



涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：若尔盖县人民法院委托的扎西热灯所有的位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路 1-4 层商业房地产及酒店附属物市场价值评估

估价委托人：若尔盖县人民法院

房地产估价机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 刘 青 梅 （5120050123）
何 金 梅 （5120180088）

估价报告出具日期：二〇二二年六月七日

估价报告编号：川广益房评（2022）估字第 05229 号



致估价委托人函

若尔盖县人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的要求，完成了对估价对象的评估工作。

估价对象：估价对象系扎西热灯所有的位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业房地产及酒店附属物。我公司注册房地产估价师对估价委托人提供的《若尔盖县人民法院委托书》〔（2022）川3232执45号〕（原件）、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》（复印件），估价对象商业房地产建筑面积为688.32 m²，出让商住用地使用权面积为164.35 m²及酒店附属物，进行了市场价值评估。

估价对象包括土地使用权、建筑物、附属物及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年五月二十日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

价值类型：市场价值

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：基准地价系数修正法、成本法、收益法（商业房地产），成本法（酒店附属物）

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用基准地价系数修正法、成本法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年五月二十日的估价结果如下：

币种：人民币

评估总价：2456802 元

总价大写：贰佰肆拾伍万陆仟捌佰零贰元整

上述估价结果详见（估价结果一览表 表1）



估价结果一览表 表 1

序号	估价对象	面积/数量	计量单位	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)	大写人民币	备注
1	若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业	688.32	㎡	3514	2418756	贰佰肆拾壹万捌仟柒佰伍拾陆元整	土地剩余年限为29.88年,目前经营为“兴盛富豪酒店”。
2	实木床(新)	26	张	446	11596	壹万壹仟伍佰玖拾陆元整	实木;长2米,宽1.2m
3	实木床(旧)	22	张	308	6776	陆仟柒佰柒拾陆元整	实木;长2米,宽1.2m
4	席梦思床垫(新)	26	张	224	5824	伍仟捌佰贰拾肆元整	长1.2m,厚0.2m
5	席梦思床垫(旧)	22	张	96	2112	贰仟壹佰壹拾贰元整	长1.2m,厚0.2m
6	电视柜(新)	13	套	555	7215	柒仟贰佰壹拾伍元整	实木;长2.3m,宽为0.3m,高为0.8m
7	电视柜(旧)	10	套	260	2600	贰仟陆佰元整	实木;长1.8m,宽为0.5m,高为0.7m
8	床头柜(新)	13	个	111	1443	壹仟肆佰肆拾叁元整	实木;长0.6m,宽为0.5m,高为0.6m
9	床头柜(旧)	12	个	40	480	肆佰捌拾元整	实木;长0.4m,宽为0.4m,高为0.45m
10	监控设备	1	套	240	240	贰佰肆拾元整	含8个探头
	合计	/	/	/	2456802	贰佰肆拾伍万陆仟捌佰零贰元整	/

特别提示:

1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下房地产市场价值;

2、2022年5月20日,我公司估价人员会同法院相关人员、申请方代表、及被执行人对扎西热灯位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业房地产及酒店附属物进行了现场查勘。估价对象商业房地产目前整栋经营为“兴盛富豪酒店”,应产权方要求将酒店附属物纳入评估范围,上述附属物未在评估委托函中明确。经与委托方及相关当事人沟通,最终现场确认本次评估范围为商业房地产及酒店部分附属,故我公司对酒店附属物进行了现场测量及清点,并经委托方及相关当事人签字确认。本次评估附属物以现场测量数据为前提,若上述测量与清点数据与后期确权数据不符,本报告应做相应调整,提请报告使用者注意;

3、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》,估价对象房屋规划用途为商业,土地证载用途为商住,房屋与土地用途不一致。经委托方及申请方代表陪同注册房地产估价师向若尔盖县自然资源局查询《阿坝藏族羌族自治州若尔盖县城控制性详细规划(2016版)》,估价对象所处位置现整体规划为商业,若后期涉及土地用途变更不需要缴纳相应费用也不需要补办相应手续。因此本次评估以估价对象土地用途为商业用地,房屋用途为商业为估价前提。若后期确权时,实际情况与此不符,估价结果应做相应调整,提请报告使用者注意;

4、本次评估对象为若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业房地产及酒店附属物,评估范围中含部分资产;



