

土地估价报告

项目名称：攀枝花市东区人民法院受理的（2023）川0402执恢374号成都海鸿汇达科技有限公司（申请执行人）申请执行吴晓、肖静、彭浩明、黄红、攀枝花天海汽车销售服务有限公司、攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司（被执行人）金融借款合同纠纷一案涉及位于攀枝花市渡仁西线田房筹社一宗面积为6666.67平方米的国有出让商业用地土地使用权及地上建筑物市场价格评估（四川省攀枝花市）

受托估价单位：四川川地地产评估事务所有限公司

土地估价报告编号：（四川）川地（2023）（估）字第456号

电子备案编号：51053241A0001

提交估价报告日期：二〇二四年一月九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

攀枝花市东区人民法院受理的（2023）川0402执恢374号成都海鸿汇达科技有限公司（申请执行人）申请执行吴晓、肖静、彭浩明、黄红、攀枝花天海汽车销售服务有限公司、攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司（被执行人）金融借款合同纠纷一案涉及位于攀枝花市渡仁西线田房箐社一宗面积为6666.67平方米的国有出让商业用地土地使用权及地上建筑物市场价格评估（四川省攀枝花市）

二、委托估价方

攀枝花市东区人民法院

三、估价目的

根据《攀枝花市东区人民法院委托书》〔（2023）川0402执恢374号〕，因申请执行人（成都海鸿汇达科技有限公司）与被执行人（吴晓、肖静、彭浩明、黄红、攀枝花天海汽车销售服务有限公司、攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司）金融借款合同纠纷，申请对被执行人之一（攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司）所使用的国有土地使用权及地上建筑物进行强制评估、拍卖。攀枝花市东区人民法院特委托四川川地地产评估事务有限公司对涉及位于攀枝花市渡仁西线田房箐社一宗面积为6666.67平方米的国有出让商业用地土地使用权及地上建筑物市场价格进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价期日

二〇二三年九月十二日

五、估价日期

二〇二三年九月十二日至二〇二四年一月九日

六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》，在遵循合法原则下，根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》〔（2023）川0402执恢374号〕、《国有土地使用证》和《房地产测绘报告书》，并考虑估价对象现状、规划及最有效利用，确定价格定义如下：

（一）估价期日设定

我公司于2023年9月1日接受评估委托，估价对象（土地、地上建筑物）现场勘察日为2023年9月12日，根据此次评估目的，结合《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号），确定以现场勘察日2023年9月12日为估价期日，故此次评估设定估价期日为2023年9月12日。

（二）土地使用权性质及他项权利设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地抵押信息查询情况说明》和《宗地查封信息查询情况说明》记载，估价对象为国有出让土地使用权，在估价期日存在抵押、查封、租赁等他项权利限制。根据《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合此次评估目的为司法处置（拍卖），故本次评估不考虑估价对象抵押、查封、租赁等他项权利限制，按出让土地使用权、无使用权异议、无抵押、查封等他项权利限制来设定土地权利状况。

（三）用途设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象登记用途为商业用地，根据现场查勘，估价对象实际用途也为商业用地，根据《土地利用现状分类》并遵循合法原则，此次评估设定用途为商服用地。

（四）国有建设用地使用权年限设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权终止日期为：2043-6-29，至本次估价期日（2023年9月12日）已使用20.2年，剩余

使用年期为19.8年，根据此次评估目的，设定估价对象土地使用年期为其剩余土地使用年期19.8年。

（五）宗地面积

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象登记土地使用权面积为6666.67平方米，根据此次评估目的，设定评估土地面积为6666.67平方米。

（六）容积率设定

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房地产测绘报告书》，估价对象土地面积为6666.67平方米，地上计容总建筑面积为5386.59平方米（均未办理产权登记，测绘建筑面积为5386.59平方米），经委托方与申请执行人、被执行人共同确认，未办理产权登记建筑物可纳入计容面积计算，故计算得出估价对象的实际容积率为0.81，根据此次评估目的，设定容积率按实际容积率进行设定，即为0.81。

（七）土地开发程度设定

经估价人员现场查勘，估价对象的实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“五通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、场地平整）。根据此次评估目的为司法处置（强制拍卖），估价对象宗地内开发程度在地上建筑物测算过程中进行计算，故此次评估估价对象设定开发程度为：宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）。

（八）地上建筑物

根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》[(2023)川0402执恢374号]及申请执行人、被执行人共同确认，需将地上建筑物一并纳入此次评估（含装修）。根据委托方提供的《房地产测绘报告书》，估价对象共4栋建筑物，总建筑面积为5386.59平方米、结构分别为钢结构、混合结构，建成年代分别为2007年、2021年。

表1-1 地上建筑物情况一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代（年）	观察成新率
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	70%
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	70%
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	90%
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	70%

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下：无使用权异议、出让土地使用权，无他项权利限制，满足商服用地用途、剩余年期19.8年、容积

率为0.81、开发程度宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）等各项评估设定条件，于估价期日2023年9月12日的正常公开市场条件下的土地使用权及地上建筑物价格。

本次评估地价定义详见《估价对象地价定义一览表》。

表1-2 估价对象地价定义一览表

宗地编号	估价期日土地使用者	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日登记用途	估价设定用途	评估土地面积(m ²)	估价设定剩余年限	估价设定容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
宗升出租汽车-1	攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司	出让	出让	商业用地	商服用地	6666.67	19.8年	0.81	宗地外“六通”、宗地内“五通一平”	宗地外“六通”、宗地内“场平”	宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的出让土地使用权价格及地上建筑物价格如下：

（一）土地估价结果：

评估土地面积：6666.67平方米

评估单位面积地价：1527元/平方米（合101.8万元/亩）

评估土地总价：1018.00万元

大写金额：壹仟零壹拾捌万元整（币种：人民币）

（二）地上建筑物估价结果：

表1-3 地上建筑物评估结果一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代(年)	建筑面积(平方米)	评估建筑物单价(元/平方米)	评估建筑物总价(万元)
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	3656.34	2802	1024.51
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	841.26	2802	235.72
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	878.68	3658	321.42
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	10.31	1194	1.23
合计								5386.59	/	1582.88

（三）土地及地上建筑物总价值：

评估涉及土地及地上建筑物的总价值为：2600.88万元

总价值大写金额：贰仟陆佰万捌仟捌佰元整（币种：人民币）

估价对象的单位面积地价、总地价等详见《土地估价结果一览表》。

表1-4 土地估价结果一览表

估价机构：四川川地地产评估事务所有限公司

估价报告编号：（四川）川地（2023）（估）字第456号

估价期日：2023年9月12日

估价目的：司法处置（拍卖）

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	估价设定剩余土地使用年限	评估土地面积（m ² ）	评估土地单位面积地价		评估总价（万元）	备注
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定					元/m ²	万元/亩		
攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司	宗升出租汽车-1	宗升出租汽车涉及司法拍卖地块	攀国用（2012）第10314号	攀枝花市渡仁西线田房箐社	商业用地	商业用地	商服用地	/	0.81	0.81	宗地外“六通”、宗地内“五通一平”	宗地外“六通”、宗地内“场平”	19.8年	6666.67	1527	101.8	1018.00	土地和地上建筑物总价值为2600.88万元，大写金额：贰仟陆佰万捌仟捌佰元整（币种：人民币）

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地抵押信息查询情况说明》和《宗地查封信息查询情况说明》记载，估价对象为国有出让土地使用权，在估价期日存在抵押、查封、租赁等他项权利限制。根据《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合此次评估目的为司法处置（拍卖），故本次评估不考虑估价对象抵押、查封、租赁等他项权利限制，按出让土地使用权、无使用权异议、无抵押、查封等他项权利限制来设定土地权利状况；

