

房地产抵押估价报告

估价报告编号：攀中联房评报[2022]2号

估价项目名称：中国十九冶集团有限公司诉攀枝花市鑫业商贸公司借款合同纠纷一案所涉及的位于攀枝花市东区陆宗、重庆市渝中区贰宗共捌宗房地产市场价格价值评估

估价委托人：攀枝花市鑫业商贸公司

中国十九冶集团有限公司

房地产估价机构：攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

姓名	注册号
张文斌	5120100063
王庆元	5120100064

注册房地产估价师：二〇二二年二月二十八日

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十八日



致估价委托人函

攀枝花市鑫业商贸公司：

中国十九冶集团有限公司：

受你们委托，攀枝花中联房地产评估咨询有限公司对中国十九冶集团有限公司诉攀枝花市鑫业商贸公司借款合同纠纷一案所涉及的位于攀枝花市东区陆宗、重庆市渝中区贰宗共捌宗房地产进行了评估。

1、估价目的

为中国十九冶集团有限公司诉攀枝花市鑫业商贸公司借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象

本报告估价对象为攀枝花市鑫业商贸公司所属位于攀枝花市东区陆宗、重庆市渝中区贰宗共捌宗房地产，包括房屋、附着物（含装修）及其附属设施设备（水、电、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权，但不包括房屋室内家具家电等动产。

根据估价委托人提供的资料，估价对象权属登记状况见表 1。

表 1 估价对象权属登记状况一览表

序号	估价对象 (登记坐落)	估价对象 (现坐落)	房屋所有权证/房地产权证	规划用途	国有土地使用证	地类(用途)	类型
1	市东区人民街	花城中街 18、20、22、24、26 号	攀房权证东字第 004050 号	商业	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让
2	市东区人民街	花城中街 28 号(2 层)	攀房权证东字第 004052 号	商业	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让
3	市东区人民街	花城中街 28 号(3-5 层)	攀房权证东字第 004051 号	办公	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让
4	市东区人民街二村	花城中街 30、32、34 号	攀房权证东字第 004112 号	商业	攀国用(2005)第 34417 号	城镇混合住宅用地(商业)	出让
5	市东区人民街	花城中街 36 号	攀房权证东字第 004113 号	商业	攀国用 2005 第 34418 号	城镇混合住宅用地(商业)	出让
6	东区人民街二村 46-20#	花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	攀房权证东字第 00008856 号	住宅	攀国用(2005)第 24986 号	城镇混合住宅用地	出让



序号	估价对象 (登记坐落)	估价对象 (现坐落)	房屋所有权证/房地产权证	规划用途	国有土地使用证	地类(用途)	类型
7	渝中区长江二路10号1单元3-2#	渝中区长江二路10号1单元3-2#	101房地证2006字第10194号	住宅	\	住宅用地	出让
8	渝中区长江二路10号1单元3-3#	渝中区长江二路10号1单元3-3#	101房地证2006字第10193号	住宅	\	住宅用地	出让

根据估价目的，估价委托人不需提供他项权利状况声明，因此，在价值时点，估价对象他项权利状况不详。

3、价值时点

二〇二二年二月十七日。

4、价值类型

本报告估价结论的价值类型为市场价值。

5、估价方法

根据估价对象特点，结合掌握的房地产市场资料和估价目的，本报告选用比较法对住宅进行测算、选用收益法及成本法对商业用房进行测算，并按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，对测算结果进行综合分析后确定评估价值。

6、估价结果

估价对象在满足本报告“价值类型”、“估价假设和限制条件”的情况下，在价值时点二〇二二年二月十七日的市场价值为：人民币 1,362.68 万元，大写：人民币壹仟叁佰陆拾贰万陆仟捌佰元整。（详见《表 3 估价对象估价结果一览表》）

7、特别提示

(1) 根据估价委托人提供的房屋所有权证，结合现场查勘结果，估价对象现场查勘坐落与产权登记坐落不一致（详见表 2）。本报告假设现场查勘坐落与产权登记坐落为同一地址，这是本报告估价结论成立



的首要条件。

表 2 估价对象现场查勘坐落与产权登记坐落一览表

序号	登记坐落	现场查勘坐落	房屋所有权证	房屋所有权人
1	市东区人民街	花城中街 18、20、22、24、26 号	攀房权证东字第 004050 号	攀枝花市鑫业商贸公司
2	市东区人民街	花城中街 28 号 (2 层)	攀房权证东字第 004052 号	攀枝花市鑫业商贸公司
3	市东区人民街	花城中街 28 号 (3-5 层)	攀房权证东字第 004051 号	攀枝花市鑫业商贸公司
4	市东区人民街二村	花城中街 30、32、34 号	攀房权证东字第 004112 号	攀枝花市鑫业商贸公司
5	市东区人民街	花城中街 36 号	攀房权证东字第 004113 号	攀枝花市鑫业商贸公司
6	东区人民街二村 46-20#	花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	攀房权证东字第 00008856 号	第十九冶金建设公司劳动服务公司

(2) 估价对象 1-3 共有宗地国有土地使用证为《攀国用 (2008) 第 07317 号》。本报告未考虑办理土地分割手续应缴纳的相关费用对估价结果的影响。

(3) 估价对象 6 登记产权人为第十九冶金建设公司劳动服务公司。根据攀枝花市鑫业商贸公司提供的书面说明：1992 年，第十九冶金建设公司劳动服务公司于更名为十九冶工贸公司；2001 年 4 月，十九冶工贸公司更名为攀枝花市鑫业商贸公司。本报告未考虑办理权利人更名可能缴纳的相关费用对估价结果的影响。

