



清香坪北街 7 号 1 幢商住楼



清香坪北街 7 号 1 幢商住楼单元入口



清香坪北街 11 号 1 幢商住楼



清香坪北街 11 号 1 幢商住楼



清香坪北街 11 号 1 幢商住楼一单元入口



清香坪北街 11 号 1 幢商住楼二单元入口

估价对象地理位置示意图



房地产估价报告

估价报告编号：攀中联房评报字[2020]第 12 号

估价项目名称：攀枝花市西区清香坪北街 42 套住宅市场价值评估

估价委托人：攀枝花市西区西鼎投资有限责任公司

房地产估价机构：攀枝花中联房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：	姓 名	注册号
	张文斌	5120100063
	王庆元	5120100064

估价报告出具日期：二〇二〇年五月六日



致估价委托人函

攀枝花市西区西鼎投资有限责任公司：

受贵公司委托，攀枝花中联房地产评估咨询有限公司对贵公司拟转让房地产所涉及的攀枝花市西区清香坪北街 42 套住宅进行了评估。

1、估价目的

为攀枝花市西区西鼎投资有限责任公司转让房地产提供参考依据而评估住宅市场价值。

2、估价对象

本报告估价对象为攀枝花市西区清香坪北街 7 号 1 幢内 1 套、清香坪北街 11 号 1 幢内 41 套共 42 套住宅（以下简称：估价对象），包括房屋、附着物及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权。根据估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》（攀枝花市建成测绘有限责任公司），估价对象基本情况见表 1。

表 1 估价对象委托评估明细表

序号	所在楼栋	规划用途	实际用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	清香坪北街 7 号 1 幢 30-5 号	住宅	住宅	33	30	122.04
2	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-3 号	住宅	住宅	33	3	120.71
3	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-5 号	住宅	住宅	33	3	120.22
4	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-3 号	住宅	住宅	33	4	120.71
5	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-5 号	住宅	住宅	33	4	120.22
6	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 5-3 号	住宅	住宅	33	5	120.71
7	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 6-3 号	住宅	住宅	33	6	120.71



序号	所在楼栋	规划用途	实际用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
8	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 24-3 号	住宅	住宅	33	24	120.71
9	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 28-3 号	住宅	住宅	33	28	120.71
10	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 29-5 号	住宅	住宅	33	29	120.22
11	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 30-5 号	住宅	住宅	33	30	120.22
12	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 31-5 号	住宅	住宅	33	31	120.22
13	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-3 号	住宅	住宅	33	32	120.71
14	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-5 号	住宅	住宅	33	32	120.22
15	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-3 号	住宅	住宅	33	33	120.71
16	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-5 号	住宅	住宅	33	33	120.22
17	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 3-7 号	住宅	住宅	33	3	125.63
18	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 4-7 号	住宅	住宅	33	4	125.63
19	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 5-7 号	住宅	住宅	33	5	125.63
20	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 6-7 号	住宅	住宅	33	6	125.63
21	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 7-7 号	住宅	住宅	33	7	125.63
22	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 8-7 号	住宅	住宅	33	8	125.63
23	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 10-7 号	住宅	住宅	33	10	125.63
24	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 11-7 号	住宅	住宅	33	11	125.63
25	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 13-7 号	住宅	住宅	33	13	125.63
26	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 14-7 号	住宅	住宅	33	14	125.63
27	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 15-7 号	住宅	住宅	33	15	125.63
28	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 18-7 号	住宅	住宅	33	18	125.63
29	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 20-7 号	住宅	住宅	33	20	125.63
30	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 21-7 号	住宅	住宅	33	21	125.63
31	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 22-7 号	住宅	住宅	33	22	125.63
32	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 23-7 号	住宅	住宅	33	23	125.63



序号	所在楼栋	规划用途	实际用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
33	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 24-7 号	住宅	住宅	33	24	125.63
34	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 25-7 号	住宅	住宅	33	25	125.63
35	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 27-7 号	住宅	住宅	33	27	125.63
36	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 28-7 号	住宅	住宅	33	28	125.63
37	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-5 号	住宅	住宅	33	30	120.12
38	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-7 号	住宅	住宅	33	30	125.63
39	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 31-7 号	住宅	住宅	33	31	125.63
40	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 32-7 号	住宅	住宅	33	32	125.63
41	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-5 号	住宅	住宅	33	33	120.12
42	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-7 号	住宅	住宅	33	33	125.63
43	42 套					5,184.62

