

伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的

单项资产评估报告

华盛评鉴字(2018)第 0037 号

(共壹册, 第 1 册)

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

2018 年 11 月 13 日

伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的
单项资产评估报告目录

声 明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	5
一、委托人、申请人及被申请人概况.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	12
评估报告附件.....	14

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的 单项资产评估报告摘要

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受吉木萨尔县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对住宅房产采用市场法评估，按照必要的评估程序，对吉木萨尔县人民法院执行伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的单项资产在评估基准日 2018 年 7 月 11 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对路文江所属的位于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区 3 商楼 1 单元 301 室、501 室及 2 商楼 1 单元 401 室、402 室的住宅房地产进行评估，为吉木萨尔县人民法院执行伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案提供价值参考依据。

评估对象：单项资产

评估范围：对路文江所属的位于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区 3 商楼 1 单元 301 室、501 室及 2 商楼 1 单元 401 室、402 室的住宅房地产。

产权证号	位置	用途	建筑类型	所在层数（总层数）	建筑面积（M ² ）	结构	建筑年代
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)3商楼1单元301室	商品住宅	多层	第3层 (地下1层, 地上5层)	91.54	混合	2012年
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)3商楼1单元501室	商品住宅	多层	第5层 (地下1层, 地上5层)	91.54	混合	2012年
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)2商楼1单元401室	商品住宅	多层	第4层 (地下1层, 地上4层)	92.83	混合	2012年
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)2商楼1单元402室	商品住宅	多层	第4层 (地下1层, 地上4层)	110.67	混合	2012年

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 7 月 11 日

评估方法：市场法

评估结论：委估房产的评估值为 542,800.00 元，人民币(大写)：伍拾肆万贰仟捌佰元整。

评估结论使用有效期：本评估报告的使用有效期自评估基准日 2018 年 7 月 11 日起一年有效。

特别事项说明：

（一）委估房地产建造于农村集体土地的个人宅基地上，未办理《国有土地使用证》，上述评估结果仅为房屋的价值，不包括土地使用权价值；

（二）委估房地产未办理《房屋所有权证》，房屋的面积是按申请人伍建雄提供的由新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的吉嘉房测字（2018）086号及087号《房地产测绘结果报告书》的内容确定。

（三）根据《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院执行裁定书》〔（2017）新2327执166号〕的记载，该房产已于2017年5月31日被吉木萨尔县人民法院查封，查封期限为三年。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的
单项资产评估报告
华盛评鉴字(2018)0037号**

吉木萨尔县人民法院：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称“华盛评估公司”）接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对住宅房产采用市场法评估，按照必要的评估程序，对吉木萨尔县人民法院执行伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案涉及的单项资产在评估基准日2018年7月11日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、申请人及被申请人概况

（一）委托人概况

名称：吉木萨尔县人民法院
住所：新疆吉木萨尔县吉木萨尔镇文明西路6号
联系人：蔡辰
联系电话：17799591608

（二）申请人概况

申请人：伍建雄
联系电话：15299608688

（三）被申请人概况

联系人：路文江
身份证号：652327197308210612
联系电话：13899631000

二、评估目的

本次评估目的是对路文江所属的吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3商楼1单元301室、501室及2商楼1单元401室、402室的住宅房产进行评估，为吉木萨尔县人民法院执行伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为单项资产。

（二）评估范围

评估范围为路文江所属的位于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3商楼1单元301室、501室及2商楼1单元401室、402室的住宅房地产，并由申请人及被申请人家属签字确认为准，具体情况如下：

1、房屋情况

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3商楼为地上5层（带地下室）的砖混结构楼房，2商楼为地上4层（带地下室）的砖混结构楼房，建筑面积合计386.58平方米，均建成于2012年，外墙刷防水涂料，塑钢窗，防盗门，楼道为砼地面，楼梯扶手为铁质护栏，墙面刷涂料。花园小区未办理《房屋所有权权证》及《国有土地使用证》，根据申请人伍建雄提供的由新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的吉嘉房测字（2018）086号及087号《房地产测绘结果报告书》的内容，确定本次评估房产的建筑面积，具体情况为：3商楼1单元301室及501室面积均为91.54m²、2商楼1单元401室面积为92.83m²、2商楼1单元402室面积为110.67m²。

评估人员在法官、申请人及被申请人家属的陪同下，进入室内实地进行查勘，委估房屋户型除2商楼1单元402室为三室两厅一厨一卫外，其余房屋户型均为两室两厅一厨一卫；毛坯，水、电、暖齐全。截止评估基准日房屋均处于空置状态，维护保养较好。

