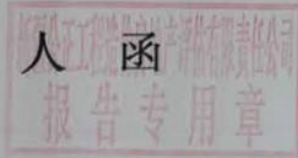


# 致 估 价 委 托 人 函



乌鲁木齐市天山区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

## 一、 估价目的

对申请执行人杨宏坤与被执行人都学东、赵军民间借贷一案中所涉及的房地产市场价格进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

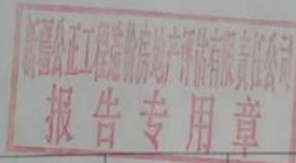
## 二、 估价对象

估价对象为都学东所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及土地使用权），坐落于乌鲁木齐市水磨沟区新民东街 79 号 2 栋 1 至 6 层，证载建筑面积为 1164.00 平方米，规划用途为商业用房，建成于 1993 年；无证建筑：地下室约 158.67 平方米，一至二层约 59.22 平方米。

房产证登记信息如下表：

房产证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	修建年份	附记
乌房权证水磨沟区字第 2010303346 号	乌鲁木齐市水磨沟区新民东街 79 号 2 栋 1 至 6 层	都学东	混合	6	1-6	1164.00	商业用房		

土地使用权证登记信息如下：



土地使用权证号	权属性质	土地使用人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	使用权终止日期
乌国用(2005)第0009819号	国有	都学东	住宅、其他商服用地	出让	323.37	2036年01月01日

### 三、 价值时点

本次评估的价值时点为2018年10月31日。

### 四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

### 五、 估价方法

本次估价采用收益法。

### 六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点(2018年10月31日)的评估价值为人民币6488218元(大写：陆佰肆拾捌万捌仟贰佰壹拾捌元整)，评

估单价 5574 元/平方米（以证载建筑面积计）。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1、估价对象房产证证载用途为商业用房，土地使用权证记载用途为住宅、其他商服用地，提请报告使用者注意。

2、以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十一月二十三日

法定代表人：刘勇

# 估 价 师 声 明



1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 10 月 31 日对估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名	日期
钟婉玲	6520140008	钟婉玲	2018.11.23
孟福全	6520060007	孟福全	2018.11.23

注册号: 6520060007