估价对象尚未办理不动产权证书。

根据估价委托人提供的资料，估价对象为建设单位还建房，房屋所有权属攀枝花市西区人民政府。估价对象所属建设项目规划许可情况见表 2、建设情况见表 3。

表 2 估价对象所属建设项目规划许可情况

项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
星瑞时代广场	攀枝花市住房和城乡建设局《地字第 510401201408038 号》	攀枝花市住房和城乡建设局《建字第 510401201512070 号》	攀枝花市西区住房和城乡建设局《编号 510400201601040101》	攀枝花市住房和城乡建设局《攀建（2016）房预售证第 1 号》

表 3 估价对象所属项目建设情况

项目名称	建设单位	勘察单位	设计单位	监理单位	施工单位
星瑞时代广场	攀枝花星瑞房地产开发有限公司	中国十九冶集团有限公司	中煤科工集团重庆设计研究院有限公司	四川铁兴建设管理有限公司	攀枝花市一通建筑工程有限公司

根据估价委托人提供的资料，估价对象所属建设项目占用宗地所有权属国家，使用权属攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司。估价对象所属建设项目占用宗地土地使用权登记状况见表 4。



表 4 估价对象所属建设项目占用宗地土地使用权登记状况表

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	面积 (m ²)	终止日期
1	攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司	攀国用(2014)第 00083 号	西区清香坪	城镇住宅兼商务金融用地	出让	64,776.78	\

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

二〇二〇年四月三十日。

4、价值类型

本报告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，在价值时点二〇二〇年四月三十日的市场价值为：

总价：人民币 2,071.73 万元，大写：人民币贰仟零柒拾壹万柒仟叁佰元整。

(详见《表 5 估价对象估价结果一览表》)

7、特别提示

(1) 经现场查勘，估价对象所在建筑物民政编号为清香坪北街 7 号 1 幢、清香坪北街 11 号 1 幢；根据估价委托人提供的规划资料、



测绘成果及情况介绍，估价对象所在建筑物为星瑞时代广场 3 号楼，4-1、4-2 号楼。本报告假设清香坪北街 7 号 1 幢与星瑞时代广场 3 号楼，清香坪北街 11 号 1 幢与星瑞时代广场 4-1、4-2 号楼为同一地址，这是本报告估价结论成立的首要前提。

(2) 根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料，估价对象所属建设项目建设单位为攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司；据了解，估价对象为建设单位还建房，根据《房地产估价委托书》，估价对象权利人为攀枝花市西区人民政府，请报告使用者予以关注。

(3) 估价对象尚未办理不动产权证书。估价对象建筑面积根据攀枝花市建成测绘有限责任公司《房屋面积测绘报告》确定。若与政府主管部门最终认定建筑面积不一致，请根据评估单价调整评估结果。评估值也未考虑办理不动产权证书的相关费用。

(4) 根据估价委托人提供的估价对象所属建设项目《攀国用(2014)第 00083 号》国有土地使用证，登记土地用途为城镇住宅兼商务金融用地。本报告根据估价对象房屋实际用途设定估价对象国有建设用地使用权用途为城镇住宅用地。

(5) 估价委托人未能提供国有土地使用证记事页，国有建设用地使用权终止日期不详。根据《中华人民共和国物权法》第 149 条第 1 款“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”的规定，本报告未考虑国有建设用地使用权终止日期对估价结果的影响。

(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因素的影响。



(7) 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，本次交易所能达到的合理市价，但未扣除任何因转让发生的各项税费。