(4) 估价委托人因商业秘密等未能提供估价对象租赁合同。本报告根据类似房地产市场租金确定估价对象租金水平，即本报告按无租约限制进行价格测算。

(5) 本报告根据估价委托人提供的房屋所有权证 (复印件) 确定房屋评估面积。若政府不动产管理部门最终确认建筑面积与评估面积不一致，请按评估单价及确认后建筑面积调整评估结果。

(6) 本次估价所形成的价值结论的假设前提是：在价值时点，公开市场交易条件下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式自愿进行交易的金额，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响，也



未扣除因转让发生的各项税费。

(7) 估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；同时，估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

8、估价报告使用期限

壹年，即自二〇二二年二月二十八日起，至二〇二三年二月二十七日止。

9、其他事宜

本报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成。报告使用者应完整应用，不得任意分割使用，否则引起的后果与本公司和估价人员无关。

《估价技术报告》存档备查。

如对估价结果有异议，请估价委托人于十五个工作日内向我公司提出。

攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十八日



表 3 估价对象估价结果一览表

价值时点：2022 年 2 月 17 日

序号	估价对象 (登记坐落/现坐落)	房屋建筑物状况						国有建设用地使用权状况					估价结果		备注
		房屋所有权证/房地产权证	结构	总楼层	所在楼层	建筑面积(m ²)	规划用途	国有土地使用证	土地用途	类型	面积(m ²)	终止日期	单价(元/m ²)	总价(万元)	
1	市东区人民街/花城中街18、20、22、24、26号	攀房权证东字第004050号	混合	5	1	292.03	商业	攀国用(2008)第07317号	商务金融用地	出让	762.276	2044-05-17	8,850.00	258.45	包含应分摊土地价值
2	市东区人民街/花城中街28号(2层)	攀房权证东字第004052号	混合	5	2	370.96	商业	攀国用(2008)第07317号					3,780.00	140.22	包含应分摊土地价值
3	市东区人民街/花城中街28号(3-5层)	攀房权证东字第004051号	混合	5	3-5	881.01	办公	攀国用(2008)第07317号					3,170.00	279.28	包含应分摊土地价值
4	市东区人民街二村/花城中街30、32、34号	攀房权证东字第004112号	混合	9	1	410.85	商业	攀国用(2005)第34417号	城镇混合住宅用地(商业)	出让	65.51	2044-05-17	8,740.00	359.08	包含应分摊土地价值
5	市东区人民街/花城中街36号	攀房权证东字第004113号	混合	9	1	91.40	商业	攀国用2005第34418号	城镇混合住宅用地(商业)	出让	14.57	2044-05-17	8,960.00	81.89	包含应分摊土地价值
6	东区人民街二村46-20#/花城中街10号1栋1单元20号	攀房权证东字第00008856号	混合	9	8	77.27	住宅	攀国用(2005)第24986号	城镇混合住宅用地	出让	12.32	2044-05-17	3,760.00	29.05	包含应分摊土地价值
7	渝中区长江二路10号1单元3-2#	101房地证2006字第10194号	钢混	13	5	144.41	住宅	\	住宅用地	出让	14.28	2044-02-24	9,200.00	132.86	包含应分摊土地价值
8	渝中区长江二路10号1单元3-3#	101房地证2006字第10193号	钢混	13	5	81.85	住宅	\	住宅用地	出让	8.09	2044-02-24	10,000.00	81.85	包含应分摊土地价值
合计		\	\	\	\	2,349.78	\	\	\	\	877.046	\	\	1,362.68	\



目 录

致估价委托人函	2
第一部分 估价师声明	8
第二部分 估价假设和限制条件	10
第三部分 估价结果报告	14
一、估价委托人、权利人及估价报告使用者	14
二、房地产估价机构	16
三、估价目的	16
四、估价对象	16
五、价值时点	26
六、价值类型	26
七、估价原则	26
八、估价依据	28
九、估价方法	30
十、估价结果	34
十一、注册房地产估价师	34
十二、实地查勘期	34
十三、估价作业期	34
十四、估价报告使用期限	35
十五、估价机构	35
第四部分 附件	36
第五部分 估价技术报告（存档备查）	



第一部分 估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的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存或者预期的利益关系；与估价利害关系人没有现存或者预期的利益关系，对估价利害关系人不存在偏见。评估工作未受任何人为干预并独立完成。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）进行分析，形成意见和结论并撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘人员有：张文斌、王庆元。实地查勘仅限于估价对象的外观、周围环境以及目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑面积准确性和相应权益确认的责任，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。房屋建筑物质量情况应以具有相关资质机构的鉴定结果为准。
- 6、参与本次房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本估价报告中的有关数据以估价委托人提供的权属证明及有关资料为准。估价委托人对其所提供的资料及数据的真实性负责，若因资料失实造成的估价结果失真，估价机构和估价人员不承担相应的一切责任。
- 9、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其



权属确认的依据，估价对象权属界定以政府相应主管部门认定为准。

10、本报告估价结果仅作为估价委托人在本报告估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供。凡因估价委托人使用报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、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所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

12、估价委托人在规定的时间内（估价报告完成之日起 15 个工作日内）对评估结论有异议时可申请或要求重新评估、补充评估或复核裁定。如发现本报告内的文字或数据因校印，以及其他原因出现误差时，请立即通知本估价机构进行更正。否则，本报告误差部分无效。