2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表；

3、规划限制条件：无；

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象土地、地上建筑物面积及权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产测绘报告书》为依据；

2、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，严禁用于改制、抵押担保、投资、上市、拆迁等其他估价目的；

3、估价对象若在估价期日涉及抵押权，抵押权人应优先受偿；

4、根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》[（2023）川0402执恢374号]及申请执行人、被执行人共同确认，需将地上建筑物一并纳入此次评估。根据委托方提供的《房地产测绘报告书》，此次评估过程中地上建筑物采用重置成本折旧进行评估；

5、估价报告有效期为1年，从提交报告之日计算。

表1-5 估价对象土地基础设施条件表

宗地名称	宗地内外	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件
宗升出租汽车涉及司法拍卖地块	宗地外	/	周围有迤沙拉大道、攀枝花大道、花城大道、乐通路、沥青路面	由市政供电，供电保证率高	接入市政供水，供水保障率高	城市管网系统，排水通畅	接入市政供气管网，保障率高	区域固定电话，移动通讯信号网络系统正常敷设
	宗地内	宗地内场地平整，水泥硬化	宗地内场地平整，水泥硬化	接入市政供电系统	接入市政供水系统	接入市政排水管网	无设施	移动通讯信号网络系统正常敷设

表1-6 地上建筑物评估结果一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代(年)	建筑面积(平方米)	评估建筑物单价(元/平方米)	评估建筑物总价(万元)
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	3656.34	2802	1024.51
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	841.26	2802	235.72
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	878.68	3658	321.42
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	10.31	1194	1.23
地上建筑物小计								5386.59	/	1582.88

表1-7 估价对象土地及地上建筑物评估结果一览表

序号	估价对象	总价(万元)
1	土地使用权价值	1018.00
2	地上建筑物价值	1582.88
合计		2600.88

估价机构：四川川地地产评估事务有限公司

二〇二四年一月九日

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签名
隋太明	94220120	
刘冰	96220065	

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

四川川地地产评估事务所有限公司（机构公章）

二〇二四年一月九日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：攀枝花市东区人民法院

单位地址：攀枝花市东区新福路26号

联系人：文龙

联系电话：19980344056

邮 编：617099

本次评估委托人为攀枝花市东区人民法院，土地使用者为攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司，委托人与土地使用者不一致，委托人是强制执行人，土地使用者是被执行人之一。因申请执行人（成都海鸿汇达科技有限公司）与被执行人（吴晓、肖静、彭浩明、黄红、攀枝花天海汽车销售服务有限公司、攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司）金融借款合同纠纷一案，攀枝花市东区人民法院拟将被执行人之一（攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司）所使用的国有土地使用权及地上建筑物进行强制评估、拍卖，因此土地使用者与评估委托方不一致对此次评估无影响。

二、估价对象

本估价报告中估价对象系指攀枝花市宗升出租汽车有限责任公司所使用的一宗国有出让商业用地使用权及地上建筑物（含装修），土地面积为6666.67平方米，地上建筑物总建筑面积为5386.59平方米。至估价期日（2023年9月12日）该宗地已达到宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“五通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、场地平整）。此次评估仅包括土地使用权及地上建筑物（含装修），不包含地下资源、埋藏物。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象的土地登记状况具体如下：

表2-1 估价对象土地登记状况一览表

国有土地使用证编号	攀国用（2012）第10314号
土地使用权人	攀枝江市宗升出租汽车有限责任公司
座落	攀枝江市渡仁西线田房箐社
地号	11-002-003-0018-001
图号	2012
地类（用途）	商业用地
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2043-6-29
使用权面积	6666.67m ²
其中	独用面积： / m ²
	分摊面积： / m ²
记事	2013.4.25, 该宗地已办理土地抵押登记, 抵押权人为: 交通银行股份有限公司攀枝花分行, 土地抵押贷款金额950万元, 抵押期限为2013.4.25至2014.4.25 (攀他项2013-00752号) 2014.4.30, 该宗地已办理土地抵押注销登记 (注销攀他项2013-00752号) 2014.5.7, 该宗地已办理土地抵押登记, 抵押权人为: 交通银行股份有限公司攀枝花分行, 土地抵押950万元, 抵押期限2014.5.7至2015.5.6 (攀他项2014-00957号) 2015.5.6, 该宗地已办理土地抵押注销登记 (注销攀他项2013-00752号) 2015.5.8, 该宗地已办理土地抵押登记, 抵押权人为: 交通银行股份有限公司攀枝花分行, 土地抵押金额950万元, 抵押期限2015.5.7至2016.5.7 (攀他项2015-0057号) 2016.6.14, 该宗地已办理土地抵押注销登记 (注销攀他项2015-0052号) 2016.6.16, 该宗地已办理土地抵押登记, 抵押权人为: 交通银行股份有限公司攀枝花分行, 土地抵押金额900万元, 抵押期限2016.6.13至2017.6.12 (攀他项2016第0054号)
四至	东至四川捷顺实业有限公司、南至攀枝江市力行工贸有限责任公司、西至逸沙拉大道、北至乐通路
土地级别	未登记, 实际位于攀枝花城区基准地价商服用地IV级

（二）土地权利状况

- 1、估价对象的土地所有权状况：估价对象土地所有权属于国家所有。
- 2、估价对象的土地使用权状况：估价对象土地使用权属于攀枝江市宗升出租汽车有限责任公司。
- 3、土地使用年限：土地使用者于2012年11月23日申请登记，使用权终止日期为2043-6-29，至估价期日2023年9月12日，已使用20.2年，剩余使用年期为19.8年。
- 4、土地使用权取得方式：土地使用者以出让方式取得土地使用权。
- 5、土地他项权利：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地抵押信息查询情况说明》和《宗地查封信息查询情况说明》记载，估价对象为国有出让土地使用权，在估价期日存在抵押、查封、租赁等他项权利限制。根据《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合此次评估目的为司法处置（拍卖），故本次评估不考虑估价对象抵押、查封、租赁等他项权利限制，按出让土地使用权、无

使用权异议、无抵押、查封等他项权利限制来设定土地权利状况。

6、土地相邻关系权利：相互毗邻的不动产使用人提供便利的同时，确保双方正常生产经营及利用。

（三）土地利用状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房地产测绘报告书》，估价对象土地面积为6666.67平方米，地上计容总建筑面积为5386.59平方米（均未办理产权登记，测绘建筑面积为5386.59平方米），经委托方与申请执行人、被执行人共同确认，未办理产权登记建筑物可纳入计容面积计算，故计算得出估价对象的实际容积率为0.81，根据此次评估目的，设定容积率按实际容积率进行设定，即为0.81。

根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》[（2023）川0402执恢374号]及申请执行人、被执行人共同确认，需将地上建筑物一并纳入此次评估（含装修）。根据委托方提供的《房地产测绘报告书》，估价对象共4栋建筑物，总建筑面积为5386.59平方米、结构分别为钢结构、混合结构，建成年代分别为2007年、2021年，地上建筑物情况详见下表：

表2-2 地上建筑物情况一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代（年）	观察成新率
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	70%
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	70%
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	90%
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	70%

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市发展水平、人口聚集、城市发展、产业政策、税收政策、金融政策、房地产市场状况、土地利用规划、地理位置等。影响地价一般因素较多，本报告仅说明对估价对象地价产生影响的一般因素。

1、城市资源状况

攀枝花市，位于中国西南川滇交界部，北纬26° 05′ —27° 21′，东经101° 08′ —102° 15′，金沙江与雅砻江交汇于此。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县交界，总面积7440平方千米；北距成都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。截至2022

