

# 涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：攀枝花市东区人民法院司法处置涉及位于攀枝花市东区德铭阳光商城、德铭商业城、商业街共计52套商业服务及1套车库房地产涉执处置市场价值评估

估价委托人：攀枝花市东区人民法院

房地产估价机构：四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李东键(注册号：51\*\*\*\*0098)

马誉妮(注册号：51\*\*\*\*0017)

估价报告出具日期：2022年08月09日

报告编号：川诺力达房评字2022第285号

## 致估价委托人函

攀枝花市东区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院执行的广发银行股份有限公司成都分行与四川省德铭投资有限公司、陈剑峰、攀枝花市恒意达物业管理有限公司、攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司、攀枝花德瀚商务管理有限公司公证债权文书纠纷一案中，所涉及的位于攀枝花市东区德铭阳光商城、德铭商业城、商业街共计 52 套商业服务及 1 套车库房地产的市场价值进行了评估。估价对象建筑面积共计为 7910.69 平方米。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师在贵院提供有关资料以及实地查勘和市场调查所取得资料的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，详细分析了影响房地产价值的各项因素，采用收益法进行测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 03 月 17 日的市场价值如下：

**评估总价：7284.79 万元**

**大 写：柒仟贰佰捌拾肆万柒仟玖佰元整**

**币 种：人民币**

### 估价结果一览表

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	2008-02685/00 012464	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-083#	商业服务	1	33.31	23900	79.61
2	2008-02695/00 012474	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-086#	商业服务	1	34.72	23900	82.98
3	2008-02561/00 012400	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-089#	商业服务	1	30.65	23900	73.25
4	2008-02562/00 012399	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-090#	商业服务	1	30.65	23900	73.25
5	2008-02686/00 012465	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-091#	商业服务	1	21.28	23900	50.86
6	2008-02693/00 012472	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-093#	商业服务	1	21.67	23900	51.79
7	2008-02684/00 012463	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-094#	商业服务	1	21.67	23900	51.79

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
8	2008-02557/00 012396	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-096#	商业服务	1	21.52	23900	51.43
9	2008-02552/00 012395	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-098#	商业服务	1	35.14	23900	83.98
10	2008-02687/00 012466	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-099#	商业服务	1	18.81	23900	44.96
11	2008-02688/00 012467	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-100#	商业服务	1	19.78	23900	47.27
12	2008-02690/00 012469	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-101#	商业服务	1	19.5	23900	46.61
13	2008-02560/00 012402	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-103#	商业服务	1	22.7	23900	54.25
14	2008-02697/00 012476	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-104#	商业服务	1	14.79	23900	35.35
15	2008-02700/00 012479	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-105#	商业服务	1	14.79	23900	35.35
16	2008-02555/00 012401	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-108#	商业服务	1	13.66	23900	32.65
17	2008-02692/00 012471	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-110#	商业服务	1	19.42	23900	46.41
18	2008-02691/00 012470	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-111#	商业服务	1	19.42	23900	46.41
19	2008-02556/00 012393	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1F-113#	商业服务	1	19.5	23900	46.61
20	2008-02553/00 012378	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-116#	商业服务	1	21.6	23900	51.62
21	2008-02554/00 012377	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-117#	商业服务	1	14.33	23900	34.25
22	2008-02559/00 012376	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-118#	商业服务	1	15.5	23900	37.05
23	2008-02551/00 012375	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区江南三路 1-119#	商业服务	1	15.36	23900	36.71
24	2008-02558/00 012374	攀枝花市恒意达物业管 理有限公司	东区德铭阳光商城 1F-120#	商业服务	1	22.18	23900	53.01
25	2008-02566/00 012382	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村	商业服务	2	28.49	13080	37.26
26	2008-02565/00 012383	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-003#	商业服务	2	27.55	13080	36.04
27	2008-02568/00 012384	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-004#	商业服务	2	27.55	13080	36.04
28	2008-02575/00 012371	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-013#	商业服务	2	31.93	13080	41.76
29	2008-02702/00 012481	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-016#	商业服务	2	21.88	13080	28.62
30	2008-02689/00 012468	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-018#	商业服务	2	19.53	13080	25.55
31	2008-02564/00 012372	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-022#	商业服务	2	19.5	13080	25.51
32	2008-02570/00 012373	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-023#	商业服务	2	28.13	13080	36.79
33	2008-02573/00 012385	攀枝花市德铭房地产开发 有限责任公司	东区新华街一村 2F-028#	商业服务	2	34.49	13080	45.11

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
34	2008-02548/00 012386	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-029#	商业服务	2	34.49	13080	45.11
35	2008-02576/00 012387	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-055#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
36	2008-02757/00 012483	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-071#	商业服务	2	53.28	13080	69.69
37	2008-02579/00 012392	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-072#	商业服务	2	66.29	13080	86.71
38	2008-02569/00 012388	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-075#	商业服务	2	29.7	13080	38.85
39	2008-02572/00 012389	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-076#	商业服务	2	30.39	13080	39.75
40	2008-02578/00 012390	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-080#	商业服务	2	31.52	13080	41.23
41	2008-02701/00 012480	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-083#	商业服务	2	66.33	13080	86.76
42	2008-02577/00 012403	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-084#	商业服务	2	55.37	13080	72.42
43	2008-02563/00 012391	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-097#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
44	2008-02571/00 012381	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-116#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
45	2008-02567/00 012380	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村 2F-147#	商业服务	2	41.85	13080	54.74
46	2007-03084/00 008657	四川省德铭投资有限公司	东区江南三路	商业服务	4	2985.93	8380	2502.21
47	2007-02389/00 009763	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2101-2#	商业服务	1	35.24	11500	40.53
48	2007-02394/00 009764	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2102-1#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
49	2007-02392/00 009765	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2102-2#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
50	2007-02396/00 009766	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2103-1#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
51	2014-12220/00 017696	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号	车库	-1	1299.53	2180	283.3
52	2014-02290/00 017699	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号 附 1 号	商业服务	1	1103.6	13560	1496.48
53	2014-02293/00 017697	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号 附 4 号	商业服务	4	1079.11	5430	585.96
<b>合计</b>						<b>7910.69</b>	<b>-</b>	<b>7284.79</b>

特别提示：本报告使用者在使用本报告之前应认真阅读本估价报告书全文，特别是“估价假设和限制条件及使用报告说明”，以免使用不当，造成损失。

四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：黄洁

2022 年 08 月 09 日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件及使用报告说明.....	2
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	16
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价依据.....	17
八、估价原则.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
附 件.....	25
一、 房地产估价委托书复印件.....	错误！未定义书签。
二、 估价对象位置图.....	错误！未定义书签。
三、 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	错误！未定义书签。
四、 估价对象权属证明复印件.....	错误！未定义书签。
五、 专业帮助情况和相关专业意见.....	错误！未定义书签。
六、 估价所依据的其他文件资料.....	错误！未定义书签。
七、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	错误！未定义书签。
八、 注册房地产估价师资格证书复印件.....	错误！未定义书签。

