

# 房地产估价报告

估价项目名称：兰州市永登县城关镇文昌路无号 6  
套营业房地产及兰州市永登县城关镇青  
龙路无号 7 套营业房地产市场价值估价

委托人：兰州市中级人民法院

申请评估方：兰州银行股份有限公司飞天支行

房地产权利人：王喆

估价机构：甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：王旭（注册号）：1120070107

曹兴平（注册号）：6220130017

估价报告出具日期：2019年10月22日

估价报告编号：甘金诚信估字(2019)第1569号



## 致估价委托人函

兰州市中级人民法院：

承蒙委托，我公司根据贵院《兰州市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》（[2019]甘01兰审司委201号），对王喆名下位于兰州市永登县城关镇文昌路无号6套营业房地产及兰州市永登县城关镇青龙路无号7套营业房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019年10月15日。（现场查勘之日）

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《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，按照估价程序，对影响估价对象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，选用收益法，引用比较法，经过详细测算后确定估价对象在价值时点含相关税费的市场价值为：

评估结果一览表

币种：人民币

序号	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层007号	83.72	16,783.00	1,405,073.00
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	41.97	16,783.00	704,383.00
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号	74.27	16,783.00	1,246,473.00
4	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号	278.44	10,909.00	3,037,502.00
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	83.72	10,909.00	913,302.00
6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	163.27	10,909.00	1,781,112.00
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	21.52	12,288.00	264,438.00

8	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢 1层002号	34.24	12,288.00	420,741.00
9	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢 1层003号	34.24	12,288.00	420,741.00
10	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢 1层003号	273.83	12,288.00	3,364,823.00
11	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢 1层004号	25.53	12,288.00	313,713.00
12	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢 1层005号	72.76	12,288.00	894,075.00
13	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢 1层006号	72.76	12,288.00	894,075.00
14	合计	1260.27		15,660,451.00
15	大写	壹仟伍佰陆拾陆万零肆佰伍拾壹元整		

报告使用人在使用本报告之前须阅读报告全文，以免使用不当，造成不必要的损失！估价的详细过程、结果及说明，请仔细阅读整体报告。



甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年十月二十二日

## 目 录

一、	估价师声明	4
二、	估价假设和限制条件	6
三、	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） 估价原则	11
	（八） 估价依据	12
	（九） 估价方法	13
	（十） 估价结果	13
	（十一） 注册房地产估价师	14
	（十二） 实地查勘期	15
	（十三） 估价作业期	15
	（十四） 估价报告有效期	15
四、	估价技术报告	16
	（一） 估价对象描述与分析	16
	（二） 市场背景描述与分析	18
	（三） 最高最佳利用分析	23
	（四） 估价方法适用性分析	23
	（五） 估价测算过程	24
	（六） 估价结果的确定	37
	（七） 重要事项说明	38
五、	附件	
	（一） 估价对象有关资料（复印件）；	
	（二） 评估机构和估价师资质（复印件）。	

## 一、 估价师声明

### (一) 我们郑重声明：

1、我们忠实于估价对象的客观现状和实地查勘资料，在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假性记载、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人、估价利害关系人没有偏见。在整个估价过程中，我们严格遵守房地产估价师执业道德规范，依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行分析，形成意见和结论，撰写了本估价报告书。

4、没有人对估价报告提供重要专业帮助，本报告所依据的相关房产情况和资料由委托人提供，委托人应对提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，由于资料不实或其隐瞒而造成的损失，我们不承担责任。

5、由相关人员进行现场指认，我公司估价人员对估价对象的整体状况进行了实地查勘，并作了详细的记录，但仅限于估价对象的外观，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。若与实际不符，应重新估价。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算。

7、未经我公司书面同意，本报告的全部或部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明、文章等资料中引用，亦不得以其他任何方式公开或发表。本报告必须经估价机构加盖公章并有估价师签名、盖章后方可使用，复印件一律无效。

8、委托人只可按照本报告的估价目的并完整使用方为有效，不得改作其他用途，我们不承担由于使用不当而可能造成的一切损失。

9、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，报告中计算的数据均按四舍

五入保留两位小数或取整。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。如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现明显较大误差时，请退回本公司进行更正，否则报告误差部分无效。

**(二) 我公司估价师提请报告使用方注意：**

1、本报告得出的专业意见，仅为委托方确定本次房地产司法拍卖提供价格参考。其结果受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约，当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

2、根据《城市房地产管理法》，该项目一旦发生清偿问题，处分方法应参照国家有关政策、法规进行。

3、估价师从估价对象实物状况和房地产市场状况进行分析得出随着时间变化可能会对房地产的价值产生变化，提请报告使用方必须在报告应用有效期内及时使用本报告。

4、对有效期内可能产生的房地产政策或其他无法预计的社会、自然事件及人为因素的风险，我公司未予考虑。

5、本报告评估价值为价值时点的市场价值，在实际执行中扣除法定优先受偿款及各种税费后才是处置房产后相关方所得款项。由于委托方提供的资料不实、不尽或其他隐瞒法定优先受偿款等情况所造成损失，我们不承担责任。

6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化或者在房地产市场价格变化较快时应当对房地产价值进行再评估。

**(三) 参加本次估价的估价师签名：**

注册房地产估价师： 注册号：1120070107

注册房地产估价师： 注册号：6220130017

二〇一九年十月二十二日

## 二、 估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设:

1、估价对象已合法取得《土地使用权证》、《房屋所有权证》，房地产产权清晰，手续齐全，并以规划设计用途合法使用、合理利用，并可在公开市场自由销售转让。且估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、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，假定估价对象功能良好并能正常安全使用。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等相关资料复印件，我们对其记载的面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向有关部门进行核实，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。

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、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、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。

7、交易双方具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，了解交易对象、知晓市场行情，且有较充裕的时间，并自愿地进行交易，不存在特殊买家或因特殊兴趣而给予的附加出价。

### (二) 未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金及相关税费。如至价值时点止，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、我公司估价人员对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的对估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能的条件下对内部结构进行了查勘，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

3、本次估价无法确认估价对象是否存在水、电费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转移情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

4、估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，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、估价时没有考虑国家客观经济政策发生变化、市场状况变化、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对评估价值的影响。

2、估价对象未来使用功能布局、经营用途的改变及经营产生的商业影响均会对估价结果产生一定影响，此次估价结果没有考虑，也没有考虑未来处置风险。

3、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价对象不考虑估价对象已被查封、存在的担保物权，其他优先受偿款或其他产权、债务纠纷及其他因素的影响；也不考虑任何产权、债务与法律纠纷。

### （四）不相一致假设，无不相一致假设

### （五）依据不足假设，

估价委托人未能提供相关土地权属证书及国有建设土地使用权出让合同，无法确定占用土地性质及土地剩余使用年限，所以以房屋所有权证登记房屋性质为“营业用房”的用途设定土地用途为商业，土地取得时间以房屋建成时间倒推2年（考虑房屋建成时间一般为2年），根据法律规定商业用地最高使用年限为40年，推算土地使用剩余年限。

### （六）本次估价报告的限制条件：

1、本估价结论是根据委托方提供的资料和要求，对标的物进行现有状况及特定估价目的下的估价，该结论仅限于此次委托事项估价目的，供委托方及当事人使用，不对其他用途及使用人负责。若改变用途或估价目的，需向本估价机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，包含了土地出让金以及交易时出让方应缴纳的增值税等相关税费，但未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价房地产的面积，以委托方提供的《房屋所有权证》所载面积为准，我们未进行实地专业测量。

4、委托人及估价对象所有权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为一年（如在一年内，本次评估目的涉及纠纷已处置已达到处置目的，报告有效期同时自动终止。）

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

- 1、估价委托人: 兰州市中级人民法院
- 2、地址: 兰州市高新技术开发区张苏滩路 595 号
- 3、申请人: 兰州银行股份有限公司飞天支行
- 4、房地产权利人: 王喆

(二) 房地产估价机构:

- 1、单位名称: 甘肃金诚信房地产估价有限责任公司
- 2、法定代表人: 王旭
- 3、住所: 甘肃省兰州市城关区白银路街道永昌路 151 号 9 层 001 室 (陇华大厦)
- 4、备案等级: 房地产评估贰级
- 5、证书编号: 甘建房估备字 620119 号
- 6、联系人: 王旭
- 7、联系电话: 0931-8404508

(三) 估价目的: 为委托方司法诉讼提供价值参考依据而评估房地产价值。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围

估价对象为兰州市永登县城关镇文昌路无号 6 套营业房地产及兰州市永登县城关镇青龙路无号 7 套营业房地产 (包含装饰装修、其占用土地以及建筑物区分所有权), 不包含家俱、家电、设备等动产及特许经营权等其他财产或权益。