年10月，全市辖3个区、2个县。截至2022年末，攀枝花市常住人口121.6万人。

攀枝花市地处攀西裂谷中南段，属浸蚀、剥蚀中山丘陵、山原峡谷地貌，具有山高谷深，盆地交错分布的特点，地势由西北向东南倾斜，山脉走向近于南北，是大雪山的南延部分。海拔最高点位于盐边县境内的柏林山穿洞子（4195.5米），最低点位于仁和区平地镇师庄（937米），相对高差3258.5米，一般相对高差1500米—2000米。

攀枝花市属南亚热带—北温带的多种气候类型，被称为“南亚热带为基带的立体气候”，具有夏季长，四季不分明，而旱、雨季分明，昼夜温差大，气候干燥，降雨量集中，日照长，太阳辐射强，蒸发量大，小气候复杂多样等特点。年平均气温是四川省年平均气温总热量最高的地区，无霜期300天以上。

攀枝花市隶属长江水系，河流多，境内有大小河流95条，分属金沙江水系、雅砻江水系，两水系在雅江桥处汇合。流域控制面积较大的主要有安宁河、三源河、大河三大支流。其中流域面积大于500平方千米以上的6条；100平方千米—500平方千米的26条；50平方千米—100平方千米的18条；5平方千米—50平方千米的小河流只统计直接汇入金沙江、雅砻江的45条。

截至2022年末，攀枝花市户籍总人口106.91万人，其中农业人口51.09万人，非农业人口55.82万人。当年出生人口7629人，当年死亡人口7381人，人口自然增长率0.2%。年末常住人口121.6万人，城镇人口85.40万人。常住人口城镇化率70.23%。全年办理结婚登记5880对，离婚登记2376对。

2、不动产制度与不动产市场

（1）土地使用制度与土地管理政策

近年来，中央政府针对部分城市出现的房地产市场过热现象，加强了对土地市场的宏观调控，通过严格控制建设用地供应总量，严格实行国有土地有偿使用制度，促使土地市场规范发展，并加大管理和闲置土地监管力度，提高土地利用率。

2009年4月17日，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求各地严格限制各种名目的炒房和投机性购房。

2010年3月8日，国土资源部发布《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知（国土资发〔2010〕34号）。通知要求：依法加

强监管，切实落实房地产土地管理的各项规定，增强土地政策参与房地产市场宏观调控的针对性和灵活性，增加保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率，促进地产市场健康平稳有序运行。

2011年4月19日：国土部资源部党组成员、国家土地副总督察甘藏春4月19日在国新办举行的新闻发布会上表示，国土部要适当扩大增加普通商品住宅用地的供应量，加大对闲置房地产用地的清理力度，防止圈地、囤地发生，同时要继续完善招拍挂制度。

2011年7月4日四川省国土资源厅转发《国土资源部关于印发〈房地产用地专项整治工作方案〉的通知》（国土资电发[2010]28号）文件，专项整治存在闲置土地、囤地炒地、向别墅供地等违法违规用地行为。

2012年2月17日，住建部发布《建设用地容积率管理办法》（建规[2012]22号）文件，规定容积率等规划条件未纳入土地使用权出让合同的，土地使用权出让合同无效。

2012年6月8日，国土资源部发布《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）文件。

2013年6月20日，四川省人民政府发布《四川省人民政府关于进一步加强国土资源管理为实施“三大发展战略”提供保障服务的意见》（川府发[2013]27号），

2014年10月16日，四川省人民政府关于进一步加强土地出让管理规定的通知（川府发[2014]58号）要求加强四川省土地出让管理，规范土地出让行为，健全土地出让管理长效机制，从源头上防治腐败。

2015年2月11日，四川省国土资源厅关于贯彻四川省人民政府进一步加强土地出让管理规定的实施意见（川国土资发[2015]12号）提出严格规范土地出让前期工作、严格土地出让方案编制和审批、严格规范土地出让交易活动、严格土地出让监管等实施意见。

2018年3月9日，国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发[2018]4号），规范了招拍挂土地出让底价评估。

（2）住房制度与房地产管理政策

1998年国务院发文《关于深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，停止住房实物分配，实行住房分配货币化，建立多层次城镇住房供应

体系，拉开了城镇住房市场化、商品化大幕，开启了我国房地产市场发展新时代。后续出台的房地产政策措施，推动了我国房地产市场高速、有效发展，带动了经济增长，改善了居民住房条件，促进了中国城市化进程，改变了城市面貌和城市环境。

伴随着房地产市场的发展，地价与房价出现快速上涨，房地产发展出现了一系列问题，为此国家在过去十余年以房地产市场采取了“发展—调控—再发展—再调控”。最近的调控始于2010年初，受2008-2009年增加4万亿元投资及促进房地产市场政策的双重影响，2009-2013年期间国内房地产呈现快速上涨并在高位运行，部分城市房价上涨幅度远超出了一般城市居民收入承受能力。对此，国务院办公厅及国土资源部、住房和城乡建设部等部门在2010-2013年先后下发《关于促进房地产市场平衡健康发展的通知》（简称“国十一条”）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国十条”）、《进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、《关于进一步做好房地产市场调控有关工作的通知》（简称“新国八条”）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（简称“国五条”）等文件，从强化地方政府责任、调整完善相关税收政策、强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制等方面加强房地产调控。与此同时，国内一、二线城市及部分房价上涨过快三、四线城市陆续制定房地产调控细则，限购住房套数，上海、重庆等市开始住宅房产税试点。进入2014年，房地产调控政策力求长效稳定性，强调针对各地房地产市场的实际情况进行双向调控和分类指导，以去库存化为主要目标，国内二、三线城市开始对原先出台的诸如限购等房地产调控政策进行调整，取消了住房限购措施。

2016年6月12日，攀枝花市政府办正式印发《攀枝花市推进危旧房棚户区改造和促进房地产平稳健康发展的实施意见》的通知。意见指出，调整个人购房补贴范围，鼓励农村居民进城购房，继续加大攀枝花市商品房去库存力度，促进房地产业稳定健康发展。

2017年8月1日起攀枝花市实施了公积金政策。根据该政策，本地户籍居民家庭购买首套住房的，可以使用公积金贷款；购买第二套住房的，公积金贷款首付比例不得低于60%。同时，公积金贷款利率按照国家规定的标准执行。

2017年12月1日起实施了限贷政策。根据该政策，本地户籍居民家庭购买第二套住房的，首付比例不低于40%；非本地户籍居民家庭购买第二套住房的，首付比例不低于60%。同时，对于拥有1套住房的居民家庭，再次购买住房的，首付比例不低于50%。

2018年4月24日，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》（证监发[2018]30号），通知指出，为贯彻落实党的十九大精神和2017年中央经济工作会议提出的关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）和《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房[2017]153号），加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品。

2022年8月，四川省住房和城乡建设厅联合六部门起草了《关于发展共有产权住房的指导意见（征求意见稿）》，正式公开征求社会公众意见建议。《关于发展共有产权住房的指导意见》是为进一步完善住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足新市民青年人多层次的住房需求。

2022年10月9日，四川省委、省政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》（简称《实施方案》），《实施方案》从稳妥实施三孩生育政策、大力提高优生优育服务水平、积极发展普惠托育服务体系、着力降低生育养育教育成本、加强政策调整有序衔接5个方面提出17条措施，其中重点举措有：支持有条件的用人单位为职工提供福利性托育服务；新建居住区按照每千人口不少于10个托位、老城区和已建成居住区每千人口不少于8个托位的标准规划建设；鼓励银行机构为符合条件的夫妻提供消费贷款，按生育孩次给予不同程度降息优惠；对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等。

2023年11月15日起，《关于促进攀枝花市房地产市场平稳健康发展的通知》正式施行。根据通知，攀枝花市推出11条举措，聚焦供需两端，精准实施“一城一策”，提振市场信心，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进攀枝花市房地产业良性循环和健康发展。