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
李东键	51****0098		2022年08月09日
马誉妮	51****0017		2022年08月09日

## 估价假设和限制条件及使用报告说明

### 一、估价假设

#### (一) 一般性假设

1、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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《攀枝花市不动产登记信息查询》复印件，我们对估价委托人提供的上述资料进行了审慎核实，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。

3、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》、《攀枝花市不动产登记信息查询》记载建筑面积大体相当。

5、估价对象为所在建筑物局部，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、估价委托人及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）的相关资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的影响。

7、估价对象 1-24、25-45 分别所在楼层原规划的商业业态为拟分割成众

多独立的小商铺进行使用，但受制于现实的市场环境，该方案现未付诸实施。根据《房屋现状分层分户平面图》，各个估价对象《房屋所有权证》登记面积并非连成一体而是分散于楼层的不同区域，现估价对象与同楼层的其他区域已整体租赁给同一承租人统一规划成大型商场进行统一经营。根据估价对象所在楼层的现状及现实的市场环境，估价对象所在楼层原规划的商业业态已无法实现，按现状统一规划、统一利用为其最高最佳利用方式。故本次估价以估价对象 1-45 与同楼层其他区域统一规划、统一利用为估价前提。

8、截至现场查勘日，估价对象 51 部分车位上停放有车辆，人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师进行了尽职调查，但难以掌握、获取相关信息，故本次估价假设估价对象 51 不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

## （二）未定事项假设

1、至价值时点，注册房地产估价师实地查勘未见《攀枝花市不动产登记信息查询》、《房屋所有权证》登载估价对象 53 房屋坐落、估价对象 1-46 房屋坐落及估价对象 1-46 明确的四至界线，估价对象 1-46、53 由估价委托人、本案申请人代表及本案被执行人代表现场共同指认，且后期估价委托人提供了《房屋面积测绘报告》[(2022)东区法技委字第 9-1 号]，本次估价假设注册房地产估价师实地勘查房屋与估价对象《攀枝花市不动产登记信息查询》、《房屋所有权证》证载房屋为同一房屋，具有唯一性，估价对象 1-46 房屋四至界址以估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》[(2022)东区法技委字第 9-1 号]为准。

2、估价委托人未提供《国有建设用地使用权出让合同》，无法明确合同中是否约定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物。估价对象的土地使用权为正常出让，根据 2008 年国土资源部和国家工商行政总局制定的《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（GF-2008-2601）第二十六条，对土地出让期限届满需要收回国有建设用地使用权时，收回地上建筑物、构



建筑物及其附属设施有给予补偿和无偿收回两种约定的选择。在正常出让情况下，按利益最大化考虑，理性的土地使用者在签订《国有建设用地使用权出让合同》时一般会选择给予补偿的约定。故本次估价假设土地使用权届满土地使用权无偿收回时，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其他附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

3、假设在收益期内各期的报酬率保持不变。

4、假设未来各期的收入、运营费用相对于价值时点发生在期末。

### （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《攀枝花市不动产登记信息查询》，截至价值时点，估价对象已设定抵押权且已被人民法院查封，根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条规定，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。

2、根据估价委托人提供的《租赁协议》，截至价值时点，估价对象 1-46 已与所在物业 1-4 层案外房地产整体出租用作德铭阳光商城，鉴于上述情况，注册房地产估价师无法剥离出估价对象 1-46 对应的租赁收益，且租赁合同剩余租赁期限较短，故本次估价未考虑估价对象 1-46 租约限制对价值的影响。

3、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，截至价值时点，估价对象 52 已自行分隔用作多个商铺出租，但《房屋租赁合同》汇总租赁面积“1270 m<sup>2</sup>”大于《房屋所有权证》证载建筑面积“1103.6 m<sup>2</sup>”，且所差面积准确位置无法确定，无法将估价对象 52 与《房屋租赁合同》租赁面积、租赁收益等信息一一对应。注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍难以掌握、对应租赁信息，且《房屋租赁合同》剩余租赁期限较短，本次估价无法以提供的《房屋租赁合同》约定租金进行测算，故本次估价未考虑估价对象 52 租约限制对价值的影响。

4、根据注册房地产估价师实地查勘，截至价值时点，估价对象 53 已与所在物业案外房地产整体出租用作酒店，因被执行人未向案件承办法院提供相应的租赁资料，注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍难以掌握、取得租赁期限、租金等信息，故本次估价未考虑估价对象 53 租约限制对价值的影响。

#### （四）不相一致假设

1、注册房地产估价师实地查勘估价对象 52 地址为“攀枝花市东区商业街 30 附 4 号、附 5 号、附 6 号”，与估价对象《攀枝花市不动产登记信息查询》、《房屋所有权证》证载房屋坐落为“东区商业街 30 号附 1 号”不相一致，估价对象 52 由估价委托人、本案申请人代表及本案被执行人代表现场共同指认，根据估价委托人提供的由攀枝花市东区炳草岗街道二街坊社区居民委员会于 2022 年 5 月 13 日出具的《门牌变更证明》，本次估价假设注册房地产估价师实地查勘房屋与估价对象 52《房屋所有权证》登载房屋为同一房屋，具有唯一性。

2、估价对象 51《攀枝花市不动产登记信息查询》登载房屋用途为“其他”，与估价对象 51《房屋所有权证》证载房屋用途为“车库”不相一致，注册房地产估价师实地查勘估价对象 51 用作车库，故本次估价估价对象 51 房屋用途以《房屋所有权证》证载房屋用途为准，即“车库”。

#### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、限制条件

1、本报告估价结果，仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他用途。

2、本估价报告使用者为估价委托人以及依照法律、法规的规定的使用者。

3、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 08 月 09 日起计算壹年。

4、估价结果为房地产市场价格，即估价对象处于合法产权前提下的市场价值，且未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响。

5、截至现场查勘日，估价对象 1-46 分别所在楼层已根据德铭阳光商城经营需要重新进行了统一规划，独立经营区域和公共区域按业态需要进行了相应的调整。

6、估价对象 1-46 估价结果为评估均价，余下估价对象估价结果为评估单价。

7、截至价值时点，估价对象 1-46 已分别与各自所在楼层的相邻房地产连通或分隔使用，注册房地产估价师实地查勘无法区分《房屋所有权证》登载房号房屋对应的具体实物四至界址，本次估价对象房屋四至界址以估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》[(2022)东区法技委字第 9-1 号]为准，此点提请报告使用者特别关注。

