



新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位
资产评估报告·摘要

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定
涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙
名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋
底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位

资产评估报告

中证（新疆鉴）估字（2022）第0012号

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

中证房地产评估造价集团有限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，对新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托评估的被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位在2022年4月12日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：

本次评估目的是为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院受理案件中涉案资产，提供基准日市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托评估被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位，详情见下表：



新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位
资产评估报告·摘要

建筑物名称	产权人	身份证号	结构	建成年月	产权类型
D-240号车位	吴文龙	422129197003040578	钢混	2015年	使用权
备注：如因政府征用提前收回使用权，甲方有权解除本协议，转让费按实际使用年限计算，未使用部分退还乙方。计算公式为：{土地使用截止年限2062年-收回车位时土地的已使用年限}*{车位实际成交价/(土地使用截止年限2062年-车位成交价时土地已使用年限)}元=应退费用					

三、价值类型及其定义：

本次评估采用市场价值类型。

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

四、评估基准日：2022年4月12日

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

根据以上评估工作，得出如下评估结论：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位在评估基准日2022年4月12日资产评估价值125,000元，大写人民币壹拾贰万伍仟元整。

七、特别事项说明：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、本次评估中委托人仅能提供评估对象《使用权转让协议》、《收



据》，评估对象的权属等相关信息依据委托人出具的《使用权转让协议》，提请本报告使用人注意。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

根据评估人员了解，被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位物业费2022年未交，提请本报告使用人注意。

(三) 重要的利用专家工作及相關报告情况：

无

(四) 重大期后事项：

无

(五) 其他特别事项说明

1. 评估范围以委托书载明的范围为准，并经原告签字确认。

2. 根据当事人和委托人介绍，本次评估中产权信息均以委托人提供的《使用权转让协议》以及我公司现场勘查记载为准。

3. 我们对评估对象的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位。如果这些评估对象内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

4. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本次评估结果未考虑设备拍卖完成后的相关税费。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。



新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位
资产评估报告·摘要

八、评估报告有效期：

本报告的有效期为1年，即从2022年4月12日至2023年4月11日。

九、资产评估报告日：2022年4月25日

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟司法鉴定涉及的袁武学与吴文龙借款合同纠纷一案中被执行人吴文龙名下位于乌鲁木齐市水磨沟区昆仑东街102号南湖小区A区8栋底商住宅楼5单元901室对应负一层D-240号车位
资产评估报告·正文

资产评估师:



姜

资产评估师:



中证房地产评估造集团有限公司



2022年4月25日