13、本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构同意不得发表于任何公开媒体上，本估价报告的解释权归本估价机构所有。



第二部分 估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告价值类型为市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本报告以估价对象系权利人合法取得，具有完整房屋产权和国有建设用地使用权为前提条件。

3、本报告假设估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷和司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押或可依法解除查封等禁止转让、抵押为前提条件。

4、本报告是在价值时点和估价目的下，设定估价对象在房屋建筑物经济寿命年限内，保持现状和法定用途继续使用。

5、估价委托人提供的权属资料真实、合法、有效、完整，且与估价对象实物权益状况一致为前提。

6、本报告假设估价对象符合国家安全标准和质量要求，在设计耐用年期内不存在安全隐患，且能持续正常使用。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

估价委托人因商业秘密等未能提供估价对象租赁合同。本报告根据类似房地产市场租金确定估价对象租金水平，即本报告按无租约限制进行价格测算。



（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的房屋所有权证，结合现场查勘结果，估价对象现场查勘坐落与产权登记坐落不一致（详见表4）。本报告假设现场查勘坐落与产权登记坐落为同一地址，这是本报告估价结论成立的首要条件。

表4 估价对象现场查勘坐落与产权登记坐落一览表

序号	登记坐落	现场查勘坐落	房屋所有权证	房屋所有权人
1	市东区人民街	花城中街 18、20、22、24、26 号	攀房权证东字第 004050 号	攀枝花市鑫业商贸公司
2	市东区人民街	花城中街 28 号（2 层）	攀房权证东字第 004052 号	攀枝花市鑫业商贸公司
3	市东区人民街	花城中街 28 号（3-5 层）	攀房权证东字第 004051 号	攀枝花市鑫业商贸公司
4	市东区人民街二村	花城中街 30、32、34 号	攀房权证东字第 004112 号	攀枝花市鑫业商贸公司
5	市东区人民街	花城中街 36 号	攀房权证东字第 004113 号	攀枝花市鑫业商贸公司
6	东区人民街二村 46-20#	花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	攀房权证东字第 00008856 号	第十九冶金建设公司劳动服务公司

（五）依据不足假设

无。

（六）限制条件

1、估价对象 1-3 共有宗地国有土地使用证为《攀国用（2008）第 07317 号》。本报告未考虑办理土地分割手续应缴纳的相关费用对估价结果的影响。

2、估价对象 6 登记产权人为第十九冶金建设公司劳动服务公司。根据攀枝花市鑫业商贸公司提供的书面说明：1992 年，第十九冶金建设公司劳动服务公司于更名为十九冶工贸公司；2001 年 4 月，十九冶工贸公司更名为攀枝花市鑫业商贸公司。本报告未考虑办理权利人更名可能缴纳的相关费用对估价结果的影响。

3、本报告根据估价委托人提供的房屋所有权证（复印件）确定房



屋评估面积。若政府不动产管理部门最终确认建筑面积与评估面积不一致，请按评估单价及确认后建筑面积调整评估结果。

4、本报告未考虑特殊交易方式对估价结论的影响；所以，本报告仅限于为中国十九冶集团有限公司诉攀枝花市鑫业商贸公司借款合同纠纷一案提供价值参考意见，不得用于其他交易活动；否则，本报告估价结果无效。

5、本次估价所形成的价值结论的假设前提是：在价值时点，公开市场交易条件下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式自愿进行交易的金额，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响，也未扣除因转让发生的各项税费。

6、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；同时，估价结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力的影响。

7、本报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成。报告使用者应完整应用，不得任意分割使用，否则引起的后果与本公司和估价人员无关。

8、本估价结果在报告使用期限期间由于国家政策、经济环境和物业本身物理状况等因素以及本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响，本估价结果无效，须委托我公司重新估价。

9、本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差而与实际情况有出入，须经本估价机构修改后方能生效；否则，报告中误差部分无效。

10、未经本估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人、相关利益方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，



也不得发表于任何公开媒体。

11、根据国家现行规定，且在此期间所在区域房地产价格比较稳定的条件下，本报告使用期限为壹年（自二〇二二年二月二十八日至二〇二三年二月二十七日），如超过使用期限，本报告的估价结果无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人、权利人及估价报告使用者

1、估价委托人 1（权利人）

名称：攀枝花市鑫业商贸公司

类型：集体所有制

住所：攀枝花市东区炳草岗人民街二村

法定代表人：李国庆

注册资金：壹佰叁拾柒万元人民币

成立日期：1992 年 3 月 4 日

营业期限：1992 年 3 月 4 日至长期

经营范围：零售：百货、针纺织品、日用杂品（不含烟花爆竹）、五金、交电、化工（不含危险品）、棉麻制品、民用建材、工艺美术品、家具、汽车配件、塑料制品、橡胶制品、机电设备、金属材料、办公用品；清洁卫生和园林绿化服务、劳务服务；房屋租赁。
（依法须经批准的项目外，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码：915104002043567038

登记机关：攀枝花市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

2、估价委托人 2

名称：中国十九冶集团有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：攀枝花市东区人民街 350 号

法定代表人：潘必义



注册资本：叁拾亿壹仟万元人民币

成立日期：1966年6月1日

营业期限：1966年6月1日至长期

经营范围：许可项目：建设工程施工；施工专业作业；建设工程勘察；建设工程设计；检验检测服务；特种设备安装改造修理；货物进出口；道路货物运输（不含危险货物）；住宿服务；餐饮服务；矿产资源（非煤矿山）开采；劳务派遣服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；地质灾害治理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；金属结构制造；轻质建筑材料制造；塑料制品制造；橡胶制品制造；水泥制品制造；输配电及控制设备制造；通信设备制造；普通机械设备安装服务；仪器仪表修理；金属制品修理；通用设备修理；专用设备修理；机械设备租赁；电气设备修理；机动车修理和维护；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；电气设备销售；仪器仪表销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用杂品销售；五金产品零售；对外承包工程；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；会议及展览服务；打字复印；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