3、产业政策

（1）产业政策

紧抓成渝地区双城经济圈建设战略机遇，充分发挥自身优势，紧扣“一极两中心两地”战略目标找结合、促协作、谋发展，加快把国家战略势能转化为仁和发展的实效。

积极承接成渝产业转移。全力构建攀枝花现代产业体系仁和支撑，重点围绕“两材两造”、民生弱项、科技创新等重点领域，深化与成都、重庆等地协作合作；建立面向成渝地区招商引资专项机制和招商专班，积极承接成渝产业转移和沿链配套产业。

共建产业合作示范平台。依托“一区两园五功能”为载体，以钒钛资源为核心，加强与成都和重庆相关产业深度配套协作，完善园区功能配套，提升园区综合承载能力，促进资本、资源、人才、信息等要素优化配置、合理流动，实现优势互补、利益共享，建设成渝地区双城经济圈跨区域产业深度合作示范区。

打造成渝“阳光康养后花园”。以攀枝花市打造国际阳光康养旅游目的地为契机，以构建“特色旅游线路”为纽带，重点围绕医养融合、养老托育、旅游康养，共同开发生态旅游、红色旅游和人文遗迹旅游特色线路，共创区域旅游品牌，打造成渝市民的“阳光康养后花园”。

加强与周边区域交流合作，协同推进区域性重大基础设施建设，实现共建共享。加强机械制造、钒钛资源综合利用、石墨新材料、旅游、阳光康养、物流等重点产业区域协作，促进资金、技术、人才聚集，为仁和区在攀西经济区中谋取更加有利的发展支撑。

建立健全跨区域利益合作机制，统筹兼顾跨区域项目和资源开发在合作双方之间的利益共享。完善合作共建项目利益共享机制及政策，基本形成多层次利益主体共生共赢的共享模式。健全飞地经济共建项目利益共享机制及政策，推进形成双方优势有机结合、实现互利共赢的区域经济发展模式。建立健全总部经济利益共享机制，合理均衡企业总部与分支机构所在地的利益共享关系。建立健全物流和现代服务业利益共享机制，支持供应、制造、销售等各方共建，优化资源配置，让仁和共享企业发展成果。

探索融入新发展格局有效路径，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革结合起来，以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，在主动参与构建新发展格局中展现新作为。

提升供需适配体系。畅通生产、分配、流通、消费各环节，形成区域经济良性循环，提升仁和在新发展格局中的嵌入度、贡献率和价值链地位。优化供给结构，改善供给质量，提升供给体系对国内需求的适配性。破除生产要素市场化配置和商品服务流通的体制机制障碍，降低社会交易成本，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。

健全现代流通体系。统筹推进现代流通体系硬件和软件建设，大力发展多式联运，健全物流配送体系，强化现代信息技术在物流运输领域的集成与应用，提高运输体系的整体优势和组合效率，统筹推动物流业降本增效提质和制造业转型升级，为促进新发展格局构建提供有力支撑。

增强消费对经济发展的基础性作用，顺应消费升级趋势，提升消费体验，培育新型消费，发展服务消费，促进线上线下消费融合发展。提升质量品牌，促进消费向绿色、健康、安全发展。培育体验消费、定制消费等新业态，推广应用直播电商、社交电商、无接触交易服务等新模式，发展小店经济、夜间经济、网红经济等消费新热点。积极开拓城乡消费市场，推动农村消费扩容提质，引导城市消费下乡。营造放心舒心消费环境，强化消费者权益保护。

发挥“投资唱主角”关键作用，谋划一批强基础、增功能、利长远的重大项目，推进“两新一重”项目建设。加快补齐基础设施、农业农村、公共安全、生态环保、防灾减灾、民生保障等领域短板。推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。发挥政府投资撬动作用，激发民间投资活力，鼓励民营企业、社会资本进入基础设施、教育、医疗、康养等领域，形成市场主导的投资内生增长机制。

（2）税收政策

2014年12月31日，国家税务总局公告《关于通过招拍挂方式取得土地缴纳城镇土地使用税问题的公告》（国家税务总局公告2014年第74号），通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应按照《财政部 国家税务总局关于房产税 城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2006〕186号）第二条规定，从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

国家税务总局关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知（税总

发〔2013〕129号），严禁以任何理由、任何方式向纳税人及其代理人公开或透露存量房评估值。自2015年1月1日起，各地（评估值）下浮比例不得超过10%。

2015年3月30日，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《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）和《国家税务总局关于加强国家税务局、地方税务局互相委托代征税收的通知》（税总发〔2015〕155号）等有关规定，税务总局决定，营业税改征增值税后由地税机关继续受理纳税人销售其取得的不动产和其他个人出租不动产的申报缴税和代开增值税发票业务，以方便纳税人办税，自2016年5月1日起施行。

2017最新税收新政策规定内容细则：1、增值税普通发票需要填写购买方纳税人识别号《关于增值税发票开具有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第16号）规定，自2017年7月1日起，购买方为企业的，索取增值税普通发票时，应向销售方提供纳税人识别号或统一社会信用代码；销售方为其开具增值税普通发票时，应在“购买方纳税人识别号”栏填写购买方的纳税人识别号或统一社会信用代码。不符合规定的发票，不得作为税收凭证。2、销售平台系统要与增值税发票税控系统后台对接《关于增值税发票开具有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第16号）规定，自2017年7月1日起，销售方开具增值税发票时，发票内容应按照实际销售情况如实开具，不得根据购买方要求填开与实际交易不符的内容。销售方开具发票时，通过销售平台系统与增值税发票税控系统后台对接，导入相关信息开票的，系统导入的开票数据内容应与实际交易相符，如不相符应及时修改完善销售平台系统。3、简并增值税税率《财政部国家税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税〔2017〕37号）规定，自2017年7月1日起，13%的增值税税率简并为11%。纳税人销售或者进口下列货物，税率为11%：农产品（8.820， -0.19， -2.11%）（含粮食）、自来水、暖气、石油液化气、天然气、食用植物油、冷气、热水、煤气、居民用煤炭制品、食用盐、农机、饲料、农药、农膜、化肥、沼气、二甲醚、图书、报纸、杂

志、音像制品、电子出版物。

（3）金融政策

2014年9月30日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求。

根据《中国人民银行关于下调金融机构人民币贷款及存款基准利率并进一步推进利率市场化改革的通知》（银发〔2014〕348号），从2014年11月22日起，下调个人住房公积金存款利率。其中，当年归集的个人住房公积金存款利率维持0.35%不变；上年结转的个人住房公积金存款利率下调0.25个百分点，由2.6%下调至2.35%。

从2014年11月22日起，下调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，由4.5%下调至4.25%。五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，由4%下调至3.75%。2014年11月22日起，开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。

2015年2月4日，中国人民银行决定下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。同时，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金

率4个百分点。

2015年2月28日，中国人民银行决定下调存贷款基准利率0.25个百分点，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年3月30日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。

2015年4月19日，中国人民银行决定自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。对农联社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点。

2015年5月10日，中国央行宣布自2015年5月11日起金融机构人民币一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，同时，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。

2015年6月27日，中国央行宣布降息0.25个百分点，同时定向降准0.5个百分点。

2015年8月26日起，再次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和

农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

2017年最新的存款利率仍然按照2015年10月央行调整利率之后的基准利率，各大银行在此基准利率上浮动程度有所区别。央行决定，自2015年10月24日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

同时央行表示，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

央行还自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

2022年各地密集地通过降利率来对信贷政策松绑，中央明确将首套房贷款利率下限调整为LPR减20个基点，给到了地方在贷款利率上更大的放松余地，给与了刚需及新市民购房的信贷支持和保障。此次政策响应了此前中央“完善房地产政策”的导向，在贷款规模、投放节奏等方面都有表述，更加完备了房贷政策。叠加此次LPR下调至4.45%，房贷利率下限将进一步下降至4.25%，接近2016年房贷利率85折期间4.165%的水平。这将有助于降低居民购房成本，激活居民信贷需求，从而对房地产市场构成实质性利好。

