

# 涉执房地产处置司法评估报告

---

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）89号

估价委托人：重庆市大足区人民法院

估价项目名称：位于西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道

以北圣地财富广场1幢9层11号的涉执房

地产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：徐光均（注册号：5020100014）

谭晓斌（注册号：5020210014）

估价报告出具日期：二〇二二年六月六日



# 致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，选用比较法，对王伟、颀丽梅所有的位于西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道以北圣地财富广场 1 幢 9 层 11 号，建筑面积为 73.08 平方米的办公用房市场价值进行了评估。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。确定估价对象在 2022 年 5 月 13 日的估价结果为：

建面单价：9100 元/平方米

房地产总价：66.30 万元

大写：人民币陆拾陆万伍仟元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月六日



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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，假定估价对象能够安全使用。

(三) 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。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电费、物业管理费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封，故本次估价未考虑上述查封对评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象的《西藏自治区商品房（预售）买卖合同》，无法准确证明估价对象建成年代，注册房地产估价师亦未能收集估价





对象竣工资料,仅在实地勘查时了解到估价对象建成时间约为2015年,本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

(二) 估价委托人未提供房地产登记资料,估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法评估确认函》说明根据现有资料并结合现场实际查勘结果进行评估,本次评估依据《西藏自治区商品房(预售)买卖合同》记载估价对象为商品房,故本次估价设定土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期参照同一宗土地内其他房地产进行评估,房地产用途、面积等均按照《西藏自治区商品房(预售)买卖合同》记载内容进行评估。

## 六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行明文森与王伟责令退赔一案使用,估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为一年,自2022年6月6日起至2023年6月5日止。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使用。

(四) 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。

(五) 本次评估因缺少产权登记资料,对估价对象用途、面积等假设如与登记信息不符,可能影响评估结果,请评估报告使用人关注该风险。

(六) 评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

(七) 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。



(八) 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。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

地址：重庆市大足区棠香街道办事处金星社区3组龙南路和圣迹东路交界处

联系人：周晓东

联系电话：13500302009

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案等级：一级

备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

第5页共13页





根据《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝足法委评字第68号]及估价对象《西藏自治区商品房(预售)买卖合同》复印件,确定估价对象为王伟、颀丽梅所有的位于西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道以北圣地财富广场1幢9层11号,建筑面积为73.08平方米的办公用房。估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地,不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## (二) 估价对象基本状况

### 1、土地状况描述

坐落: 西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道以北圣地财富广场1幢9层11号;

土地使用权类型: 出让;

土地使用权终止日期: 2060年5月31日;

土地剩余使用年限: 约38.1年;

形状: 规则多边形;

地势: 宗地较平坦;

水文状况: 水文条件能满足建筑设计要求,对土地利用无明显不利影响,受洪涝灾害概率小;

土地开发程度: 通路、通电、通讯、通上水、通下水,场地平整。

### 2、建筑物状况描述

#### (1) 所在建筑整体状况:

名称: 圣地财富广场;

建筑形态: 小高层商务楼;

建筑结构: 框剪结构;

总层数: 共10层;

建成年代及成新度: 约2015年建成,建筑成新度九成新;



物业管理：专业物业管理；

外观：详见估价对象照片。

## （2）估价对象状况：

坐落：西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道以北圣地财富广场1幢9层11号；

房屋用途：规划用途为办公；

建筑面积：73.08平方米；

套内面积：54.1平方米；

所在楼层：名义层第9层；

建筑层高：约3.2米；

平面布置：两室一厅一厨一卫，带阳台；

装饰装修：外墙：墙砖；门：入户防盗门；窗：铝合金玻璃窗；内墙、天棚：刷白，为毛坯房；

采光、通风状况：室内采光、通风状况良好；

设施设备：上水、下水、电、通讯预留到户，配备2部电梯、消防设施；

维护保养状况：基础稳固、未发现明显沉降，地面、门窗、墙面、天棚未发现明显破损情况；

利用现状：空置。

## （三）估价对象权益状况

### 1、他项权利情况

至价值时点，未发现他项权利存在。

### 2、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

## （四）估价对象区位状况

### 1、位置





坐落：坐落于西藏自治区拉萨市柳梧新区世纪大道以北圣地财富广场 1 幢 9 层 11 号，具体位置见估价对象位置图。

方位：估价对象位于西藏自治区拉萨市柳梧新区，地处长兴都汇东侧。

与相关场所的距离：估价对象距离万达广场(拉萨柳梧店)心约 2.7 公里。

楼层：所在建筑共 10 层，估价对象位于名义层第 9 层。

朝向：朝南。

## 2、交通

道路状况：区域由世纪大道、香格里拉大街、察古大道、北京大道及通站路等构成主要交通网络。

出入可利用的交通工具：估价对象距离火车站拉萨站约 1.1 公里，毗邻世纪大道中段站公交车站，有 9 路、K02 路公交车经过该区域。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：停车较方便。