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
①	兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 007 号	83.72
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 015 号	41.97
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 017 号	74.27
④	兰州市永登县城关镇文昌路无号 2 层 007 号	278.44
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号 2 层 015 号	83.72

6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	163.27
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	21.52
8	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	34.24
9	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	34.24
10	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	273.83
11	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	25.53
12	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	72.76
13	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	72.76
14	合计	1260.27

## 2、估价对象基本情况

估价对象位于兰州市永登县城关镇文昌路及青龙路。

### (1) 土地状况。

文昌路房产：东临永登玫瑰园小区，西临独立街，南临文昌路，北临永登玫瑰园小区，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），土地平整。

青龙路房产：东临青龙路，西临民居，南临连生街，北临森美购物广场，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），土地平整。

### (2) 建筑物状况。

文昌路6套房产：委估房产所在主楼总高7层，钢混结构，建成于2010年。外墙为防水涂料饰面。估价对象居于第1-2层，单面朝西，层高4.0米。上下设有踏步楼梯，通水、电等。基本出租。维护状况良好。

青龙路7套房产：委估房产所在主楼总高7层，钢混结构，建成于2002年。位于5幢的三套房产主楼外墙为条形瓷砖饰面，位于6幢的四套房产主楼外墙为防水涂料饰面。估价对象均居于第1层，单面朝南。通水、电等。基本出租。维护状况良好。

### (3) 权属状况。

估价对象已办理了《房屋所有权证》，13套房证载均为王喆单独所有，规划用途为营业。产权权属清晰。现因法律纠纷已被法院查封。

委估房产建筑面积及装修情况明细表

序号	估价对象	室内装饰装修情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层007号	地面铺设木地板, 内墙贴壁纸, 设有上下楼梯, 门口为铝合金推拉门, 敞开通间, 出租于铭海茶楼	83.72
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	地面铺设地砖, PVC吊顶, 内墙贴壁纸, 铝合金推拉门, 设有上下楼梯, 敞开通间, 出租为“毛线”店	41.97
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号	设卷闸门, PVC吊顶, 开间, 铺地砖, 乳胶漆墙面, 出租为腾鹏小卖铺	74.27
4	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号	包间地面铺设木地板, 内墙贴壁纸, 石膏板吊顶, 卫生间地面铺设地板砖, 内墙贴瓷砖, 隔间, 出租于铭海茶楼	278.44
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	地面铺设地砖, PVC吊顶, 内墙贴壁纸, 隔间, 出租为“毛线”店	83.72
6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	因当事人原因未能进入, 铝合金窗户, 位于腾鹏小卖铺二层	163.27
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	门口设卷闸门, 室内地面铺木地板, 石膏板吊顶, 内墙刷白, 隔间, 出租于“中国福利彩票”	21.52
8	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	门口设卷闸门, 室内地面铺地板砖, PVC吊顶, 内墙刷白, 隔间, 出租于“红心商店”	34.24
9	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	门口设卷闸门, 室内地面铺地板砖, PVC吊顶, 内墙刷白, 隔间, 出租于“鸿远山”	34.24
10	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	门口设卷闸门, 临街部分出租于“兰桂坊茶府”, 室内室内地面铺地板砖, PVC吊顶, 内墙壁纸, 隔间, 剩余部分出租于“随缘宾馆”, 因当事人原因未能进入	273.83
11	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	因当事人原因未能进入, 门口设卷闸门, 出租于“宗吉熟食”	25.53
12	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	门口设卷闸门, 出租于“品雅居茶府”, 铝合金推拉门窗, 室内室内地面铺地板砖, PVC吊顶, 内墙壁纸, 隔间。	72.76
13	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	门口设卷闸门, 出租于“天润茶府”, 铝合金推拉门窗, 室内室内地面铺地板砖, 无吊顶, 内墙壁纸, 隔间。	72.76
14	合计		1260.27

(五) 价值时点: 2019年10月15日(实地查勘之日)。

(六) 价值类型:

本次估价确定的是估价对象在价值时点的现行市场价值。

市场价值是委估对象于价值时点在市场上最可能实现的价格。是交易双方自愿进行的交易，双方目的都是追求各自利益的最大化，且交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象，掌握必要的市场信息，并有充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价，交易条件公开且不具有排他性。

价值内涵：本估价结果为房产及其分摊的土地使用权价值以及应享有的建筑区分所有权、装饰装修价值，并满足本报告设定的其他假设和限制下的房地产市场价值。

### （七）估价原则：

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、合法原则：房地产价格是房地产权益价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。当房地产合法使用为前提。即：估价对象具有合法的产权，估价对象的用途必须是合法的，结果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、独立、客观、公正原则：估价机构和估价师应站在中立的立场上，不受任何利害关系人的影响，实事求是、公平公正地评估出估价对象公平合理的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行、经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4、替代原则：在同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，若其附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依“替代原理”推算出估价对象的价格。也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所有确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

5、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，

在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，价值时点原则是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，也是责任交待的界限和评估房地产价值的时间界限。

**(八) 估价依据：**

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订)；

2、《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)；

3、《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)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(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修正)；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，现予发布，自1999年1月1日起施行，现行有效)；

6、《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》(2007年8月23日，法办〔2007〕5号)；

7、《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，法释〔2009〕16号)；

8、《甘肃省城市房地产管理条例》(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，自2001年7月1日起施行)；

9、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

10、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

11、《兰州市中级人民法院司法鉴定、评估委托书》（[2019]甘 01 兰审司委 201 号）；

12、《房屋所有权证》；

13、国务院、住房和城乡建设部、甘肃省、兰州市颁布的有关法规、政策文件；

14、委托方提供的相关资料；

15、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

**（九）估价方法：**

本报告依据国家标准《房地产估价规范》和本次估价目的及估价对象的特  
点，确定采用收益法，并引用比较法确定估价对象的市场价值。

收益法是通过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  
将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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。

**（十）估价结果：**

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序、采用科学的估价方  
法，在认真分析有关资料和市场情况的基础上，确定估价对象在价值时点日含相  
关税费的市场价值为：

币种：人民币

相关结果	估价方法	收益法
兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 007 号	总价 (元)	1,405,073.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	16,783.00
兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 015 号	总价 (元)	704,383.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	16,783.00
兰州市永登县城关镇文昌路无号 1 层 017 号	总价 (元)	1,246,473.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	16,783.00
兰州市永登县城关镇文昌路无号 2 层 007 号	总价 (元)	3,037,502.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,909.00

兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	总价(元)	913,302.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10,909.00
兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	总价(元)	1,781,112.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10,909.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	总价(元)	264,438.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	总价(元)	420,741.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	总价(元)	420,741.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	总价(元)	3,364,823.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	总价(元)	313,713.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	总价(元)	894,075.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	总价(元)	894,075.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12,288.00
汇总评估价值	总价(元)	15,660,451.00

评估总价：¥15,660,451.00元，大写（人民币）：壹仟伍佰陆拾陆万零肆佰伍拾壹元整。

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王旭	1120070107		2019年10月2日
曹兴平	6220130017		2019年10月2日



(十二) 实地查勘期：二〇一九年十月十五日

(十三) 估价作业期：二〇一九年十月十五日~二〇一九年十月二十二日。

(十四) 估价报告有效期：本报告有效期为壹年，自估价报告完成之日起计算。估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，随着时间的推移和房地产市场价格的变化或估价对象状况发生变化，本估价结果应作相应调整或重估。



甘肃金诚信房地产估价有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年十月二十七日

## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析

#### 1、估价对象区位状况描述与分析

(1) 位置状况：估价对象位于兰州市永登县城关镇文昌路无号6套营业房地产及兰州市永登县城关镇青龙路无号7套营业房地产，位于永登县老城区，商业氛围良好。

(2) 朝向：文昌路房产单面朝西，青龙路房产单面朝南。

(3) 临街状况：文昌路房产西临独立街，东临青龙路。

(4) 楼层：文昌路房产主楼总高7层，估价对象位于1-2层，青龙路房产主楼总高7层，估价对象位于1层。

(5) 道路交通状况：委估房产所在区域道路良好，交通状况良好，附近有文昌路、青龙路、连生街等。通达度良好。交通无管制。周边停车场可停车。

(6) 交通便捷性：该区域主要通1路、3路等公交线路，便捷性良好。有交通管制。

(7) 基础设施条件：估价对象所在区域基础设施已达“七通（即通水、排水、供电、道路、通讯、通暖、通天燃气）。

(8) 公用设施：估价对象所在区域附近公共服务设施较为完备，周围有森美购物广场、中国建设银行、农村信用社等公共服务齐全。

(9) 环境条件：估价对象所在区域自然环境一般，卫生环境、人文环境良好，商业氛围良好。

估价对象位于永登县老城区商业中心区域，区位条件良好。

#### 2、估价对象实物状况描述与分析

##### (1) 土地状况。

文昌路房产：东临永登玫瑰园小区，西临独立街，南临文昌路，北临永登玫瑰园小区，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力