2、土地情况

根据吉木萨尔县国土资源局出具的[吉土征拨（2011）056号]《建设用地批准书》的记载，花园小区占用的为农村集体土地，土地取得方式为划拨，土地性质为住宅用地，批准用地面积为5138.2平方米。据吉木萨尔县二工镇头工街东村村民委员会出具的证明显示，花园小区占用的宅基地共为三部分：即被申请人路文江个人的及路文江购买和高价置换的宅基地。

3、区位情况

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区位于吉木萨尔县二工镇头工新村，该区域以住宅为主，商服繁华程度一般；通吉木萨尔县至奇台县及奇台县至乌鲁木齐市的城际班车，交通条件较好，周边无学校、市场等配套设施。

4、委估资产权利情况

根据《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院执行裁定书》[（2017）新2327执166号]的记载，该房产已于2017年5月31日被吉木萨尔县人民法院查封，查封期限为三年。

四、价值类型

根据本次评估目的以及评估所依据的条件和评估对象状况,本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求,故确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估以现场勘查日 2018 年 7 月 11 日为评估基准日。

该基准日是与申请人和被申请人双方沟通协商后,根据实际的现场勘查日,能较好的反映委估资产状况及实际工作的具体进展情况等因素而确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 吉木萨尔县人民法院司法鉴定委托书[吉法委字(2018)第 44 号];
2. 新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的[吉嘉房测字(2018)086 号及 087 号]《房地产测绘结果报告书》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》(第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过,自 2007 年 10 月 1 日起施行)
2. 《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布,自 2016 年 12 月 1 日起实施);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(经 2007 年 9 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正);
5. 《中华人民共和国合同法》(主席令 9 届第 15 号);
6. 其他有关法规和规定。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
3. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

综合上述原因，本次评估对委估资产采用市场法。

（二）评估方法说明

本项目中对于房屋建筑物的评估主要采用市场法。市场法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价或价值的方法。

计算公式为：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

八、评估实施过程和情况

根据《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

华盛评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与华盛评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）接收委托书

在明确了上述事项的基础上，根据吉木萨尔县人民法院提供的《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院司法鉴定委托书》[吉法委字（2018）第44号]：

委托事项，进行资产评估。

（三）编制评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，依据评估委托书的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与申请人、被申请人家属进行交谈，了解资产的保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件等资料。

（五）收集评估资料

评估人员听取申请人、被申请人有关人员就委托评估资产的历史和现状介绍，了解

- 5.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9.《资产评估执业准则——资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]39号）。

（四）权属依据

无权属依据

（五）取价依据

- 1.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854-2013；
- 2.《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2001；
- 3.1995年《全国统一建筑工程基础定额》；
- 4.1998年《新疆维吾尔自治区建筑工程补充预算定额》；
- 5.2010年《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（上、下册）》；
- 6.2014年《新疆维吾尔自治区建筑工程补充消耗量定额》；

（六）其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录；
- 2.评估人员市场调查询价收集的各类与评估相关的佐证资料；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务可以采用市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

成本法是指通过估测被评估单位资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产的未来预期收益，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

本次委估的为单项资产，其未来预期收益不能单独预测，且预期收益所承担的风险不能用货币来衡量；故不适宜采用收益法。委估的资产为住宅房地产，其价格直接取决于其效用而非花费的成本，成本法没有考虑房地产的效用、价值和市场的需求，所以未选择成本法。本次委估的资产，有活跃的公开市场及可比的资产及其交易活动，适宜采用市场法。

评估对象现状，关注评估对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和华盛评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由华盛评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司假定其可信而没有进行验证，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法規规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。
3. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

十、评估结论

经评估，于评估基准日 2018 年 7 月 11 日委估资产评估价值为 542,800.00 元，人民币(大写):伍拾肆万贰仟捌佰元整。

确定估价对象在二〇一八年七月十一日的估价结果如下:

产权证号	房号	用途	建筑类型	所在层数(总层数)	建筑面积(M ²)	结构	建筑年代	评估值(元)	单价(元/平方米)
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)3号楼3层301室	住宅	多层	第3层 (地下1层,地上5层)	91.54	混合	2012	147,200.00	1,608.59
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)3号楼5层501室	住宅	多层	第5层 (地下1层,地上5层)	91.54	混合	2012	113,500.00	1,240.21
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)2号楼4层401室	住宅	多层	第4层 (地下1层,地上4层)	92.83	混合	2012	128,600.00	1,386.11
无	吉木萨尔县二工镇头工新村(花园小区)2号楼4层402室	住宅	多层	第4层 (地下1层,地上4层)	110.67	混合	2012	153,400.00	1,386.11
合计								542,800.00	

十一、特别事项说明

(一) 委估房地产建造于农村集体土地的个人宅基地上，未办理《国有土地使用证》，上述评估结果仅为房屋的价值，不包括土地使用权价值；

(二) 委估房地产未办理《房屋所有权证》，房屋的面积是按申请人伍建雄提供的由新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的吉嘉房测字(2018)086号及087号《房地产测绘结果报告书》的内容确定。