4、城市规划与发展目标

（1）城市规划

紧扣“宜人新城、产业新区”发展定位，全面实施“兴工强区、城乡协同、开放创新”发展战略，立足区域资源环境承载能力，优化重大基础设施、重大生产力和公共资源布局，加紧落实“一体四翼、五区协同”发展总体思路，推动全区经济社会高质量发展。

一体四翼：以仁和镇、前进镇、大河中路街道为重点，建设成为攀枝花城市发展的主体功能区，以普达康养新城、莲花枢纽新城、海控湾科创新城、总发商贸新城等为支撑，依托“两城”、借势“两城”、助力“两城”，

集聚高端要素，完善功能体系，一体打造高端要素聚集都市区和南向开放门户。加强南山循环经济发展区建设，围绕“一区两园五功能”布局，优化园区规划，完善园区功能，做大园区经济，争创省级工业园区，建设现代新兴产业发展之翼。加快北部乡镇生态经济区建设，强化北部生态保护功能，筑牢城市生态屏障，支持务本乡、同德镇、布德镇依托大黑山森林公园、仙人洞、乌拉民族风情、生态农业等优势，重点发展绿色生态农业、森林旅游康养、户外探险等，推动一三产、文旅深度融合，建设阳光生态经济发展之翼。加快平地空港经济区建设，依托建设新机场及相关基础设施，高标准规划建设空港新城，建设空港经济发展之翼。突出南部地区现代农业特色，依托“阳光、生态、城郊”优势，推动农文旅融合发展，支持大田镇、啊喇乡、大龙潭乡、中坝乡以现代特色农业园区建设为抓手，在做强现代特色农业的同时，发展城郊休闲、体验农业、观光农业等，培育“康养+文旅”产业，加快推动特色康养民宿群落建设，打造现代休闲农业发展之翼。

五区协同：坚持“工业不强不叫攀枝花”，围绕“两材两造”、光电信息、钒钛化工等主导产业，加强南山循环经济发展区建设，构建“一区两园五功能”产业布局，促进数字经济与实体经济相融合，全力打造现代新兴产业聚集区。坚持用工业思维发展现代特色农业，围绕“生产+加工+科技”一体化发展，延链补链强链，深入推进“三品一标”，积极培育新产业、新业态，推动农业提质增效、农村产村相融、农民持续增收，全力打造现代特色农业示范区。坚持阳光康养与现代服务业协调发展，推动服务业与“康养+”深度融合，创新康养业态模式，提升服务业供给质量，推动阳光康养、服务业消费扩容提质，全力打造阳光康养产业先导区。坚持“梳山理水建园营城”理念，聚集城市发展要素，夯实城市产业支撑，实现产业结构、就业结构、消费结构匹配，建设“产城人”深度融合、生态环境优美、城市治理精细化的宜居公园城市，全力打造生态宜居宜人首善区。坚持通道建设与发展枢纽经济并举，抢抓区域性综合交通枢纽和生产服务型国家物流枢纽承载地机遇，规划建设空港经济区、区域性物流集散地，搭建区域开发合作平台，优化开放合作环境，聚集“物流、人流、资金流、技术流、信息流”，全力打造门户枢纽经济区。

（2）发展目标

经济实力大幅提升。经济持续稳定增长，保持年均增速高于全市平均水平，经济总量跨上300亿元台阶，地方一般公共预算收入突破10亿元。经济发展质量和效益明显提升，县域经济综合实力在全省综合排名中稳步提升，稳定山区类县区排名前列，常住人口城镇化率提升幅度高于全省平均水平。

产业结构持续优化。阳光康养产业发展水平全市领先，现代新兴产业集聚发展，现代农业特色优势更加突出，现代产业生态体系不断完善，产业基础及产业链、价值链不断延伸

社会文明不断进步。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文化影响力进一步增强，乡（镇、街道）综合性文化服务中心服务效能明显提升，区、乡（镇、街道）、村三级公共文化设施网络实现全覆盖，人民精神文化生活日益丰富。

生态环境持续改善。国土空间开发保护优化，生态环境质量持续改善，主要污染物排放总量持续下降，资源和能源消耗总量得到有效控制，生产生活方式绿色转型成效显著，城乡人居环境明显改善，宜居公园城市建设初见成效。到2025年，森林覆盖率达到60.2%以上。

民生福祉明显提升。居民收入增长与经济增长同步，城乡居民人均可支配收入增速高于全省平均水平。社会事业全面进步，教育教学质量保持全市前列，卫生健康、社会保障体系更加完善。实现脱贫攻坚成果巩固同乡村振兴有效衔接。

治理效能显著增强。依法治区更加深入，社会公平正义法治保障制度更加健全。政务服务能力、城乡基层治理能力水平全面提升，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急、自然灾害防御等综合能力明显增强，市域社会治理现代化建设取得重大进展。

5、城市社会经济发展状况

2022年，攀枝花市地区生产总值（GDP）1220.52亿元，按可比价格计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业增加值112.22亿元，增长4.9%，对经济增长的贡献率为13.2%，拉动经济增长0.46个百分点；第二产业增加值677.79亿元，增长4.0%，对经济增长的贡献率为61.9%，拉动经济增长2.15个百分点；第三产业增加值430.51亿元，增长2.4%，对经济增长的贡献率

为24.9%，拉动经济增长0.87个百分点。三次产业结构由上年的9.0:54.9:36.1调整为9.2:55.5:35.3。全市民营经济增加值609.61亿元，下降0.4%，占GDP的比重为49.9%。

全年东区实现地区生产总值535.23亿元，比上年增长3.4%；西区实现地区生产总值89.17亿元，增长0.8%；仁和区实现地区生产总值257.70亿元，增长3.6%；米易县实现地区生产总值183.73亿元，增长3.8%；盐边县实现地区生产总值154.68亿元，增长4.9%。

（二）区域因素

影响宗地价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域位置、交通条件、基础设施条件、环境条件、商服繁华度、周边土地利用类型、规划限制等因素。本报告仅说明对估价对象产生影响的区域因素。

1、区域概况

估价对象位于攀枝花市仁和区。

仁和区，四川省攀枝花市辖区，地处攀西大裂谷，位于川滇交界处。地理坐标为北纬 $26^{\circ}06' - 26^{\circ}47'$ ，东经 $101^{\circ}24' - 101^{\circ}56'$ 之间。东临会理市，南接云南省永仁县，西靠云南省华坪县，北连盐边县，总面积1728.98平方千米。截至2022年末，仁和区常住人口26.67万人。截至2023年3月，仁和区辖1个街道、8个镇、5个乡，区人民政府驻攀枝花大道南段1446号。

2、交通条件

（1）公共交通状况

1) 公交便捷度

估价对象所在区域有25路、69路、111路公交车通过，区域公交线路一般，站台一般，公交便捷度一般。

2) 距公交站点距离

估价对象所在区域距灵通皓升宝骏站约70米，距公交站点距离近。

（2）对外交通条件

1) 道路通达度

估价对象所在区域有迤沙拉大道、攀枝花大道、花城大道、乐通路等

城市主、次干道及支路通过，区域临近混合型主干道，路网较密集，道路通达度优。

2) 对外交通便捷度

估价对象所在区域对外交通主要以公路、铁路为主，以京昆高速、蓉丽高速、国道227线、国道353线、成昆铁路为对外联系主干道，估价对象所在区域距攀枝花长途汽车站约2900米，距攀枝花南站约7500米，对外交通便利度较劣。