统一社会信用代码：91510400204350723Y

注册号：510400000012736

登记机关：攀枝花市市场监督管理局



登记状态：存续（在营、开业、在册）

3、估价报告使用者

本估价报告使用者为估价委托人、权利人及国家法律法规规定的其他报告使用者。

二、房地产估价机构

机构名称：攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

住所：攀枝花市人民街图书馆办公大楼 4 楼

法定代表人：张文斌

注册资本：壹佰万元人民币

资质等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0243 号

统一社会信用代码：91510400789123840Y

三、估价目的

为中国十九冶集团有限公司诉攀枝花市鑫业商贸公司借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本报告估价对象为攀枝花市鑫业商贸公司所属位于攀枝花市东区陆宗、重庆市渝中区贰宗共捌宗房地产，包括房屋、附着物（含装修）及其附属设施设备（水、电、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权，但不包括房屋室内家具家电等动产。

根据估价委托人提供的资料，估价对象权属登记状况见表 5。

表 5 估价对象权属登记状况一览表



序号	登记坐落	现坐落（民政编号）	房屋所有权证/房地产权证	规划用途	国有土地使用证	地类（用途）	类型
1	市东区人民街	花城中街 18、20、22、24、26 号	攀房权证东字第 004050 号	商业	攀国用（2008）第 07317 号	商务金融用地	出让
2	市东区人民街	花城中街 28 号（2 层）	攀房权证东字第 004052 号	商业	攀国用（2008）第 07317 号	商务金融用地	出让
3	市东区人民街	花城中街 28 号（3-5 层）	攀房权证东字第 004051 号	办公	攀国用（2008）第 07317 号	商务金融用地	出让
4	市东区人民街二村	花城中街 30、32、34 号	攀房权证东字第 004112 号	商业	攀国用（2005）第 34417 号	城镇混合住宅用地（商业）	出让
5	市东区人民街	花城中街 36 号	攀房权证东字第 004113 号	商业	攀国用 2005 第 34418 号	城镇混合住宅用地（商业）	出让
6	东区人民街二村 46-20#	花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	攀房权证东字第 00008856 号	住宅	攀国用（2005）第 24986 号	城镇混合住宅用地	出让
7	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-2#	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-2#	101 房地证 2006 字第 10194 号	住宅	\	住宅用地	出让
8	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-3#	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-3#	101 房地证 2006 字第 10193 号	住宅	\	住宅用地	出让

（二）估价对象权益状况

1、房地产登记状况

（1）房屋所有权登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房地产权证》等资料，估价对象房屋所有权登记状况见表 6。

表 6 估价对象房屋所有权登记状况表

序号	房屋坐落（登记坐落/现坐落）	房屋所有权证/房地产权证	房屋所有人	共有情况	房屋性质	规划用途	登记时间
1	市东区人民街/花城中街 18、20、22、24、26 号	攀房权证东字第 004050 号	攀枝花市鑫业商贸公司	单独所有	\	商业	2001-11-06
2	市东区人民街/花城中街 28 号（2 层）	攀房权证东字第 004052 号			\		2001-11-06
3	市东区人民街/花城中街 28 号（3-5 层）	攀房权证东字第 004051 号			\	办公	2001-11-06
4	市东区人民街二村/花城中街 30、32、34 号	攀房权证东字第 004112 号			\	商业	2001-12-05
5	市东区人民街/花城中街 36 号	攀房权证东字第 004113 号			\		2001-12-05
6	东区人民街二村 46-20#/花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	攀房权证东字第 00008856 号	第十九冶金建设公司劳动服务公司	\	住宅	2005-03-17	
7	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-2#	101 房地证 2006 字第 10194 号	攀枝花市鑫业商贸公司	\		2006-07-28	
8	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-3#	101 房地证 2006 字第 10193 号		\		2006-07-28	

（2）土地登记状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房地产权证》，



估价对象国有建设用地使用权登记状况见表 7。

表 7 估价对象国有建设用地使用权登记状况表

序号	房屋坐落 (登记坐落/现坐落)	土地登记坐落	国有土地使用 证或房地产权 证	地类 (用途)	使用权 类型	面积 (m ²)	终止日期
1	市东区人民街/花城中街 18、20、22、24、26 号	炳草岗人民街	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让	762.276	2044-05-17
2	市东区人民街/花城中街 28 号(2 层)	炳草岗人民街	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让	762.276	2044-05-17
3	市东区人民街/花城中街 28 号(3-5 层)	炳草岗人民街	攀国用(2008)第 07317 号	商务金融用地	出让	762.276	2044-05-17
4	市东区人民街二村/花城中街 30、32、34 号	市东区人民街	攀国用(2005)第 34417 号	城镇混合住宅用地(商业)	出让	65.51	2044-05-17
5	市东区人民街/花城中街 36 号	市东区人民街	攀国用 2005 第 34418 号	城镇混合住宅用地(商业)	出让	14.57	2044-05-17
6	东区人民街二村 46-20#/花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号	市东区人民街二村	攀国用(2005)第 24986 号	城镇混合住宅用地	出让	12.32	2044-05-17
7	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-2#		101 房地证 2006 字第 10194 号	住宅用地	出让	14.28	2044-02-24
8	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-3#		101 房地证 2006 字第 10193 号	住宅用地	出让	8.09	2044-02-24