(三) 根据《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院执行裁定书》[(2017)新2327执166号]的记载，该房产已于2017年5月31日被吉木萨尔县人民法院查封，查封期限

为三年。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(四) 本次评估的房屋建筑物未办理房产证。本次评估仅对其价值做出反映，不对其产权做任何保证；如因产权问题引起经济和法律纠纷，华盛评估公司及评估人员不承担相关责任。

(五) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

(六) 本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对被申请人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

(七) 对委托方、申请人及被申请人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方、申请人及被申请人未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(九) 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

(十) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使

用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 11 月 13 日。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

中国·新疆



资产评估师



资产评估师



评估报告附件

1. 委托方提供的《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院司法鉴定委托书》[吉法委字(2018)第44号];
2. 新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的吉嘉房测字(2018)086号及087号《房地产测绘结果报告书》。
3. 委托方提供的《新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院执行裁定书》[(2017)新2327执166号]
4. 法院出具资料：吉木萨尔县人民法院涉案司法评估、审计、评估、拍卖申请表、吉木萨尔县人民法院司法评估委托书、吉木萨尔县人民法院执行裁定书。
4. 现场勘查记录;
5. 资产评估师承诺函;
6. 资产评估机构营业执照复印件;
7. 资产评估机构资格证书复印件;
8. 签字资产评估师资格证书复印件。

新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院司法鉴定委托书

吉法委字（2018）第44号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司：

我院审理(2018)新2327执恢81号伍建雄与路文江建设工程施工合同纠纷一案，因有伍建雄申请，需委托你公司予以鉴定。现将有关材料送去，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或者盖章。鉴定人鉴定的，由鉴定人所在单位证明鉴定人身份，加盖单位公章后，寄送我院。

委托内容：对位于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2商楼1单元401、402室，3商楼1单元301、501室四套房屋的现有价值进行评估。

与案件相关的具体事宜请联系承办法官，我院送去的有关材料，请一并退还我院，收件人：罗芳 联系电话：6735735 15769018896。

附件：





吉木萨尔县人民法院

涉案司法鉴定、审计、评估、拍卖申请表

案号：(2018)新 2327 执恢 81 号	承办人：	蔡辰	联系电话： 17799591608
案由：建设工程施工合同纠纷	标的额：	476319.5 元	评估
申请人：伍建雄		联系电话：15299608588	
被执行人：路文江		联系电话：13319942377、 13899631000	
鉴定审计 评估拍卖目的	评估路文江所有的位于吉木萨尔县二宫镇头工新村花园小区 2 商住 楼 1 单元 301、401、402、501 室房屋四套		
	鉴定期限		
合议庭决议 <i>同意评估</i>	2018 年 6 月 15 日	申请时间	
		结束时间	
庭室负责人审批 <i>付国刚</i>	2018.6.19	院领导 审批 <i>张同</i>	2018.6.19

评估申请书

申请人：伍健雄，男，汉族，1964年2月12日出生，住新疆吉木萨尔县成都宾馆，身份证号码：512924196402122174。

被执行人：路文江，男，汉族，1973年8月21日，住新疆吉木萨尔县二工镇头工街北侧地磅地下室，身份证号码：652327197308210612。

申请事项：1、请求贵院将被执行人路文江所有的位于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2号楼1单元401、402室，3号楼1单元301、501室四套房屋现有价值进行评估。

2、申请人预先垫付评估费，评估相关费用最终由被执行人承担。

申请人：

2018年6月14日

新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院

执行裁定书

(2017)新 2327 执 166 号

申请执行人：伍建雄，男，汉族，1964年2月12日生，现住吉木萨尔县成都宾馆。身份证号码：512924196402122174。

被执行人：路文江，男，汉族，1973年8月21日生，现住吉木萨尔县二工镇头工东街路北侧地磅旁地下室，身份证号码：652327197308210612。

本院在执行申请执行人伍建雄与被执行人路文江建设工程施工合同纠纷一案中，经查，被执行人路文江在吉木萨尔县二工镇头工街新村花园小区有房产36套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

查封被执行人路文江在吉木萨尔县二工镇头工街新村花园小区所有的4套房，查封期限为三年。

本裁定立即执行。

审判员 付国山

二〇一七年五月三十一日

书记员 哨依塔



证明

吉林萨东县天正花园小区1号楼是路文江家老宅基地，修建的，2号楼房底子是原来头工信用社的，信用社搬走后，把宅基地和房屋及地上附着物一起卖给了路文江，路文江开发了2号楼。