5、上述估价结果不包含未纳入本次评估范围内的其它附属物、家具家电等动产的价值，提请报告使用者注意；

6、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

7、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；

8、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会使用；

9、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会使用；

10、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。

11、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月七日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价对象基本情况	7
四、估价目的	11
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
一、《若尔盖县人民法院委托书》（复印件）	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象部分实景图	
四、《房屋所有权证》（复印件）	
五、《国有土地使用证》（复印件）	
六、估价机构营业执照（复印件）	
七、估价机构资质证书（复印件）	
八、估价人员资格证书（复印件）	



注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记录、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见也没有任何个人利害关系。

4、我们已于二〇二二年五月二十日，与法院相关工作人员、申请方代表及被执行人一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价人员不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：何金梅、聂道，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、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》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法鉴定评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的通知、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司资产评估师刘青梅、江静对本次资产评估价值提供重大帮助。

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值



进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告的《若尔盖县人民法院委托书》（原件）、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》（复印件）由若尔盖县人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

7、房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

9、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及其滞纳金的情况。

10、经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象自用，本次以其不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

(二)未定事项假设



2022年5月20日，我公司估价人员会同法院相关人员、申请方代表、及被执行人对扎西热灯位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业房地产及酒店附属物进行了现场查勘。估价对象商业房地产目前整栋经营为“兴盛富豪酒店”，应产权方要求将酒店附属物纳入评估范围，上述附属物未在评估委托函中明确。经与委托方及相关当事人沟通，最终现场确认本次评估范围为商业房地产及酒店附属，故我公司对酒店附属物进行了现场测量及清点，并经委托方及相关当事人签字确认。本次评估附属物以现场测量数据为前提，提请报告使用者注意！

（三）背离实际假设

根据估价委托人提供的《若尔盖县人民法院委托书》所载，本次评估为执行阿坝州农村信用联社股份有限公司若尔盖县信用社与扎西热灯、卜尔瓦措借款合同纠纷一案，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。

由于本次委托评估为市场价值评估，本报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象房屋规划用途为商业，土地证载用途为商住，房屋与土地用途不一致。经委托方及申请方代表陪同注册房地产估价师向若尔盖县自然资源局查询《阿坝藏族羌族自治州若尔盖县城控制性详细规划（2016版）》，估价对象所处位置现整体规划为商业，若后期涉及土地用途变更不需要缴纳相应费用也不需要补办相应手续。因此本次评估以估价对象因此本次评估以估价对象土地用途为商业用地，房屋用途为商业为估价前提。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）所载，估价对象地址为若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层。在法院相关工作人员、申请方代表及被执行人陪同房地产估价师实地查勘地址为若尔盖县达扎寺镇巴西路98号，目前经营为“兴盛富豪酒店”。本次评估以法院工作人员及相关当事人现场确认的地址与证载地址一致为估价前提。

（五）依据不足假设

（1）估价委托方提供的《房屋所有权证》（复印件）未载明估价对象建筑物建



成年代，根据房地产估价师现场调查了解，该房屋建成于 2012 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况与事实不符，估价报告应做相应调整。

(2) 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据与若尔盖县人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提请报告使用者注意。

(3) 若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

二、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本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。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

8、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。



9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二二年六月七日至二〇二三年六月六日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：若尔盖县人民法院

二、估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字〔2017〕0009号

有效期限：2021年11月24日至2024年11月24日

三、估价对象

根据《若尔盖县人民法院委托书》要求，本次鉴定（评估）范围为：扎西热灯所有的位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层商业房地产及酒店附属物。估价对象商业房地产建筑物面积为688.32 m²，出让商住用地使用权面积为164.35 m²，酒店附属物数量以估价人员现场测量、清点并经委托方及相关当事人签字确认的清单为准。

估价对象包括土地使用权、建筑物、附属物及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）估价对象实物状况

（1）土地实物状况

产权人	扎西热灯
坐落	若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路
所在宗地四至	//
使用权面积（m ² ）	164.35
形状	土地形状较规则，对估价对象无影响
地形、地势	宗地地形较平坦，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）

（2）建筑物实物状况

产权人	扎西热灯
坐落	若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路1-4层（实际为若尔盖县达扎寺镇巴西路98号，目前经营为“兴盛富豪酒店”）
建筑面积（m ² ）	688.32 m ²
建筑结构	混合结构
所在层/总层数	1-4/4