2、他项权利状况

根据估价目的，估价委托人不需提供他项权利状况声明，因此，在价值时点，估价对象他项权利状况不详。

(三) 估价对象实体状况

1、建筑物和地上附着物状况

根据估价委托人提供的资料，结合估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物和地上附着物状况见表 8。

表 8 估价对象建筑物和地上附着物状况表

房屋坐落	市东区人民街/花城中街 18、20、22、24、26 号							
所在楼盘名称	锦华苑		建筑面积 (m ²)			292.03		
规划用途	商业		实际用途			商业		
所在建筑物概况	建成时间	2000 年	建筑结构	混合	总层数	5 层	总高(约)	15 米
室内基本情况	所在建筑物内外楼梯、内走廊，未配备电梯，西临花城中街（平街为第 1 层）、							



	东临小区道路（第2层通过楼梯与小区道路相连）；估价对象位于第1层，平面布置合理，总体装修为简。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）；目前出租用作经营餐饮、办公设备维修（久联商贸、世斌小吃、鑫鑫饺子馆、茶初沫、来来小吃、喜洋洋酒业）。							
房屋使用维护状况	使用维护保养较好，满足使用要求。							
房屋坐落	市东区人民街/花城中街28号（2层）							
所在楼盘名称	锦华苑		建筑面积（m ² ）			370.96		
规划用途	商业		实际用途			商业		
所在建筑物概况	建成时间	2000年	建筑结构	混合	总层数	5层	总高(约)	15米
室内基本情况	所在建筑物内外楼梯、内走廊，未配备电梯，西临花城中街（平街为第1层）、东临小区道路（第2层通过楼梯与小区道路相连）；估价对象位于第2层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）；目前空置。							
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，满足使用要求。							
房屋坐落	市东区人民街/花城中街28号（3-5层）							
所在楼盘名称	锦华苑		建筑面积（m ² ）			881.01		
规划用途	办公		实际用途			商业		
所在建筑物概况	建成时间	2000年	建筑结构	混合	总层数	5层	总高(约)	15米
室内基本情况	所在建筑物内外楼梯、内走廊，未配备电梯，西临花城中街（平街为第1层）、东临小区道路（第2层通过楼梯与小区道路相连）；估价对象位于第3-5层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）；目前3-4层出租用作经营茶楼、5层出租用作经营瑜伽馆。							
房屋使用维护状况	使用维护保养较好，满足使用要求。							
房屋坐落	市东区人民街二村/花城中街30、32、34号							
所在楼盘名称	18号商住楼		建筑面积（m ² ）			410.85		
规划用途	商业		实际用途			商业		
所在建筑物概况	建成时间	2000年	建筑结构	混合	总层数	9层	总高(约)	27米
室内基本情况	所在建筑物为底商住宅楼，内楼梯、未配备电梯；西临人民街（平街为第1层）、东临小区道路；估价对象位于第1层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）；目前出租用作经营餐饮、美容等（清汤黄牛肉养生馆、刘二东北菜、鼎际美容艾眼养生）。							
房屋使用维护状况	使用维护保养较好，满足使用要求。							
房屋坐落	市东区人民街/花城中街36号							
所在楼盘名称	18号商住楼		建筑面积（m ² ）			91.40		
规划用途	商业		实际用途			商业		
所在建筑物概况	建成	2000年	建筑	混合	总层数	9层	总高(约)	27米



	时间		结构					
室内基本情况	所在建筑物为底商住宅楼，内楼梯、未配备电梯；西临人民街（平街为第1层）、东临小区道路；估价对象位于第1层，平面布置合理，总体装修为中装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）；目前出租用作经营美发（阿斌造型）。							
房屋使用维护状况	使用维护保养较好，满足使用要求。							
房屋坐落	东区人民街二村 46-20#/花城中街 10 号 1 栋 1 单元 20 号							
所在楼盘名称	18 号商住楼		建筑面积 (m ²)			77.27		
规划用途	住宅		实际用途			住宅		
所在建筑物概况	建成时间	2000 年	建筑结构	混合	总层数	9 层	总高(约)	27 米
室内基本情况	所在建筑物为底商住宅楼，内楼梯、未配备电梯；西临人民街（平街为第1层）、东临小区道路；估价对象位于第8层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“五通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯）；目前出租用作住宅。							
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，满足使用要求。							
房屋坐落	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-2#							
所在楼盘名称	\		建筑面积 (m ²)			144.41		
规划用途	住宅		实际用途			住宅		
所在建筑物概况	建成时间	2004 年	建筑结构	钢混	总层数	13 层	总高(约)	38 米
室内基本情况	所在建筑物配置有电梯，西临上肖家湾（平街为第3层）；估价对象位于第5层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“五通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯）；目前与1单元3-3#被打通，出租用作住宅、办公。							
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，满足使用要求。							
房屋坐落	渝中区长江二路 10 号 1 单元 3-3#							
所在楼盘名称	\		建筑面积 (m ²)			81.85		
规划用途	住宅		实际用途			住宅		
所在建筑物概况	建成时间	2004 年	建筑结构	钢混	总层数	13 层	总高(约)	38 米
室内基本情况	所在建筑物配置有电梯，西临上肖家湾（平街为第3层）；估价对象位于第5层，平面布置合理，总体装修为简装。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施完善，达到“五通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯）；目前与1单元3-2#被打通，出租用作住宅、办公。							
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，满足使用要求。							