3号楼，4号楼之前都是农户家的宅基地，于2011年路文江开发时，由村委会协调，路文江以高价购买及置换这些宅基地，修建了3号，4号楼；购买及置换的人名（余耀军，路吉森，路吉善，路吉江，路吉春）共5家，3号，4号楼全有路文江自筹资金开发修建的，有路文江自己销售。证明（路文江所证只置换的这5户宅基地，共给5户人家，给了5套楼房，其中2套在住家楼5套）特此证明。

住家楼5套）

村委会盖章：

情况属实 陈有兵 路吉善

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

中华人民共和国

يېزا - كەنت قۇرۇلۇشىنى بىلانلاش ئىجازەتنامىسى

乡村建设规划许可证

نومۇرلۇق

乡字第 6523672011004

يېزا

53

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك بىلانى قانۇنى - نىڭ 41 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك بىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

بەلگىلەن ئورگان
发证机关

ۋاقتى
日期



二零一一年五月十二日

0000422

قۇرۇلۇش ئىدارىسى ئورۇن نامى 建设单位(个人)	قۇرۇلۇش ئىدارىسى ئورۇن نامى 建设单位名称
قۇرۇلۇش نامى 建设项目名称	قۇرۇلۇش ئورۇن نامى 建设位置
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模
قوشۇمچە خىزمەت ۋە مۆھىمچىلىرىنىڭ نامى 附图及附件名称	

阿克苏地区二工镇头工街东村民委员会
 二工镇头工街东村天正花园小区4#、5#楼项目
 头工街东村(奇奇路北侧)
 总投资400万元
 用地面积5209平方米 建筑面积9513.25平方米

رشايە قىلىنغان كىشىلەر
 1. بۇ ئىجازەتنامە شەھەر - يېزا بىرىك پىلانى مەسئۇل ئارمىنىڭ قىلۇن بويىچە تەكشۈرۈش ئارقىلىق، كۆپلىكتىن يېرىمىنى مۇناسىۋەتلىك قۇرۇلۇش شەھەر - يېزا بىرىك پىلانى تەلىپىگە ئۇيغۇن دەپ تونۇغان ھېلىقى تىپىدا.
 2. قانۇن بويىچە بۇ ئىجازەتنامىنى قېلىشقا تەييارلانغان بولۇپ، تەسۋىر نامى بۇ ئىجازەتنامىنى بەلگىلىگۈچى خىلاپ قىلغان قىلىنغان بىرەھ قانۇنغا خىلاپ قىلىش ھېسابلىنىدۇ.
 3. ئىجازەتنامە تارقىغان كۈنگىگىچە رۇخسەتسىز ئالماي تۈزۈپ، بۇ ئىجازەتنامىنى تۈرلۈك بەلگىلىگۈچى مەسئۇل ئۆزگەرتىشكە بولمايدۇ.
 4. شەھەر - يېزا بىرىك پىلانى مەسئۇل ئارمىنىڭ قانۇن بويىچە بۇ ئىجازەتنامىنى تەكشۈرۈش ھوقۇقى بار.
 5. بۇ ئىجازەتنامىگە قوشۇمچە قىلىنمىغان خىزمەت ۋە مۆھىمچىلىرى ئىجازەتنامە تارقىغان كۈنگى قانۇن بويىچە بېكىتىدۇ، يەنە بۇ ئىجازەتنامە بىلەن باراۋەر قانۇنى كۈچكە ئىگە.

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，在集体土地上有关建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、依法应当取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

بەرلەرنىڭ تەستىقە
ئىشلىتىش
بىر ئىشلىتىش
بىر ئىشلىتىش

قۇرۇلۇشقا ئىشلىتىلدىغان
بىر ئىشلىتىش
بىر ئىشلىتىش

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى بەر
كۆي - مەنزىلە باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە
نۇسخا «دەخىس بەلگىلىمىلەرگە قارىتىلغان،
تەرىپىدىن تەستىقلىنىپ، بۇ تەستىقلىنىش تەلەپ-
بۇ تەستىقلىنىش تەلەپ-تەلەپلىرىنى بىر تەرەپتىن
بۇ تەستىقلىنىش تەلەپ-تەلەپلىرىنى بىر تەرەپتىن
بۇ تەستىقلىنىش تەلەپ-تەلەپلىرىنى بىر تەرەپتىن