8、估价报告使用期限

壹年，即自二〇二〇年五月六日起，至二〇二壹年五月五日止。

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：

二〇二〇年五月六日



表 5 估价对象估价结果一览表

价值时点：2019 年 01 月 30 日

估价对象坐落	房屋建筑物状况								国有建设用地使用权状况						市场价值	
	房产证号	登记权利人	结构	总层数	所在楼层	平街楼层	建筑面积(m ²)	设定用途	所属宗地土地证号	国有建设用地使用权人	土地用途	类型	面积(m ²)	终止日期	总价(万元)	单价(元/m ²)
清香坪北街 7 号 1 幢 30-5 号	未办理	攀枝花市西区人民政府	钢混	30	30	1、3	122.04	住宅	攀国用(2014)第 00083 号	攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司	城镇住宅兼商务金融用地	出让	64,776.78	\	49.94	4,092.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-3 号				33	3	1、3	120.71	住宅							46.39	3,843.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-5 号				33	3	1、3	120.22	住宅							46.22	3,845.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-3 号				33	4	1、3	120.71	住宅							46.49	3,851.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-5 号				33	4	1、3	120.22	住宅							46.31	3,852.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 5-3 号				33	5	1、3	120.71	住宅							46.59	3,860.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 6-3 号				33	6	1、3	120.71	住宅							46.69	3,868.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 24-3 号				33	24	1、3	120.71	住宅							48.92	4,053.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 28-3 号				33	28	1、3	120.71	住宅							49.31	4,085.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 29-5 号				33	29	1、3	120.22	住宅							48.00	3,993.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 30-5 号				33	30	1、3	120.22	住宅							49.19	4,092.00



估价对象坐落	房屋建筑物状况								国有建设用地使用权状况						市场价值	
	房产证号	登记权利人	结构	总层数	所在楼层	平街楼层	建筑面积(m ²)	设定用途	所属宗地土地证号	国有建设用地使用权人	土地用途	类型	面积(m ²)	终止日期	总价(万元)	单价(元/m ²)
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 31-5 号				33	31	1、3	120.22	住宅							49.23	4,095.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-3 号	未办理	攀枝花市 西区人民 政府	钢混	33	32	1、3	120.71	住宅	攀国用 (2014) 第 00083 号	攀枝花星瑞 房地产开发 有限责任公 司	城镇 住宅 兼商 务金 融用 地	出让	64,776.78	\	49.44	4,096.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-5 号				33	32	1、3	120.22	住宅							49.27	4,098.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-3 号				33	33	1、3	120.71	住宅							49.41	4,093.00
清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-5 号				33	33	1、3	120.22	住宅							49.23	4,095.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 3-7 号				33	3	1、3	125.63	住宅							48.27	3,842.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 4-7 号				33	4	1、3	125.63	住宅							48.37	3,850.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 5-7 号				33	5	1、3	125.63	住宅							48.48	3,859.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 6-7 号				33	6	1、3	125.63	住宅							48.58	3,867.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 7-7 号				33	7	1、3	125.63	住宅							48.74	3,880.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 8-7 号				33	8	1、3	125.63	住宅							48.92	3,894.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 10-7 号				33	10	1、3	125.63	住宅							49.25	3,920.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 11-7 号				33	11	1、3	125.63	住宅							49.42	3,934.00



估价对象坐落	房屋建筑物状况								国有建设用地使用权状况						市场价值	
	房产证号	登记权利人	结构	总层数	所在楼层	平街楼层	建筑面积(m ²)	设定用途	所属宗地土地证号	国有建设用地使用权人	土地用途	类型	面积(m ²)	终止日期	总价(万元)	单价(元/m ²)
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 13-7 号	未办理	攀枝花市西区人民政府	钢混	33	13	1、3	125.63	住宅	攀国用(2014)第 00083 号	攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司	城镇住宅兼商务金融用地	出让	64,776.78	\	49.76	3,961.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 14-7 号				33	14	1、3	125.63	住宅							49.93	3,974.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 15-7 号				33	15	1、3	125.63	住宅							50.03	3,982.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 18-7 号				33	18	1、3	125.63	住宅							50.33	4,006.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 20-7 号				33	20	1、3	125.63	住宅							50.50	4,020.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 21-7 号				33	21	1、3	125.63	住宅							50.60	4,028.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 22-7 号				33	22	1、3	125.63	住宅							50.70	4,036.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 23-7 号				33	23	1、3	125.63	住宅							50.80	4,044.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 24-7 号				33	24	1、3	125.63	住宅							50.91	4,052.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 25-7 号				33	25	1、3	125.63	住宅							51.01	4,060.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 27-7 号				33	27	1、3	125.63	住宅							51.21	4,076.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 28-7 号				33	28	1、3	125.63	住宅							51.31	4,084.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-5 号				33	30	1、3	120.12	住宅							49.15	4,092.00



