



价格评估报告书

国宏信（藏·拉萨）（评）字 2019 第 002 号

北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司

二〇一九年三月二十四日



摘 要

北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司接受西藏自治区拉萨市中级人民法院（2019）藏01司委24号司法鉴定委托书的委托，依法对被执行人夏吾李本名下位于拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1的房产价值进行评估。

价格评估标的：拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1的房产价值。

价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关办理执行案件提供价格参考依据。

价格评估基准日：2019年3月13日。

价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

价格评估方法：市场比较法。

价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的价格为：夏吾李本名下位于拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 房产价值为¥1,522,613.00 元（人民币壹佰伍拾贰万贰仟陆佰壹拾叁元整），平均单价为：12,115.00 元/m²。

评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告书正文。

目 录

一、价格评估标的	1
二、价格评估目的	1
三、价格评估基准日	1
四、价格定义	2
五、价格评估依据	2
六、价格评估方法	3
七、价格评估过程	3
八、价格评估结论	7
九、价格评估限定条件	8
十、声明	8
十一、价格评估作业日期	9
十二、价格评估机构	9
十三、价格评估人员	9
十四、附件	10
(一) 司法鉴定委托书复印件	
(二) 中华人民共和国不动产权证书复印件	
(三) 现场照片	
(四) 价格评估人员资质证书复印件	
(五) 价格评估机构资质证书(副本)复印件	
(六) 价格评估机构营业执照(副本)复印件	

北京市国宏信价格评估有限公司

国宏信（藏·拉萨）（评）字 2019 第 002 号

关于拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 的房产价值的司法评估报告书

西藏自治区拉萨市中级人民法院：

接受西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书的委托，我公司依法对被执行人夏吾李本名下位于拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 的房产价值进行了司法评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 的房产价值。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关办理执行案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2019 年 3 月 13 日。评估中所选用的价格、参数均为评估基准日有效的价格标准。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，市场条件应固定在某一时点，此时点就是价格评估基准日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估依据

(一) 国家有关司法评估方面的法律、法规、文件

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
4. 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》（法释[1998]15号）；
5. 《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）；
6. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估机构资质管理办法》的通知（京价评协[2016]001号）；
7. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估专业人员管理办法》的通知（京价评协[2016]002号）；
8. 北京价格评估师协会关于实施《价格评估行为规范（试行）》的通知（京价评协[2016]004号）；
9. 北京价格评估师协会关于实施《涉案（涉诉）资产价格评估技术规范》的通知（京价评协[2018]001号）；
10. 《西藏自治区涉案财物价格鉴证条例》；

11. 其他相关法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的有关资料

1. 西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书复印件；
2. 中华人民共和国不动产权证书复印件；
3. 不动产权属信息查询证明复印件；
4. 其他与本次评估标的相关资料。

(三) 价格评估方收集的有关资料

1. 现场勘验记录；
2. 市场调查资料；
3. 价格评估公司数据库资料。

六、价格评估方法

根据价格评估标的行业及评估标的本身特点，本次价格评估采用的评估方法为市场比较法。

市场比较法：是指利用市场上同样或类似标的的近期交易价格，经过直接比较或类比分析得到评估标的的价格的各种技术方法的总称。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了作业方案，并分别于2019年3月13日会同西藏自治区拉萨市中级人民法院两名法官和申请执行人代理律师到达拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1房屋，对价格评估标的进行了现场勘验、照相、记录，并收集了本次评估相关的资料、案例。

根据西藏自治区拉萨市中级人民法院司法鉴定委托书及现场勘验记录，明确了本次价格评估标的为拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1的房产价值，标的简要信息如下：

天路康桑小区位于拉萨市夺底路，占地面积约 39000 平方米，地势较为平坦，小区用地北面紧临拉萨市卫生防疫站，夺底路两端均有寺庙，因此人流量较大，小区建筑呈行列式布局；因建筑的分布形成两条景观带，可作为集中绿地，建筑在体现藏族特色的同时又具有现代简约的风格，交通主路为环形，方便快捷，组团道路沿主题框架伸展入户。

交通：7、12、15 路天路康桑公交站

中小学：城关第十四幼儿园、拉萨市第四中学

大学：职业技术学院北校区

商场：八廓商城

医院：直鲁藏西医诊所

邮局：邮政储蓄

银行：建设银行 农业银行

项目总用地面积 38453 m²，容积率 1.4，产权描述 70 年，建成年代 2011 年。建筑采用框架结构。建筑类别：板楼, 低层, 多层, 小高层, 高层。