《土地管理法》、《中华
人民共和国土地管理法》
发此书。
二〇一二年十月期间

土地管理局
关
年 11 月 1 日

شەھەر نامى
جەنۇبى
شەھەر نامى
شەھەر نامى

شەھەر نامى
شەھەر نامى
شەھەر نامى

شەھەر نامى
شەھەر نامى
شەھەر نامى

شەھەر نامى
شەھەر نامى
شەھەر نامى

ئىشلىتىش ئورنى نامى 用地单位名称	吉木萨尔县三工镇东村村民委员会		
ئورۇنلاش تۈرى نامى 建设项目名称	头工镇东村玉石花园小区建设项目		
بۇ ئىشلىتىشنى تەستىقلىغان كىشى ۋە ئىشلىتىشنى مۆھۈمەت قىلىش مۇددىتى 批准用地机关及批准文号	吉木萨尔县(2011)056号		
تەستىقلىغان يەر كۆلىمى 批准用地面积	كۋادرات مېتىر 平方米 5139.2 مىڭمىتىر 公顷	ئورۇنلاش لىكلىرىدىن بىر كۆلىمى 建、构筑物 占地面积	كۋادرات مېتىر 平方米
بىر تەرەپ تەكشۈرگەن مەھكىمە خاراكتېرى 土地所有权性质	بىر تەرەپ تەكشۈرگەن شەكىلى 集体	ئورۇنلاش لىكلىرىدىن بىر كۆلىمى 划拔	بىر تەرەپ تەكشۈرگەن شەكىلى 住宅
بىر ئورنى 土地座落	头工镇东村(与奎北相邻)		
بەلگىسى 四至	شەرق 东 路	جەنۇب 南 与奎北路相邻	شىمال 北 村民住宅
تەستىقلىغان ئورۇنلاش مۇددىتى 批准的建设工期	كىرىشى 自 2011 年 10 月	ئاپتىدىن 至 2012 年 10 月	بىر 月
مەزكۇر ئىشلىتىشكە ئۈچۈن كەچۈرۈلۈش 本批准书有效期	كىرىشى 自 2011 年 10 月	ئاپتىدىن 至 2012 年 10 月	بىر 月
ئىزاھات 备注			

房地产测绘结果报告书

测绘报告编号：吉嘉房测字(2018)087号

吉木萨尔县二工镇
头工新村花园小区3号楼

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
XJ JC FDC PG CH YXZEGS

地址：昌吉市长宁南路88号聚龙城1203室
电话：0994-2341188 6919896

X J J C

嘉诚房产测绘

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
地址:昌吉市长宁南路88号聚龙城1203室
联系电话:0994-2341188 6919896

房产面积测量成果报告

项目名称:吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3号楼

委托方名称:

项目编号:吉嘉测字[2018]087号

日期:二〇一八年九月十日



目 录

第一部分	面积测量成果报告
第二部分	各层相关面积统计表
第三部分	分摊面积计算表
第四部分	户型面积明细表
第五部分	房屋分层分户平面图
第六部分	附件

委托方单位名称:

测量项目名称:

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3号楼

测量方单位名称:

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
法定代表人: 陆强

测量资格等级:

丙级, 证书编号: 丙测资字: 6520741

执行技术标准:

GB/T17986.1-2000《房产测量规范第1单元: 房产测量规范》
GB/T17986.2-2000《房产测量规范第2单元: 房产图图式》

参考资料:

- 1、委托方提供的建筑设计施工图;
- 2、测量人员实地考察, 勘测的材料及采集的数据。

测绘时点:

本次测绘时点的日期为2018年9月5日至2018年9月10日。

测量人员:

测量员: 陈疆 刘志和 审核员: 陈疆 项目负责人: 刘志家

测量仪器:

使用经过检测符合标准的测量仪器。

本测算成果加盖新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司房产绘图专用章方可生效, 复印件无效。

一 概况

本次所测的房产座落于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3号楼，受委托方委托，我公司对委托房产进行了面积测算，该房产为砖混结构楼房，建于2012年，用途为底商住宅楼，总层五层，一层用途为商业，二至五层为住宅。总建筑面积为4408.24平方米。（详见附表）

二 测算过程及面积测算说明

（一）、房屋测算过程及面积测算方法

根据房屋设计平面图，结合实地采集的数据，应用AUTOCAD工程制图软件绘制房屋勘丈图，标识房间号和公摊面积区，由房产测绘员计算面积。

户套内建筑面积：户与相邻户分隔墙中线与户与公摊区分隔墙中线所形成的闭合图块的面积再加上阳台面积（阳台面积按外墙线测算）。

户建筑面积：户套内建筑面积+户分摊的共有建筑面积。

（二）、房屋公共面积公摊计算说明

由AUTOCAD软件计算：根据各房间与公摊区的面积标识，通过分摊方法的操作，直接进行面积分摊计算，房产测绘员依据分摊方法计算出各房间的建筑面积。

手工计算进行检核：

一级分摊：以整幢楼为单位划分功能区，依据各功能区建筑面积总和与幢共有分摊面积求取分摊系数。

计算式为：

$$K1 = \text{幢共有建筑面积} \div \text{各功能区建筑面积总和}$$

$$\text{各功能区的分摊面积} = K1 \times \text{各功能区建筑面积}$$

二级分摊：依据各功能区套内总建筑面积与各个功能区分摊总面积求取分摊系数。

计算式为： $K_{\text{功能区}} = \text{本功能区自身分摊面积} + \text{本功能区的分摊面积} \div \text{本功能区套内总建筑面积}$