良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），土地平整。

青龙路房产：东临青龙路，西临民居，南临连生街，北临森美购物广场，形状为矩形，地势平坦，地质状况较好，土壤无污染，地基承载力良好，宗地已达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），土地平整。

(2) 建筑物状况。

文昌路6套房产：委估房产所在主楼总高7层，钢混结构，建成于2010年。外墙为防水涂料饰面。估价对象居于第1-2层，单面朝西，层高4.0米。上下设有踏步楼梯，通水、电等。基本出租。维护状况良好。

青龙路7套房产：委估房产所在主楼总高7层，钢混结构，建成于2002年。位于5幢的三套房产主楼外墙为条形瓷砖饰面，位于6幢的四套房产主楼外墙为防水涂料饰面。估价对象均居于第1层，单面朝南。通水、电等。基本出租。维护状况良好。

3、估价对象权益状况描述与分析：

估价对象已办理了《房屋所有权证》，13套房证载均为王喆单独所有，规划用途为营业。产权权属清晰。现因法律纠纷已被法院查封。

委估房产建筑面积及装修情况明细表

序号	估价对象	室内装饰装修情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层007号	地面铺设木地板，内墙贴壁纸，设有上下楼梯，门口为铝合金推拉门，敞开通间，出租于铭海茶楼	83.72
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	地面铺设地砖，PVC吊顶，内墙贴壁纸，铝合金推拉门，设有上下楼梯，敞开通间，出租为“毛线”店	41.97
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号	设卷闸门，PVC吊顶，开间，铺地砖，乳胶漆墙面，出租为腾鹏小卖铺	74.27
4	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号	包间地面铺设木地板，内墙贴壁纸，石膏板吊顶，卫生间地面铺设地板砖，内墙贴瓷砖，隔间，出租于铭海茶楼	278.44
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	地面铺设地砖，PVC吊顶，内墙贴壁纸，隔间，出租为“毛线”店	83.72

6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	因当事人原因未能进入，铝合金窗户，位于腾鹏小卖铺二层	163.27
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	门口设卷闸门，室内地面铺木地板，石膏板吊顶，内墙刷白，隔间，出租于“中国福利彩票”	21.52
8	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	门口设卷闸门，室内地面铺地板砖，PVC吊顶，内墙刷白，隔间，出租于“红心商店”	34.24
9	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	门口设卷闸门，室内地面铺地板砖，PVC吊顶，内墙刷白，隔间，出租于“鸿远山”	34.24
10	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	门口设卷闸门，临街部分出租于“兰桂坊茶府”，室内室内地面铺地板砖，PVC吊顶，内墙壁纸，隔间。剩余部分出租于“随缘宾馆”，因当事人原因未能进入	273.83
11	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	因当事人原因未能进入，门口设卷闸门，出租于“宗吉熟食”	25.53
12	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	门口设卷闸门，出租于“品雅居茶府”，铝合金推拉门窗，室内室内地面铺地板砖，PVC吊顶，内墙壁纸，隔间。	72.76
13	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	门口设卷闸门，出租于“天润茶府”，铝合金推拉门窗，室内室内地面铺地板砖，无吊顶，内墙壁纸，隔间。	72.76
14	合计		1260.27

(二) 市场背景描述与分析:

1、城市概况

兰州是甘肃省省会，甘肃省的政治、文化、经济和科教中心，西北地区的第二大城市，是中国西部战区陆军部所在地，中国18个铁路局之一的兰州铁路局的本部，市区南北群山环抱，东西黄河穿城而过，蜿蜒百余里，地形呈东西狭长形。兰州是唯一黄河穿越市区中心而过的省会城市，市区依山傍水，山静水动，形成了独特而美丽的城市景观。现辖城关、七里河、西固、安宁、红古5个区和永登、榆中、皋兰3个县以及国家级兰州新区、高新技术开发区和经济技术开发区，市域总面积1.31万平方公里，中心城区规划面积由221平方公里扩大到741平方公里。兰州市城市绿地面积为6615.5891公顷，人均公园绿地面积达到11.06平方米，绿地率32.63%。市区道路总长度1119.74公里，道路面积1958.16万平方米。常住人口369.31万人，其中，少数民族55个，近16万人。

兰州是西陇海兰新经济带重要支点，西北重要的交通枢纽和物流中心，是新

亚欧大陆桥中国段五大中心城市之一（兰州、徐州、郑州、西安、乌鲁木齐）西北第二大城市。是我国东中部地区联系西部地区的桥梁和纽带，西北的交通通信枢纽和科研教育中心。陇海、兰新、青兰、包兰四大铁路干线交汇于此，是西北地区第二大的货运站和新亚欧大陆桥上重要的集配箱转运中心，也是西部地区通信枢纽和信息网络中心。兰州具有“座中连六”的独特位置，辐射陕、甘、宁、青、新、藏等省区，区域优势明显，经济腹地广阔，交通便利条件得天独厚。

建成西客站、兰新高铁和中川城际铁路，铁路交通跨入高铁时代，中川机场升级为国际机场，国际和地区航线达到 21 条，兰州融入区域发展大格局的步伐已明显加快。

## 2、城市经济状况

2018 年，全市实现生产总值 2732.94 亿元，比上年增长 6.5%。其中，第一产业增加值 42.98 亿元，增长 6%；第二产业增加值 937.98 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 1751.97 亿元，增长 7.4%。三次产业结构比为 1.57:34.32:64.11，与上年的 1.53:35.26:63.21 相比，第一产业比重提高 0.04 个百分点，第二产业比重回落 0.94 个百分点，第三产业比重提高 0.9 个百分点。按常住人口计算，人均生产总值 73042 元，比上年增长 5.8%。全年社会消费品零售总额 1352.09 亿元，比上年增长 7.4%。年末全市常住人口 375.36 万人。全年接待旅游人数 6721.9 万人次，收入 594 亿元。全市电商交易额达到 1300 亿元，增长 25%。

## 3、城市规划与发展目标

到 2020 年，全市人口达 500 万人，其中城镇人口达 425 万人，城镇化水平达到 85%；规划居住用地 7217.95 公顷，占城市建设用地的 28.87%，人均居住用地 26.25 平方米。规划 2020 年中心城区城市人口规模 275 万人，城市建设用地控制在 250 平方公里，人均建设用地 90.9 平方米。

城市职能：国家向西开放的重要物流基地和丝路文化交流展示基地；西部重要的石油化工、能源储备基地和转运枢纽，重要的装备制造业基地和生物医药产业基地，承接东中部产业转移的重要基地；西部重要的有色冶金产业基地，重要

的基础科学研究和新材料、新能源、航天技术等研发生产基地；西部重要的综合性交通枢纽、现代商贸物流中心、金融与科技服务中心和多民族文化交流与旅游服务中心；甘肃省政治、经济、文化、科研和教育中心。

#### (1) 构建“三心三城”的空间格局

加快兰州-白银经济区战略核心区建设，构建以兰州中心城区为主核心，兰州新区和白银市区为副核心的空间发展格局。

#### (2) 实现产业分区发展

兰州中心城区重点发展区域性商贸物流、商务金融、文化教育和旅游服务、科技研发等职能；兰州新区和白银市区为区域级的产业集聚区，主要发展战略性新兴产业、先进制造业、传统产业的升级产业等职能。

#### (3) 构筑交通区域枢纽

构筑西北区域性航空门户枢纽和面向中西亚的国际陆路枢纽，支撑兰州向西开放的战略目标；通过路网性铁路枢纽和国家公路运输枢纽建设，形成西北地区核心枢纽，支撑兰州区域中心城市的建设；以兰州中心城区和兰州新区为重点，完善市域综合交通体系，支撑兰州城市空间拓展，支持兰州新区建设，促进城乡统筹发展。市域形成“一环、六射”的环放式高速公路系统总体格局；中心城区范围内形成“南客北货”铁路场站格局，分离客货运组织。针对兰州城市组团格局，形成“两横多纵”快速路网络和“六横十九纵”骨架性主干路系统。

#### (4) 打造“双城五带多片区”

即兰州中心城区和副城兰州新区双城；兰州中心城区—榆中—定西—东向城镇发展带、兰州中心城区—皋兰—白银—黄河城镇发展带、兰州中心城区—兰州新区—永登西北向城镇发展带、兰州中心城区—红古—西宁西向城镇发展带、兰州中心城区—临洮南向城镇发展带等“五带”；“多片区”主要为榆中县城—夏官营镇、红古城区（海石湾镇和窑街街道）、永登县城和皋兰县城四个县（区）域中心城镇等。