2、土地利用状况

估价对象 1-6 土地位于攀枝花市东区花城中街，估价对象 7-8 土地位于重庆市渝中区长江二路，宗地内开发程度为“六通一平”（通上



水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整), 宗地地势平坦, 自然排水良好, 无内涝和洪水淹没的可能性, 无滑坡、泥石流等不良地质现象。

(四) 区位状况

1、地理位置状况

(1) 攀枝花市房地产地理位置

攀枝花市是中国唯一的一个以花名命名的城市, 于 1965 年设市。地处四川省西南边缘, 东面与北面同凉山彝族自治州接壤, 西面和南面与云南省丽江市和楚雄彝族自治州为邻。金沙江、雅砻江、安宁河汇流于此, 成昆铁路和 108 国道纵贯南北, 地当南方丝绸之路要冲, 北距成都 749 公里, 南接昆明 351 公里, 是中国西部最大的钢铁钒钛和能源基地。

攀枝花位于中国西南川滇交界部, 金沙江与雅砻江汇合处, 东北面与四川省凉山彝族自治州的会理、德昌、盐源 3 县接壤, 西南面与云南省的宁蒗、华坪、永仁 3 县为界。攀枝花北距西昌 200 公里, 成都 749 千米, 南接昆明 351 千米, 是四川省通往华南、东南亚沿边、沿海口岸的最近点, 为“南方丝绸之路”上重要的交通枢纽和商贸物资集散地。

成昆铁路和 108 国道公路、西攀高速、攀昆高速纵贯全境; 拥有直达北京、成都、昆明、隆昌、江油、普雄等地多趟始发列车; 攀枝花机场 2003 年通航旅客吞吐量一直位居四川前三名, 目前开通了成都、重庆、深圳、上海、南京、武汉、北京、沈阳、西安、西双版纳、桂林、郑州、济南、厦门等直达或联程航线。在建的成昆铁路复线(除峨(眉山)米(易)段在建外, 其余已通车)、丽江-攀枝花-昭通铁路、丽江-攀枝花高速、宜宾-攀枝花高速公路工程将对攀枝花十



字交通的形成起重要作用。

全市辖 3 个区 2 个县（东区、西区、仁和区、米易县、盐边县），16 个街道办事处（大渡口、炳草岗、向阳村、弄弄坪、枣子坪、瓜子坪、长寿路、密地、南山），21 个镇（银江、格里坪、仁和、同德、布德、大田、平地、前进、福田、金江、攀莲、得石、丙谷、撒莲、垭口、普威、白马、桐子林、永兴、渔门、红格），23 个乡（务本、总发、中坝、啊喇、太平、大龙潭、草场、麻陇、湾丘、白坡、新山、益民、新九、和爱、红果、鲢鱼、共和、国胜）。

攀枝花市是攀西地区最大的城市（地级市），也是四川南部地区最富裕的城市，还是四川省重点打造的四座特大城市之一，人均 GDP 四川第二，城镇居民人均可支配收入、农村人口可支配收入、万人私家车拥有量四川第二，万人公共汽车拥有量、万人出租车拥有辆全省第一，连续两年区域综合竞争力位居四川第二名，先后被授予“中国优秀旅游城市”、“国家卫生城市”、“中国钒钛之都”等称号。目前市政府加大对市政基础设施建设的力度，积极开展“创四川省环境保护模范城市”等活动，这些因素为攀枝花市房地产市场带来了良好的预期。

攀枝花市东区始建于 1973 年，是攀枝花市的中心城区、市级机关驻地，位于市东南部，人口 32 万（其中城镇人口约 31 万），面积 167 平方公里，辖 9 街道 1 镇（炳草岗街道、长寿路街道、大渡口街道、瓜子坪街道、密地街道、南山街道、弄弄坪街道、向阳村街道、枣子坪街道、银江镇），区府驻大渡口，人均 GDP 连续六年居全省第一。

估价对象 1-6 位于攀枝花市东区花城中街，周围有市一小、十九冶住宅小区、银河 A 座、银河 B 座、中心广场、市二中、阳光大梯道以及宾馆、各银行营业网点等，区域城市基础设施及公共配套设施



较为完善。

(2) 重庆市房地地理位置

重庆市位于中国西南部、长江上游地区，地跨东经 $105^{\circ} 11' \sim 110^{\circ} 11'$ 、北纬 $28^{\circ} 10' \sim 32^{\circ} 13'$ 之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。渝东、渝东南临湖北和湖南，渝南接贵州，渝西、渝北连四川，渝东北与陕西和湖北相连。辖区东西长470km，南北宽450km，幅员面积82402.95km²，其中主城建成区面积为647.78 km²。户籍人口3371万人，常住人口3017万人、城镇化率60.9%。新中国成立后，先后为中央直辖市、四川省辖市、国家计划单列市，1997年成为我国第四个直辖市。

重庆市辖38个区县（自治县）。都市核心区：渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区，都市发展新区：涪陵区、綦江区、大足区、长寿区、江津区、合川区、永川区、南川区、璧山区、铜梁区、潼南区、荣昌区，渝东北生态涵养发展区：万州区、梁平县、城口县、丰都县、垫江县、忠县、开县、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县，渝东南生态保护发展区：黔江区、武隆县、石柱县、秀山县、酉阳县、彭水县