参数表：

占地面积：38453 m²

建筑面积：125.68 m²

实用面积：108.77 m²

分摊面积：16.91

容积率：1.4

物业费：1.1

评估人员对上述信息整理后，经实际现场勘验工作，并结合委托

方提供的不动产权属信息查询证明复印件，评估人员明确本次评估标的详细信息如下：

权利人：夏吾李本；

共有情况：单独所有

坐落：夺底路天路康桑小区 14-1-5-1

不动产单元号：540102 001003 GB00616 F00200005

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/其他

用途：城镇住宅用地/住宅

面积：共有宗地面积 38453 m²/房屋建筑面积 125.68 m²

使用期限：国有建设用地使用权 2075 年 12 月 01 日止

权利其他状况：分摊土地使用面积：23.5 m²，专有建筑面积：108.77，分摊建筑面积：16.91

幢号：14；

单元：1；

房号：501；

建筑结构：框架；

层数：5/6

建筑面积：125.68 m²；

实用面积：108.77 m²

分摊面积：16.91

实地勘察后，评估人员与本次价格评估委托方及申请方当事人沟通，确定本次价格评估标的为拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 房产价值，

假定评估标的于本次评估基准日可以正常上市交易为前提，价格

评估人员根据评估标的行业特点及委托内容，并分析研究，先采用市场比较法确定了本次价格评估涉及的拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1 房产价值。评估过程如下：

市场法：

经评估人员选取本次标的可比参照案例，市场法计算过程见下表：

项目	位置、名称	结构	建成年代	装修标准	单价（元/m ² ）
估价对象	天路康桑	框架	2012	中等装修	未知
案例 A	天路康桑	框架	2012	简单装修	12350
案例 B	天路康桑	框架	2015	简单装修	11417
案例 C	天路康桑	框架	2012	简单装修	12698

项目		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
项目名称		天路康桑	天路康桑	天路康桑	天路康桑	
交易价格（元/m ² ）		待估	12350	11417	12698	
交易情况		100	100	100	100	
			100.00%	100.00%	100.00%	
市场状况		100	100	100	100	
			100.00%	100.00%	100.00%	
房地 产状 况	区位状况	位置	100	100	99	99
		交通	100	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100	100
		周围环境	100	100	100	100
		所处楼幢	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
			100	100	100	100
			100	100	100	100
			100	100	100	100
			100	100	100	100
				100.00%	100%	100%
	实物状况	建筑规模	100	102	102	102

		建筑结构	100	100	100	100
		设施设备	104	100	100	100
		装饰装修	105	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	100	100	100
				100%	100%	99.07%
	权益状况	用途	100	100	100	100
		规划条件	100	100	100	100
		所有权	100	100	100	100
		土地使用权	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
		用益物权设立情况	100	100	100	100
担保物权设立情况		100	100	100	100	
租赁或占用情况		100	100	100	100	
拖欠税费情况		100	100	100	100	
查封等形式限制权利情况		100	100	100	100	
权属清晰情况	100	100	100	100		
修正幅度				100%	100%	99.07%
比准价格				12350	11417	12580
单价			12115			

通过上述计算，评估人员确定拉萨市夺底路天路康桑小区14-1-5-1 房产价值单价为 12,115.00 元/m²

评估人员以 12115.00 元/m²作为评估对象于评估基准日的楼面均价为基础，对本次价格评估标的按面积、户型、朝向及所在楼层等个别因素进行对比修正，确定了本次评估标的截止至 2019 年 3 月 13 日即本次价格评估标的于基准日的房地产价值为¥1,522,613.00 元。

八、价格评估结论

价格评估标的在价格评估基准日的价格为：拉萨市夺底路天路康

桑小区 14-1-5-1 房产价值为¥1,522,613.00 元（人民币壹佰伍拾贰万贰仟陆佰壹拾叁元整），平均单价为：12,115.00 元/m²。

九、价格评估限定条件

（一）本价格评估报告的结论是依据委托方提供的商品房买卖合同复印件等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。本次评估设定估价对象房地产符合国家及地方有关规定，估价对象不属于法律法规禁止处置、交易的房地产；

（二）根据委托方要求，本次价格评估结论以标的能在基准日合法使用和按现状用途正常持续使用且可以正常上市交易为前提，本次评估结论中不包含任何产权变更可能涉及的手续及相关费用；