(5) 商业设施。规划商业设施按市级、组团级和居住区级 3 级配套。形成规

划城关和安宁 2 个市级商业主中心；东岗、七里河和西固 3 个市级商业副中心。推动部分市场向和平搬迁集中，形成农副产品转运、大宗货物批发中心；整合改造西固地区建材家具和生产资料市场；优化提升东部市场群、小西湖市场群，形成大型综合商贸集聚区；在定连地区建设专业化的废旧物资回收市场，同时配套建设再生资源回收利用加工产业园区；在居住社区周边，建设小规模专业化农产品、小商品市场。规划 2 个市级金融中心：城关金融中心；七里河—安宁金融中心——马滩地区结合商务中心集中发展银行。

#### 4、兰州市房地产现状

2018 年兰州市国民经济和社会发展统计公报数字显示：2018 年房地产开发投资 586.62 亿元，增长 35.74%，其中住宅投资 307.72 亿元，增长 12.19%。房屋施工面积 4537.93 万平方米，增长 2.96%；房屋竣工面积 162.14 万平方米，下降 23.77%。商品房销售面积 668.79 万平方米，下降 8.84%；商品房销售额 520.11 亿元，下降 4.96%，其中期房销售额 442.52 亿元，下降 4.38%。

近年来，兰州市房地产在全国房地产价格上涨的大背景下，下辖五区三县量价整体上均呈现出了较大幅度的上涨。

根据兰州房天下数据监控数据显示，2018 年 1-12 月兰州住宅成交 53265 套，成交面积 590 万平方米，成交均价 7102 元/平方米，成交金额合计 418.99 亿元。其中，成交套数环比 2017 年上涨 6.35%，成交面积环比 2017 年上涨 4.76%，成交金额环比 2017 年上涨 5.61%。上半年成交价格涨幅偏大，下半年成交价格稳步上升中波动不大。

根据兰州市统计局公布的 2019 年 1-2 月数据，全市商品房施工面积 3430.11 万平方米，下降了 6.29%，其中新开工面积 3.91 万平方米，下降了 26.63%；房屋竣工面积 9.52 万平方米，下降了 65.38%；商品房销售面积 52.05 万平方米，下降 7.79%。商业用房成交均价为 14335 元/平方米。成交 4.89 万平方米，同比下降了 28.30%，成交金额 7.01 亿元，同比下降了 27.13%。

经过多年发展，兰州市形成比较大的商圈有：南关商圈、西关商圈、东方

红广场商圈、五里铺商圈、小西湖商圈、西站商圈、雁滩商圈，商圈内地产价值普遍在 2.5 万元/平方米以上。

目前电子商务对传统商业模式影响越来越大，电商的迅速发展，正在蚕食传统商场、百货业态的销售份额，影响到传统商业的销售增长，进而影响到实体商铺的投资价值。

中国互联网络信息中心 (CNNIC) 发布的第 43 次《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2018 年 12 月，我国网民规模达 8.29 亿，普及率达 59.6%，较 2017 年底提升 3.8 个百分点，全年新增网民 5653 万。我国手机网民规模达 8.17 亿，网民通过手机接入互联网的比例高达 98.6%，全年新增手机网民 6433 万。我国网络购物用户规模达 6.10 亿，年增长率为 14.4%，网民使用率为 73.6%。手机网络支付用户规模达 5.83 亿，年增长率为 10.7%，手机网民使用率达 71.4%。线下网络支付使用习惯持续巩固，网民在线下消费时使用手机网络支付的比例由 2017 年底的 65.5% 提升至 67.2%。

2018 年，全国网上零售额突破 9 万亿元，其中实物商品网上零售额 7 万亿元，同比增长 25.4%，对社会消费品零售总额增长的贡献率达到 45.2%，较上年提升 7.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 18.4%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长 33.8%、22.0% 和 25.9%。2018 年我国跨境电商零售进出口总额达到 1347 亿元，同比增长 50%。

另外，城市综合体的大量增加，也对一些分散、小型商铺的冲击增大。

目前，兰州市商业地产的发展呈现出城市综合体（如万达广场）、商业街（东部、张掖路步行街）、专业化（东部、国际汽配城）的趋势特点。

2017 年 10 月，兰州市委办公厅、兰州市政府办公厅印发《兰州市主城区商品交易批发市场转型升级实施方案》，对主城区范围内（南环路以北，北环路以南，东岗立交桥（桃树坪三岔路口）以西，西柳沟、南滨河西路（西柳沟—西沙大桥）、201 省道以东）不符合城市总体规划、土地资源使用效益低下、基础设施不完备、安全消防隐患突出、妨碍交通、影响市容、分布在居民区周边和城



区主次干道，影响市民出行和生活的具有批发、仓储和物流功能的农副产品、建材家具、酒店用品、水产副食、旧货日杂、小商品、汽配摩配、钢材木材煤炭、仓储物流等业态为主 45 家商品交易批发市场将外迁实施转型升级。通过转型升级，在主城区以外积极构建布局合理、功能完善、集聚效应明显的现代化商品专业批发市场集群化、规模化发展格局。转型升级后，主城区主要布局精品商业业态以及便民超市、便利店等零售网点，既要体现兰州作为西部商贸重镇和省会城市的现代商业风貌，更要便民，形成方便群众生活的消费服务网络，以此带动兰州商贸业发展的转型提升。

现在兰州市外围设立了四个承接区。北部片区：水阜忠和北龙口市场集聚区（含兰州新区）、东部片区：和平定远市场集聚区、西部片区：沙井驿九合市场集聚区、西南部片区：东川河口南市场集聚区。这将推动兰州商业新的商业布局的形成及变动。

### （三）最高最佳利用分析：

最高最佳利用原则是房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓的最高最佳利用，使估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，对估价对象能带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。根据委托人提供的相关产权复印资料并结合现场查勘，对估价对象所处区域因素和个别因素分析，在满足合法原则的前提下，其按现用途使用，遵循了最高最佳利用原则。

估价对象为营业用房，已按商铺建成使用，目前在经济利用上能达到价值最大化，所以委估房产以维持现设计、营业利用最为合理，此次评估以维持营业用途前提进行估价。

### （四）估价方法适用性分析：

本报告依据国家标准《房地产估价规范》和本次估价目的及估价对象的特点，确定采用收益法确定估价对象的市场价值。

其他方法不选用的原由：由于该区域商铺基本为经营权转让，缺乏类似房产的成交实例，特别是与估价对象层数、规模、档次、用途相似的房地成交实例，所以不采用比较法。

由于成本法计算其价格时，因在土地及其增值收益方面取值难以准确量化，且占用土地无法准确分割，所选取的数据其充分性不足，且估价对象为建成房，故不用成本法和假设开发法。

但可以通过调查，分析确定估价对象的收益租金，所以采用收益法进行评估。

技术路线为：根据估价对象在有效使用期内的未来收益，选取适当的报酬率或资本化率、收益乘数，计算出估价对象的收益价值。

#### (五) 估价测算过程：

##### 1、文昌路无号6套营业房地产市场价值测算过程：

##### 1、收益法测算过程

(1) 估价对象为收益性房产，所以本次评估采用收益法的报酬资本化法方式进行评估。

##### (2) 商铺租金测算

##### 潜在毛收入

测算商铺有效毛收入：有效毛收入由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后得到的收入。

确定潜在毛收入：潜在毛收入为假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

应用比较法确定估价对象毛租金收入水平如下：

选取可比实例，建立租赁价格比较基础。经过评估人员对房地产市场资料的调查和分析，确定选取同一区域内与委估房地产具有可比性的三个案例作为比较实例。

可比实例 A：位于文昌路无号 1 层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

可比实例 B：位于文昌路无号 1 层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

可比实例 C：位于文昌路无号 1 层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

表一：因素条件说明表

交易实例\比较因素		待估房产	A 商铺	B 商铺	C 商铺
所处位置		文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺
租金价格 (元/平方米·月) (元/m <sup>2</sup> )		待估	72.22	69.50	68.31
交易方式			出租	出租	出租
区位状况	区域繁华程度	良好	良好	良好	良好
	交通通达度	良好	良好	良好	良好
	交通便捷度	良好	良好	良好	良好
	外部公共设施	完备	完备	完备	完备
	基础设施	七通	七通	七通	七通
	停车方便度	一般	一般	一般	一般
	人流量	良好	良好	良好	良好
	临街状况	临独立街	临独立街	临独立街	临独立街
	距商业中心距离	约 0.8KM	相同	相同	相同
	楼层	一层	一层	一层	一层
朝向	单面朝西	单面朝西	单面朝西	单面朝西	
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	商铺类型	独立商铺	独立商铺	独立商铺	独立商铺
	平面布局	隔间	隔间	隔间	隔间
	内部设施	齐全、良好	相同	相同	相同
	装修情况	中等装修	精装修	中等装修	简装修
	维护保养	良好	良好	良好	良好
	成新度	2010 年	2010 年	2010 年	2010 年
	适应性	良好	相同	相同	相同
权益	规划条件	营业	相同	相同	相同
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有