8、在交易过程中，交易税费负担或处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

9、本报告估价对象范围包括房屋及其应分摊的土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

10、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价结果处置成交价格的保证。

11、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

12、估价对象处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用难以查证和准确量化，本次评估未考虑估价对象涉及的财产处置费用对

估价结果的影响，请报告使用人予以关注。

13、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、自然灾害和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。本估价报告在报告使用期限内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应重新委托评估。

14、估价委托人应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

15、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

16、本估价报告原件加盖单位鲜章和估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

17、本报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

18、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

### 三、报告使用说明

#### (一)资料来源说明

1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《攀枝花市不动产登记信息查询》、《房屋面积测绘报告》及《门牌变更证明》等估价所必须的资料由估价委托人提供。

2、估价对象区位条件、房地产租售价格、地价水平等估价资料由注册房地产估价师调查得出。

(二)注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及估价对象状况确定估价原则、方法及参数的选取。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：攀枝花市东区人民法院  
 地址：攀枝花市东区新福路 26 号  
 联系人：范法官  
 联系方式：0812-3328805

### 二、房地产估价机构

单位名称：四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司  
 法定代表人：黄洁  
 住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1506 室  
 统一社会信用代码：91510100720394781F  
 资质等级：壹级  
 证书编号：川建房估备字[2018]0152 号  
 有效期限：2021 年 05 月 10 日至 2024 年 05 月 10 日  
 联系方式：028-61380115

### 三、估价对象

#### (一) 基本状况

估价对象基本情况一览表

估价对象	名称	坐落	范围	规模	用途
1	德铭阳光商城商业服务房地产	攀枝花市东区江南三路 1F-083#	估价对象包括房屋及其应分摊的土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益	建筑面积 33.31 m <sup>2</sup> ，分摊的土地面积 4.76 m <sup>2</sup>	规划用途为商业服务，实际用途为商业服务

估价对象	名称	坐落	范围	规模	用途
2	德铭阳光商 城商业服务 房地产	攀枝花市东区江南三路 1F-086#	估价对象包括房屋及其应分摊的土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修,不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益	建筑面积 34.72 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.96 m <sup>2</sup>	规划用途为商业服务,实际用途为商业服务
3		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-089#		建筑面积 30.65 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.38 m <sup>2</sup>	
4		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-090#		建筑面积 30.65 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.38 m <sup>2</sup>	
5		攀枝花市东区江南三路 1F-091#		建筑面积 21.28 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.04 m <sup>2</sup>	
6		攀枝花市东区江南三路 1F-093#		建筑面积 21.67 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.09 m <sup>2</sup>	
7		攀枝花市东区江南三路 1F-094#		建筑面积 21.67 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.09 m <sup>2</sup>	
8		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-096#		建筑面积 21.52 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.07 m <sup>2</sup>	
9		攀枝花市东区江南三路 1F-098#		建筑面积 35.14 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 5.02 m <sup>2</sup>	
10		攀枝花市东区江南三路 1F-099#		建筑面积 18.81 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.69 m <sup>2</sup>	
11		攀枝花市东区江南三路 1F-100#		建筑面积 19.78 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.82 m <sup>2</sup>	
12		攀枝花市东区江南三路 1F-101#		建筑面积 19.5 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.78 m <sup>2</sup>	
13		攀枝花市东区江南三路 1F-103#		建筑面积 22.7 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.24 m <sup>2</sup>	
14		攀枝花市东区江南三路 1F-104#		建筑面积 14.79 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.11 m <sup>2</sup>	
15		攀枝花市东区江南三路 1F-105#		建筑面积 14.79 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.11 m <sup>2</sup>	
16		攀枝花市东区江南三路 1F-108#		建筑面积 13.66 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 1.95 m <sup>2</sup>	
17		攀枝花市东区江南三路 1F-110#		建筑面积 19.42 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.77 m <sup>2</sup>	
18		攀枝花市东区江南三路 1F-111#		建筑面积 19.42 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.77 m <sup>2</sup>	
19		攀枝花市东区江南三路 1F-113#		建筑面积 19.5 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.78 m <sup>2</sup>	
20		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-116#		建筑面积 21.6 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.08 m <sup>2</sup>	
21		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-117#		建筑面积 14.33 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.05 m <sup>2</sup>	
22		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-118#		建筑面积 15.5 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.21 m <sup>2</sup>	
23		攀枝花市东区江南三路 1-119#		建筑面积 15.36 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.19 m <sup>2</sup>	
24		攀枝花市东区德铭阳光商城 1F-120#		建筑面积 22.18 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.17 m <sup>2</sup>	
25		攀枝花市东区新华街一村		建筑面积 28.49 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.07 m <sup>2</sup>	
26		攀枝花市东区新华街一村 2F-003#		建筑面积 27.55 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.93 m <sup>2</sup>	
27		攀枝花市东区新华街一村 2F-004#		建筑面积 27.55 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.93 m <sup>2</sup>	
28		攀枝花市东区新华街一村 2F-013#		建筑面积 31.93 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.56 m <sup>2</sup>	
29		攀枝花市东区新华街一村 2F-016#		建筑面积 21.88 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.12 m <sup>2</sup>	
30		攀枝花市东区新华街一村 2F-018#		建筑面积 19.53 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.79 m <sup>2</sup>	
31		攀枝花市东区新华街一村 2F-022#		建筑面积 19.5 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 2.78 m <sup>2</sup>	
32		攀枝花市东区新华街一村 2F-023#		建筑面积 28.13 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.02 m <sup>2</sup>	
33		攀枝花市东区新华街一村 2F-028#		建筑面积 34.49 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.92 m <sup>2</sup>	
34		攀枝花市东区新华街一村 2F-029#		建筑面积 34.49 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.92 m <sup>2</sup>	
35		攀枝花市东区新华街一村 2F-055#		建筑面积 23.46 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.35 m <sup>2</sup>	
36		攀枝花市东区新华街一村 2F-071#		建筑面积 53.28 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 7.61 m <sup>2</sup>	
37		攀枝花市东区新华街一村 2F-072#		建筑面积 66.29 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 9.47 m <sup>2</sup>	
38		攀枝花市东区新华街一村 2F-075#		建筑面积 29.7 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.24 m <sup>2</sup>	
39		攀枝花市东区新华街一村 2F-076#		建筑面积 30.39 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.34 m <sup>2</sup>	
40		攀枝花市东区新华街一村 2F-080#		建筑面积 31.52 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 4.5 m <sup>2</sup>	
41		攀枝花市东区新华街一村 2F-083#		建筑面积 66.33 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 9.47 m <sup>2</sup>	
42		攀枝花市东区新华街一村 2F-084#		建筑面积 55.37 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 7.91 m <sup>2</sup>	
43		攀枝花市东区新华街一村 2F-097#		建筑面积 23.46 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.35 m <sup>2</sup>	
44		攀枝花市东区新华街一村 2F-116#		建筑面积 23.46 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 3.35 m <sup>2</sup>	
45		攀枝花市东区新华街一村 2F-147#		建筑面积 41.85 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 5.98 m <sup>2</sup>	
46		攀枝花市东区江南三路		建筑面积 2985.93 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 426.37 m <sup>2</sup>	
47		德铭商业城 商业服务房 地产		攀枝花市东区炳草岗德铭商业城2101-2#	
48	攀枝花市东区炳草岗德铭商业城2102-1#		建筑面积 55.56 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 39.4 m <sup>2</sup>		
49	攀枝花市东区炳草岗德铭商业城2102-2#		建筑面积 55.56 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 39.4 m <sup>2</sup>		
50	攀枝花市东区炳草岗德铭商业城2103-1#		建筑面积 55.56 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 39.4 m <sup>2</sup>		
51	商业街车库 房地产	攀枝花市东区商业街 30 号		建筑面积 1299.53 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 64.33 m <sup>2</sup>	规划用途为车库,实际用途为车库
52	商业街商业 服务房地产	攀枝花市东区商业街 30 号附 1 号 (实际查看地址“攀枝花市东区商业街 30 附 4 号、附 5 号、附 6 号”)		建筑面积 1103.6 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 54.63 m <sup>2</sup>	规划用途为商业服务,实际用途为商业服务
53		攀枝花市东区商业街 30 号附 4 号		建筑面积 1079.11 m <sup>2</sup> , 分摊的土地面积 53.42 m <sup>2</sup>	

