

副本



新疆华正价格评估有限公司
Hua Zheng price assessment & Appraisal Co.

报告编号：华正评字（2020）第 040 号

报告页码：35

沙雅县康泰花园小区15号楼4单元602室房
屋市场价值

估
价
评
估
报
告

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市厦门路 108 号华润大厦 C 座 503

邮编：830000

电话：13999266410 0991-3742857

邮箱：466512887@qq.com

沙雅县康泰花园小区15号楼4单元602室房屋市场价值 评估报告书摘要

新疆华正价格评估有限公司受新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院委托，评估委托书编号：（2019）新2924执1245号，就贵院执行申请人刘振海与被执行人魏宝宏民间借贷合同纠纷一案中，对被执行人的资产：沙雅县康泰花园小区15号楼4单元602室房屋价值进行评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，为满足委托方正常司法程序的需要，依法对被执行人魏宝宏位于沙雅县健康路以西康泰花园小区15号楼4单元602室房屋的市场价值进行了价格评估工作，对评估对象的市场价值做出了公允反映。

本机构评估人员按照规定的评估程序对委托评估标的核实；对委托方提供的评估资料进行了规定的验证审核；在充分市场调查与询证的基础上对评估对象的市场价值进行了评估。目前我机构的评估工作已经结束，在评估评估假设条件成立的前提下，委托评估对象沙雅县健康路以西康泰花园小区15号楼4单元602室房屋在价值时点为2020年03月26日的市场价值RMB292,000.00元（人民币大写：贰拾玖万贰仟元整）。

本评估报告有效期为一年，自2020年04月13日报告提交日起至2021年04月12日止，逾期需聘请评估机构重新评估。

本评估报告结论仅供委托方为评估目的使用和送交主管部门审查使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表在任何媒体上。

沙雅县康泰花园小区15号楼4单元602室房屋市场价值

评估报告书

新疆华正价格评估有限公司受新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院委托，评估委托书编号：（2019）新2924执1245号，就贵院执行申请人刘振海与被执行人魏宝宏民间借贷合同纠纷一案中，对被执行人的资产：沙雅县康泰花园小区15号楼4单元602室房屋价值进行评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，为满足委托方正常司法程序的需要，依法对被执行人魏宝宏位于沙雅县健康路以西康泰花园小区15号楼4单元602室房屋的市场价值进行了价格评估工作，对评估对象的市场价值做出了公允的评估。根据委托人提供的有关资料，结合评估人员的经验和对影响价格因素及市场因素的综合分析，形成以下独立、客观、公正的意见，现将评估具体情况综述如下：

一、评估对象

评估对象：沙雅县健康路以西康泰花园小区15号楼4单元602室房屋，产权人：魏宝宏，规划用途：住宅，总层数六层，该标的位于六层，建筑面积99.2平方米，建筑结构：为砖混结构。

二、评估目的

为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中被执行人魏宝宏名下的房地产价值提供价值参考依据。

三、评估对象范围

本次评估对象为：沙雅县健康路以西康泰花园小区15号楼4单元602室房屋。

(一) 评估对象的财产范围:

财产范围: 位于沙雅县健康路以西康泰花园小区 15 号楼 4 单元 602 室房屋的市场价值。

(二) 评估对象的区位状况

名称及坐落: 沙雅县健康路以西康泰花园小区 15 号楼 4 单元 602 室;

估计对象四至: 东至健康路, 西至晨光路, 南至色旦巴格西街, 北至北京路。

周边环境: 评估对象位于沙雅县健康路以西康泰花园小区 15 号楼 4 单元 602 室, 属于中等规模住宅小区, 各种配套设施齐全。

周边配套: 周边有县政府和商业街等, 教育、医疗、商业等配套设施。

道路交通情况: 评估对象周围道路交通方便, 交通分布点较为广泛; 搭载公交和出租车都方便, 道路通畅, 交通便捷。总结: 评估对象位于沙雅县较好地段内, 区域内环境较好, 周边同类物业较多, 各类基础设施公共设施较齐全, 交通较便利。

(三) 评估对象的实物状况

建筑物建成于 2010 年, 根据委托方提供的《房地产权结果信息一览表》确定, 面积为 99.20 平方米, 建筑结构为砖混, 用途为住宅, 建筑层数为地上 6 层, 评估标的所在层数为地上第 6 层。建筑物外墙为保温层, 室内墙面为乳胶漆, 有地板砖、门套、窗套、厨卫贴砖等, 装修材质一般, 属简单装修, 水、电、暖各项设施齐全, 使用正常。建筑物整体外观设计较好、物业安防设施齐全, 小区内环境较好, 周边配套设施较为完善。

(四) 评估对象的权益状况

本次评估评估报告中的权属、房地产性质是根据委托人提供的《新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院司法评估委托书》【(2019)新 2924 执 1245 号】《房地

产权结果信息一览表》确定，建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋产权人：魏宝宏，建筑面积：99.20 平方米，房屋现为查封状态。

四、价值时点

2020 年 03 月 26 日。

评估对象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，这一时点就是价格评估基准日。评估基准日是为满足评估目的的需要而确定，确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日较接近，一般不会对评估结果产生正常影响。

本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

五、价值类型

本次评估是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次评估的“市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2020 年 03 月 26 日的评估对象市场交易价格。

六、评估原则

我们在本次评估遵循了以下原则：

- (一) 独立、客观、公正原则
- (二) 合法原则
- (三) 价值时点原则
- (四) 替代原则
- (五) 最高最佳利用原则

十四、报告提交日期

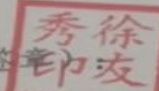
2020年04月13日

十五、价格评估人员

评估人员（签章）：

评估人员（签章）：

评估人员（签章）：

总经理（签章）：

新疆华正价格评估有限公司

2020年04月13日