状况	担保物权及抵押权设立	不考虑	无	无	无
	交易情况		正常	正常	正常
	交易时间		近期	近期	近期

表二：因素条件指数表

交易实例\比较因素		待估房产	A 商铺	B 商铺	C 商铺
所处位置		文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺	文昌路无号 1 层商铺
租金价格 (元/平方米·月) (元/㎡)		待估	72.22	69.50	68.31
交易方式			100	100	100
区位状况	区域繁华程度	100	100	100	100
	交通通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	外部公共设施	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	停车方便度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	距商业中心距离	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100	
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	内部设施	100	100	100	100
	装修情况	100	101	100	99
	维护保养	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100
	适应性	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	担保物权及抵押权设立	100	100	100	100
交易情况			100	100	100
交易时间			100	100	100

表三：影响因素修正表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月平方米毛租金	72.22	69.50	68.31
用途调整	100/100	100/100	100/100
交易方式调整	100/100	100/100	100/100
交易状况调整	100/100	100/100	100/100
区位因素调整	100/100	100/100	100/100
实物因素调整	100/101	100/100	100/99
权益因素调整	100/100	100/100	100/100
比较价值 (元/㎡)	71.50	69.50	69.00

上述三项可比实例均处于同一商圈范围内,各商业楼商业气氛、人流差异接近,所以取其平均值为估价对象的月平均租金。则估价对象每平方米月租金为:

$$(71.50+69.50+69.00) \div 3=70.00 \text{ 元/㎡}$$

### (3) 确定有效毛租金收入

①根据商业用房用途,考虑其规模及其所在其他楼层出租情况以及估价人员对类似物业的调查情况,结合可比实例的租赁情况,综合确定预期租金损失和空置率为 3.0%。

②租金水平内涵。通过调查租金均包含了增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等运营费,但不包括水、电、暖、物业管理费等费用。

③出租面积的确定。根据调查,周围同类物业的出租面积均以产权登记建筑面积作为出租面积,因此确定估价对象的有效出租面积为 100%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛租金收入} &= 70.00 \text{ 元/㎡} \cdot \text{月} \times 12 \text{ 月} \times (1-3\%) \\ &= 814.80 \text{ 元/㎡} \cdot \text{年} \end{aligned}$$

### (4) 估算年正常运营费用

年经营费用的计算按照房地产评估中假设的惯例,综合房地产运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及其附加费用等。根据同类型房地产经营的一般情况和估价人员经验:

#### ①管理费

管理费是指对出租屋进行必要管理所需的费用。通常以年收益的 1%~3%计

算，本报告根据同类物业的情况，管理费取年有效毛租金收入的1%计算。则：

$$\text{管理费}=814.80 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times 1\%=8.15 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

#### ②维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据永登地区建筑安装工程的社会平均成本，同类结构重置价为2,050.00元/平方米，维修费按房屋重置价的1%计算。则：

$$\text{维修费}=2,050.00 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times 1\%=20.50 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

#### ③保险费

保险费是指为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。我国的保险费率是1%~3%，本报告根据评估经验、委托方提供的资料和评估人员对附近实际情况的调查，保险费取重置成本价的2%计算。则：

$$\text{保险费}=2,050.00 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times 2\%=4.1 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

#### ④房产税

根据《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）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。即房产税实际为含税租金收入的11.4286%。则：

$$\text{房产税}=814.80 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年} \times 11.4286\%=93.12 \text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$$

#### ⑤增值税及税金附加

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号文）、《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育附加的暂行规定〉的决定》、《中华人民共和国征收教育费附加暂行规定》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发

【2010】35号)、《甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等有关部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知》(甘政办发[2010]107号)等文件及估价对象建成年代,不动产租赁增值税按简易算法取值。本次按5.24%的复合税率计算。则:

$$\text{增值税及附加} = 814.80 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 5.24\% = 42.70 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

⑥其他费用。物业管理费及水电费均由承租人负担,所以不计入运营费用

⑦年运营费用=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及税金附加+其他费用

$$= 8.157 + 20.50 + 4.1 + 93.12 + 42.70$$

$$= 168.57 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

(5)测算年净收益

年净收益=年有效毛租金收入-年运营费用

$$= 814.80 - 168.57$$

$$= 646.23 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)}$$

(6)确定折现报酬率

房地产价格为其经营收益于估价时点的收益折现值,报酬率从纯理论上讲,应等同于风险条件下资本的平均获利率。本次估价我们采取定期存款利率加风险调整值法确定报酬率。按照中国人民银行公布的一年期的银行定期存款利率为1.5%;风险分低、中、高、投机四个档次,相应的风险调整值分别为0-2%、2%-5%、5%-8%、8%以上。依据对影响估价对象的社会经济因素的分析结果,确定风险调整值为3.0%,最终求出:报酬率=安全利率+风险调整值,确定报酬率约为4.5%。

(7)租金变化趋势分析

根据国民经济增长、房地产业的发展及物价水平上涨等原因,房地产具有保值增值的作用,其价格不可能在较长的一段时间内持续保持一个水平不变,作为房地产的租赁价格——租金从长期来看,存在一个增长的趋势,具有抵冲通胀的

作用，估价对象地处县城老城区，区域发展较为成熟，经估价人员现场勘查及分析，根据我国经济发展情况并参照物价指数变化状况，结合当地租金的增长情况及未来预期，综合确定租金年递增率为4%。

(8) 收益期。估价对象房屋建筑结构为钢混结构，按照相关规定，钢混结构非生产性用房经济耐用年限为60年，估价对象竣工日期约为2010年，剩余收益期为51年；商业用地使用年限为40年，因估价委托人不能提供国有土地使用权出让合同及土地取得时间相关资料，则剩余收益期为29年，本次评估不考虑土地使用年限到期申请续期或不能续期下建筑物残余价值对估价的影响。建筑年限长于土地使用年限，以土地剩余使用期限为收益期。

将以上参数代入下面公式计算出房地产价格：

$$V=[A/(R-r)] \times \{1-[ (1+r)^n / (1+R)^n ]\} \approx 16,783.00(\text{元}/\text{m}^2)$$

式中V——房地产价格

A——净收益(元/m<sup>2</sup>·年)

R——报酬率

r——递增率

n——房地产的剩余收益期限

根据估价人员现场勘查及所掌握类似物业的市场情况，结合估价对象实际情况及当地二层的使用情况，确定委估对象二层房产的单位价格为一层价格的0.65，故委估房产单价为：

2层房产单价：16,783.00×65%≈10,909.00(元/平方米)；

## 2、估价对象总价值的确定：

币种：人民币

序号	房屋坐落	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层007号	83.72	16,783.00	1,405,073.00
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	41.97	16,783.00	704,383.00
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号	74.27	16,783.00	1,246,473.00



4	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号	278.44	10,909.00	3,037,502.00
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	83.72	10,909.00	913,302.00
6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	163.27	10,909.00	1,781,112.00
7	合计	725.39		9,087,845.00