(二) 权益状况

1、建筑物权益状况

①房屋所有权、共有情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《攀枝花市不动产登记信息查询》，建筑物登记的权益状况详见下表：

估价对象	不动产权证书号	权利人	不动产单元号	不动产坐落	房屋性质	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	登记时间	竣工时间	层数	层次
1	2008-02685/00012464	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	510402002001GB00001F00010067	东区江南三路 1F-083#	自建房	钢筋混凝土结构	33.31	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
2	2008-02695/00012474		510402002001GB00001F00010062	东区江南三路 1F-086#	自建房	钢筋混凝土结构	34.72	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
3	2008-02561/00012400		510402002001GB00001F00010075	东区德铭阳光商城 1F-089#	自建房	钢筋混凝土结构	30.65	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
4	2008-02562/00012399		510402002001GB00001F00010074	东区德铭阳光商城 1F-090#	自建房	钢筋混凝土结构	30.65	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
5	2008-02686/00012465		510402002001GB00001F00010068	东区江南三路 1F-091#	自建房	钢筋混凝土结构	21.28	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
6	2008-02693/00012472		510402002001GB00001F00010063	东区江南三路 1F-093#	自建房	钢筋混凝土结构	21.67	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
7	2008-02684/00012463		510402002001GB00001F00010072	东区江南三路 1F-094#	自建房	钢筋混凝土结构	21.67	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
8	2008-02557/00012396		510402002001GB00001F00010073	东区德铭阳光商城 1F-096#	自建房	钢筋混凝土结构	21.52	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
9	2008-02552/00012395		510402002001GB00001F00010032	东区江南三路 1F-098#	自建房	钢筋混凝土结构	35.14	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
10	2008-02687/00012466		510402002001GB00001F00010069	东区江南三路 1F-099#	自建房	钢筋混凝土结构	18.81	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
11	2008-02688/00012467		510402002001GB00001F00010070	东区江南三路 1F-100#	自建房	钢筋混凝土结构	19.78	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
12	2008-02690/00012469		510402002001GB00001F00010033	东区江南三路 1F-101#	自建房	钢筋混凝土结构	19.5	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
13	2008-02560/00012402		510402002001GB00001F00010077	东区江南三路 1F-103#	自建房	钢筋混凝土结构	22.7	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
14	2008-02697/00012476		510402002001GB00001F00010061	东区江南三路 1F-104#	自建房	钢筋混凝土结构	14.79	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
15	2008-02700/00012479		510402002001GB00001F00010060	东区江南三路 1F-105#	自建房	钢筋混凝土结构	14.79	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
16	2008-02555/00012401		510402002001GB00001F00010076	东区江南三路 1F-108#	自建房	钢筋混凝土结构	13.66	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
17	2008-02692/00012471		510402002001GB00001F00010034	东区江南三路 1F-110#	自建房	钢筋混凝土结构	19.42	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
18	2008-02691/00012470		510402002001GB00001F00010031	东区江南三路 1F-111#	自建房	钢筋混凝土结构	19.42	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
19	2008-02556/00012393		510402002001GB00001F00010071	东区江南三路 1F-113#	自建房	钢筋混凝土结构	19.5	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
20	2008-02553/00012378		510402002001GB00001F00010047	东区德铭阳光商城 1F-116#	自建房	钢筋混凝土结构	21.6	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
21	2008-02554/00012377		510402002001GB00001F00010040	东区德铭阳光商城 1F-117#	自建房	钢筋混凝土结构	14.33	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
22	2008-02559/00012376		510402002001GB00001F00010053	东区德铭阳光商城 1F-118#	自建房	钢筋混凝土结构	15.5	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
23	2008-02551/00012375		510402002001GB00001F00010052	东区江南三路 1-119#	自建房	钢筋混凝土结构	15.36	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1
24	2008-02558		510402002001GB	东区德铭阳光商城	自建房	钢筋混凝土	22.18	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	1