（三）本次价格评估结论中拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 房产为独立交易的市场价值；

（四）本次价格评估标的装修、使用、物业管理及交通状况等情况以评估人员现场勘验的实际情况为准；

若上述条件发生变化，需重新进行价格评估。

十、声明

（一）价格评估结论受报告书中已说明的限定条件限制；

（二）资料的真实性、全面性由资料提供方负责；

（三）本价格评估报告书中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的；

（四）我们依照《西藏自治区涉案财物价格鉴证条例》进行分析，形成意见和结论，撰写本价格评估结论；

（五）价格评估结论仅对本次委托有效；

(六) 价评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事方没有利害关系；

(七) 评估结论的使用仅限于评估报告书载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关；

(八) 本价格评估报告书有效期为自发文之日起 1 年。

十一、价格评估作业日期

2019 年 3 月 13 日至 2019 年 3 月 24 日。

十二、价格评估机构

机构名称：北京市国宏信价格评估有限公司

地址：北京市丰台区南三环西路 88 号春岚大厦一层西侧

电话：010-63385310 传真：010-63266550

机构资质证书证编号：国 J01000030

机构法定代表人：云金平（签章）



拉萨分公司地址：拉萨市城关区慈松塘路北郊花园 11 栋 102 号

拉萨分公司负责人：翟琳 电话：18089007950

邮箱：guohongxin_ls@163.com

十三、价格评估人员

评估人员：云金平（签章）



评估人员：吴广良（签章）



评估人员：翟琳（签章）



评估人员：杨旭（签章）

十四、附件

- (一) 司法鉴定委托书复印件；
- (二) 现场照片；
- (三) 中华人民共和国不动产权证复印件；
- (四) 价格评估人员资质证书复印件；
- (五) 价格评估机构资质证书（副本）复印件；
- (六) 价格评估机构营业执照（副本）复印件。

北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司

二〇一九年三月二十四日




西藏自治区拉萨市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2019)藏01司委24号

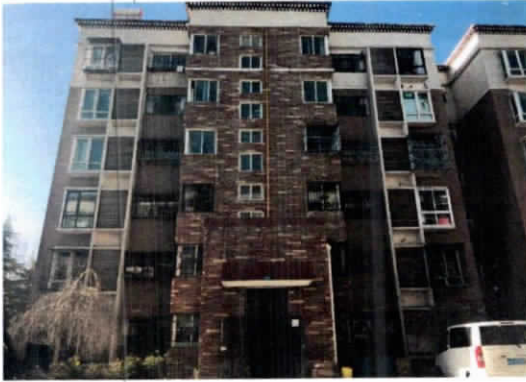
北京国宏信价格评估有限公司拉萨分公司:

拉萨市城关区人民法院委托的万玛扎西与夏吾李本借款合同纠纷一案,需要对被执行人夏吾李本名下位于拉萨市夺底路天路康桑小区 14-1-5-1 的房产价值的房产价值进行评估。经人民法院诉讼资产网公告并抽签,确定你公司承担该案的司法评估工作。现委托你公司担任此案的评估工作。请在接受委托的 30 日内完成评估工作。

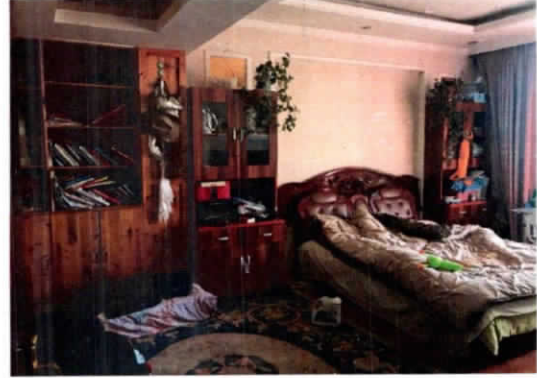
拉萨市中级人民法院
2019年3月13日



现场照片



照片一



照片二



照片三



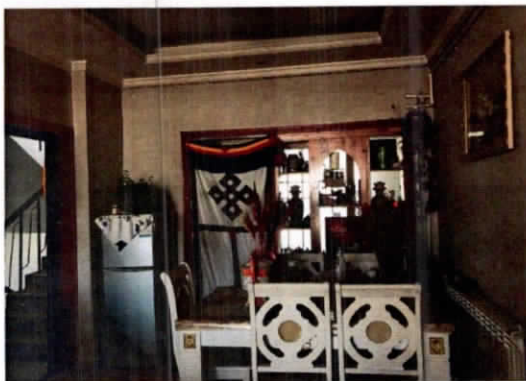
照片四



照片五



照片六



照片七



照片八



ལྷན་ཁུངས་ཀྱི་དཔལ་འབྱོར་གྱི་མཐུན་ཐུག་ལ་འབྲེལ་བའི་

中 华 人 民 共 和 国

ལྷན་ཁུངས་ཀྱི་དཔལ་འབྱོར་གྱི་དཔལ་འབྱོར་གྱི་

不 动 产 权 证 书

第 2019) 第 拉萨市 不动产权第 0000622 号

附 记

权利人: 夏吾李本 542221197402141714
拉萨市不动产登记中心

权利类型	共有情况	坐落	不动产权单元号	权利类型	用途	面积	使用期限	权利其他状况
国有建设用地使用权/房屋所有权	单独所有	夺底路10号天路康桑小区14-1-5-1	540102 001003 GB00616 F00200005	出让/其它	城镇住宅用地/住宅	共有宗地面积38453.00m ² /房屋建筑面积125.68m ²	国有建设用地使用权 2075年42月01日止	分摊土地使用权面积: 23.5m ² 专有建筑面积: 108.77m ² , 分摊建筑面积: 16.91m ²



姓名: 云金平
 Full Name
 性别: 男
 Sex
 出生年月: 1974. 10
 Date of Birth
 专业类别:
 Professional Type
 批准日期: 2004年9月12日
 Approval Date

持证人签名:
 Signature of the Bearer

云金平

签发单位盖章:
 Issued by
 签发日期: 2004年12月1日
 Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部和国家发展和改革委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Price Appraiser.



Ministry of Personnel
 The People's Republic of China



National Development and Reform Commission
 The People's Republic of China

编号:
 No. 0008413

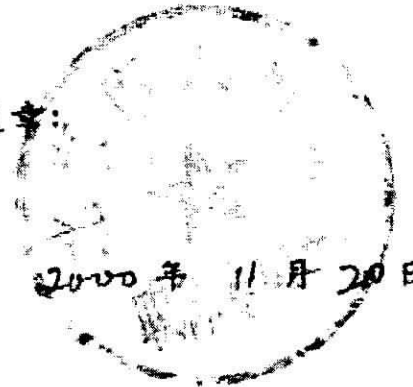


持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 吴广良
Full Name 吴广良
性别: 男
Sex 男
出生年月: 1951.3
Date of Birth 1951.3
专业类别: _____
Professional Type _____
批准日期: _____
Approval Date 2000.8.24

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2000年11月20日
Issued on



本证书由中华人民共和国人事部和国家
发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通
过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证
师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate
has passed the uniform examination organized by
the Chinese government authorities, and has
gained required qualifications for Price Appraiser.



Ministry of Personnel
The People's Republic of China



State Development Planning Commission
The People's Republic of China

编号: 0000004
No.



姓名：翟琳
 性别：女
 身份证号：232331197908161224
 认证等级：初级
 专业类别：房地产
 工作单位：北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司

持证人签名：
 证书编号：京000107

发证日期：2016年12月1日
 发证单位：北京价格评估师协会



注册登记

经审核，持证人符合价格评估专业人员注册登记条件，准予注册。

注册有效期至：2019年11月30日
 签章备案处：

注册单位(章)：
 注册日期：2016年12月1日



注册登记

经审核，持证人符合价格评估专业人员注册登记条件，准予注册。

注册有效期至：
 签章备案处：

注册单位(章)：
 注册日期：



持证人签名:

证书编号: 京000106

姓名: 杨旭
 性别: 男
 身份证号: 210703197911022410
 认证等级: 初级
 专业类别: 房地产
 工作单位: 北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司

发证日期:

发证单位:



注册登记

经审核,持证人符合价格评估专业人员注册登记条件,准予注册。

注册有效期至: 2019年11月30日

签章备案处:

注册单位(章):

注册日期: 2016年12月1日



注册登记

经审核,持证人符合价格评估专业人员注册登记条件,准予注册。

注册有效期至:

签章备案处:

注册单位(章):

注册日期:



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J010003

机构名称： 北京市国宏信价格评估有限公司
机构类别： 综合类、综合涉诉讼类
机构地址： 北京市丰台区南三环西路 88 号 1 层 1028、1230 室
资质范围：

该机构曾经国家发展和改革委员会批准，取得价格评估机构综合涉诉讼（甲）级资质证书（证书号： 国 J01000030 ）。根据《评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税资产、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期： 至 2019 年 2 月 14 日止

发证单位：

2017





ལས་གནེར་ལག་ཁྱེར་ 营业执照

བུ་དེབ་
(副本)

ལྷོ་ཨོགས་ལིང་རྟོན་གྱི་གཞི་གཙུག་ལྷན་ཁྲིམས་ཚབ་

统一社会信用代码 91540100MA6T1CUDX5

མིང་

称 北京市国宏信价格评估有限公司拉萨分公司

རྒྱུ་རྐྱེན་གྱི་རྒྱུ་

ལུགས་ཀྱི་ལུགས་ཀྱི་

型 有限责任公司分公司

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

所 拉萨市慈松塘路北郊花园11栋102号

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

人 翟琳

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

日期 2016年06月14日

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

期限 2016年06月14日至2028年07月28日

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་

经营范围 价格评估及当事人委托的涉诉财物价格评估；企业管理咨询；经济贸易资讯（以上“咨询”均不含中介服务）；市场调查；评估技术培训（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）



ལྷོ་ཨོགས་ལིང་རྟོན་གྱི་
登记机关



ལས་གནེར་གྱི་ལས་གནེར་གྱི་
年 月 日
2016 06 14