估价对象坐落	房屋建筑物状况								国有建设用地使用权状况						市场价值	
	房产证号	登记权利人	结构	总层数	所在楼层	平街楼层	建筑面积(m ²)	设定用途	所属宗地土地证号	国有建设用地使用权人	土地用途	类型	面积(m ²)	终止日期	总价(万元)	单价(元/m ²)
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-7 号				33	30	1、3	125.63	住宅							51.37	4,089.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 31-7 号				33	31	1、3	125.63	住宅							51.41	4,092.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 32-7 号				33	32	1、3	125.63	住宅							51.45	4,095.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-5 号				33	33	1、3	120.12	住宅							49.19	4,095.00
清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-7 号				33	33	1、3	125.63	住宅							51.41	4,092.00
合计				\	\	\	5,184.62	\	\	\	\	\	\	\	2,071.73	\



目 录

致估价委托人函.....	1
第一部分 估价师声明	12
第二部分 估价假设和限制条件	14
第三部分 估价结果报告	17
一、估价委托人及估价报告使用者	17
二、房地产估价机构	18
三、估价目的.....	18
四、估价对象.....	18
五、价值时点.....	25
六、价值类型.....	25
七、估价原则.....	25
八、估价依据.....	26
九、估价方法.....	28
十、估价结果.....	29
十一、注册房地产估价师	30
十二、实地查勘期	30
十三、估价作业期	30
十四、估价报告使用期限	30
十五、估价机构	30
第四部分 附件.....	31
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/T50291-2015）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、严浩。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、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、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。未经本公司和估价人员同意，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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、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，本评估公司不承担责任。

11、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，请立即通知本公司进行更正。否则，本报告误差部分无效。

12、本估价报告的全部或部分内容未经本公司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评估公司所有。



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：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产权人合法取得，具有完整房屋产权和国有建设用地使用权为前提条件。

3、本报告以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷以及无司法机关、行政机关禁止转让情形为前提条件。

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，经正常维护能持续正常使用。

（二）未定事项假设

1、估价对象尚未办理不动产权证书。估价对象建筑面积根据攀枝花市建成测绘有限责任公司《房屋面积测绘报告》确定。若与政府主管部门最终认定建筑面积不一致，请根据评估单价调整评估结果。评估值也未考虑办理不动产权证书的相关费用。

2、根据估价委托人提供的估价对象所属建设项目《攀国用(2014)第 00083 号》国有土地使用证，登记用途为城镇住宅兼商务金融用地。本报告根据估价对象房屋实际用途设定估价对象国有建设用地使用



权用途为城镇住宅用地。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

1、经现场查勘，估价对象所在建筑物民政编号为清香坪北街 7 号 1 幢、清香坪北街 11 号 1 幢；根据估价委托人提供的规划资料、测绘成果及情况介绍，估价对象所在建筑物为星瑞时代广场 3 号楼，4-1、4-2 号楼。本报告假设清香坪北街 7 号 1 幢与星瑞时代广场 3 号楼，清香坪北街 11 号 1 幢与星瑞时代广场 4-1、4-2 号楼为同一地址，这是本报告估价结论成立的首要前提。

2、根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料，估价对象所属建设项目建设单位为攀枝花星瑞房地产开发有限责任公司；据了解，估价对象为建设单位还建房，根据《房地产估价委托书》，估价对象权利人为攀枝花市西区人民政府，请报告使用者予以关注。

（五）依据不足假设

估价委托人未能提供国有土地使用证记事页，国有建设用地使用权终止日期不详。根据《中华人民共和国物权法》第 149 条第 1 款“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”的规定，本报告未考虑国有建设用地使用权终止日期对估价结果的影响。