## II、青龙路无号7套营业房地产市场价值测算过程：

### 1、收益法测算过程

(1) 估价对象为收益性房产，所以本次评估采用收益法的报酬资本化法方式进行评估。

#### (2) 商铺租金测算

##### 潜在毛收入

测算商铺有效毛收入：有效毛收入由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后得到的收入。

确定潜在毛收入：潜在毛收入为假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

应用比较法确定估价对象毛租金收入水平如下：

选取可比实例，建立租赁价格比较基础。经过评估人员对房地产市场资料的调查和分析，确定选取同一区域内与委估房地产具有可比性的三个案例作为比较实例。

可比实例A：位于青龙路无号1层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

可比实例B：位于青龙路无号1层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

可比实例C：位于青龙路无号1层商铺，水、电、暖、物业管理费等由承租人缴纳，具体见表一；

表一：因素条件说明表

交易实例\比较因素		待估房产	A 商铺	B 商铺	C 商铺
所处位置		青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺
租金价格 (元/平方米·月) (元/m <sup>2</sup> )		待估	71.50	68.00	63.86
交易方式			出租	出租	出租
区位状况	区域繁华程度	良好	良好	良好	良好
	交通通达度	良好	良好	良好	良好
	交通便捷度	良好	良好	良好	良好
	外部公共设施	完备	完备	完备	完备
	基础设施	七通	七通	七通	七通
	停车方便度	一般	一般	一般	一般
	人流量	一般	一般	一般	一般
	临街状况	临连生街	临连生街	临连生街	临连生街
	距商业中心距离	约 0.5KM	相同	相同	相同
	楼层	一层	一层	一层	一层
	朝向	单面朝南	单面朝南	单面朝南	单面朝南
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	商铺类型	独立商铺	独立商铺	独立商铺	独立商铺
	平面布局	隔间	隔间	隔间	隔间
	内部设施	齐全、良好	相同	相同	相同
	装修情况	中等装修	中等装修	中等装修	简装修
	维护保养	良好	良好	良好	良好
	成新度	2002 年	2002 年	2002 年	2002 年
	适应性	良好	相同	相同	相同
权益状况	规划条件	营业	相同	相同	相同
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	担保物权及抵押权 设立	不考虑	无	无	无
交易情况			正常	正常	正常
交易时间			近期	近期	近期

表二：因素条件指数表

交易实例\比较因素		待估房产	A 商铺	B 商铺	C 商铺
所处位置		青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺	青龙路无号 1 层商铺
租金价格 (元/平方米·月) (元/m <sup>2</sup> )		待估	71.50	68.00	63.86
交易方式			100	100	100

区位状况	区域繁华程度	100	100	100	100
	交通通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	外部公共设施	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	停车方便度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	距商业中心距离	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	内部设施	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	99
	维护保养	100	100	100	100
	成新度	100	100	100	100
	适应性	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	担保物权及抵押权设立	100	100	100	100
交易情况			100	100	100
交易时间			100	100	100

表三：影响因素修正表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月平方米毛租金	71.50	68.00	63.86
用途调整	100/100	100/100	100/100
交易方式调整	100/100	100/100	100/100
交易状况调整	100/100	100/100	100/100
区位因素调整	100/100	100/100	100/100
实物因素调整	100/100	100/100	100/99
权益因素调整	100/100	100/100	100/100
比较价值 (元/㎡)	71.50	68.00	64.50

上述三项可比实例均处于同一商圈范围内，各商业楼商业气氛、人流差异接近，所以取其平均值为估价对象的月平均租金。则估价对象每平方米月租金为：

$$(71.50+68.00+64.50) \div 3=68.00 \text{ 元/m}^2$$

### (3) 确定有效毛租金收入

①根据商业用房用途，考虑其规模及其所在其他楼层出租情况以及估价人员对类似物业的调查情况，结合可比实例的租赁情况，综合确定预期租金损失和空置率为 3.0%。

②租金水平内涵。通过调查租金均包含了增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等运营费，但不包括水、电、暖、物业管理费等费用。

③出租面积的确定。根据调查，周围同类物业的出租面积均以产权登记建筑面积作为出租面积，因此确定估价对象的有效出租面积为 100%。

$$\begin{aligned} \text{年有效毛租金收入} &= 68.00 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 12 \text{ 月} \times (1-3\%) \\ &= 791.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \end{aligned}$$

### (4) 估算年正常运营费用

年经营费用的计算按照房地产评估中假设的惯例，综合房地产运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及其附加费用等。根据同类型房地产经营的一般情况和估价人员经验：

#### ①管理费

管理费是指对出租屋进行必要管理所需的费用。通常以年收益的 0.5%~3% 计算，本报告根据同类物业的情况，管理费取年有效毛租金收入的 0.5% 计算。则：

$$\text{管理费} = 791.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 0.5\% = 3.96 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

#### ②维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据永登地区建筑安装工程的社会平均成本，同类结构重置价为 2,050.00 元/平方米，维修费按房屋重置价的 0.5% 计算。则：

$$\text{维修费} = 2,050.00 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 0.5\% = 10.25 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

### ③保险费

保险费是指为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。我国的保险费率是1%~3%，本报告根据评估经验、委托方提供的资料和评估人员对附近实际情况的调查，保险费取重置成本价的2%计算。则：

$$\text{保险费}=2,050.00 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 2\%=4.1 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

### ④房产税

根据《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）相关规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。即房产税实际为含税租金收入的11.4286%。则：

$$\text{房产税}=791.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 11.4286\%=90.46 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

### ⑤增值税及税金附加

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号文）、《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育附加的暂行规定〉的决定》、《中华人民共和国征收教育费附加暂行规定》、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发【2010】35号）、《甘肃省人民政府办公厅转发省财政厅等有关部门关于甘肃省地方教育附加征收使用管理办法的通知》（甘政办发[2010]107号）等文件及估价对象建成年代，不动产租赁增值税按简易算法取值。本次按5.24%的复合税率计算。则：

$$\text{增值税及附加}=791.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年} \times 5.24\%=41.48 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{年}$$

⑥其他费用。物业管理费及水电费均由承租人负担，所以不计入运营费用

⑦年运营费用=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及税金附加+其他费

用

$$=3.96+10.25+4.1+90.46+41.48$$

$$=150.25(\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年})$$

(5) 测算年净收益

年净收益=年有效毛租金收入-年运营费用

$$=791.52-150.25$$

$$=641.27(\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年})$$

(6) 确定折现报酬率

房地产价格为其经营收益于估价时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等同于风险条件下资本的平均获利率。本次估价我们采取定期存款利率加风险调整值法确定报酬率。按照中国人民银行公布的一年期的银行定期存款利率为1.5%；风险分低、中、高、投机四个档次，相应的风险调整值分别为0-2%、2%-5%、5%-8%、8%以上。依据对影响估价对象的社会经济因素的分析结果，确定风险调整值为3.0%，最终求出：报酬率=安全利率+风险调整值，确定报酬率约为4.5%。

(7) 租金变化趋势分析

根据国民经济增长、房地产业的发展及物价水平上涨等原因，房地产具有保值增值的作用，其价格不可能在较长的一段时间内持续保持一个水平不变，作为房地产的租赁价格——租金从长期来看，存在一个增长的趋势，具有抵冲通胀的作用，估价对象地处县城老城区，区域发展较为成熟，经估价人员现场勘查及分析，根据我国经济发展情况并参照物价指数变化状况，结合当地租金的增长情况及未来预期，综合确定租金年递增率为4%。

(8) 收益期。估价对象房屋建筑结构为钢混结构，按照相关规定，钢混结构非生产性用房经济耐用年限为60年，估价对象竣工日期约为2002年，剩余收益期为51年；商业用地使用年限为40年，因估价委托人不能提供国有土地使用权出让合同及土地取得时间相关资料，则剩余收益期为21年，本次评估不考虑土地使用年限到期申请续期或不能续期下建筑物残余价值对估价的影响。建筑

年限长于土地使用年限，以土地剩余使用期限为收益期。

将以上参数代入下面公式计算出房地产价格：

$$V = [A / (R - r)] \times [1 - ((1 + r)^n / (1 + R)^n)] \approx 12,288.00 (\text{元}/\text{m}^2)$$

式中 V——房地产价格

A——净收益(元/m<sup>2</sup>·年)

R——报酬率

r——递增率

n——房地产的剩余收益期限

2、估价对象总价值的确定：

币种：人民币

序号	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	21.52	12,288.00	264,438.00
2	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	34.24	12,288.00	420,741.00
3	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	34.24	12,288.00	420,741.00
4	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	273.83	12,288.00	3,364,823.00
5	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	25.53	12,288.00	313,713.00
6	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	72.76	12,288.00	894,075.00
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	72.76	12,288.00	894,075.00
8	合计	534.88		6,572,606.00

(六) 估价结果的确定

甘肃金诚信房地产估价有限责任公司受兰州市中级人民法院的委托，选派房地产估价师，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学的估价方法，并结合实际经验和对影响房地产价格因素的综合分析，经过分析测算后确定估价对象在价值时点日含相关税费的市场价值为：

币

币种：人民币

序号	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层007号	83.72	16,783.00	1,405,073.00
2	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	41.97	16,783.00	704,383.00
3	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号	74.27	16,783.00	1,246,473.00
4	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号	278.44	10,909.00	3,037,502.00
5	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号	83.72	10,909.00	913,302.00
6	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	163.27	10,909.00	1,781,112.00
7	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层001号	21.52	12,288.00	264,438.00
8	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层002号	34.24	12,288.00	420,741.00
9	兰州市永登县城关镇青龙路无号5幢1层003号	34.24	12,288.00	420,741.00
10	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层003号	273.83	12,288.00	3,364,823.00
11	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层004号	25.53	12,288.00	313,713.00
12	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层005号	72.76	12,288.00	894,075.00
13	兰州市永登县城关镇青龙路无号6幢1层006号	72.76	12,288.00	894,075.00
14	合计	1260.27		15,660,451.00
15	大写	壹仟伍佰陆拾陆万零肆佰伍拾壹元整		