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产单元号	不动产坐落	房屋性质	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	登记时间	竣工时间	层数	层次
	/00012374		00001F00010051	1F-120#	房	土结构						
25	2008-02566 /00012382	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	510402002001GB 00001F00010057	东区新华街一村	自建房	钢筋混凝土结构	28.49	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
26	2008-02565 /00012383		510402002001GB 00001F00010056	东区新华街一村 2 F-003#	自建房	钢筋混凝土结构	27.55	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
27	2008-02568 /00012384		510402002001GB 00001F00010055	东区新华街一村 2 F-004#	自建房	钢筋混凝土结构	27.55	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
28	2008-02575 /00012371		510402002001GB 00001F00010044	东区新华街一村 2 F-013#	自建房	钢筋混凝土结构	31.93	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
29	2008-02702 /00012481		510402002001GB 00001F00010043	东区新华街一村 2 F-016#	自建房	钢筋混凝土结构	21.88	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
30	2008-02689 /00012468		510402002001GB 00001F00010030	东区新华街一村 2 F-018#	自建房	钢筋混凝土结构	19.53	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
31	2008-02564 /00012372		510402002001GB 00001F00010050	东区新华街一村 2 F-022#	自建房	钢筋混凝土结构	19.5	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
32	2008-02570 /00012373		510402002001GB 00001F00010054	东区新华街一村 2 F-023#	自建房	钢筋混凝土结构	28.13	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
33	2008-02573 /00012385		510402002001GB 00001F00010036	东区新华街一村 2 F-028#	自建房	钢筋混凝土结构	34.49	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
34	2008-02548 /00012386		510402002001GB 00001F00010037	东区新华街一村 2 F-029#	自建房	钢筋混凝土结构	34.49	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
35	2008-02576 /00012387		510402002001GB 00001F00010038	东区新华街一村 2 F-055#	自建房	钢筋混凝土结构	23.46	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
36	2008-02757 /00012483		510402002001GB 00001F00010045	东区新华街一村 2 F-071#	自建房	钢筋混凝土结构	53.28	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
37	2008-02579 /00012392		510402002001GB 00001F00010048	东区新华街一村 2 F-072#	自建房	钢筋混凝土结构	66.29	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
38	2008-02569 /00012388		510402002001GB 00001F00010039	东区新华街一村 2 F-075#	自建房	钢筋混凝土结构	29.7	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
39	2008-02572 /00012389		510402002001GB 00001F00010042	东区新华街一村 2 F-076#	自建房	钢筋混凝土结构	30.39	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
40	2008-02578 /00012390		510402002001GB 00001F00010041	东区新华街一村 2 F-080#	自建房	钢筋混凝土结构	31.52	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
41	2008-02701 /00012480		510402002001GB 00001F00010059	东区新华街一村 2 F-083#	自建房	钢筋混凝土结构	66.33	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
42	2008-02577 /00012403		510402002001GB 00001F00010078	东区新华街一村 2 F-084#	自建房	钢筋混凝土结构	55.37	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
43	2008-02563 /00012391		510402002001GB 00001F00010035	东区新华街一村 2 F-097#	自建房	钢筋混凝土结构	23.46	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
44	2008-02571 /00012381		510402002001GB 00001F00010058	东区新华街一村 2 F-116#	自建房	钢筋混凝土结构	23.46	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2
45	2008-02567 /00012380	510402002001GB 00001F00010049	东区新华街一村 2 F-147#	自建房	钢筋混凝土结构	41.85	商业服务	2016-12-04	2002-12-30	8	2	
46	2007-03084 /00008657	四川省德铭投资有限公司	510402002001GB 00001F00010028	东区江南三路	自建房	钢筋混凝土结构	2985.93	商业服务	2016-11-29	2002-12-30		4
47	2007-02389 /00009763		510402002001GB 00006F00010009	东区炳草岗德铭商业城 2101-2#	自建房	钢筋混凝土结构	35.24	商业服务	2016-11-24	1999-12-30	5	1
48	2007-02394 /00009764		510402002001GB 00006F00010012	东区炳草岗德铭商业城 2102-1#	自建房	钢筋混凝土结构	55.56	商业服务	2016-11-29	1999-12-30	5	1
49	2007-02392 /00009765		510402002001GB 00006F00010010	东区炳草岗德铭商业城 2102-2#	自建房	钢筋混凝土结构	55.56	商业服务	2016-11-24	1999-12-30	5	1
50	2007-02396 /00009766		510402002001GB 00006F00010011	东区炳草岗德铭商业城 2103-1#	自建房	钢筋混凝土结构	55.56	商业服务	2016-11-24	1999-12-30	5	1
51	2014-12220 /00017696	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	510402002001GB 00002F00020006	东区商业街 30 号	自建房	钢筋混凝土结构	1299.53	车库	2016-11-24	2006-12-30	25	-1
52	2014-02290 /00017699		510402002001GB 00002F00020007	东区商业街 30 号 附 1 号	自建房	钢筋混凝土结构	1103.6	商业服务	2016-11-24	2006-12-30	25	1
53	2014-02293 /00017697		510402002001GB 00002F00020004	东区商业街 30 号 附 4 号	自建房	钢筋混凝土结构	1079.11	商业服务	2016-11-23	2006-12-30	25	4



## 2、土地权益状况

### ①土地所有权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家。

### ②土地使用权

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，土地登记的权益状况详见

下表：

估价对象	土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	分摊面积（m <sup>2</sup> ）
1	攀国用(2008)第 02685 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	4.76
2	攀国用(2008)第 02695 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	4.96
3	攀国用(2008)第 02561 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭商业城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	4.38
4	攀国用(2008)第 02562 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭商业城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	4.38
5	攀国用(2008)第 02686 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.04
6	攀国用(2008)第 02693 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.09
7	攀国用(2008)第 02684 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.09
8	攀国用(2008)第 02557 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭商业城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.07
9	攀国用(2008)第 02552 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	5.02
10	攀国用(2008)第 02687 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.69
11	攀国用(2008)第 02688 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.82
12	攀国用(2008)第 02690 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.78
13	攀国用(2008)第 02560 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.24
14	攀国用(2008)第 02697 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.11
15	攀国用(2008)第 02700 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.11
16	攀国用(2008)第 02555 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	1.95
17	攀国用(2008)第 02692 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.77
18	攀国用(2008)第 02691 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.77
19	攀国用(2008)第 02556 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.78
20	攀国用(2008)第 02553 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭阳光城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	3.08
21	攀国用(2008)第 02554 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭阳光商城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.05
22	攀国用(2008)第 02559 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区德铭阳光商城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.21
23	攀国用(2008)第 02551 号	攀枝花市德铭房地产开发有限公司	东区江南三路	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地（商业用地）	出让	2050/8/7	4186.86	2.19

