



房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-818号）

估价项目名称：买买提江·依明所有位于和田市伊力其乡肖尔巴格村（二
环北路83号）房屋建筑物及地上构筑物重置现值、土
地使用权市场价值评估

估价委托人：和田市人民法院

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李海芳 6520080019

孔媛 6520120016

估价报告出具日期：2019年12月24日

致估价委托人函

致函对象：和田市人民法院

估价目的：为委托方进行司法执行而提供估价对象于价值时点的房屋建筑物及地上构筑物重置现值、土地使用权市场价值。

估价对象：

- 权利人：买买提江·依明；
- 财产范围：估价对象为建筑面积 577.40 平方米的房屋建筑物和地上构筑物，宗地面积为 1084.16 平方米的土地使用权，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；
- 名称：买买提江·依明所有的自建房地产
- 坐落：和田市伊力其乡肖尔巴格村（二环北路 83 号）；
- 规模：独立院落自建房，房屋建筑物及地上构筑物建筑面积为 577.40 平方米（包含二层钢筋混凝土结构住宅面积 487.59 平方米、一层钢筋混凝土结构地下室面积 24.33 平方米、一层砖木结构鸽舍面积 9.76 平方米、一层砖混结构车库面积 55.72 平方米）
- 用途：住宅房地产；
- 权属：权利人为买买提江·依明，已取得《国有土地使用证》（证号：和市国用（2013）第 00014147 号），单独所有，权属清楚。（根据《国有土地使用证》记事页：该宗地以 20% 出让方式取得国有土地使用权，面积为 1084.16m²，用途为：住宅用地）。

价值时点：2019 年 11 月 12 日

价值类型：房屋建筑物及地上构筑物重置现值、土地使用权市场价值。

估价方法：房地分估，土地使用权市场价值采用基准地价修正法、成本

逼近法，房屋建筑物及地上构筑物重置现值采用成本法。
估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人及相关当事人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，土地使用权市场价值采用基准地价修正法、成本逼近法，房屋建筑物及地上构筑物重置现值采用成本法。在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 11 月 12 日的估价结果如下：

房地产评估总价：人民币 1,377,605.97 元。

大写金额：人民币壹佰叁拾柒万柒仟陆佰零伍元玖角柒分。

特别提示：1、估价结果仅为房屋建筑物及地上构筑物重置现值、土地使用权市场价值，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

2、估价对象宗地是国有土地，以 20% 出让取得国有土地使用权，在转让时需按规划用途评估价补交 80% 出让金差价。

致函日期：2019 年 12 月 24 日





估价师声明

我们郑重声明：

- 1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5. 注册房地产估价师于2019年11月12日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘查的客观性、真实性、公正性承担责任。
- 6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。
- 7. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章
李海芳	中国注册房地产估价师 姓 名 李海芳 注册号 6520080019	李海芳
孔媛	中国注册房地产估价师 姓 名 孔媛 注册号 6520120016	孔媛



米、一层钢筋混凝土结构地下室面积 24.33 平方米、一层砖木结构鸽舍面积 9.76 平方米、一层砖混结构车库面积 55.72 平方米），对应土地使用权面积为 1084.16 平方米的土地；

• 用途：住宅房地产；

• 权属：权利人为买买提江·依明，已取得《国有土地使用证》（证号：和市国用（2013）第 00014147 号）、未办理《房屋所有权证》，单独所有，权属清楚（根据《国有土地使用证》（证号：和市国用（2013）第 00014147 号）记事页：该宗地以 20% 出让方式取得国有土地使用权）。

3、土地基本状况（见下表）：

产权证号	土地使用权人	使用权类型	形状
和市国用（2013）第 00014147 号	买买提江·依明	住宅/出让	近似矩形
坐落	终止日期	使用权面积	土地开发程度
和田市伊力其乡肖尔巴格村	2083 年 11 月 8 日	1084.16 m ²	六通一平
宗地四至	东至二环北路；西至买买提·阿不拉、阿力木；南至买买提江·依明；北至空地		

4、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	未办理《房屋所有权证》						
所有权人	买买提江·依明						
坐落	和田市伊力其乡肖尔巴格村（二环北路 83 号）						
用途	住宅	面积	487.59 m ²	建筑 结构	钢筋混 凝土结 构	层 数	2 层
	地下室		24.33 m ²		钢筋混 凝土结 构		-1 层
	鸽舍		9.76 m ²		砖木结 构		1 层
	车库		55.72 m ²		砖混结 构		1 层
四至	东至买买提·阿不拉、阿力木；西至玫瑰大道；南至空地；北至买买提江·依明						

设施设备	上水、下水、电、通讯、天然气等设施齐备、完全
装饰装修	建筑外墙：外墙面砖、涂料 进户门：铝合金型材门 室内：屋内地面铺木地板、地板砖，墙面按户室用途装修风格不一（工艺石膏墙面、墙纸），顶部户室用途装修风格不一（工艺石膏吊顶、实木工艺吊顶）； 厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖，顶棚扣板吊顶、仿木纹吊顶。 窗户：均为塑钢窗。
维护状况	设施维护状况一般

五、价值时点

评估师接受评估委托后于2019年11月12日当日实地勘察现场，故本次价值时点定于2019年11月12日。

六、价值类型

1、价值类型：市场价值、重置价值

2、市场价值：是指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。

3、重置价值：是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

4、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值。

七、估价原则



成新率得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式：

$$\text{建筑物价值} = \text{建筑物重新购建成本} \times \text{成新率}$$

十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的土地使用权市场价值及房屋建筑物及地上构筑物的重置现值为：

房地产评估总价：人民币 1,377,605.97 元。

大写金额：人民币壹佰叁拾柒万柒仟陆佰零伍元玖角柒分。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
李海芳	中国注册房地产估价师 6520080019 李海芳 注册号 6520080019	李海芳
孔媛	中国注册房地产估价师 6520120016 媛 注册号 6520120016	孔媛

十二、实地查勘期

2019年11月12日当日。

十三、估价作业期

2019年11月12日至2019年12月24日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即2019年12月24日至2020年12月23日）。