（六）限制条件

1、本报告未考虑特殊交易方式对估价结论的影响；所以，本报



告仅限于为估价委托人转让房地产提供价值参考意见，不得用于其他交易活动；否则，本报告估价结果无效。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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（自二〇二〇年五月六日至二〇二壹年五月五日），如超过使用期限，本报告估价结果无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人及估价报告使用者

1、估价委托人

名称：攀枝花市西区西鼎投资有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：攀枝花市西区苏铁中路 289 号

法定代表人：罗南海

注册资本：捌仟伍佰万元人民币

成立日期：2012 年 11 月 26 日

营业期限：2012 年 11 月 26 日至 2062 年 11 月 25 日

经营范围：对交通、能源、矿山、房地产、商业、城市基础设施项目的投资（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；对水利水电建设项目的投资；企业形象策划服务；企业投资项目咨询服务；新材料技术推广服务；计算机系统集成服务；物业管理；销售：机械设备、金属材料、建筑材料、五金、交电、化工产品（不含危险化学品）、矿产品、电子产品、计算机及辅助设备；房屋租赁。（以上经营范围涉及前置许可的项目除外）（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）

统一社会信用代码：91510400MA6210D67Q

登记机关：攀枝花市工商行政管理局

登记状态：存续



2、产权人

攀枝花市西区人民政府

3、估价报告使用者

本估价报告使用者为估价委托人、拍卖机构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

资质等级：贰级

资质证书编号：510400G04

统一社会信用代码：91510400789123840Y

三、估价目的

为攀枝花市西区西鼎投资有限责任公司转让房地产提供参考依据而评估住宅市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本报告估价对象为攀枝花市西区清香坪北街 7 号 1 幢内 1 套、清香坪北街 11 号 1 幢内 41 套共 42 套住宅（以下简称：估价对象），包括房屋、附着物及其附属设施设备（水、电、气、讯等）以及房屋应分摊的出让国有建设用地使用权。根据估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》（攀枝花市建成测绘有限责任公司），估价对象基本情况见



表 6。

表 6 估价对象委托评估明细表

序号	所在楼栋	规划用途	实际用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	清香坪北街 7 号 1 幢 30-5 号	住宅	住宅	33	30	122.04
2	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-3 号	住宅	住宅	33	3	120.71
3	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 3-5 号	住宅	住宅	33	3	120.22
4	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-3 号	住宅	住宅	33	4	120.71
5	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 4-5 号	住宅	住宅	33	4	120.22
6	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 5-3 号	住宅	住宅	33	5	120.71
7	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 6-3 号	住宅	住宅	33	6	120.71
8	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 24-3 号	住宅	住宅	33	24	120.71
9	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 28-3 号	住宅	住宅	33	28	120.71
10	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 29-5 号	住宅	住宅	33	29	120.22
11	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 30-5 号	住宅	住宅	33	30	120.22
12	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 31-5 号	住宅	住宅	33	31	120.22
13	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-3 号	住宅	住宅	33	32	120.71
14	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 32-5 号	住宅	住宅	33	32	120.22
15	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-3 号	住宅	住宅	33	33	120.71
16	清香坪北街 11 号 1 幢一单元 33-5 号	住宅	住宅	33	33	120.22
17	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 3-7 号	住宅	住宅	33	3	125.63
18	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 4-7 号	住宅	住宅	33	4	125.63
19	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 5-7 号	住宅	住宅	33	5	125.63
20	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 6-7 号	住宅	住宅	33	6	125.63
21	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 7-7 号	住宅	住宅	33	7	125.63
22	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 8-7 号	住宅	住宅	33	8	125.63
23	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 10-7 号	住宅	住宅	33	10	125.63
24	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 11-7 号	住宅	住宅	33	11	125.63



序号	所在楼栋	规划用途	实际用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
25	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 13-7 号	住宅	住宅	33	13	125.63
26	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 14-7 号	住宅	住宅	33	14	125.63
27	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 15-7 号	住宅	住宅	33	15	125.63
28	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 18-7 号	住宅	住宅	33	18	125.63
29	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 20-7 号	住宅	住宅	33	20	125.63
30	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 21-7 号	住宅	住宅	33	21	125.63
31	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 22-7 号	住宅	住宅	33	22	125.63
32	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 23-7 号	住宅	住宅	33	23	125.63
33	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 24-7 号	住宅	住宅	33	24	125.63
34	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 25-7 号	住宅	住宅	33	25	125.63
35	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 27-7 号	住宅	住宅	33	27	125.63
36	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 28-7 号	住宅	住宅	33	28	125.63
37	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-5 号	住宅	住宅	33	30	120.12
38	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 30-7 号	住宅	住宅	33	30	125.63
39	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 31-7 号	住宅	住宅	33	31	125.63
40	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 32-7 号	住宅	住宅	33	32	125.63
41	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-5 号	住宅	住宅	33	33	120.12
42	清香坪北街 11 号 1 幢二单元 33-7 号	住宅	住宅	33	33	125.63
43	42 套					5,184.62

(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

估价对象尚未办理不动产权证书。

根据估价委托人提供的资料，估价对象为建设单位还建房，房屋所有权属攀枝花市西区人民政府。估价对象所属建设项目规划许可情



况见表 7、建设情况见表 8。

表 7 估价对象所属建设项目规划许可情况

项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
星瑞时代广场	攀枝花市住房和城乡建设局《地字第 510401201408038 号》	攀枝花市住房和城乡建设局《建字第 510401201512070 号》	攀枝花市西区住房和城乡建设局《编号 510400201601040101》	攀枝花市住房和城乡建设局《攀建（2016）房预售证第 1 号》

表 8 估价对象所属项目建设情况

项目名称	建设单位	勘察单位	设计单位	监理单位	施工单位
星瑞时代广场	攀枝花星瑞房地产开发有限公司	中国十九冶集团有限公司	中煤科工集团重庆设计研究院有限公司	四川铁兴建设管理有限公司	攀枝花市一通建筑工程有限公司

根据估价委托人提供的资料，估价对象所属建设项目占用宗地所有权属国家，使用权属攀枝花星瑞房地产开发有限公司。估价对象所属建设项目占用宗地土地使用权登记状况见表 9。

表 9 估价对象所属建设项目占用宗地土地使用权登记状况表

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	坐落	地类（用途）	使用权类型	面积（m ² ）	终止日期
1	攀枝花星瑞房地产开发有限公司	攀国用（2014）第 00083 号	西区清香坪	城镇住宅兼商务金融用地	出让	64,776.78	\

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。

2、他项权利状况

根据估价目的，本报告不涉及他项权利限制，因此，估价委托人未提供估价对象他项权利资料。

（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 10。

表 10 估价对象房屋建筑物和地上附着物状况

房屋坐落	清香坪北街 7 号 1 幢 30-5 号
------	----------------------



所在楼盘名称	星瑞时代广场			建筑面积（m ² ）			122.04		
规划用途	住宅			实际用途			住宅（空置）		
所在建筑物概况	建成时间	2017 年	建筑结构	钢混	总层数	30 层	总高(约)	90 米	
室内基本情况	所在建筑物外墙瓷砖，内楼梯，卷材防水屋面；共 1 个单元，设置 2 部直梯，每层 8 户；估价对象位于第 30 层，为四室两厅双卫，平面布置合理。								
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），毛坯房，目前空置。								
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，能满足使用要求。								
房屋坐落	清香坪北街 11 号 1 幢（共 42 套）								

所在楼盘名称	星瑞时代广场			建筑面积（m ² ）			7,128.24		
规划用途	住宅			实际用途			住宅（空置）		
所在建筑物概况	建成时间	2017 年	建筑结构	钢混	总层数	33 层	总高(约)	99 米	
室内基本情况	所在建筑物外墙瓷砖，内楼梯，卷材防水屋面；共 2 个单元，每个单元设置 2 部直梯，每个单元每层 8 户。建筑面积：3 号户型：1 单元 120.71m ² 、2 单元 120.62m ² ；5 号户型：1 单元 120.22m ² 、2 单元 120.12m ² ；7 号户型：2 单元 125.63m ² 。估价对象均为四室两厅双卫，平面布置合理。								
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），毛坯房，目前空置。								
房屋使用维护状况	使用维护保养一般，能满足使用要求。								