层高	1 层层高 3 米，2-4 层层高为 2.7 米
建成时间	2012 年
综合成新率	80%
证载用途	商业
实际用途及使用现状	商业（酒店）/自用
所在项目及所在建筑物情况	估价对象商业房地产整栋经营为“兴盛富豪酒店”，临街面开间为 4.5 米，进深为 35 米，进深较长。
装饰装修状况	<p>宾馆装修，其中 1 层整体布局为酒店大堂、厨房、卫生间及 3 间客房（标间）；2 层布局为公共走廊及 6 间标间、1 间三床房、1 间单间、1 间工作间；3 层布局为公共走廊及 6 间标间、1 间三床房、1 间单间、1 间工作间；4 层布局为 4 间标间、1 间茶楼，1 间卫生间；</p> <p>1 层装修为：酒店大堂地面为复合木地板，墙面为装饰墙面，墙面一侧装饰为陈列墙，天棚为艺术吊顶，大堂内定制收银台，收银台后瓷砖装饰背景墙；标间内含独立卫生间；房间地面贴复合木地板，墙面贴墙纸，天棚为石膏板吊顶，卫生间地面贴地砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，卫生间内安装洗手台、淋浴及蹲便器；</p> <p>2 层装修为：公共走廊内地面贴复合木地板及地砖，墙面为墙纸，天棚为乳胶漆，其中公共走廊地面为地砖对应的三间标间内安装地暖。标间及三床房内均含独立卫生间，房间地面贴复合木地板，墙面为墙纸，天棚为石膏板吊顶。卫生间内地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，卫生间内安装洗手台、淋浴、蹲便器或坐便器，部分卫生间内安装电子热水器；</p> <p>3 层装修为：公共走廊内地面贴复合木地板及地砖，墙面为墙纸，天棚为乳胶漆，其中公共走廊地面为地砖对应的三间标间内安装地暖，标间及三床房内均含独立卫生间，房间地面贴复合木地板，墙面为墙纸，天棚为石膏板吊顶。卫生间内地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，卫生间内安装洗手台、淋浴、蹲便器或坐便器，部分卫生间内安装电子热水器；</p> <p>4 层装修为：公共走廊内地面贴复合木地板及地砖，墙面为墙纸，天棚为乳胶漆。标间内含独立卫生间，房间地面贴复合木地板，墙面为墙纸，天棚为石膏板吊顶。卫生间内地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为铝扣板吊顶，卫生间内安装洗手台、淋浴、蹲便器或坐便器，部分卫生间内安装电子热水器。茶楼地面为复合木地板，墙面四周为玻璃窗，天棚为艺术吊顶，室内定制收银台，收银台后定制陈列柜。</p>
楼幢设施及估价对象内部设备设施	楼幢整体消防、水、电、视、讯等完善，部分房间安装地暖；
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象自用。估价对象分别于 2012 年、2017 年进行装修，2012 年装修部分维护保养状况一般，能正常使用。

(3) 酒店附属物实物状况

序号	项目	规格	数量	单位	成新率
1	实木床（新）	实木；长 2 米，宽 1.2m	26	张	81%
2	实木床（旧）	实木；长 2 米，宽 1.2m	22	张	56%
3	席梦思床垫（新）	长 1.2m，厚 0.2m	26	张	56%
4	席梦思床垫（旧）	长 1.2m，厚 0.2m	22	张	24%
5	电视柜（新）	实木；长 2.3m，宽为 0.3m，高为 0.8m	13	套	74%
6	电视柜（旧）	实木；长 1.8m，宽为 0.5m，高为 0.7m	10	套	40%
7	床头柜（新）	实木；长 0.6m，宽为 0.5m，高为 0.6m	13	个	74%
8	床头柜（旧）	实木；长 0.4m，宽为 0.4m，高为 0.45m	12	个	40%
9	监控设备	含 8 个探头	1	套	6%

(二) 估价对象权益状况

(1) 权属状况

房屋所有权证	
产权证号	若房权证私字第 2016041500025 号



房屋所有权人	扎西热灯
共有情况	单独所有
房屋坐落	若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路
规划用途	商业
总层数	4
建筑面积 (m ²)	688.32
附记	档案号【曙光街 489 号】

国有土地使用证	
证号	若国用(1993)第173号
土地使用权人	扎西热灯
座落	达扎寺镇若松路
地号	F-35
图号	县养路段
地类(用途)	商住
使用权类型	出让
终止日期	2052年4月7日
使用权面积 (m ²)	164.35
记事	该宗地于二〇一二年四月八日变更登记 2012.4.8

根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

(2) 租赁权

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象自用，目前经营为“兴盛富豪酒店”，故本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值，本次评估估价对象无租赁权限制。

