



# 致 估 价 委 托 报 告 专 用 函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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

对高志兵与李劲案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

## 二、 估价对象

估价对象为李劲所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市新市区长沙路 1111 号星汇立方小区 3 栋 8 层 3 单元 803 室，证载建筑面积为 76.48 平方米，设计用途为住宅。星汇立方小区所占宗地为国有土地，用途为住宅用地。

不动产登记信息如下表：

| 房 产 证<br>号                        | 房屋坐落   | 房屋所<br>有权人 | 结 构 | 总 层<br>数 | 所 在<br>层 | 建 筑 面<br>积 (m <sup>2</sup> ) | 设计用<br>途 | 修 建<br>年 份 | 附 记 |
|-----------------------------------|--|------------|-----|----------|----------|------------------------------|----------|------------|-----|
| 乌房权证高<br>新 字 第<br>2015407139<br>号 | 乌鲁木齐市新市区<br>长沙路 1111 号星汇<br>立方小区 3 栋 8 层 3<br>单元 803 室 | 李劲         | 钢混  | 18       | 8        | 76.48                        | 住宅       | 2010 年     |     |

1、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。

2、如报告使用人对估价报告有异议，请于收到报告 5 日内向估价报告委托方书面提出异议书。

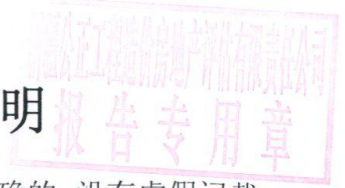
新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一九年一月八日

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。

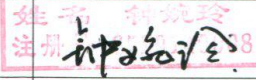

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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。

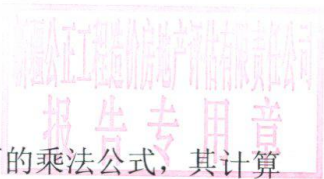
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 12 月 27 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        | 签名   | 日期        |
|-----|------------|--|-----------|
| 钟婉玲 | 6520140008 |  | 2019.1.8. |
| 孟福全 | 6520060007 |  | 2019.1.8  |





价格的方法。本次评估采用百分比修正和调整下的乘法公式，其计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A<sub>i</sub>-未来第 i 年的净收益

Y<sub>i</sub>-未来第 i 年的报酬率

n-收益期

#### 十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 12 月 27 日 的估价结果为人民币 633560 元(大写:陆拾叁万叁仟伍佰陆拾元整), 评估单价 8284 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告,使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

#### 十一、注册房地产估价师: