并在一个月内答复。如甲方同意继续出租给乙方，双方应重新商谈签订新的租赁合同，若双方商谈未果或甲方选择不续租，则本合同到期后自行终止。

2、在合同租赁期内，甲方如想出售该房屋，须先与乙方协商购买意向。乙方同意购买时，由双方协商签订《房屋买卖协议书》，确定买卖双方的权利和义务关系；若乙方不同意购买的，经甲方书面通知乙方后，甲方可出售给第三方。

第八条 合同的变更与解除

1、本合同的某项条款需要变更时，必须经双方协商一致后用书面方式进行修改，并由双方另行订立补充协议。经双方协商同意也可解除终止合同。

2、本合同有效期内，若出现以下违约情况时，甲方有权随时解除合同，已收取的本租期未到期的租赁费也不予退还；乙方未按期交纳租金拖延超过 15 天的；未经甲方同意改变商场楼层（商铺）用途的；不经甲方同意，私自变更经营范围、转租、出借给他人使用的；不按期交纳水、电、暖、物业等其他费用经催告多次的；未经甲方同意私自装修的；损坏商场楼层（商铺）内的设施、设备不及时赔偿的；被政府部门禁止营业或自己停止营



业达两月之久的；利用商铺进行违法犯罪活动的；存在消防及其他安全隐患提出整改意见不执行的。

3、本合同有效期内，若出现由于甲方的原因（不包括水、电、暖供给部门的原因）造成停电、停水、停暖影响乙方营业一月的；（除非因不可抗力）而致楼层商铺损毁致使乙方无法营业的；乙方有权随时解除合同，甲方应退还已收取乙方本租期未到期的租赁费和其它费用及利息（利息按中国人民银行规定的当期基准利率进行结算）。

第九条 违约责任

甲、乙双方违反本合同任何一条约定均视为违约，违约方首先按下面违约条款承担相应的违约责任。下列违约条款没有约定的，违约方承担违约责任壹万元；其他合同条款及其本条款均没有约定的，依照相关法律、行政法规的规定承担赔偿责任。

1、合同签订后甲方不能按时向乙方交付房屋，导致乙方不能按时使用者，每耽误一天，由甲方按照每日租金的两倍向乙方支付推迟天数的赔偿金，本合同继续履行。

2、合同签订后乙方不依照合同约定的时间及时交纳租金者，由乙方按照本合同约定日租金的两倍向甲方支付实际拖延天数的违约金。

3、在合同期内，甲、乙任何一方终止合同，违约方向对方支付当期租金 50%的违约金。

4、合同签订时，乙方向甲方交纳租赁商场楼层商铺的租金



共计人民币：壹佰伍拾万元整（其中伍拾万元为合同保证金）。
租赁合同终止解除后，乙方向甲方移交清场地和其它设备设施等
有关手续后，双方据实结算，保证金长退短补。保证金不计利息。

第十条 附加条款

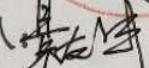
- 1、乙方承租的楼层不设暖气配套设施。
- 2、在乙方装修前，由甲方负责协调，乙方积极配合完成出租商场楼层的消防验收工作，消防验收所发生的费用由甲方承担。装修时的消防手续由乙方自己负责办理。


3、负一层开业，商场一楼须具备开业经营的硬件条件（包括商场周边环境、消防、进出商城的通道）。

第十一条 合同生效、纠纷解决

- 1、本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。
- 2、本合同其他未尽事宜，或在本合同执行过程中若发生纠纷，双方可友好协商解决，协商不成时，诉请陇西县人民法院进行裁决。
- 3、本合同一式二份，双方各执一份，均具有同等法律效力。
- 4、本合同的解释权归甲方所有。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代理人：

授权代理人：

签约日期：2015年1月15日



八、《龙城佳苑停车场承包经营合同》

龙城佳苑停车场承包经营合同

发包方：甘肃新金龙商贸有限责任公司 (以下简称甲方)

承包方：汪文渊 (以下简称乙方)

乙方联系电话：13830263515 12242519800218313

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，遵循诚实守信、互惠互利的原则，就甲方“龙城佳苑”地下、地上停车场承包给乙方经营的事宜，经甲、乙双方协商一致，达成停车场承包经营协议，现签订如下合同：

第一条 承包范围

乙方以安全使用方式承包经营甲方位于陇西县巩昌镇崇文路 11 号“龙城佳苑”地上西侧、地下一期负二层、二期负二层、负三层停车场(大约 400 个车位)。保证每年按期支付承包费用，积极按照交通车辆，要求布局，配合当地政府对停车场的工作要求落实，如因违反政府条例造成的损失自负。对甲方带来的处罚连带责任，甲方概不负责。

第二条 承包期限与承包费

(一)、承包期限自 2017 年 5 月 1 日起至 2023 年 4 月 30 日止，承包期限为 6 年。

(二)、承包费约定实行阶梯价格，即承包第 1~2 年每年为人民币：壹拾万元整 (¥: 100000.00 元)/年；第 3~4 年每年为：壹拾伍万元整 (¥: 150000.00 元)/年；第 5~6 年每年为：壹拾玖万元整 (¥: 190000.00 元)/年。

(三)、乙方须一次性向甲方支付保证金人民币：伍万元整 (¥: 50000.00 元)。



50000.00 元)。

(四)、乙方每年按期向甲方一次性支付承包费，第一年承包费本合同签订之日，乙方向甲方一次性支付第一年的承包费，以后的承包费在每年到期的前一个月支付下一年的承包费，以此类推。

第三条 特殊约定

(一)、甲方已出租的停车位和收取的停车费，以本合同签订之日为止，合同生效之后的收费将退给乙方。但原收费标准和车主租用时间必须按甲方原定标准执行到期为止。

(二)、乙方必须执行甲方 2015 年 2 月 18 日关于《龙城佳苑地下停车位停车收费的通知》(附：龙城佳苑地下停车位停车收费的通知)收费标准，如乙方要重新修订收费标准，个别收费标准应与甲方协商后确定。

(三)、乙方使用的水、电，按照甲方的具体规定，采用智能充值卡充值的方法充值使用，其水、电单价为公司租户统一的收费标准。

(四)、甲方若占用地面西侧(停车场)，甲方将按整体承包乙方约 400 个车位为基础，按实际减少车位数，相应减除乙方承包费。

第四条 双方责任

(一)、甲方责任

1、甲方发包的停车场，是甲方合法并有自主产权的固定资产，向乙方发包的经营项目是依法设立并具有产权证照并具备有效存续的项目。

2、甲方按照合同约定，有监督的权利，本合同自签定之日起对其构成有约束力的义务。

3、甲方在整个承包时间内，有责任积极配合乙方的经营工作。

4、甲方有权在乙方承包经营期间，若乙方管理不善，承包区域内脏、



乱、差，车辆乱停乱放、出现不安全现象和隐患，不符合停车场整体规划、不服从甲方管理，甲方提出整改通知，乙方置之不理或拒不整改时，甲方有权终止合同（乙方的损失由自己承担）。

5、甲方内部车辆（指甲方员工车辆）停放，在同等条件下，可优先享受乙方优惠政策的规定（由甲方向乙方提供内部车辆的具体车主车辆号牌名单）。

6、甲方有配合乙方调用、查看监控系统对车辆停放、进出动态监控的影像义务。

（二）、乙方责任

1、凡乙方承包范围内的地上、地下停车场地必须保持干净整洁，车辆停放有序，确保停车场、停车位范围内的公共设施运行正常，完好无损，如有损坏，乙方应及时修复恢复原状。

2、商场负一层至商场七楼送货车辆卸货，全部免费进入卸货位置进行卸货（未卸货或在停车场过夜的车辆除外），乙方按照规划须划定卸货区域，不得将卸下的货物占用通道，影响车辆通行。

3、乙方若设立洗车、车辆美容经营项目，必须设置于负二层停车场，并由乙方提交书面报告，由甲乙双方现场协商确定洗车、车辆美容位置。同时，乙方要做好污水排放、淤泥杂物清理外运等的计划，确保停车场环境卫生干净整洁，防止周边环境污染。

4、乙方承担已停放车辆的安全责任、承担车辆通道出入的他人、自身、物品等安全责任，并承担车辆刮蹭、磕碰、车辆被盗等车辆损失赔偿责任。

5、甲方现有车辆收费系统在免费维修期之内，由安装方负责维修（免费维修不包括配件），免费保修期结束后，其维修及维修费用全部由乙方承



担。

6、甲方商场举办各项活动时，乙方须积极主动配合，如有特勤车辆时乙方应免费停放。

7、乙方须在车辆出入口、停车场内设置醒目大气的车辆出入安全标识和警示牌，特别是西侧出口必须设置如“车辆慢行”或“限速”的警示牌，否则，若发生交通安全事故，乙方要承担安全责任和经济赔偿责任。

第五条 违约责任

(一) 除不可抗力的原因外，任何一方违反本合同，应向对方支付合同约定承包费 10 % 的违约金。

(二) 任何一方违反其在本合同中所作的陈述、保证或其他义务，而使守约方遭受损失，则守约方有权要求违约方予以赔偿。

第六条 补充与变更

本合同可根据各方意见进行书面修改或补充，由此形成的补充协议，与合同具有相同法律效力。

第七条 不可抗力

任何一方因有不可抗力致使全部或部分不能履行本合同或迟延履行本合同，因自不可抗力事件发生之日起三日内，将事件情况以书面形式通知另一方，并自事件发生之日起三十日内，向另一方提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的证明。

第八条 争议的解决

本合同如有未尽事宜或各方当事人对本合同有关条款的解释和履行发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决。如果经协商未达成书面协议，则任何一方当事人均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。



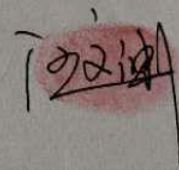
第九条 合同生效

- 1、本合同自双方的法定代表人或其授权代理人在本合同上签字并加盖公章之日起生效。
- 2、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具有相同法律效力。

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



法定代表人（签字）

[Handwritten signature]

法定代表人（签字）：


交接期 2017 年 5 月 1 日 交接期 2017 年 5 月 1 日

签订期 2017 年 4 月 16 日

签订期 2017 年 4 月 16 日



九、房地产估价机构营业执照扫描件



营 业 执 照

统一社会信用代码 91620100756557124J

名 称	兰州西部房地产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	甘肃省兰州市城关区张掖路街道庆阳路350号第2单元26层001室
法定 代表 人	岳建军
注 册 资 本	壹佰万元整
成 立 日 期	2003年12月09日
营 业 期 限	2003年12月09日 至 2043年12月08日
经 营 范 围	房地产价格评估、咨询服务（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

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址：<http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



十、房地产估价机构资质证书扫描件





十一、参加此次估价的估价师注册证件扫描件