直辖以来，重庆经济社会发展成就显著，产业结构调整取得积极进展，老工业基地焕发生机活力，农业农村和现代服务业发展水平大幅提升，基础设施建设明显提速，内陆开放格局基本形成，三峡百万移民搬迁安置圆满完成，各项社会事业全面进步。

党的十八大以来，重庆市协调推进“四个全面”战略布局，谋划实施五大功能区域发展战略，坚持发展是第一要务、民生是第一目标、稳定是第一责任，各项事业取得新进展。主动适应经济发展新常态，推进经济结构转型升级，加快转换发展动力，汽车、电子信息、装备



制造、消费品制造等支柱产业发展壮大，战略性新兴产业蓬勃发展，经济发展质量和效益明显提高。基础设施建设进一步加快，建成“二环十射”高速公路网和“一枢纽八干线”铁路网，港口年吞吐量 1.6 亿吨，江北国际机场年旅客吞吐量超过 3200 万人次。构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽、三个国家一类口岸、三个保税监管区“三个三合一”开放平台，以长江黄金水道、渝新欧国际铁路等为支撑的开放通道全面形成。

“十三五”时期，重庆将坚持“四个全面”战略布局，贯彻五大发展理念，实施五大功能区域发展战略，推进供给侧结构性改革，加快建设国家重要现代制造业基地、国内重要功能性金融中心、西部创新中心和内陆开放高地，基本建成长江上游地区经济中心，建设城乡统筹发展的国家中心城市。

估价对象 7-8 所在区域内有创景大厦、肖家湾社区居委会、大坪医院、重庆市疾控中心、渝中区解放小学、九龙坡区宏昌职业技术学校、中国传媒大学重庆函授站、重庆市渝中医职业教育中心以及长城锦泰利园、金鹏花园、和泓江山国际等楼盘以及各银行营业网点等，区域城市基础设施及公共配套设施较为完善。

2、交通状况描述

(1) 道路通达状况

1) 估价对象 1-6 所在区域由花城中街、炳草岗大街、人民街、花城上街、花城下街等主次干道和区间道路构成道路网络，道路路况较好，车流量一般，通达度较好。

2) 估价对象 7-8 所在区域由长江二路、上肖家湾、经纬大道等主次干道和区间道路构成道路网络，道路路况较好，车流量较大，通达度较好。



(2) 公共交通状况

1) 估价对象 1-6 所在区域内现有 1 路、4 路、12 路、18 路、32 路、34 路等公交线路通过，交通便捷度一般。

2) 估价对象 7-8 所在区域内现有 118 路、138 路、268 路、403 路、411 路、413 路、416 路、421 路、462 路、466 路、476 路、夜 492 线、夜 493 线、818 路、819 路、871 路、873 路等公交线路以及轨道交通 1 号线通过，交通便捷度很高。

(3) 交通管制状况

1) 估价对象所在道路花城中街为单向通行两车道，与之连接的炳草岗大街、人民街、花城下街为双向通行四车道，花城上街为双向通行两车道。除花城中街为单行道外，其余道路无交通管制。

2) 估价对象 2 所在道路为长江二路，双向通行六车道，与之连接的经纬大道为双向通行四车道，上肖家湾为双向通行两车道。长江二路中间设隔离带，经纬大道中间设立隔离栏杆，上肖家湾无交通管制。

(4) 停车方便程度

1) 估价对象 1-6 所在区域以地上停车场为主，且人口密集度不较大，停车位相对比较紧张。

2) 估价对象 7-8 所在区域内有地上、地下停车场，但车辆较多，停车位相对比较紧张。

3、环境状况描述

(1) 自然环境

估价对象所在区域无公园和集中绿地，自然环境以街区、道路绿化和小区绿化为主，空气质量较好，无明显污染源。

(2) 人文环境



估价对象 1-6 所在区域以住宅为主、商业聚集区为辅，人口密度较大；附近分布有市一小、凤凰小学校、市二中等，其人文环境一般。

2) 估价对象 7-8 附近设有南开小学、重大 C 区、南开中学等，人文环境较好。

(3) 景观

估价对象所在区域以旧城改造为主进行建设，城市景观一般。

4、外部公共配套设施状况描述

(1) 基础设施

估价对象位于城市市区，所在区域基础设施较为完善，具备“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）。

(2) 公共服务设施

估价对象位于城市市区，所在区域公共服务设施较为完备。

五、价值时点

二〇二二年二月十七日

六、价值类型

本报告价值类型为估价对象在价值时点的房地产市场价值。市场价值是指：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本报告估价遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估，并严格保守估价委托人及所有权人的商业秘密。具体依据以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估



价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断的变动，因而在不同的时点上，同一房地产往往有不同的价格水平。因此，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

同类功能和用途的商品具有可代替性，房地产的价格会受到与其同类的可代替的房地产价格的影响和制约。因此，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。因此，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。



总之，在估价过程中，以有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理、估价方法科学、估价结果准确；严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年国家主席令第32号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年国家主席令第32号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（第二编 物权）（2020年国家主席令第45号，2021年1月1日起实施）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日十三届全国人大常委会第十次会议第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起实施）；
- 6、财政部《基本建设财务规则》（财政部令2016年第81号）；
- 7、国家发展和改革委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
- 8、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 9、国家有关部门颁布的其他法律、法规等房地产政策性文件。

