

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐县安宁渠镇西戈壁村二队一处自建住宅房地产；财产范围包括建筑物、占有的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 531.39 平方米；法定用途住宅用房，现状为在建工程；在建工程总层数 3 层（负一层至二层）；建筑结构为框架；土地使用面积 467.2 平方米；土地属集体所有；权属人为陈彦举。

价值时点：2018 年 7 月 11 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：成本法

估价结果：见下表：

项目名称		建筑物价值	土地价值
相关结果			
测算结果	总价(元)	315,114	420,480
	单价(元/m ²)	593	900
评估价值	总价(元)	735,594 (大写：人民币柒拾叁万伍仟伍佰玖拾肆元整)	
	单价(元/m ²)	1,384	

特别提示：（1）估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、占有的土地使用权，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2018 年 10 月 24 日至 2019 年 10 月 23 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司
 法定代表人：薛山
 〇一八年十月二十四日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

地址：乌鲁木齐市北站公路 51 号

联系电话：18160525232

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 号蓝海 709 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、13999195805

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、占有的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象房屋权益状况以《宅基地使用证》、《乡村建设规划许可证》、《建筑、用地红线说明书》《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018-cx0011-12906）记载及现场勘查，《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中登记的 96 平方米房屋已灭失，估价对象现状为地上二层地下一层在建工程。

房屋坐落：乌鲁木齐县安宁渠镇西戈壁村二队一处自建住宅

房屋所有权人：陈彦举

总层数：共三层；

总建筑面积：531.39平方米；其中地下一层183.93平方米，一层183.93平方米，二层163.53平方米；

用途：住宅；

建筑结构：框架； 朝向：南北；

（三）土地基本状况

1. 四至：东至：巷道；南至：湖瑞清私宅；西至：巷道；北至：王成林私宅，位于乌鲁木齐县安宁渠镇西戈壁二队，村内无大型商超附近为零星零售小卖店。

2、土地使用权人：陈彦举；土地权属：集体所有；宅基地面积：467.2平方米。

3、开发程度：红线外六通（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），红线内正在建设中。

（四）建筑物基本状况

估价对象为地上二层地下一层自建住宅，价值时点已完成框架主体工程，需续建的内容为墙体工程、水电暖等基础设施、门窗工程、装饰工程、防水、隔热工程等。

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2018年7月11日，作为取价依据。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

估价结果汇总表

币种：人民币

项目名称		建筑物价值	土地价值
相关结果	总价(元)	315,114	420,480
	单价(元/m ²)	593	900
测算结果	总价(元)	735,594 (大写：人民币柒拾叁万伍仟伍佰玖拾肆元整)	
	单价(元/m ²)	1,384	

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、占有的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	652065200020009		2018.10.20
吴晓丹	6520150007		2018.10.20

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2018年7月18日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2018年7月11日至2018年10月24日，评估报告提交日期为2018年10月24日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2018年10月24日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2018年10月24日至2019年10月23日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日

乡村建设规划许可证

副本 (用地、工程)

编号: A33150
201260801

建设单位(个人)	陈彦举	工程地址	河西村水		
建筑工程名称	用地面积	建筑面积	层数	结构	备注
私宅	467.20 m ²	320.00 m ²	贰	砖混	翻建

遵守事项

- 一、 本证为《乡村建设规划许可证》的副本。
- 二、 本证不得作为换发产权证的法律凭证。
- 三、 建房申请人必须严格按照设计红线规定的尺寸、范围和要求进行建筑定线。由我局验线填写验线记录。
- 四、 建设工程施工期间, 此证作为规划、建设、执法各行政主管部门查验的凭证。
- 五、 建设工程竣工, 经我局检查验收合格后, 由此证换领《乡村建设规划许可证》正本及附件、附图。
- 六、 本证妥善保存施工场地备查, 其他单位、人员均不得收缴。
- 七、 测量标志、文物古迹、公用设施等要妥善保护, 如需动迁应经有关部门批准, 影响到居民生活时, 应妥善予以解决。
- 八、 必须保证相邻建设工程, 设施安全, 因设计施工原因而导致相邻房屋裂损破坏等, 应由建设单位或个人负相应责任。
- 九、 本证与所需附图由发证机关依法确定, 涂改无效。
- 十、 凡涉及拆除旧房翻建新房的建设单位(个人)需持建筑设计红线到市房产局对原房产证中拟拆除翻建的房屋产权面积进行注销后方可领取《乡村建设规划许可证》正本。

自领取本证起12个月内开工建设。逾期应申请延期, 延期期限不得超过6个月, 逾期自行

二〇一二年六月二十五日



乌鲁木齐高新区规划房产局

建筑、用地红（蓝）线说明书

陈彦举 投资 32.00 万元，申请修建 住宅 工程，经我局审查批准，在 河滩村队 批准用地 467.20 m² 进行建设。

建筑项目及要 求

名称	建筑面积 m ²	层数	跨度	结构	设防 烈度	栋数	备注
住宅	320.00	贰	10.00m	砖混	8°	壹	新建
建筑采用坡屋顶处理，地下室不得超过2.00米							

- 1、设计部门必须严格按照红线规定的尺寸、范围和要求进行设计。建筑物最突出部分，包括台阶、阳台、坡道、橱窗、扶壁柱及其它挑出部分，均不得超出红线。凡大型建筑以及沿山或重点地区的建筑必须先进行初步设计或方案图设计，经设计单位签名，由建设单位报送我局批准后，方可进行施工图的绘制。否则造成返工等损失，由建设单位和设计单位自负。
- 2、红线范围内凡涉及房地、树木、地上、地下各种管线、水渠、道路、坟墓、文物古迹以及各种标志的迁移、变动或相互影响等事项，均由建设单位事先与有关部门协商，按章办妥手续后，方可动工。
- 3、设计、施工必须保证相邻一切地上、地下工程的设施安全，如有设计不周、施工不当，造成相邻工程设施开裂、损、毁及其它事故，均由设计、施工部门负全部责任。
- 4、各种附属工程，锅炉房、变配电、车库、停车场、绿化以及道路、给排水、暖气管等工程，应同时办理有关批准手续，并与主体建筑同时设计、同时施工、同时交付使用。沿街建筑，应同时办理有关批准手续，并与主体建筑同时设计、同时施工、同时交付使用。
- 5、本图不得作为施工依据，应将施工图纸一套（建筑平、立、剖面及结构基础平面）报送我局申请领取乡村建设规划许可证。凡无证施工，均属违法工程。
- 6、建筑红线图有效期一年，用地蓝线图有效期一年，凡过期不建设和不使用土地者，本红线图作废，不再另行通知，我局另行安排它用。
- 7、本红（蓝）线说明书与所附红（蓝）线图配套使用，二者缺一不可。

编号: A33150

二〇一二年六月二十五日

201260801