3、商服繁华程度

估价对象所在区域以专业型商服设施分布为主，多为汽车城、汽车零售店，距商服中心距离约5000米，商服聚集规模较优，距离商服中心较远，总体上商服繁华程度一般。

4、基础设施条件

估价对象区域内基础设施已经达到“六通”，即“通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯”，具体情况如下：

（1）通路

区域内道路有迤沙拉大道、攀枝花大道、花城大道、乐通路等。

（2）通上水

该区域主要由市政供水，供水保证率高。

（3）通下水

排水接入市政排水设施，该区域排水为雨污分流方式，排水通畅。

（4）通电

接市政供电电网，能满足居民的需要，供电保证率高。

（5）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率高。

（6）供暖

无。

（7）天然气

估价对象所在区域已接入市政天然气管道，保障率高。

（8）区域公用设施

区域内有攀枝花市经贸旅游学校、前进镇中心校、德仪雅幼稚园、芳蒲博恩幼儿园、起辰和瑞广场、攀枝花市中心医院、中国农业银行、攀枝

花农商银行、交通银行、攀枝花市五十一综合市场等公用设施较齐备，能较好的满足居民生活需要，公共设施条件较优。

5、环境条件

A、人文环境

估价对象所在区域人口较稠密，人口流量一般，客流人口密度一般，人口教育程度一般，人均收入一般，总体来说区域人文环境一般。

B、自然环境

估价对象所在区域无明显污染，绿化覆盖率一般，空气质量一般，自然环境一般。

6、规划限制条件

估价对象所在区域周边土地利用类型主要以商服用地为主，估价对象设定用途为商服用地与区域规划利用一致，无其他规划限制。

7、土地利用类型

估价对象所在区域周边土地利用状况为商服用地，周边土地利用状况较优。

（三）个别因素

影响估价对象的个别因素主要有位置、面积、用途、所临道路宽度、宽深比、临街状况、形状、地质、地势等因素。本报告仅说明对估价对象产生影响的个别因素。

1、位置

估价对象所在地位于攀枝花市渡仁西线田房箐社。

2、面积

估价对象土地面积为6666.67平方米，面积适中，利于布局。

3、用途

估价对象设定用途为商服用地，符合该区域规划及产业政策。

4、所临道路宽度

估价对象所临道路宽度约12米，所临道路宽度较劣。

5、宽深比

宗地宽深比 $\geq 1:1$ ，宽深比优。

6、临街状况

宗地二面临街，西临迤沙拉大道、北临乐通路，临街状况较优。

7、土地形状

宗地形状规则，且长边临街，土地形状优。

8、地形条件

宗地内地势平坦，地形条件优。

9、工程地质

宗地内地质承载力强，利于建设，工程地质优。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020年5月28日颁布，2021年1月1日施行）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七四三号第三次修订，2021年9月1日施行）

6、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）

7、全国人民代表大会常务委员会《中华人民共和国资产评估法》（主席令第十二届第四十六号，2016年7月2日）

8、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第五十五号发布，2020年11月29日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）

11、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）

12、国土资源部《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发〔2000〕105号，2000年3月30日）

13、《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设

管理调控的通知》（国土资发[2010]151号文）

14、国土资源部发布《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知（国土资发[2010]34号）（2010年3月8日）

15、国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）

16、国土资源部办公厅《关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35号）

17、《中华人民共和国民事诉讼法》（2021年12月24日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》第四次修正）

18、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）

19、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）

20、本次估价中涉及的国家其他相关法律、法规

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法

2、《四川省人民政府关于规范土地市场加强土地转让管理的紧急通知》（川府发[2000]49号）

3、《四川省人民政府关于规范土地出让行为防止国有土地资产流失的通知》（川府发[2001]23号）

4、《四川省人民政府关于坚决治理整顿土地市场秩序加快建立统一规范有序土地市场的通知》（川府发[2003]1号）

5、《四川省人民政府关于贯彻落实〈国务院关于深化严格土地管理的决定〉的实施意见》（川府发[2005]15号）

6、《四川省人民政府关于进一步加强国土资源管理为实施“三大发展战略”提供保障服务的意见》（川府发[2013]27号）

7、《四川省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发[2014]58号）

8、《攀枝花市人民政府关于公布实施攀枝花市城区土地定级与基准地

价更新成果的通知》（攀府发[2020]2号）

9、《攀枝花市2022年国民经济和社会发展统计公报》

10、本次估价中涉及的地方其他相关法律、法规

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日）

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日）

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）

4、《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）

（四）委托方提供的有关资料

1、《攀枝花市东区人民法院委托书》〔（2023）川0402执恢374号〕

2、《国有土地使用证》复印件

3、《他项权利证书》复印件

4、《宗地登记信息查询情况说明》复印件

5、《宗地抵押信息查询情况说明》复印件

6、《宗地查封信息查询情况说明》复印件

7、《房地产测绘报告书》原件

8、其他资料

（五）受托方掌握和估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

1、受托方掌握的地价指数、比较案例等相关资料

2、估价人员现场勘查笔记

3、估价对象区域条件及个别条件调查表

4、估价对象宗地外部基础设施状况调查表

5、估价对象宗地内部基础设施状况调查表

6、估价对象区域因素资料

7、估价对象个别因素资料

8、估价对象所在区域地价资料

9、《攀枝花市城区土地定级与基准地价更新成果简本》

二、土地估价

（一）估价原则

在本次估价中，我们坚持客观、公正、科学的总原则，依据地价评估的规程和估计对象的具体情况，遵循“替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则”，对估价对象价格作出客观的评价：

1、替代原则

替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

在土地估价中，可以通过比较土地条件和市场因素来确定土地价格。同一市场供需圈内，可以调查近期发生实际交易的、与估价对象有替代可比的地价和条件，通过与估价对象进行比较来确定估价对象的价格。

由于土地具有不可移动性、个别性及交易量少等特性，在土地估价过程中很难找到像一般商品属性、条件完全相同的替代品。替代原则强调的是市场竞争性。因此在进行替代性分析与调查时，要抓住土地的主要市场特性和市场的竞争环境，并重点考察土地在市场中的效用，同时还要考察交易时间和交易方式。

2、最有效利用原则

最有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则

预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

土地价值由其未来可获得利益的预期产生，土地的收益预期大小与其价值是正相关的。

在土地估价中，要确定预期收益的客观性和合理性。首先，需要长期观察并对未来市场的变动趋势作客观合理的预测，特别是对未来土地政策的走向要有清楚的了解；其次，对土地本身要有清楚的了解，明确可能改变土地预期收入的因素。

4、供需原则

供需原则是指土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

在完全开放的市场中，地价通常随土地供给的增减而变动，如果某一用途土地的供给数量与需求相比变多，均衡价值会下降，相反，如果土地变得更为稀少，即供给相对需求变少，土地均衡价值会提高。

土地供给不像般商品一样完全自由调节。因为土地所受的制约因素更多，并具有独特的人文和自然特性。因此，在进行土地估价时，要考虑到假设的是公平市场，同时也要考虑土地供应的垄断性特征。

5、贡献原则

贡献原则是指不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

根据贡献原则，土地可以采用成本逼近法进行估价。土地开发的各项成本，可以被看作不同的要素，均能按照一定的方式对土地价值产生贡献，可以在各个要素的成本基础上估算土地的价值。如果将土地作为一个已知要素，可以根据整个不动产价格扣减其他要素价值，得到土地价值估算值。

（二）估价方法

◆方法选择

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，目前国内对宗地地价的评估方法有：市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价人员根据估价目的及估价对象所处的位置、土地利用性质等具体情况，确定采用房地分估和房地合估分别对估价对象土地使用权及地上建筑物进行评估，先通过房地分估路径对土地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，再采用重置成本折旧对地上建筑物进行评估；然后通过房地合估路径对房地产采用收益还原法进行评估。