评估总价：¥15,660,451.00元，大写（人民币）：壹仟伍佰陆拾陆万零肆佰伍拾壹元整。

（七）重要事项说明

1、上述估价结果是以委托方提供的有关资料真实为基础，委估房产不改变现有设计用途的前提下计算得出的。

2、上述评估价值中已包含其所占有的土地使用权、装饰装修价值，但不包括家电、家俱等动产价值。



## 五、附件

## 估价对象现场实况图片



区位环境



文昌路无号1层7号物业门口



文昌路无号2层7号室内现状



文昌路无号1层15号物业门口



文昌路无号2层15号室内现状



文昌路无号1层17号物业门口

## 估价对象现场实况图片



文昌路无号 1层 17号室内现状



文昌路无号 建筑外观



文昌路无号 建筑外观

## 估价对象现场实况图片



区位环境



青龙路无号5幢1层1号物业门口



青龙路无号5幢1层1号室内现状



青龙路无号5幢1层2号物业门口



青龙路无号5幢1层2号室内现状



青龙路无号5幢1层3号物业门口

## 估价对象现场实况图片



青龙路无号5幢1层3号室内现状



青龙路无号6幢1层3号物业门口



青龙路无号6幢1层3号室内现状



青龙路无号6幢1层4号物业门口



青龙路无号6幢1层5号物业门口



青龙路无号6幢1层5号室内现状

## 估价对象现场实况图片



青龙路无号6幢1层6号物业门口



青龙路无号6幢1层6号室内现状



青龙路无号5幢建筑外观



青龙路无号6幢建筑外观

兰房他证 (永登县) 字第 4574 号

房屋他项权利人	甘肃通和房地产开发有限公司
房屋所有权人	王长
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第1964号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层-003号 房屋编号: 620121100CA104G0030030000072
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 250000元
登记时间	2014年09月03日

附 记

编号: C41046 幢: 1 面积: 83.72 平方米

房产证号 12804



兰州市房屋权证(水登册)字第 1964 号

房屋所有权人	王磊		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层-007号		
登记时间	2013年01月25日		
房屋性质	营业		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	83.72	
房屋状况	地下室空白		
土地	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

产权来源：商品房

首次抵押权登记摘要

权利人	抵押种类	范围(面积)	登记日期
中国工商银行股份有限公司兰州分行	抵押	房屋抵押	2013年01月25日
兰州银行股份有限公司	抵押	房屋抵押	2013年01月25日



兰州市房屋权证(水登册)字第 1964 号



房地他证 (永登县) 字第 4578 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司 飞天支行
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第1968号
房屋坐落	兰州市永登县连城关镇文昌路孔号 1层015号 房屋编号: G20121100CA1046001001000152
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 130000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地号: C41046 幢: 1 面积: 41.97 平方米
-----	-------------------------------

房产证 1284#



兰 房权证(永登县) 字第 1968 号

房屋所有权人	王晶		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号		
登记时间	2013年01月25日		
房屋性质	营业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	41.97	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

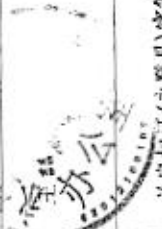
产权来源: 商品房

竣工物验收材料摘要			
权 利 人	权利种类	范围(面积)	设定日期
中国工商银行股份有限公司兰州分行	抵押权	房屋坐落: 兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	2013年01月25日
兰州银行股份有限公司支行	抵押权	房屋坐落: 兰州市永登县城关镇文昌路无号1层015号	2013年01月25日



填发单位 (盖章)

房他证 (永登县) 字第 4576 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司 飞天支行
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第1966号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号 1层011号 房屋编号: G20121100CA1046001001000172
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 220000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	编号: C41046 幢: 1 面积: 74.27 平方米  房权证永登1282#
-----	---



兰 房权证(永登县) 字第 1966 号

房屋所有权人	王晶		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号1层017号		
登记时间	2013年01月25日		
房屋性质	营业		
规划用途	总层数	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	74.27	
房屋状况	地下室 空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记			
产权来源: 商品房			
权利人	权利种类	范围(面积)	登记日期
中国工商银行股份有限公司兰州分行	抵押	房屋	2013年01月25日
兰州银行股份有限公司飞天支行	抵押	房屋	2013年01月25日

填发单位(盖章)

房他证 (永登县) 字第 4577 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司 永登县支行
房屋所有权人	永登县不动产登记办公室
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第1967号
房屋坐落	兰州市永登县连城文昌路无号 2层907号 房屋编号: 6201211000410460010020000072
他项权利种类	抵押权 <b>[抵押]</b>
债权数额	人民币 700000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地址: C41046 幢: 1 面积: 278.44 平方米
	房产证号 1283#



兰 房权证(永登县) 字第 1967 号

房屋所有权人	王磊		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层007号		
房屋编号	620121100C41046001002000072		
登记时间	2013年01月25日		
房屋性质			
规划用途	营业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	278.44	其他
房屋状况	地下室		
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记			
产权来源: 商品房			
权利人	权利种类	抵押(日期)	登记日期
中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行	抵押	2013年01月25日	
中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行	抵押	2013年01月25日	

登记机构权利摘要



兰 房他证 (永登县) 字第 4579 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司永登支行
房屋所有权人	兰登县
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第1969号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号 2层015号 房屋编号: 620121100CA1046001002000152
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 210000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	<p>账号: C41046 幢: 1 面积: 83.72 平方米</p> <p>房产证号 1285 号</p>
-----	---



兰 房权证(永登县) 字第 1969 号

房屋所有权人	王晶		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层015号		
登记时间	房屋编号: 620121190C41046001002000152 2013年01月25日		
房屋性质	营业		
规划用途	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	83.72	其他
房屋状况	附 下 空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	产权来源: 商品房
投 资 人	权利人: 兰州农村商业银行 兰州农村商业银行股份有限公司 电话: 0931-8888888
权利种类、范围(抵押)	抵押: 抵押
设定日期	2013年01月25日



填发单位 (盖章)



兰 房他证 (水登县) 字第 4575 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司 天水支行
房屋所有权人	王公
房屋所有权证号	兰房权证(水登县)字第1965号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号 2层017号 房屋编号: G20121100041046001002000172
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 410000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地号:C41046 幢:1 面积:163.27 平方米
-----	-----------------------------

房产权证 D8/41



房屋权证(复印件) 字第 1965 号

房屋所有权人	王磊	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	
房屋坐落	房屋编号: 620121100C41046001002000172	
登记时间	2013年01月25日	
房屋性质	营业	
规划用途	营业	
总层数	7	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 163.27
房屋状况	房屋	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
情况	房屋	从一室到
土地	土地号	土地使用权取得方式 土地使用年限

房屋所有权人	王磊	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	
房屋坐落	房屋编号: 620121100C41046001002000172	
登记时间	2013年01月25日	
房屋性质	营业	
规划用途	营业	
总层数	7	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 163.27
房屋状况	房屋	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
情况	房屋	从一室到
土地	土地号	土地使用权取得方式 土地使用年限



抵押人	抵押权人	抵押日期
王磊	中国工商银行股份有限公司兰州分行	2013年01月25日
抵押物	抵押物	抵押物
兰州市永登县城关镇文昌路无号2层017号	房屋编号: 620121100C41046001002000172	房屋编号: 620121100C41046001002000172

房他证 (水卷县) 字第 4569 号


房屋他项权利人	 新泰县房地产开发有限公司 新泰县
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(水卷县)字第2249号
房屋坐落	兰州山永泰县县城关镇青龙路无号 1层001号 房屋编号: G201211988C350050060010000012
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 60000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地号:C35005 幢: 5 面积: 21.52 平方米  房产证1275
-----	---





兰房他证 (永登县) 字第 4570 号

房屋他项权利人	
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第2250号
房屋坐落	兰州市永登县韩关镇青光路采号1层002号 房屋编号: 620121100C3500F0055601000032
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 100000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地号: C35005 幢: 5 面积: 34.24 平方米  房产证 1276#
-----	--



兰 房权证 (永登县) 字第 2250 号

房屋所有权人	王益		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青龙路无号1层002号		
房屋编号	620121100C35005005001000022		
登记时间	2013年03月26日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	7	34.24	32.89
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记