## 3、外部配套设施

外部基础设施：估价对象所在区域基础设施完善，达到六通(即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯)。

外部公共服务设施：周边有北京第二外国语学院拉萨附属中学、拉萨市第三高级中学、西藏自治区妇产儿童医院、拉萨市文化体育中心、奥特莱斯城市广场、力坤超市、中国银行等公共服务设施。

## 4、周围环境

自然环境：估价对象所在区域无水、空气、辐射、固体废物等污染及污染源，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象所在地区治安状况较好，相邻房地产的利用状况较好。

景观：无特殊景观。



## 五、价值时点

实地查勘工作于2022年5月13日完成，故价值时点为2022年5月13日。

## 六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### （四）替代原则

评估价值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。

### （五）最高最佳使用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）政策法规：





- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国民法典》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;
- 5、《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];
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号];
- 7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知[渝高法(2013)285号]。

(二) 技术规范:

- 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)》。

(三) 估价委托人提供的资料:

- 1、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝足法委评字第68号];
- 2、估价对象《西藏自治区商品房(预售)买卖合同》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料:

- 1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料;
- 2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及西藏自治区拉萨市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

## 九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后,决定采用比





较法对估价对象市场价值进行评估。

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适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在2022年5月13日的估价结果为：

建面单价：9100元/平方米  
房地产总价：66.50万元  
大写：人民币陆拾陆万伍仟元整



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐光均	5020100014		2022年6月6日
谭晓斌	5020210014		2022年6月6日