估价对象	土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )
24	攀国用(2008)第02558号	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区德铭阳光商城	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.17
25	攀国用(2008)第02566号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.07
26	攀国用(2008)第02565号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.93
27	攀国用(2008)第02568号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.93
28	攀国用(2008)第02575号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.56
29	攀国用(2008)第02702号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.12
30	攀国用(2008)第02689号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	2.79
31	攀国用(2008)第02564号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	2.78
32	攀国用(2008)第02570号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.02
33	攀国用(2008)第02573号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.92
34	攀国用(2008)第02548号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.92
35	攀国用(2008)第02576号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.35
36	攀国用(2008)第02757号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	7.61
37	攀国用(2008)第02579号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	9.47
38	攀国用(2008)第02569号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.24
39	攀国用(2008)第02572号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.34
40	攀国用(2008)第02578号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	4.5
41	攀国用(2008)第02701号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	9.47
42	攀国用(2008)第02577号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	7.91
43	攀国用(2008)第02563号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.35
44	攀国用(2008)第02571号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	3.35
45	攀国用(2008)第02567号	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	市东区新华街一村	12-002-001-1010-005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	5.98
46	攀国用(2007)第03084号	四川省德铭投资有限公司	东区江南三路	5104120020020010005	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4186.86	426.37
47	攀国用(2007)第02389号	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城2101-2#	5104120020020010004	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4283.72	24.99
48	攀国用(2007)第02394号	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城2102-1#	5104120020020010004	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4283.72	39.4
49	攀国用(2007)第02392号	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城2102-2#	5104120020020010004	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4283.72	39.4
50	攀国用(2007)第02396号	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城2103-1#	5104120020020010004	城镇混合住宅用地(商业用地)	出让	2050/8/7	4283.72	39.4
51	攀国用(2014)第12220号	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街	12-002-001-2009-000	城镇住宅用地	出让	2073/7/17	64.33	64.33
52	攀国用(2014)第02290号	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街	12-002-001-2009-000	批发零售用地	出让	2043/7/17	54.63	54.63
53	攀国用(2014)第02293号	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街	12-002-001-2009-000	批发零售用地	出让	2043/7/17	53.42	53.42

至价值时点,估价对象1-50分摊的土地使用权剩余使用年期为28.39年,

估价对象 51-53 分摊的土地使用权剩余使用年期为 21.33 年。

### 3、出租或占用情况

截至现场查勘日：①根据估价委托人提供的《租赁协议》、《房屋租赁合同》等资料，估价对象 1-46 已与所在物业 1-4 层案外房地产整体出租用作德铭阳光商城，估价对象 52 已自行分隔用作多个商铺出租；②估价对象 47-48 由产权人自用；③估价对象 49-50 为空置状态；④估价对象 51 用作车库；⑤估价对象 53 已出租用作木棉花酒店部分客房（未提供租赁合同）。

### 4、他项权利情况

根据估价委托人提供的《攀枝花市不动产登记信息查询》以及注册房地产估价师调查了解，估价对象已设定抵押权，具体情况如下表所示：

估价对象	不动产登记证明号	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额	抵押权登记时间	抵押权起始时间	抵押权结束时间	抵押权人	抵押人
1-45	川(2017)攀 枝花市不动 产证明第 0000927号	合计 1240.6	100000000	2017/2/5	2017/1/24	2021/1/23	广发银行 股份有限 公司成都 分行	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司
46-50		合计 3187.85						四川省德铭投资有限公司
51-53		合计 3482.24						攀枝花市恒意达物业管理有限公司

### 5、其他特殊情况

根据估价委托人提供的《攀枝花市不动产登记信息查询》，截至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

## (三) 实物状况

### 1、土地实物状况

估价对象	1-46	47-50	51-53
面积	土地使用权面积合计为 919.06 m <sup>2</sup> ，具体情况详见《估价对象基本情况一览表》		
四至	物业所在宗地东至生活道路，南至攀枝花大道东段，西至商业街，北至生活道路	物业所在宗地东至商业街，南至生活巷道，西至其他宗地，北至生活巷道	物业所在宗地东至生活道路，南至生活道路，西至生活道路，北至生活道路
形状	物业所在大宗地形状较规则	物业所在大宗地形状较规则	物业所在大宗地形状较规则
地形、地势	地形有一定起伏，不与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性	地形有一定起伏，不与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性	地形有一定起伏，不与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性
土壤	土壤未受过污染	土壤未受过污染	土壤未受过污染
地基	地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象	地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象	地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象
开发程度	宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）	宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）	宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）

2、建筑物实物状况

估价对象	建筑规模	建筑结构	装饰装修	空间布局	设施设备	建筑功能	外观	新旧程度	
1-46	面积：建筑面积合计为 4226.53 平方米，具体情况详见《估价对象基本情况一览表》；室内净高：1 层约 5 米、2、4 层约 4 米；总层数：8 层（含地下 2 层）	钢筋混凝土结构	商城 1 层入户门为玻璃门。地面为地砖、部分为木地板，内墙为乳胶漆、部分为装饰墙板、墙纸，天花为乳胶漆、石膏板吊顶	估价对象 1-46 已与所在物业 1-4 层案外房地产整体出租用作德铭阳光商城，因商场统一经营、管理需要，估价对象所在商城 1、2、4 层现已重新布局，估价对象存在与相邻商铺连通或分隔使用的情况，根据《房屋现状分层分户平面图》，现已用作“寇颜”、“依波表”、“JNSY”、“曼妮芬”等商铺经营，每层为平面布局，楼层之间通过楼梯、扶梯、电梯相连	给排水：接市政管网，消防设施：消火栓系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；垂直交通：电梯、扶梯；其他设施设备：自动喷淋系统、烟感报警器、监控系统、中央空调。配置的设施设备使用正常，性能完好	现代简约式建筑风格		建成年份：2002 年；设计使用年限：为 60 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面无破损情况，使用维护正常	
47	入户门为卷帘门，地面为地砖，墙面为乳胶漆、瓷砖		估价对象位于“德铭商业城”内，该商业城为商业街模式布局。估价对象 47-50 为位于同栋建筑物、相互毗邻的商铺，其中估价对象 48-49 已连通使用用作“德铭厨坊”，估价对象 47、48 店名分别为“大攀”、“小厨”，估价对象均为平面布局，形状规则	给排水：接市政管网，消防设施：室外消火栓系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；电梯：无电梯；通气状况：通气。配置的设施设备使用正常，性能完好	建筑功能符合国家建筑设计标准的强制性要求			普通建筑风格	建成年份：1999 年；设计使用年限：为 60 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面无明显破损情况，使用维护正常
48	入户门为卷帘门，地面为地砖，内墙为乳胶漆、瓷砖墙裙、部分为瓷片到顶，天花为乳胶漆、部分为瓷砖								
49-50	入户门为卷帘门，地面为地砖，内墙为乳胶漆、瓷砖墙裙、部分为瓷片到顶，天花为乳胶漆								
51	面积：估价对象建筑面积为 3482.24 平方米，具体情况详见《估价对象基本情况一览表》；室内净高：估价对象 51 约 3.4 米、估价对象 52 约 4.3 米、估价对象 53 约 4 米；总层数：25 层		地面为水泥，内墙为涂料，天花为水泥	估价对象 51-53 位于同幢建筑物，根据《房屋现状分层分户平面图》，该幢建筑物楼层之间通过楼梯、电梯相连。估价对象 51 为负 1 层车库，由同一个出入口进出；估价对象 52 为建筑物北侧临街面 1 层整层，现已自行分隔用作多个商铺出租；估价对象 53 产权登记为 4 层，因地势原因，实际位于该建筑物南侧临街面 2 层，现已出租用作木棉花酒店部分客房，通过临街面酒店大门（案外房产）出入口进入。估价对象均为平面布局，整体形状不规则	给排水：接市政管网，消防设施：消火栓系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；垂直交通：电梯；其他设施设备：估价对象 51 为通风系统、监控系统；估价对象 52、53 为自动喷淋系统、烟感报警器、监控系统等。配置的设施设备使用正常，性能完好	现代简约式建筑风格	建成年份：2006 年；设计使用年限：为 60 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面无明显破损情况，使用维护正常		
52			入户门为卷帘门，地面为木地板、部分为地砖，内墙为乳胶漆、部分为装饰隔板、墙纸、瓷片到顶，天花为乳胶漆、石膏板吊顶						
53		走廊地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆、石膏板吊顶；客房地面为木地板、部分为地砖，内墙为墙纸、部分为墙布、瓷片到顶，天花为乳胶漆、石膏板吊顶							

