

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

我公司依据乌鲁木齐市米东区人民法院《鉴定委托书》【(2016)新0109执916号】，对申请人新疆鑫瑞祥典当有限责任公司与被执行人杨斌、马芳、穆军民间借贷纠纷案中的涉案房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象及范围：为位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号18栋3层1单元302室住宅用途房地产。依据《房屋产权证》和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，详见下表：

所有权人	产权证号	结构	总层数/所在层数	修建年代	建筑面积 (m ²)
杨斌	乌房权证米东区字第2013421533号	混合	6/3	2006	121.35

规划用途：住宅，产权来源：买卖，共有情况：单独所有，产别：私有房产，房屋登记日期：2013年8月29日。

本次估价范围包括建筑面积121.35 m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. 价值时点：2016年9月1日。

4. 价值类型：市场价值

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币63.68万元，大写：人民币陆拾叁万陆仟捌佰元整，折合单价：人民币5248.00元/平方米。

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效（自2016年9月23日至2017年9月22日）。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2016年9月23日