## 十二、实地查勘期

2022年5月13日

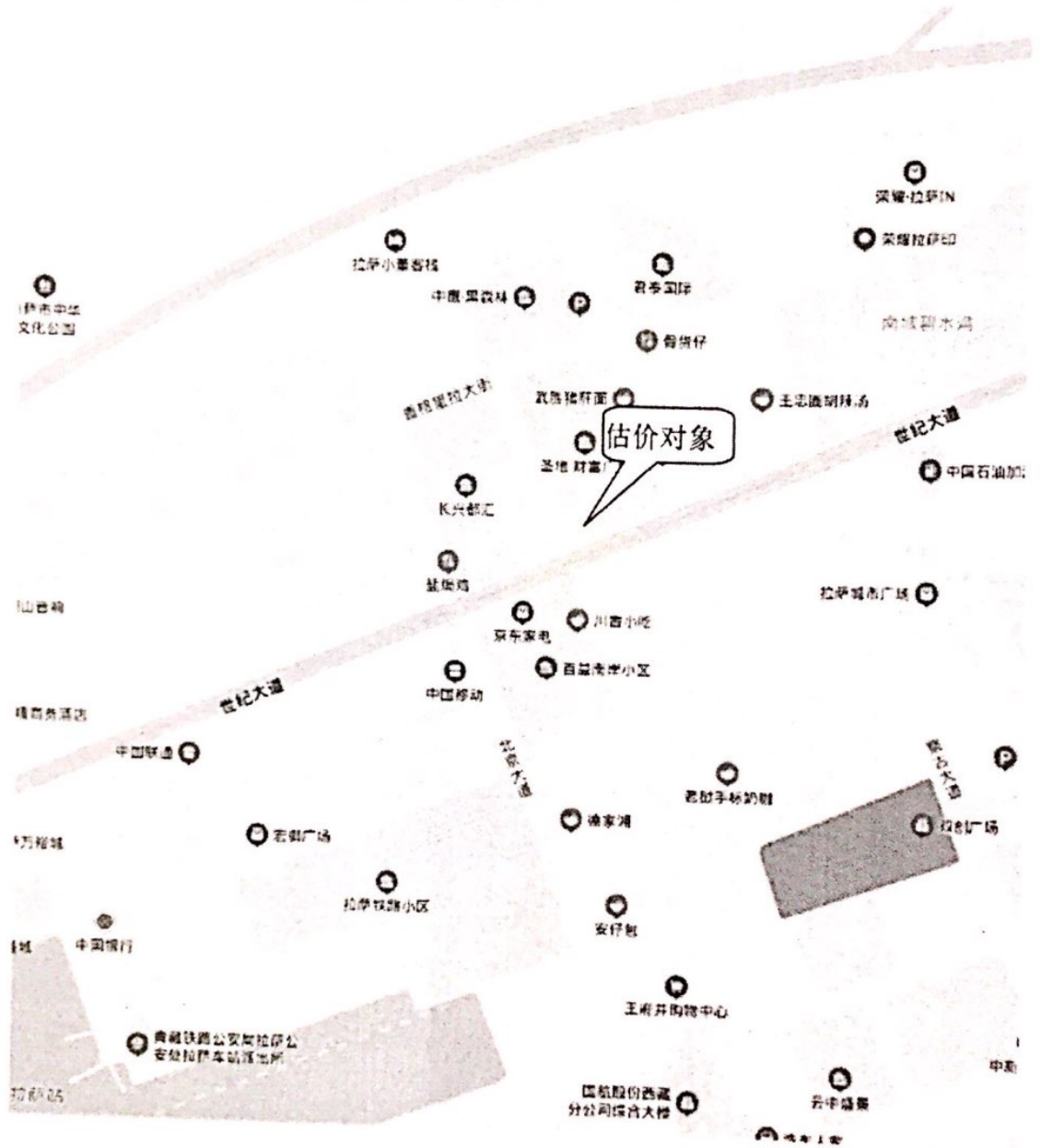


### 十三、估价作业期

2022年4月12日至2022年6月6日



# 估价对象位置示意图





# 估价对象实况照片



估价对象周边



估价对象外观



估价对象单元入口



估价对象入户门



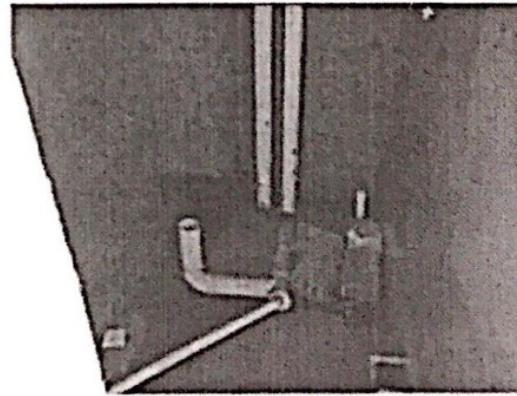
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



GF-2014-0171



5401201510290025

# 西藏自治区商品房（预售）

## 买卖合同

出卖人：西藏昌东喀萨商贸有限公司

买受人：颀丽梅, 王伟

西藏自治区住房和城乡建设厅 监制  
西藏自治区工商行政管理局





二〇一四年六月

## 说明

1. 本合同文本为示范文本，参照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国工商行政管理总局制定的《商品房买卖合同（预售）示范文本》（GF-2014-0171），由西藏自治区住房和城乡建设厅、西藏自治区工商行政管理局结合我省实际制定。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同双方当事人在订立、履行合同中，应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，相互尊重，充分协商，严格履行。

5. 商品房买卖当事人可以使用合同示范文本订立合同，也可以参照合同示范文本订立合同。

6. 本合同示范文本由通用条款和专用条款组成。通用条款是指基于商品房预售的本身属性不能或者不必协商的条款，专用条款是指当事人在订立合同时应当或者可以协商的选择性、填充性条款。

7. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

8. 一方当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款，是格式条款。任何一方不得利用格式条款给对方做出不公平、不合理的规定。

9. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据买卖房屋的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