2、选择评估方法的依据

（1）基准地价系数修正法是根据替代原理，将估价对象的区位因素条件与区域平均条件进行差异修正后而得到的价格。估价对象所在区域2020年1月公布了完整的基准地价，且估价对象位于基准地价覆盖范围内，公布时间已超过三年，经咨询攀枝花市自然资源和规划局，该区域尚未更新其

基准地价成果，目前仍执行2020年1月公布的基准地价，故本次评估可参照2020年1月公布的基准地价，采用基准地价系数修正法进行评估。

（2）市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案利于估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价期日的市场价值，由于估价对象所属区域有类似的土地交易案例，能通过当地的土地储备中心和地产交易中心及中国土地市场交易网找到可比实例，故可采用市场比较法进行评估。

（3）收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成估价期日的现值的一种方法。估价对象地上修建有建筑物，且均已出租，周边类似租赁案例较多，在现实经济中，其正常的收益易确定，且费用较易剥离，易把握，其可操作性强，故此次评估可采用收益还原法进行评估。

（4）假设开发法是指将估价对象所在的房地产综合价值扣除其建筑物部分价值后的余值作为委估地产的现值的估价方法，是最适合房地产开发项目的估价方法。由于估价对象为已建成项目，故不适宜采用假设开发法进行评估。

（5）成本逼近法是以重新征用该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。估价对象设定用途为商服用地，区域内土地熟化度较高、基础设施配套完善，在成本的计算过程中难以把握，故不宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，根据《城镇土地估价规程》并结合本次评估的具体情况，此次评估确定采用房地分估和房地合估分别对估价对象土地使用权及地上建筑物进行评估，先通过房地分估路径对土地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，再采用重置成本折旧对地上建筑物进行评估；然后通过房地合估路径对房地产采用收益还原法进行评估。

◆方法介绍

一、房地分估：

I、土地部分：

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城区基准地价和基准地价修正系数表等评

估成果,按照替代原则,对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价技术报告,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价系数修正法评估的宗地地价

= 基准地价 × K_1 × (1 + ΣK) × K_i × K_2 + 开发程度修正值

式中: K_1 ——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_i ——其他修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

2、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易案例与估价对象对照比较,就两者之间的交易情况、估价期日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日地价的方法,其公式为:

估价对象地价 = 比较案例地价 × 情况修正系数 × 估价期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数 × 土地权利状况修正系数 ± 土地开发程度修正值

II、地上建筑物部分:

建筑物现值 = 建筑物重置价格 × 建筑物成新率

其中,建筑物重置价格 = 房屋建筑安装工程费 + 室外附属工程费用 + 前期费用 + 专业费用 + 不可预见费 + 管理费用 + 投资利息 + 销售费用 + 销售税费 + 开发利润

二、房地合估:

收益还原法

结合本次估价对象具体情况和当地类似房地产市场状况,本次评估采用报酬资本化法(全剩余寿命模式),全剩余寿命模式下的收益法基本公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值；

A_i —未来第*i*年的净收益；

Y_i —未来第*i*年的报酬率（%）；

n—收益期。

根据对估价对象所在区域租赁市场的调查，其未来净收益变化情况多为等比率逐年递增，故本次估价选用如下具体计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益价值；

g——净收益逐年递增的比率；

A——未来第1年的净收益；

Y——报酬率；

n——收益年限。

（三）估价结果

1、地价确定的方法

房地分估：

（1）土地使用权

根据估价规程及估价对象具体情况，我们采用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象土地使用权价格进行了测算。根据以上评估过程，基准地价系数修正法评估结果为1058.0元/平方米，市场比较法评估结果为1579.5元/平方米。

通过分析：基准地价系数修正法估价所依据的估价原则是替代原则，从估价途径上是通过修正地价影响因素条件的差异求取地价，所依据的比较修正基础是当地政府公布的一种用于对地价进行宏观指导、调控的基准地价，反映的是同级别均质区域平均地价水平；市场比较法测算结果是将市场已成交的类似土地案例进行比较、通过各项因素修正而得，体现了市场需求对土地价格的影响，是对地产市场价格水平的反映，因而该方法的测算结果有较高的可信度。

根据以上评估过程，两种方法测算结果差异较大，结合此次评估目的，考虑到当地基准地价成果的基准日距离此次评估的估价期日时间较长，其时效性较差，参考意义较小；而市场比较法是将市场已成交的类似土地案

例进行比较、通过各项因素修正而得，体现了市场需求对土地价格的影响，更能真正反映当地的地价水平，因而该方法的测算结果有较高的可信度。故此次评估分别取两种方法的加权平均值作为估价对象土地使用权最终评估结果，基准地价系数修正法取权重值0.1，市场比较法取权重值0.9，即：

$$1058.0 \times 0.1 + 1579.5 \times 0.9 = 1527 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

表 3-1 土地估价结果确定表（单位：元/平方米）

宗地编号	评估面积 (m ²)	基准地价系数修正法评估结果		市场比较法评估结果		加权平均结果 (取整)	评估总价 (万元)
		价格	权重	价格	权重		
宗升出租汽车-1	6666.67	1058.0	0.1	1579.5	0.9	1527	1018.00

（2）地上建筑物

地上建筑物采用重置成本折旧的方法进行评估。

重置成本法是测算估价对象在估价期日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。根据以上评估过程，得到以下评估结果：

表 3-2 地上建筑物评估结果一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代 (年)	建筑面积 (平方米)	评估建筑物单 价(元/平方米)	评估建筑物 总价(万元)
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	3656.34	2802	1024.51
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	841.26	2802	235.72
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	878.68	3658	321.42
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	10.31	1194	1.23
合计								5386.59	/	1582.88

（3）房地分估土地及地上建筑物总价值

根据以上计算过程，估价对象土地及地上建筑物采用房地分估路径评估的总价值为2600.88万元（1018.00+1582.88=2600.88万元）。

房地合估：

根据以上计算过程，估价对象土地及地上建筑物采用房地合估路径选用收益还原法评估的总价值为2439.05万元。

根据上述，估价对象土地及地上建筑物采用房地分估路径评估的总价值为2600.88万元，采用房地合估路径评估的总价值为2439.05万元。根据委托方提供的资料及估价对象实际情况，估价对象地上建筑物均无报批报建手续，无产权资料，属于临时建筑，其租赁状况存在不稳定性，产权不完整，且在收益还原法中考虑到该情况，将报酬率的参数取值较高，故采用房地合估路径选用收益还原法评估的价格不能充分体现估价对象的市场价值，其评估价值低于市场价值；而房地分估路径中采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地价格，采用成本法计算估价对象地上建筑物价格，其成本价值高于收益法计算的价格；综上所述，并结合此次司法处置

（拍卖）的评估目的，遵循独立、客观、公正原则，充分考虑到估价对象的成本价值，其更接近于估价对象的房地产市场价格，故确定此次评估估价对象土地及地上建筑物最终评估价格为房地分估的价格。

表 3-3 最终价格确定表

宗地编号	房地分估评估结果		房地合估评估结果		最终评估总价值 (万元)
	总价值(万元)	权重	总价值(万元)	权重	
宗升出租汽车-1	2600.88	1.0	2439.05	0	2600.88

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于估价期日正常市场条件下的出让土地使用权价格及地上建筑物价格如下：

