

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6565090001202000093

资产评估报告名称： 奇台县人民法院拟执行周宏明与刘勇借款合同纠纷一案涉及的单项资产评估报告

资产评估报告文号： 中盛华评报字（2020）第1126号

资产评估机构名称： 中盛华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 花丽英(资产评估师)、杨玲(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 奇台县人民法院拟执行周宏明与刘勇借款合同纠纷一案 涉及的单项资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受奇台县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对奇台县人民法院拟执行周宏明与刘勇借款合同纠纷一案涉及的单项资产在2020年5月15日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

**评估目的：**受奇台县人民法院的委托，对奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号（天和花园小区14-1-201室）住宅房地产进行评估，为奇台县人民法院拟司法执行财产处置行为提供市场价值参考依据。

**评估对象：**为单项资产。

**评估范围：**评估范围为刘勇所有的位于奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号（天和花园小区14-1-201室）住宅房地产。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2020年5月15日。

**评估方法：**市场法。

**评估结论：**经评估，委估资产评估价值为46.14万元，人民币大写：肆拾陆万壹仟肆佰元整。单价为3,895.00元/平方米。

**评估结论使用有效期：**本评估报告的使用有效期自评估基准日2020年5月15日起一年有效。

### 特别事项说明：

1. 截止评估基准日，委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估结果为房地合一价值，评估值包含土地使用权价值。

2. 因被申请人不配合，本次评估无法进入室内进行勘察，根据评估专业人员对周围情况的调查及申请人的口述，判断委估房产有装修，故本次委估房产评估值含装修费用，若后期与其不符，价值应做相应调整。

3. 本次评估结果未考虑评估资产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

4. 根据奇台县不动产登记中心出具的《说明》〔（2020）050号〕，奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号（天和花园小区14-1-201室）住宅房地产已被奇台县人民法院查封，查封来文字号（2019）新2325执4号，查封时间为2019年7月23日至2022年7月23日，委估资产已设定抵押，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司奇台县支行。

奇台县人民法院拟执行周宏明与刘勇民间借贷纠纷  
一案涉及的刘勇所有的单项资产  
评估报告

中盛华评报字(2020)第 1126 号

奇台县人民法院:

中盛华资产评估有限公司(以下简称“中盛华评估公司”)接受贵院的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对贵院拟执行周宏明与刘勇借款合同纠纷一案涉及的单项资产在 2020 年 5 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人概况

(一)委托方概况

名称:奇台县人民法院

地址:奇台县团结南路

承办人:陈实

联系电话:18199001011

(二)申请人概况

联系人:周宏明

联系电话:18999557587

身份证号:652325197502070016

(三)被申请人概况

联系人:刘勇

联系电话:13689915111

身份证号:652325196612232413

二、评估目的

受奇台县人民法院的委托,对奇台县健康西路 2 区 11 丘 205 幢 2 层 1 单元 4 号(天和花园小区 14-1-201 室)住宅房地产进行评估,为奇台县人民法院拟司法执行财产处置行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为单项资产。

## (二) 评估范围

评估范围为刘勇所有的位于奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号(天和花园小区14-1-201室)住宅房地产,《房屋所有权证》证号为:奇房权证奇台字第00039427号。证载房屋建筑面积为118.45平方米。委估房产修建于2006年,混合结构。至评估基准日委估房地产已被法院查封,查封日期为2020年03月23日至2023年03月22日。委估资产已抵押,抵押权利人为中国农业银行股份有限公司奇台县支行。

## 四、价值类型

根据本次评估目的和评估对象自身条件,确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年5月15日。

该基准日是奇台县人民法院司法评估委托书的委托日期。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为

奇台县人民法院司法评估委托书[(2020)新2325执857号]。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》(经中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)及最高人民法院的司法解释;
2. 《中华人民共和国担保法》(2003年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
3. 《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);
4. 《人民法院委托评估规范》(法办(2018)273号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(经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);
6. 《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布,自2016年12月1日起实施);
7. 《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过);
8. 《中华人民共和国民法总则》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第五次

变。

#### (二) 评估对象于评估基准日状态假设

1. 根据奇台县不动产登记中心出具的《说明》[(2020)050号]，奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号(天和花园小区14-1-201室)住宅房地产已被奇台县人民法院查封，查封来文字号(2019)新2325执4号，查封时间为2019年7月23日至2022年7月23日，委估资产已设定抵押，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司奇台县支行。本次评估过程中假设评估对象无权利限制。

2. 假设本次评估所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

3. 假设评估对象所涉及的资产不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

4. 本次评估不存在当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

#### 十、评估结论

经评估，委估资产评估价值为46.14万元，人民币大写：肆拾陆万壹仟肆佰元整。单价为3,895.00元/平方米。

#### 十一、特别事项说明

(一) 截止评估基准日，委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估结果为房地合一价值，评估值包含土地使用权价值。

(二) 因被申请人不配合，本次评估无法进入室内进行勘察，根据评估专业人员对周围情况的调查及申请人的口述，判断委估房产有装修，故本次委估房产评估值含装修费用，若后期与其不符，价值应做相应调整。

(三) 本次评估结果未考虑评估资产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

(四) 根据奇台县不动产登记中心出具的《说明》[(2020)050号]，奇台县健康西路2区11丘205幢2层1单元4号(天和花园小区14-1-201室)住宅房地产已被奇台县人民法院查封，查封来文字号(2019)新2325执4号，查封时间为2019年7月23日至2022年7月23日，委估资产已设定抵押，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司奇台县支行。

(五) 本次评估项目中盛华评估公司于2020年5月15日通过奇台县人民法院组织的统一网上摇号取得，并从奇台县人民法院审管办取得本报告中相关鉴定资料。