(四) 区位状况

估价对象	1-46、47-50	51-53
坐落	攀枝花市东区江南三路、德铭阳光商城、新华街一村、德铭商业城、商业街，具体情况详见《估价对象基本情况一览表》	
方位	位于攀枝花市东区城区内，攀枝花大道东段以北	位于攀枝花市东区城区内，攀枝花市中心文化广场以东
距离	距离攀枝花市中心文化广场直线距离约 200 米，距离攀枝花体育场直线距离约 380 米，距离攀枝花市外国语学校直线距离约 380 米	距离攀枝花市中心文化广场直线距离约 100 米，距离攀枝花体育场直线距离约 420 米，距离攀枝花市外国语学校直线距离约 500 米
朝向	估价对象 1-46 建筑物朝东南，估价对象 47-50 入户门朝东南	估价对象 51-53 建筑物朝西北
楼层	估价对象分别位于建筑物地面 1 层、2 层、4 层，具体情况详见《估价对象基本情况一览表》	
临街状况	估价对象 1-46 所在建筑物三面临街，所临街道为攀枝花大道东段、商业街、生活道路；估价对象 47-50 一面临街，所临街道为商业街内部道路	估价对象所在建筑物四面临生活道路

估价对象		1-46、47-50	51-53
商业繁华度		估价对象 1-46、47-50 分别位于德铭阳光商城片区、德铭商业城片区，相邻房地产以临街商铺、住宅底商为主，整个区域内商业繁华度较高，其中估价对象 47-50 位于德铭商业城底端巷道商铺，人流量一般，商业繁华度一般	估价对象 51-53 所在区域为商业街片区，相邻房地产以住宅底商为主，区域内商业繁华度一般
交通	道路状况	区域内有商业街、德阳巷、攀枝花大道东段、文青巷等城市主、次干道，路网较密集，道路等级较高	区域内有商业街、德阳巷、炳草岗大街、文青巷等城市主、次干道，路网较密集，道路等级较高
	交通工具	区域内有 5 路、11 路、13 路、22 路、32 路、34 路等多路公交车经过该区域，距离最近的公交站口直线距离约 60 米，公交班次间隔较短，内外交通较方便	区域内有 1 路、4 路、9A 路、9 路、12 路、18 路等多路公交车经过该区域，距离最近的公交站口直线距离约 180 米，公交班次间隔较短，内外交通较方便
	交通管制	区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通	区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通
	停车状况	所在区域有地下停车场及地面停车区域，停车较方便	所在物业有地下停车场，周边有地面停车区域，停车较方便
周围环境和景观	自然环境	区域内街道较整洁，无大气、水文等、噪音污染	区域内街道较整洁，无大气、水文等、噪音污染
	人文环境	估价对象 1-46、47-50 分别位于德铭阳光商城片区、德铭商业城片区，居民以个体经营户及公司职员为主，治安状况较好	所在区域为商业街片区，居民以个体经营户及公司职员为主，治安状况较好
	景观	区域内沿街绿化一般，公共绿化一般	区域内沿街绿化一般，公共绿化一般
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备	估价对象所在区域已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备
	公共服务设施	附近有中国邮政储蓄银行(德阳巷营业所)、中国工商银行(炳草岗支行)等金融机构；有攀枝花市外国语学校、攀枝花市第二中学等教育机构；有攀枝花市中西医结合医院(攀枝花学院附属医院)、攀枝花爱尔眼科医院等医疗机构；有尚购超市(泰隆商务大厦店)、智宏超市等购物场所	附近有中国工商银行(炳草岗支行)、中国农业银行等金融机构；有德馨教育培训学校、攀枝花市第一小学等教育机构；有红星社区卫生服务中心(榕树街店)、攀枝花爱尔眼科医院等医疗机构；有德铭阳光商城、德铭商业城等购物场所

#### 四、估价目的

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 五、价值时点

本次估价的时点为 2022 年 03 月 17 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。此次评估的价值时点确定为实地查勘之日，即：2022 年 03 月 17 日。

#### 六、价值类型

本次估价的时点为市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。具体内涵如下：

(1)包含建筑物所有权价值和所分摊的土地使用权价值。实物状况、权益

状况及区位状况如前述“估价对象”中所描述。

(2)在交易过程中，交易双方各自依照法律法规承担应缴纳的交易税费。

(3)不考虑房地产查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权因素的影响。

(4)计价币别：人民币。

## 七、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，自2021年1月1日实施）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2019年4月23日第二次修正，自2008年1月1日起施行）

6. 《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》（国务院令第55号）；

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部132号令、2016年5月1日起施行）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

(法释〔2009〕16号)；

11.《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法[2011]99号)；

12.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)；

13.《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)；

14.《房地产司法鉴定评估指导意见》[川建房发[2011]89号]；

15.其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二)技术标准、规程、规范

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)；

(三)估价委托人提供的相关资料

1.《房屋所有权证》复印件；

2.《攀枝花市不动产登记信息查询》复印件；

3.《国有土地使用证》复印件；

4.《房屋面积测绘报告》；

5.《门牌变更证明》复印件；

6.《攀枝花市东区人民法院司法评估委托书》[(2022)东区法技委字第9号]；

7.估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

(四)估价人员调查收集的相关资料

1.注册房地产估价师现场查勘和房地产估价机构掌握的其他相关资料；

2.估价对象所处区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售等数据资料。

## 八、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师应当站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带有自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直进行估价。

### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有合同（例如租赁权应以租赁合同）等为依据；在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策，具体地说，评估政府定价或政府指导价的房地产，应当遵守相应的政府定价和政府指导价。

### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。



#### 4、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

根据经济学理论，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价值的形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全形同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应当是接近的。

#### 5、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价值的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价值和价值也是不断变化的。估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间上的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值，这就要求估价师必须先确定某个特定时间，这个特定时间既不是委托人也不是估价师可以随意确定的，必须根据估价目的来确定。