（1）土地估价结果：

评估土地面积：6666.67平方米

评估单位面积地价：1527元/平方米（合101.8万元/亩）

评估土地总价：1018.00万元

大写金额：壹仟零壹拾捌万元整（币种：人民币）

（2）地上建筑物估价结果：

表 3-4 地上建筑物评估结果一览表

序号	编号	用途名称	所在楼层	总楼层	层高	结构	建成年代 (年)	建筑面积 (平方米)	评估建筑物单 价(元/平方米)	评估建筑物 总价(万元)
1	1#	中立店、中盛店、捷途店	1	1	8米	钢	2007	3656.34	2802	1024.51
2	2#	长安	1	1	8米	钢	2007	841.26	2802	235.72
3	3#	吉利	1	1	7米	钢	2021	878.68	3658	321.42
4	4#	门卫室	1	1	3.5米	混合	2007	10.31	1194	1.23
合计								5386.59	/	1582.88

（3）土地及地上建筑物总价值：

评估涉及土地及地上建筑物的总价值为：2600.88万元

总价值大写金额：贰仟陆佰万捌仟捌佰元整（币种：人民币）

估价对象的单位面积地价、总地价等详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理

的正常进行，保证公司的持续发展。

4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

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、委托方提供的资料属实。

7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。

8、估价对象土地、地上建筑物面积及权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产测绘报告书》为依据。

9、评估设定的土地开发程度为：宗地外区域基础设施开发程度为“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“场地平整”。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。本报告和估价结果必须经两名注册在土地评估机构的土地估价师签名并加盖单位公章后生效。

2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3、估价对象的《国有土地使用证》、《房地产测绘报告书》等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责，如有虚假估价机构不承担相应责任；土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

4、本报告仅为本次评估目的服务，本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

5、本估价报告自评估报告提交之日起一年内有效。

6、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，四川川地地产评估事务所有限公司对估价结果有解释权。

7、土地估价报告仅供委托方和权利人及被执行人使用，土地估价技术报告不提交给委托方，供国土管理部门审查使用。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，由违规使用人承担，估价

机构不承担任何责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

8、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

11、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（三）需要特殊说明的事项

1、资料来源说明

（1）土地权属、土地开发、土地利用、地上建筑物等资料由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

（3）估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（4）估价对象土地、地上建筑物面积及权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》、《房地产测绘报告书》为依据。

2、其他说明

（1）本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

（2）估价对象所涉及的资料均由委托方提供，其资料的合法性、真实性由委托方负责。

（3）估价期日设定：我公司于2023年9月1日接受评估委托，估价对象（土地、地上建筑物）现场勘察日为2023年9月12日，根据此次评估目的，结合《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号），确定以现场勘察日2023年9月12日为估价期日，故此次评估设定估价期日为2023年9月12日。

（4）土地还原利率：根据《攀枝花市城区土地定级与基准地价更新成果简本》确定商服用地土地还原利率为8.00%。

（5）土地使用权性质及他项权利设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地抵押信息查询情况说明》和《宗地查封信息查询情况说明》记载，估价对象为国有出让土地使用权，在估价期日存在抵押、查封、租赁等他项权利限制。根据《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合此次评估目的为司法处置（拍卖），故本次评估不考虑估价对象抵押、查封、租赁等他项权利限制，按出让土地使用权、无使用权异议、无抵押、查封等他项权利限制来设定土地权利状况。

（6）国有建设用地使用权年限设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权终止日期为：2043-6-29，至本次估价期日（2023年9月12日）已使用20.2年，剩余使用年期为19.8年，根据此次评估目的，设定估价对象土地使用年期为其剩余土地使用年期19.8年。

（7）容积率设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》和《房地产测绘报告书》，估价对象土地面积为6666.67平方米，地上计容总建筑面积为5386.59平方米（均未办理产权登记，测绘建筑面积为5386.59平方米），经委托方与申请执行人、被执行人共同确认，未办理产权登记建筑物可纳入计容面积计算，故计算得出估价对象的实际容积率为0.81，根据此次评估目的，设定容积率按实际容积率进行设定，即为0.81。

（8）土地开发程度设定：经估价人员现场查勘，估价对象的实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内

“五通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、场地平整）。根据此次评估目的为司法处置（强制拍卖），估价对象宗地内开发程度在地上建筑物测算过程中进行计算，故此次评估估价对象设定开发程度为：宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）。

（9）地上建筑物：根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》[（2023）川0402执恢374号]及申请执行人、被执行人共同确认，需将地上建筑物一并纳入此次评估（含装修）。根据委托方提供的《房地产测绘报告书》，估价对象共4栋建筑物，总建筑面积为5386.59平方米、结构分别为钢结构、混合结构，建成年代分别为2007年、2021年。

（10）根据委托方提供的《攀枝花市东区人民法院委托书》[（2023）川0402执恢374号]及申请执行人、被执行人共同确认，需将地上建筑物一并纳入此次评估（含装修）。结合委托方提供的《房地产测绘报告书》，估价对象地上建筑物均未办理产权登记，属于临时建筑，根据此次评估目的，估价对象作为一个整体进行司法处置（拍卖），若后续该标的物拍卖成功后，需办理相关产权登记，提醒报告使用人注意。

（11）根据委托方提供的资料和实地查勘情况，估价对象存在租赁权，但委托方未提供完整的经过核查验证的租赁资料，且估价对象地上建筑物均无报批报建手续，无产权资料，属于临时建筑，结合评估目的，故此次评估不考虑原有的租赁权对评估结果的影响，假定估价对象不存在租赁权。

（12）根据委托方提供的《国有土地使用证》、《宗地抵押信息查询情况说明》和《宗地查封信息查询情况说明》记载，估价对象为国有出让土地使用权，在估价期日存在抵押、查封、租赁等他项权利限制。根据《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）规定：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合此次评估目的为司法处置（拍卖），故本次评估不考虑估价对象抵押、查封、租赁等他项权利限制。

（13）估价对象所在区域2020年1月公布了完整的基准地价，且估价对象位于基准地价覆盖范围内，公布时间已超过三年，经咨询攀枝花市自然资源和规划局，该区域尚未更新其基准地价成果，目前仍执行2020年1月公布的基准地价，故本次评估可参照2020年1月公布的基准地价。

（14）估价对象土地及地上建筑物采用房地分估路径评估的总价值为2600.88万元，采用房地合估路径评估的总价值为2439.05万元。根据委托方提供的资料及估价对象实际情况，估价对象地上建筑物均无报批报建手续，无产权资料，属于临时建筑，其租赁状况存在不稳定性，产权不完整，且在收益还原法中考虑到该情况，将报酬率的参数取值较高，故采用房地合估路径选用收益还原法评估的价格不能充分体现估价对象的市场价值，其评估价值低于市场价值；而房地分估路径中采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地价格，采用成本法计算估价对象地上建筑物价格，其成本价值高于收益法计算的价格；综上所述，并结合此次司法处置（拍卖）的评估目的，遵循独立、客观、公正原则，充分考虑到估价对象的成本价值，其更接近于估价对象的房地产市场价格，故确定此次评估估价对象土地及地上建筑物最终评估价格为房地分估的价格。

（15）本报告的估价人员与委托估价方和申请执行人、被执行人除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

（16）如发现报告中存在文字、数字错误或其他原因产生的误差时，请联系本机构进行更正。

第四部分 附件

- 附件1 《攀枝花市东区人民法院委托书》〔（2023）川0402执恢374号〕（复印件）
- 附件2 估价对象区域位置示意图
- 附件3 估价对象现状利用照片
- 附件4 《国有土地使用证》（复印件）
- 附件5 《他项权利证书》（复印件）
- 附件6 《宗地登记信息查询情况说明》（复印件）
- 附件7 《宗地抵押信息查询情况说明》（复印件）
- 附件8 《宗地查封信息查询情况说明》（复印件）
- 附件9 《房地产测绘报告书》（复印件）
- 附件10 估价机构营业执照（复印件）
- 附件11 估价机构四川省国土资源厅备案函（复印件）
- 附件12 土地估价师资格证书（复印件）