产权来源：商品房

开发单位：永登县房地产开发有限公司 永登县房产交易中心

开发地址：永登县经济开发区

开发日期：2013年03月26日

开发面积：34.24 m<sup>2</sup>

套内面积：32.89 m<sup>2</sup>

其他：空白



兰房他证 (永登县) 字第 4571 号

房地他项权利人	甘肃通源房地产开发有限公司 
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第2251号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青龙路无号 1层003号 房屋编号: G20121100035005005001000032
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 100000元
登记时间	2014年09月03日


附 记	地址: C35005 幢: 5 面积: 34.24 平方米  房权证永登1277号
-----	---







兰房地证 (水登县) 字第 4508 号

房地项权利利人	
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房地证(水登县)字第2038号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青北路无号 1段003号 房屋编号: G20121100C35005-000001000032
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 800000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	编号:C35005 幢: 6 面积: 273.83 平方米
	房地证被12/4书



房权证 (永登县) 字第 2038 号

房屋所有权人	王皓	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青瓦店无号1层003号 房屋编号: 620121100C35005006001000032	
登记时间	2013年03月11日	
房屋性质	商业	
规划用途	商业	
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	273.83
	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	264.00
房屋	地下室 空白	
	其他	
状况		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限



附 记

产权来源: 商品房

登记机关: 永登县房产局

日期: 2013年03月11日

房他证 (永登县) 字第 4507 号

房屋他项权利人	兰州银行股份有限公司 飞天支行
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰州市永登县成德诚信市五路无号 1层004号
房屋坐落	房屋编号: G20121100035005006501000042
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 80000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	<p>地号:C15005 幢:6 面积:25.53 平方米</p> <p>房产证号:123#</p>
-----	--





兰房他证 (永登县) 字第 4572 号

房屋他项权利人	甘肃银行股份有限公司
房屋所有权人	甘肃银行股份有限公司
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第2252号
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青龙路无号 1层005号 房屋编号: 620121190C35006006001000052
他项权利种类	抵押权 <b>[抵押]</b>
债权数额	人民币 220000元
登记时间	2014年09月03日

附 记	地址: C35005 幢: 6 面积: 72.76 平方米  房产证号 1278#
-----	---



兰 房权证 (永登县) 字第 2252 号

房屋所有权人	商品房		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青龙路无号1层005号 房屋编号: 620121100C35005006001000052		
登记时间	2013年03月26日		
房屋性质			
规划用途	营业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	72.76	70.10
土地状况	地下室 空白		其他
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

产权来源: 商品房

房屋所有权材料来源: 开发商提供

开发商: 兰州信义房地产开发有限公司

登记机关: 永登县房产局

填发单位 (盖章): 永登县房产局

房屋他项权证 (永登县) 字第 4573 号

房屋他项权利人	甘肃银行股份有限公司 兰州分行 地址: 兰州市永登县连城东路无号 1层006号 房屋编号: G20121100C35005006001000062
房屋所有权人	
房屋所有权证号	兰房权证(永登县)字第2253号
房屋坐落	兰州市永登县连城东路无号 1层006号 房屋编号: G20121100C35005006001000062
他项权利种类	抵押权 <b>抵押</b>
债权数额	人民币 220000元
登记时间	2014年09月03日

附 记

地号: C35005 幢: 6 面积: 72.76 平方米

房权证永登127册



兰 房权证 (永登县) 字第 2253 号

房屋所有权人	王晶		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	兰州市永登县城关镇青龙路无号1层006号 房屋编号: 620121100C35005006001000062		
登记时间	2013年03月26日		
房屋性质			
规划用途	营业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	72.76	70.10
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至

附 记

产权来源: 商品房

指定按揭放款摘要

兰州银行股份有限公司 永登支行

永登县房产局









## 估价对象位置图





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：甘肃金诚信房地产估价有限责任公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 王旭  
住 所：甘肃省兰州市城关区庆阳路 233 号  
统一社会信用代码：916201007509169669  
备 案 等 级：贰级  
证 书 编 号：甘建房估备字 620119 号  
有 效 期 限：2018 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日

发证机关(公章)

2018 年 6 月 26 日



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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. 00982788



姓名 / Full Name

王旭

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

62010219741012001X

注册号 / Registration No.

1120070107

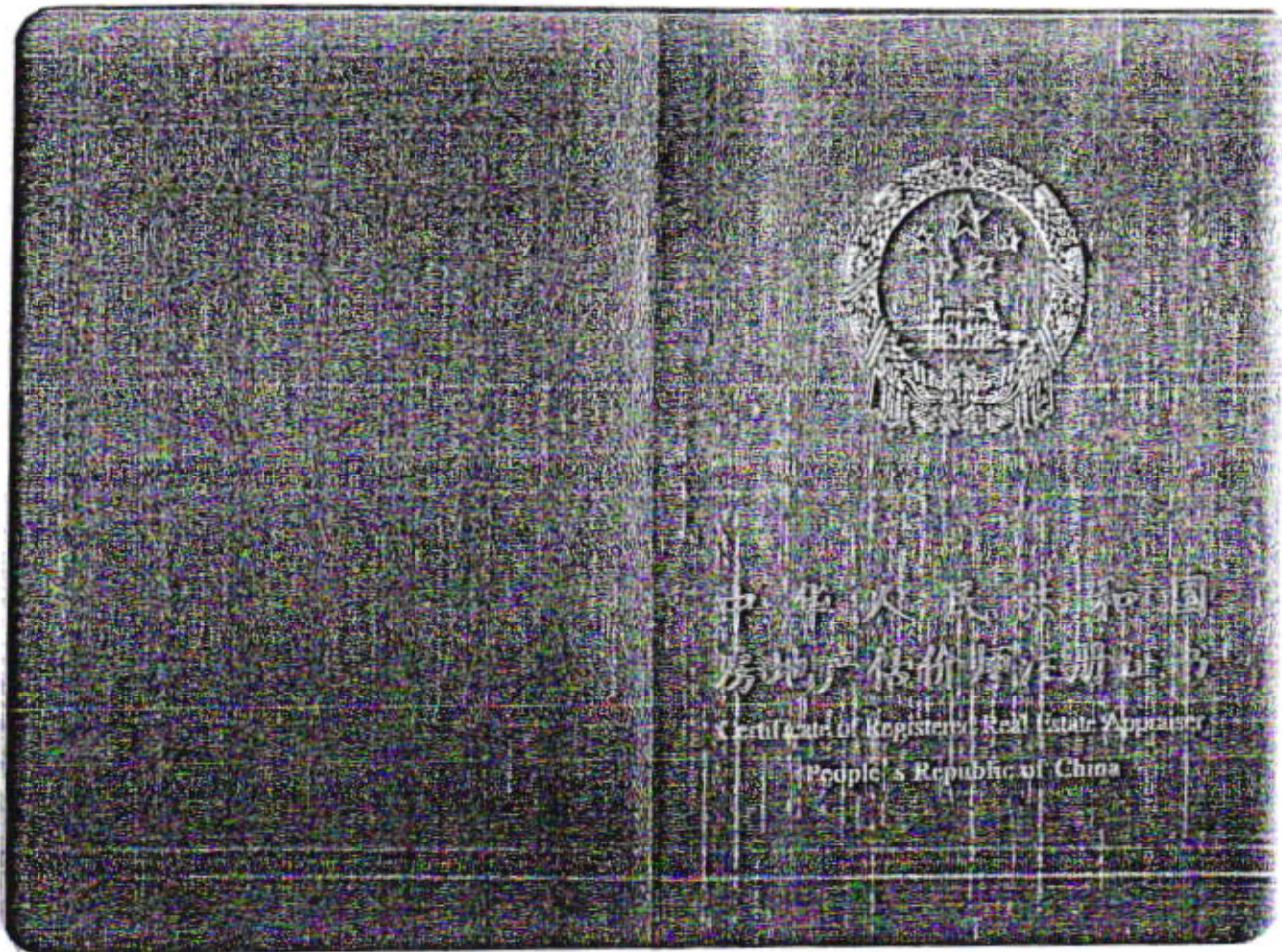
执业机构 / Employer

甘肃金诚信房地产估价有限责任公  
司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

注册人签名 / Signature



<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p>	<p>姓名 / Full name</p>	
<p>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。</p>	<p>曹兴平</p>	<p>5220130017</p>
<p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p>	<p>性别 / Sex</p>	
<p>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.</p>	<p>男</p>	
	<p>身份证件号码 / ID No.</p>	
<p>No. 00183121</p>	<p>620105197009030076</p>	
	<p>注册号 / Registration No.</p>	
	<p>6220130017</p>	
	<p>执业机构 / Employer</p>	
	<p>甘肃金诚信房地产估价有限责任公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry</p>	
	<p>2022-8-13</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	