（二）国家标准和技术规范

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；



- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》（四川省建设厅川建造价发[2020]315号）；
- 5、四川省建设工程造价总站关于对各市（州）2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复（川建价发[2021]39号）；
- 6、《四川工程造价信息（2022年第01期）》。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、四川省攀枝花市东区人民法院《民事判决书》（（2021）川0402民初5349号）复印件；
- 2、《房地产估价委托书》；
- 3、估价委托人营业执照复印件；
- 4、《房屋所有权证》、《房地产权证》及《国有土地使用证》复印件；
- 5、其他相关证明资料。

（四）估价人员现场收集的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、与估价对象类似房地产市场交易资料。

（五）估价机构收集、整理和掌握的其他资料

- 1、攀枝花市、重庆市近期房地产市场信息动态及有关技术参数；
- 2、评估过程中运用的测算表、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。



九、估价方法

（一）基本方法

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）确定的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，其定义及适用范围为：

比较法：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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象估价价值或价格的方法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（二）其他估价方法：详见表 9。

表 9 其他估价方法

序号	估价方法	适用范围
----	------	------



序号	估价方法	适用范围
1	基准地价系数修正法	政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价
2	路线价法	城镇临街商业用地批量估价
3	标准价调整法	大量相似的房地产批量估价
4	多元回归分析法	大量相似的房地产批量估价
5	修复成本法	可修复的房地产价值减损评估
6	损失资本化法	不可修复的房地产价值减损评估
7	价差法	不可修复的房地产价值减损评估，房地产价值增加评估

（三）估价方法的选用

估价方法的选用，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，合理选择估价方法。

估价对象位于攀枝花市东区花城中街、重庆市渝中区长江二路。通过实地查勘对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，我们认为：

1、估价对象所在区域类似住宅有较成熟的交易案例，本报告可选用比较法对住宅进行评估。

比较法的基本公式：

估价对象比较价值=（ \sum 各可比实例单价×权重）×建筑面积

可比实例单价=可比实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、估价对象所在区域类似商业用房有现实收益或潜在收益，本报告可选用收益法对商业用房进行评估。

在价值时点，估价对象 1-5 房屋尚可使用年限为 28.89 年、剩余国有建设用地使用权年限为 22.26 年。根据孰低原则，本报告以剩余国有建设用地使用权年限作为收益年限，最终以房地产收益价值与剩



余国有建设用地使用权年限期满后房屋剩余年限价值之和确定评估值。
对房屋剩余年限价值选用成本法进行评估。

(1) 收益法的基本公式

$$V = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中： V -估价对象收益价格；

a -估价对象年净收益；

r -资本化率；

n -估价对象剩余收益年限。

(2) 成本法的基本公式：

评估值=重置价值×综合成新率

1) 重置价值的确定

采用重置核算法确定重置价值的技术思路是：以估价委托人提供的建筑物评估申报表，对其进行实地查勘，采用工程量分析法，依据四川省现行的建筑工程预算定额，计算出建筑物的重置价值。

房屋建筑物重置价值由建筑安装工程费、工程建设前期及其他费用、资金成本等构成。

①建筑安装工程费

由分部分项工程量清单计价、措施项目清单计价、规费清单计价、工程定额测定费、税金等构成。以价值时点为基础，以现场核实的工程量为准，依据 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》计算出建筑安装工程费。

②工程建设前期及其他费用

工程建设前期及其他费用，根据财政部令 2016 年第 81 号，国家发展和改革委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本），川建价发[2000]020 号，国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670



号,计价格[2002]125号,攀规建发[2005]341号等文件的相关规定确定。

③资金成本的确定

资金成本的计算基础为建筑安装费、工程建设前期及其他费用,根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该工程工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定;贷款利率根据2015年10月24日发布的《中国人民银行贷款利率表》的相应规定确定,资金投入按均匀投入考虑。

2) 综合成新率的确定

按综合成新率的方法确定其成新率。

综合成新率=现场勘查成新率×60%+理论成新率×40%

其中:理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

勘察成新率:勘察成新率由估价人员现场查勘时按结构、装修、配套设施的使用功能及维护情况打分确定。

3) 房屋剩余年限价值折现值

$$P = \text{评估净值} \times \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}$$

式中:P-房屋剩余年限价值折现值;

g-房屋建安造价年均增长率;

r-资本化率;

n-估价对象收益年限。

十、估价结果

根据国家有关的政策、法律、法规和估价委托人所提供的有关资料,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用科学的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,结合估价经验和对影



响房地产价值各项因素的分析、估算，最终确定估价对象在价值时点二〇二二年二月十七日的市场价值为：

人民币 **1,362.68** 万元，大写：人民币壹仟叁佰陆拾贰万陆仟捌佰元整（详见《表 3 估价对象估价结果一览表》）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张文斌	5120100063		2022 年 2 月 28 日
王庆元	5120100064		2022 年 2 月 28 日

十二、实地查勘期

二〇二二年二月十七日

十三、估价作业期

二〇二二年二月十七日至二〇二二年二月二十八日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即自二〇二二年二月二十八日起，至二〇二三年二月二十七日止。超过使用期限自动失效。

十五、估价机构

攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年二月二十八日



第四部分 附件

- (一) 《房地产估价委托书》 (复印件)
- (二) 估价委托人、权利人营业执照 (复印件)
- (三) 估价对象权属证明 (复印件)
- (四) 估价对象背景照片
- (五) 估价对象地理位置示意图
- (六) 估价机构营业执照 (复印件)
- (七) 估价机构资质备案证书 (复印件)
- (八) 估价人员资格证书 (复印件)