三 成果检查与审核

本房产面积测量成果报告严格执行 GB/T17986.1-2000《房产测量规范第 1 单元：房产测量规范》和 GB/T17986.2-2000《房产测量规范第 2 单元：房产图图式》。采用 AUTOCAD 工程软件进行成图测算。成果报告由作业小组自检后，并通过公司项目负责人审核。

四 提交成果

- 1、面积测量成果报告
- 2、户型面积明细表
- 3、房屋分层分户平面图
- 4、企业法人营业执照及房产测绘资格证书复印件

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3#楼户型明细表

用途分	房间号	层数	套内建筑 面积 (M ²)	分摊系数	分摊面 积 (M ²)	建筑面 积 (M ²)	户型	结构	修建年 代	备注	
商业	一层	1-1	一层	33.99	0.045461	1.55	35.54	一间	砖混	2012年	
		1-2	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-3	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-4	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-5	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-6	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-7	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-8	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-9	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	33.54	0.045461	1.52	35.06	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		1-	一层	39.35	0.045461	1.79	41.14	一间	砖混	2012年	
		一单元	1-201	二层	78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年
77.98	0.16731				13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
1-301	三层		78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年		
			77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
1-401	四层		78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年		
			77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
1-501	五层		78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年		
			77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
二单元	2-201		二层	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
				77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	2-301	三层	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
			77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		
	2-401	四层	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年		

住宅	三单元	2-402	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		2-501	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		2-502	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	二单元	3-201	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		3-202	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	三单元	3-301	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		3-302	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	四单元	3-401	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		3-402	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	五单元	3-501	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		3-502	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
	四单元	二单元	4-201	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			4-202	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
		三单元	4-301	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			4-302	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
		四单元	4-401	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			4-402	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
		五单元	4-501	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			4-502	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
	五单元	二单元	5-201	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			5-202	78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年
		三单元	5-301	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			5-302	78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年
		四单元	5-401	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年
			5-402	78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年
五单元		5-501	77.98	0.16731	13.05	91.03	二室	砖混	2012年	
		5-502	78.42	0.16731	13.12	91.54	二室	砖混	2012年	
合计			3852.52		555.72	4408.24				



房屋调查表

图幅号: 丘号: 序号:

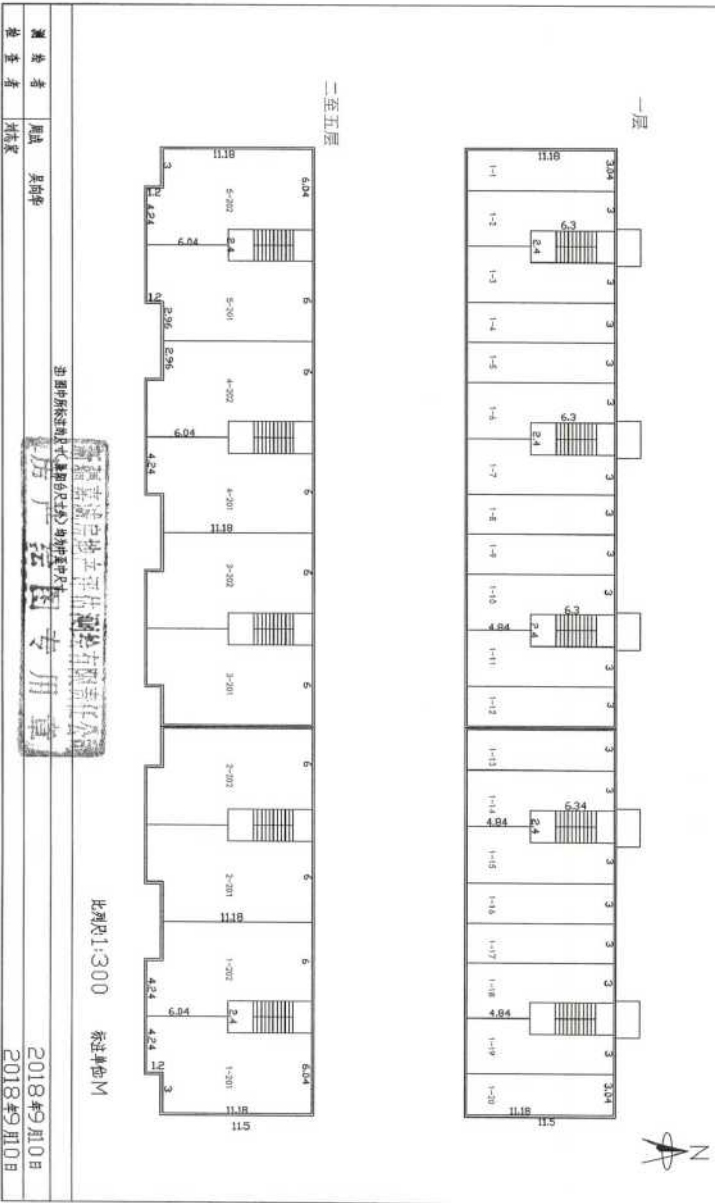
座落		吉木萨尔县二工镇头工村				电话	15299608688		邮政编码							
产权人		地址 新村花园小区3号楼														
共有人		用途		底商住宅楼		产权性质			产别							
房屋状况	幢号	门牌号码	房屋类型	总层数	所在层次	建筑结构	修建年代	占地面积 平方米	间数	建筑面积		墙体归属				权源
									平方米	其中: 分摊面积	东	南	西	北		
	3		楼	五	一至五层	砖混	2012			4408.24	555.72	自有	自有	自有	自有	
总建筑面积为4408.24平方米																
房屋权界线示意图											附记		调查意见		产权人签章:	