### 九、估价方法

房地产常用估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法是指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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。区域内近期类似估价对象商业服务、车库房地产交易匮乏，无法收集到足够的成交案例，故本次不宜采用比较法对估价对象进行评估。

收益法是指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。区域内有足够类似估价对象商业服务、车库房地产的租赁案例，故本次评估可以采用收益法对估价对象进行评估。

假设开发法是指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价值或价格的方法。估价对象为已完工房地产，在合法原则下已能够取得最高最佳利用，已不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法是指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。估价对象均为所在大楼的局部，不能假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且有与估价对象类似房地产的租赁案例，故本次评估不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用收益法对估价对象进行评估。

估价技术路线：

收益法

- ①搜集有关收入和费用的资料；
- ②测算收益期
- ③测算未来收益；
- ④确定报酬率；
- ⑤计算收益价格。

$$\text{基本公式： } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

式中 V——收益价格；

$A_i$ ——未来第 i 年的净收益；

$Y_j$ ——报酬率；

n——未来可获收益的年限。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，详细分析了影响房地产价值的各项因素，采用收益法进行测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 03 月 17 日的市场价值如下：

**评估总价：7284.79 万元**

**大 写：柒仟贰佰捌拾肆万柒仟玖佰元整**

**币 种：人民币**

### 估价结果一览表

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	2008-02685/00 012464	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-083#	商业服务	1	33.31	23900	79.61
2	2008-02695/00 012474	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-086#	商业服务	1	34.72	23900	82.98
3	2008-02561/00 012400	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-089#	商业服务	1	30.65	23900	73.25
4	2008-02562/00 012399	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-090#	商业服务	1	30.65	23900	73.25
5	2008-02686/00 012465	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-091#	商业服务	1	21.28	23900	50.86
6	2008-02693/00 012472	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-093#	商业服务	1	21.67	23900	51.79
7	2008-02684/00 012463	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-094#	商业服务	1	21.67	23900	51.79
8	2008-02557/00 012396	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城 1F-096#	商业服务	1	21.52	23900	51.43
9	2008-02552/00 012395	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-098#	商业服务	1	35.14	23900	83.98
10	2008-02687/00 012466	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-099#	商业服务	1	18.81	23900	44.96
11	2008-02688/00 012467	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-100#	商业服务	1	19.78	23900	47.27
12	2008-02690/00 012469	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-101#	商业服务	1	19.5	23900	46.61
13	2008-02560/00 012402	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-103#	商业服务	1	22.7	23900	54.25
14	2008-02697/00 012476	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-104#	商业服务	1	14.79	23900	35.35
15	2008-02700/00 012479	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-105#	商业服务	1	14.79	23900	35.35
16	2008-02555/00 012401	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-108#	商业服务	1	13.66	23900	32.65
17	2008-02692/00 012471	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-110#	商业服务	1	19.42	23900	46.41
18	2008-02691/00 012470	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路 1F-111#	商业服务	1	19.42	23900	46.41

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
19	2008-02556/00012393	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路1F-113#	商业服务	1	19.5	23900	46.61
20	2008-02553/00012378	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城1F-116#	商业服务	1	21.6	23900	51.62
21	2008-02554/00012377	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城1F-117#	商业服务	1	14.33	23900	34.25
22	2008-02559/00012376	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区德铭阳光商城1F-118#	商业服务	1	15.5	23900	37.05
23	2008-02551/00012375	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区江南三路1-119#	商业服务	1	15.36	23900	36.71
24	2008-02558/00012374	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区德铭阳光商城1F-120#	商业服务	1	22.18	23900	53.01
25	2008-02566/00012382	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村	商业服务	2	28.49	13080	37.26
26	2008-02565/00012383	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-003#	商业服务	2	27.55	13080	36.04
27	2008-02568/00012384	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-004#	商业服务	2	27.55	13080	36.04
28	2008-02575/00012371	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-013#	商业服务	2	31.93	13080	41.76
29	2008-02702/00012481	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-016#	商业服务	2	21.88	13080	28.62
30	2008-02689/00012468	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-018#	商业服务	2	19.53	13080	25.55
31	2008-02564/00012372	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-022#	商业服务	2	19.5	13080	25.51
32	2008-02570/00012373	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-023#	商业服务	2	28.13	13080	36.79
33	2008-02573/00012385	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-028#	商业服务	2	34.49	13080	45.11
34	2008-02548/00012386	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-029#	商业服务	2	34.49	13080	45.11
35	2008-02576/00012387	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-055#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
36	2008-02757/00012483	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-071#	商业服务	2	53.28	13080	69.69
37	2008-02579/00012392	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-072#	商业服务	2	66.29	13080	86.71
38	2008-02569/00012388	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-075#	商业服务	2	29.7	13080	38.85
39	2008-02572/00012389	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-076#	商业服务	2	30.39	13080	39.75
40	2008-02578/00012390	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-080#	商业服务	2	31.52	13080	41.23
41	2008-02701/00012480	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-083#	商业服务	2	66.33	13080	86.76
42	2008-02577/00012403	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-084#	商业服务	2	55.37	13080	72.42
43	2008-02563/00012391	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-097#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
44	2008-02571/00012381	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-116#	商业服务	2	23.46	13080	30.69
45	2008-02567/00012380	攀枝花市德铭房地产开发有限责任公司	东区新华街一村2F-147#	商业服务	2	41.85	13080	54.74

估价对象	不动产权证号	权利人	不动产坐落	房屋用途	层次	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
46	2007-03084/0008657	四川省德铭投资有限公司	东区江南三路	商业服务	4	2985.93	8380	2502.21
47	2007-02389/0009763	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2101-2#	商业服务	1	35.24	11500	40.53
48	2007-02394/0009764	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2102-1#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
49	2007-02392/0009765	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2102-2#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
50	2007-02396/0009766	四川省德铭投资有限公司	东区炳草岗德铭商业城 2103-1#	商业服务	1	55.56	11330	62.95
51	2014-12220/0017696	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号	车库	-1	1299.53	2180	283.3
52	2014-02290/0017699	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号附 1 号	商业服务	1	1103.6	13560	1496.48
53	2014-02293/0017697	攀枝花市恒意达物业管理有限公司	东区商业街 30 号附 4 号	商业服务	4	1079.11	5430	585.96
合计						<b>7910.69</b>	-	<b>7284.79</b>

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李东键	51****0098		2022 年 08 月 09 日
马誉妮	51****0017		2022 年 08 月 09 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 03 月 17 日。

### 十三、估价作业期

2022 年 03 月 10 日至 2022 年 08 月 09 日。

---

## 附 件

- 一、房地产估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、估价所依据的其他文件资料
- 七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件