补充协议的内容与合同示范文本不一致或者参照合同示范文本订立的合同，不得使用合同示范文本的名义或者编号。

10. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有





一份合同原件。

本合同为电子模板的，买受人应当认真仔细阅读，核对合同条款是否协商一致。



# 商品房买卖合同

## (预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订商品房买卖合同。

### 第一章 合同当事人

出卖人：西藏昌东喀萨商贸有限公司

通信地址：拉萨市柳梧新区世纪大道以北

邮政编码：850000

营业执照注册号：540000200030117

企业资质证书号：K540101201309-5

法定代表人：肖家云 联系电话：08 9099 6775999

委托代理人：× 联系电话：×

委托销售经纪机构：×

通信地址：×

邮政编码：×

营业执照注册号：×

经纪机构备案证明号：×

法定代表人：× 联系电话：×

买受人：颜丽梅，所占份额：50%

买受人户口（护照或者单位）所在地：× 国籍：×

【法定代表人√】【负责人×】：颜丽梅

证件类型：【身份证】 证件号码：

出生日期：×年×月×日，性别：女



通讯地址: ×

邮政编码: × 联系电话: 132

该商品房共有情况: 按份共有

买受人: 王伟, 所占份额: 50%

买受人户口(护照或者单位)所在地: × 国籍: ×

【法定代表人】【负责人】: 王伟

证件类型: 【身份证】 证件号码: 5

出生日期: ×年×月×日, 性别: 女

通讯地址: ×

邮政编码: × 联系电话: 13298998833

该商品房共有情况: 按份共有

## 第二章 商品房基本状况

### 第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【×】方式取得坐落于×地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为×, 土地使用权面积为×平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为×, 土地使用权终止日期为×年×月×日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设的该商品房【【地名核准名称】【暂定名】】为圣地财富广场, 建设工程规划许可证号为:×, 建筑工程施工许可证号为:×, 建设工程施工合同约定的开工日期为:2013年09月27日, 建设工程施工合同约定的竣工日期为:2015年7月30日。

### 第二条 预售依据

该商品房已由拉萨市柳梧新区建设局批准预售, 预售许可证号为5401

4。

### 第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为办公。

2. 该商品房所在建筑物的主体结构为框剪, 建筑层数为0层, 其中地上14层, 地下0层。





3. 该商品房为第一条规定项目中的1【幢×】【座×】×单元9层11房号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为西藏荣通工程测绘有限公司，其预测建筑面积共73.08平方米，其中套内建筑面积54.1平方米，分摊的共有建筑面积18.98平方米。该商品房公用部分见附件二。

(四) 该商品房层高为3.2米，有1个阳台，其中0个阳台为封闭式，1个阳台为非封闭式，阳台是否封闭以规划设计文件为准。

#### 第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押√】【未抵押×】。

抵押类型：×，抵押人：×，

抵押权人：×，抵押登记机构：×，

抵押登记日期：×，债务履行期限：×。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定，见附件三。

#### 第五条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房出售前享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房除本合同第五条情形外没有其他限制转让的情况；
4. X；
5. X。

如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成本合同房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，书面通知出卖人。出卖人自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照×%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍×】【买受人全部损失×】的赔偿金。

### 第三章 商品房价款

#### 第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按照下列第2种方式计算该商品房价款：





2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的, ×;
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的, ×;
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的, ×;
5. 其他设施未达到上述约定条件的, ×;

关于本项目内基础设施设备和相关公共设施的具体约定, 见附件五。

## 第十一条 交付时间和手续

(一) 出卖人在2015年10月31日前向买受人交付该商品房。

有以下原因之一需要延期交付该商品房的, 出卖人书面通知买受人:

1. 不可抗力;
2. ×。
3. ×。

(二) 该商品房达到本合同第九条、第十条约定的交付条件后, 出卖人在交付日期届满前10日, 书面通知买受人查验房屋的时间、办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件材料。

买受人在出卖人书面通知的时间和地点办理该商品房的交接手续。买受人无法在出卖人通知的交付期限内办理该商品房交接手续的, 可以书面委托代理人代为办理该商品房的交接手续。

买受人未收到前述交接通知的, 以本合同约定的交付日期届满之日为办理交接手续的起始时间, 以该商品房所在地为办理交接手续的地点。

×。

交付该商品房时, 出卖人应当出示满足第九条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全, 不能满足第九条约定条件的, 买受人有权拒绝接收, 由此产生的逾期交付责任由出卖人承担, 并按照第十二条处理。

### (三) 查验房屋

1. 办理交付手续前, 买受人有权对该商品房进行查验, 出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的, 由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起10日内负责修复, 并承担修复费用, 修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等;
- (2) 管道堵塞;
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏;