2、土地利用状况

估价对象所属建设项目占用宗地位于攀枝花市西区清香坪, 宗地内开发程度为“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)。

经开发, 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

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。

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，目前开通了飞往成都、深圳的直达航班，可以通过联程方式到达北京、重庆等地，拟开通上海、广州、北海、武汉等地航线。

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 四川第一，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（仅次于成都），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，2005 年被国家旅游局授予“中国优秀旅游城市”称号，2007 年被授予“国家卫生城市”、“中国钒钛之都”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。

西区位于市区西部，东与东区为邻，南北与仁和区接壤，西与云南华坪县交界，面积 153.6 平方公里，耕地面积 4911 公顷，占全区面积 32%。下辖 1 个镇、6 个街道办事处，69 个居委会。全区人口 156348 人，其中非农业人口 145879 人、农业人口 10569 人。全区有 28 个少数民族，其中彝族是西区的主体少数民族。全区少数民族人口约 11 万人。目前，西区政府加大基础设施投入，随着西区沿江快速通道的建设及规划中的绕城高速等，西区对外交通将更为便利，但区域内环境质量一般，房地产价格呈稳中有升态势。

估价对象位于攀枝花市西区清香坪（清香坪北街 7 号 1 幢、11 号 1 幢）。所在区域内有千平商务大酒店、瑞云综合市场、沃尔玛超



市、金府酒楼、金沙西苑、东盟国际商贸城、南湖国际、市十中、市十二中、市二医院以及各银行营业网点、超市、宾馆等，区域城市基础设施较为完善，公共配套设施基本完善。估价对象位于攀枝花市城区，所在区域城镇住宅用地等级为Ⅲ级（共 7 级）。

2、交通状况描述

（1）道路通达状况

估价对象所在区域由清香坪北街、建福巷、建利巷、苏铁中路、格萨拉大道等主次干道和区间道路构成道路交通网络，道路路况较好，车流量较大，通达度较好。

（2）公共交通状况

估价对象所在区域内现有 2 路、32 路、35 路、66 路、103 路等公交线路通过，公共交通便捷度较好。

（3）交通管制状况

估价对象所在道路清香坪北街为双向通行四车道，与之连接的格萨拉大道为双向通行四车道，建福巷为双向通行两车道，无交通管制。

（4）停车方便程度

估价对象所在建筑物内有地下停车场（-1、-2 层），100 米范围内有少部分地上停车场，停车位相对较为方便。

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，自然环境以街区广场、道路绿化和小区绿化为主，空气质量一般，无明显污染源。

（2）人文环境

估价对象所在区域以住宅、商业聚集区为主，人口密度较大；附近分布有市三十六中小、市十八小、市十中、市十二中等，其人文环



境相对较好。

(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

估价对象所在区域基础设施完善，具备“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）。

(2) 公共服务设施

估价对象位于攀枝花市西区清香坪，所在区域公共配套设施基本完善。

五、价值时点

二〇二〇年四月三十日

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。

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》（主席令第 28 号，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第二次修正);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号, 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正);

3、《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号, 2007 年 10 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, 2008 年 1 月 1 日起实施);

5、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)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、房地产估价委托书;

2、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》复印件;

3、攀枝花市建成测绘有限责任公司《房屋面积测绘报告》;

4、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 11。

表 11 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。

估价对象位于西区清香坪。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：估价对象所在区域类似住宅有成熟的交易案例，本报告可选用比较法。

比较法的基本公式：

估价对象比较价值=（ $\sum$ 各可比实例单价 $\times$ 权重） $\times$ 建筑面积

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

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，在价值时点二〇二〇年四月三十日的市场价值为：



总价：人民币 **2,071.73** 万元，大写：人民币贰仟零柒拾壹万柒仟叁佰元整。

（详见《表 5 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		2020 年 05 月 06 日
王庆元	5120100064		2020 年 05 月 06 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月三十日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月三十日至二〇二〇年五月六日

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即自二〇二〇年五月六日起，至二〇二壹年五月五日止。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：

二〇二〇年五月六日



第四部分 附件

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



第五部分 估价技术报告

(仅供估价机构存档和相关管理部门查阅)