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

房产分户图

产权人	结构	砖混	套内面积	3852.52m ²	建成年月	2012年
单元	层数	五	分摊面积	555.72m ²	幢号	3号
户号	层次	一至五层	建筑面积	4408.24m ²	朝向	南北朝向



制图者 周成 吴向华
检查者 林精家

比例尺: 1:300 标注单位: M
2018年9月08日
2018年9月10日

房产测绘委托书

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司：

现因我单位（个人）申请办理坐落在 吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区3号楼 的房屋产权面积测量手续，需要提供房分丘（分户）平面图 1 份及核准的房屋建筑面积等数据，特此委托你公司为我单位（个人）进行现场测绘，本单位（个人）愿意按照国家有关规定交纳测绘费用。

委托人名称：（盖章）

联系人：1299608688

2018年 9 月 5 日

测绘受理人	刘志和	受理时间	2018年 9 月 5 日
测绘费标准及金额			
提供资料名称及份数	1		

姓名 伍建雄
性别 男 民族 汉
出生 1964年2月12日
住址 新疆吉木萨尔县苇湖沟巷
13号
公民身份号码 512924196402122174



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 吉木萨尔县公安局
有效期限 2011.08.18—长期



تجارهت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 3-2

1652301731799928R
统一社会信用代码

名 称	新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
تۇرۇشلۇق ئورنى	新疆昌吉州昌吉市长宁路 88 号聚龙城 1203-1204 室
住 所	
قانۇنىي ۋەكىلى	陆强
法定代表人	
تىزىملىنىدىغان كاپىتالى	贰佰万元人民币
注册 资 本	
قۇرۇلغان ۋاقتى	2001 年 07 月 21 日
成 立 日 期	
تىجارەت مۇددىتى	2001 年 07 月 21 日 至 2025 年 07 月 20 日
营 业 期 限	
تىجارەت دائىرىسى	房地产价格评估(贰级); 资产评估服务; 工程测量(丙级), 房
经 营 范 围	产测绘(丁级), 地籍测绘(丁级); 房地产价格咨询服务; 房地
	产经纪服务; 零售五金、建筑材料(依法须经批准的项目, 经
	相关部门批准后方可开展经营活动)



تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关



2018年 07月 26日

单位名称：新疆嘉诚房地产评估测绘有限公司

注册地址：昌吉市长宁路88号聚龙城1203-1204室

法定代表人：陆强

证书编号：丙测资字6520741

发证机关(印章)：

发证日期：2018年3月2日

有效期至：2019年12月31日



专业范围：

丙级：工程测量：控制测量(四等以下。)地形测量(1: 500比例尺, 15平方公里以下; 1: 1000比例尺, 20平方公里以下; 1: 2000比例尺, 30平方公里以下; 小于1: 5000比例尺, 60平方公里以下。)、规划测量(总建筑面积30万平方米以下; 国家重点建设工程不得承担。)、建筑工程测量(30层以下的住宅、高度70m以下的非住宅性质的民用建筑。)、线路与桥梁测量(200km以下的线路, 多孔跨径总长在30m以下的桥梁, 3km以下的隧道。不得承担铁路、高速公路的桥梁及城市轨道交通项目。)、市政工程测量(大中等城市一般道路、小城市道路。)、矿山测量(矿区控制面积100平方公里以下。); 还可以承担以下业务范围:
丁级：不动产测绘：地籍测绘(日常地籍调查及乡镇级以下地籍总调查中的地籍测绘。)、房产测绘(规划许可证载单栋建筑面积2万平方米以下; 单个合同标的不超过建筑面积50万平方米。)。***

