



房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-820号）

估价项目名称：买吐地·依明所有位于和田市肖尔巴格乡肖尔巴格村（二
环北路119号）房屋建筑物重置现值、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重置现值、土地使用权市场价值。

估价对象：

●权利人：买吐地·依明；

●财产范围：估价对象为建筑面积 562.84 平方米的房屋建筑物，宗地面积为 749.89 平方米的土地使用权（其中 9.88 m²土地道路规划红线内不能修建永久性建筑物），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：买吐地·依明所有的自建房地产；

●坐落：和田市肖尔巴格乡肖尔巴格村（二环北路 119 号）；

●规模：独立院落自建房，房屋建筑面积为 562.84 平方米（3 层钢筋混凝土结构住宅）；

●用途：住宅房地产；

●权属：权利人为买吐地·依明，已取得《国有土地使用证》（证号：和市国用(2013)第 00014415 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 749.89 m²（其中 9.88 m²土地道路规划红线内不能修建永久性建筑物），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1443565.75元。

大写金额：壹佰肆拾肆万叁仟伍佰陆拾伍元柒角伍分。

1

特别提示：1、估价结果仅为房屋建筑物重置现值、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的。

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



地址：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话：0991-8877565、8877923（办）



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 |

层钢筋混凝土结构住宅），对应土地使用权面积为 749.89 平方米的土地（其中 9.88 m²土地道路规划红线内不能修建永久性建筑物）；

• 用途：住宅房地产；

• 权属：权利人为买吐地·依明，已取得《国有土地使用证》、（证号：和市国用(2013)第 00014415 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 00014415 号）记事页：该宗地以 20% 出让方式取得国有土地使用权，其中 9.88 m²土地道路规划红线内不能修建永久性建筑物）。

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 00014415 | 号买吐地·依明 | 住宅/出让 | 近似矩形 |
| 坐落 | 终止日期 | 使用权面积 (m ²) | 土地开发程度 |
| 和田市肖尔巴格乡肖尔巴格村 | 2083 年 11 月 21 日 | 749.89 | 六通一平 |
| 宗地四至 | 东至二环北路；西至买买提；南至买买提明；北至买买提阿布拉 | | |

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 | 买吐地·依明 | | |
| 坐落 | 和田市肖尔巴格乡肖尔巴格村（二环北路 119 号） | | |
| 用途 | 住宅 | 面积 | 562.84 m ² |
| 层数 | 三层 | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 四至 | 东至二环北路；西至买买提；南至买买提明；北至买买提阿布拉 | | |
| 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、瓷砖，墙面按户室用途装修风格不一（木质墙面、墙纸墙面），顶部户室用途装修风格不一（实木工艺吊顶、工艺木吊顶、三合板吊顶等）； 厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖，顶棚扣板吊顶。 窗户：均为塑钢窗。 | | |
| 维护状况 | 设施维护状况一般 | | |

权市场价值及房屋建筑物重置现值为：

房地产评估总价：人民币 1443565.75 元。

大 写 金 额 ： 壹佰肆拾肆万叁仟伍佰陆拾伍元柒角伍分。

十一、注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 章 |
|-----|---|--|
| 李海芳 |  |  |
| 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）。