(3) 抵押权等他项权利状况及权利限制情况

根据估价委托人提供的《若尔盖县人民法院委托书》所载，本次评估为执行阿坝州农村信用联社股份有限公司若尔盖县信用社与扎西热灯、卜尔瓦措借款合同纠纷一案，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点未设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

(4) 居住权情况

根据委托方提供的权属资料及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象未设立居住权。

(三) 估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置(坐落)、交通、环境(景观)、



配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

1、位置状况描述

坐落：估价对象位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路 1-4 层；

方位：位于曙光街尽头与巴西路交汇处，；

与重要场所（设施）的距离：紧邻若尔盖县达扎寺小学校、若尔盖县室内体育馆、若尔盖县气象局，距离若尔盖县旅游集散中心约 500 米，距离若尔盖县商业步行街约 200 米；

临街（路）状况：估价对象临曙光街，位于曙光街尽头与巴西路交汇处，临街面仅 4.5 米左右，临街面较窄，临路状况一般；

朝向：楼栋入口临巴西路；

楼层：估价对象所在楼栋总层数为 4 层，估价对象位于 1-4 层；

2、交通状况描述

道路状况：估价对象所处位置周边有曙光街、巴西路、多玛南街、建设南街、213 国道等构成该区域的主要公路交通网，道路通达度较好；

出入可利用交通工具：若尔盖县目前尚未设立公交车站，无公交车通行，区域内主要为区间车辆、摩托车及私家车通行，公共交通便捷度一般。

交通管制情况：该区域位于若尔盖县达扎寺镇，道路通畅，无交通管制；

停车方便程度：该区域主要为若尔盖县常驻人口及旅游流动人口，目前为若尔盖县旅游淡季，人流量、车流量一般。所在街道商业主要经营为酒店及餐饮，停车数量充足，停车较方便。

3、环境状况描述

自然环境：估价对象所在区域无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

人文环境：所在区域周边主要为若尔盖县常驻人口及旅游流动人口，人口密度一般，治安状况一般。

景观：估价对象所在除县城建设区外，周边均为草原景观、热曲河途经县城区域，自然景观较好。

4. 商业繁华度

估价对象位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路，若尔盖县属于少数民族聚居区，人口密度一般，人口购买能力较弱。由于所在区域草原自然景观较好，经济发展主要



以畜牧业及旅游产业为主，受旅游产业的带动，所在区域形成了主要以宾馆、餐饮及零售商超为主的商业形态。但所在区域自然景观受季节因素影响较大，旅游旺季持续时间较短，加之，近年来，受疫情的影响，旅游产业受到巨大的冲击，导致区域内外来流动人口较少，人口购买能力减弱，导致区域内商业空置率增高。因此，所在区域商业繁华度一般。

5、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域已达到了“五通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生活。

公共服务设施：估价对象周边有若尔盖县达扎寺小学、若尔盖中学、若尔盖县机关幼儿园等教育资源；有若尔盖博爱医院、若尔盖县人民医院南、若尔盖县达扎寺镇商业社区卫生服务中心等医疗资源，有中国信合、中国农业银行等金融机构，紧邻若尔盖县室内体育局及若尔盖县气象局，距离若尔盖县商业街较近，休闲、购物便利，区域内生活配套设施较完善。

四、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

二〇二二年五月二十日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

六、价值类型

价值类型名称：市场价值

房地产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。则估价对象的价值内涵如下：

1. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定负担各自应负担税费下的价格。
2. 估价对象包括土地使用权、建筑物、附属物及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
3. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
4. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。



公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《房屋所有权证》（复印件）及《国有土地使用证》（复印件）中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象用途为商业房地产（目前整栋经营为酒店），本次评估以估价对象维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。



5、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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

八、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，自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第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，自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第三次修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9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，自1990年5月19日施行）。

（二）本次估价主要依据的估价技术标准、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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；

4、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；

6、《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)；

7、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法(2011)99号)；

8、《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)；

9、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、估价委托人《若尔盖县人民法院委托书》原件；

2、估价委托人提供的《房屋所有权证》(复印件)；

3、估价委托人提供的《国有土地使用证》(复印件)。

(四) 估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

1、估价对象所在区域房地产市场信息；

2、《阿坝藏族羌族自治州若尔盖县城控制性详细规划(2016版)》；

3、现行二级市场询价资料；

4、《若尔盖县人民政府关于公布若尔盖县城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(若府发〔2018〕68号)；

5、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；

6、若尔盖县建筑工程造价信息；

7、《2020年四川省建筑工程综合定额》；

8、人民银行公布的资金存、贷款利率；

9、其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和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，进行评估方法的具体选择。

比较法(市场比较法)，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方



法。近期该区域房地产市场中与估价对象类似的整体商业房地产市场交易较少，交易市场活跃度低，无房地产成交案例，本次评估不采用比较法作为本次估价对象整栋商业房地产市场价值评估的方法；

收益法（收益还原法）是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成价值时点的现值的一种方法。收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业房地产，估价对象所在区域整栋商业出租情况较为普遍，租赁市场活跃，类似物业租金收益资料易收集，故本次评估宜采用收益法对估价对象整栋商业房地产进行评估；

成本法是测算估价对象在价值时点时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。本次估价中，估价对象含建筑物及酒店附属物，其中建筑物价值的求取可参考当地工程造价信息网进行建造成本的测算，再考虑折旧，测算得出建构物现值。酒店附属物可参考二级市场查询资料，得到其重置成本，再根据其购置时间及使用现状考虑其折旧，测算得出酒店附属物现值。故本次估价采用成本法作为本次建筑物及酒店附属物市场价值评估的方法；

假设开发法（剩余法）是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。本次估价中，估价对象为已建成房地产，同时不具备重新开发、更新改造、改变用途的条件，故本次估价不采用假设开发法；

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。若尔盖县建立了完整的基准地价及修正体系，估价对象亦处于基准地价范围内，故本次采用基准地价系数修正法评估估价对象商业房地产分摊土地市场价值。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用基准地价系数修正法、成本法、收益法评估估价对象商业房地产的市场价值，采用成本法评估估价对象的酒店附属物市场价值。

（二）简要测算过程

1、收益法测算商业房地产收益价值

运用收益法的技术路线和步骤是：



收益期内步骤：搜集与验证有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑有效使用率及客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；预计净收益；选择适当的报酬率；运用适当的收益法计算公式，计算估价对象的收益价格。

$$\text{计算公式： } V_1 = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^N \right]$$

式中 V_1 = 房地产市场价值 A = 年净收益 g = 净收益逐年递增的比率
 Y = 报酬率 N = 获取净收益的持续年限

2、收益期满后建筑物现值的测算

因估价对象建筑物剩余寿命超过土地使用权剩余期限，建筑物尚未到期，本次设定建筑物会正常维护保养，在土地届满后以平均速度折旧测算建筑物现值。

本次评估选用年龄-寿命法（直线法）测算建筑物折旧的成本法计算公式：

$$V_2 = (C - S) \times T / N$$

式中， V_2 ：建筑物折旧后的价值 C ：建筑物建安成本
 S ：建筑物预计净残值 T ：建筑物有效年龄
 N ：建筑物经济寿命

2、运用基准地价系数修正法、成本法求取估价对象商业房地产成本价值

A、基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，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》、《若尔盖县人民政府关于公布若尔盖县城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（若府发〔2018〕68号），采用基准地价系数修正法的计算公式为：

估价对象地价 = 区域基准地价 × (1 ± 区位修正系数) × 基准日修正系数 × 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

B、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点时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。

采用成本法的计算公式为：

成本价值 = 重置成本 × 成新率



3、运用成本法求取估价对象附属物价值

成本法是测算估价对象在价值时点时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。

采用成本法的计算公式为：

成本价值 = 重置成本 × 成新率

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用收益法、基准地价系数修正法、成本法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象[位于若尔盖县达扎寺镇曙光街若松路 1-4 层商业房地产（建筑物面积为 688.32 m²，相应分摊的国有出让商住用地使用权面积为 164.35 m²）]及酒店附属物进行了市场价值评估。在价值时点二〇二二年五月二十日的估价结果如下：

币种：人民币

评估总价：2456802 元

总价大写：贰佰肆拾伍万陆仟捌佰零贰元整

（详见估价结果一览表）

十一、注册房地产估价师

姓名	刘青梅	何金梅
注册号	5120050123	5120180088
签名		
签名日期		

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十日至二〇二二年五月二十日

十三、估价作业期

二〇二二年五月二十日至二〇二二年六月七日



附 件

- 一、《若尔盖县人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象部分实景图；
- 四、《房屋所有权证》（复印件）；
- 五、《国有土地使用证》（复印件）；
- 六、估价机构营业执照（复印件）；
- 七、估价机构资质证书（复印件）；
- 八、估价人员资格证书（复印件）。