房地产测绘结果报告书

测绘报告编号：吉嘉房测字(2018)086号

吉木萨尔县二工镇
头工新村花园小区2号楼

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
X J J C F D C P G C H Y X Z E G S

地址：昌吉市长宁南路88号聚龙城1203室
电话：0994-2341188 6919896

X J J C

嘉诚房产测绘

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
地址:昌吉市长宁南路88号聚龙城1203室
联系电话:0994-2341188 6919896

房产面积测量成果报告

项目名称:吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2号楼

委托方名称:

项目编号:吉嘉测字[2018]086号

日期:二〇一八年九月十日



目 录

第一部分	面积测量成果报告
第二部分	各层相关面积统计表
第三部分	分摊面积计算表
第四部分	户型面积明细表
第五部分	房屋分层分户平面图
第六部分	附件

委托方单位名称:

测量项目名称:

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区 2 号楼

测量方单位名称:

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
法定代表人: 陆强

测量资格等级:

丙级, 证书编号: 丙测资字: 6520741

执行技术标准:

GB/T17986.1-2000《房产测量规范第 1 单元: 房产测量规范》

GB/T17986.2-2000《房产测量规范第 2 单元: 房产图图式》

参考资料:

- 1、委托方提供的建筑设计施工图;
- 2、测量人员实地考察, 勘测的材料及采集的数据。

测绘时点:

本次测绘时点的日期为 2018 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 10 日。

测量人员:

测量员: 陈疆 刘志和 审核员: 陈疆 项目负责人: 刘志家

测量仪器:

使用经过检测符合标准的测量仪器。

本测算成果加盖新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司房产绘图专用章方可生效, 复印件无效。

一 概况

本次所测的房产座落于吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2号楼，受委托方委托，我对委托房产进行了面积测算，该房产为砖混结构楼房，建于2012年，用途为底商住宅楼，总层五层，地下一层，地上四层，地下室至一层用途为商业，二至四层为住宅，总建筑面积为1946.80平方米。（详见附件）

二 测算过程及面积测算说明

（一）、房屋测算过程及面积测算方法

根据房屋设计平面图，结合实地采集的数据，应用AUTOCAD工程制图软件绘制房屋勘丈图，标识房间号和公摊面积区，由房产测绘员计算面积。

户套内建筑面积：户与相邻户分隔墙中线与户与公摊区分隔墙中线所形成的闭合图块的面积再加上阳台面积（阳台面积按外墙线测算）。

户建筑面积：户套内建筑面积+户分摊的共有建筑面积。

（二）、房屋公共面积公摊计算说明

由AUTOCAD软件计算：根据各房间与公摊区的面积标识，通过分摊方法的操作，直接进行面积分摊计算，房产测绘员依据分摊方法计算出各房间的建筑面积。

手工计算进行检核：

一级分摊：以整幢楼为单位划分功能区，依据各功能区建筑面积总和与幢共有分摊面积求取分摊系数。

计算式为：

$$K1 = \text{幢共有建筑面积} \div \text{各功能区建筑面积总和}$$

$$\text{各功能区的分摊面积} = K1 \times \text{各功能区建筑面积}$$

二级分摊：依据各功能区套内总建筑面积与各个功能区分摊总面积求取分摊系数。

计算式为： $K_{\text{功能区}} = \text{本功能区自身分摊面积} + \text{本功能区的分摊面积} \div \text{本功能区套内总建筑面积}$

三 成果检查与审核

本房产面积测量成果报告严格执行 GB/T17986.1—2000《房产测量规范第 1 单元：房产测量规范》和 GB/T17986.2—2000《房产测量规范第 2 单元：房产图图式》。采用 AUTOCAD 工程软件进行成图测算。成果报告由作业小组自检后，并通过公司项目负责人审核。

四 提交成果

- 1、面积测量成果报告
- 2、户型面积明细表
- 3、房屋分层分户平面图
- 4、企业法人营业执照及房产测绘资格证书复印件

吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2#楼户型明细表

用途分	房间号	层数	套内建筑面积 (M ²)	分摊系数	分摊面积 (M ²)	建筑面积 (M ²)	户型	结构	修建年代	备注	
商业	地下室	1-1	地下室	36.48	0.032179	1.17	37.65	一间	砖混	2012年	
		1-2	地下室	42.36	0.032179	1.36	43.72	一间	砖混	2012年	
		1-3	地下室	56.11	0.032179	1.81	57.92	一间	砖混	2012年	
		1-4	地下室	36.00	0.032179	1.16	37.16	一间	砖混	2012年	
		1-5	地下室	36.00	0.032179	1.16	37.16	一间	砖混	2012年	
		1-6	地下室	56.11	0.032179	1.81	57.92	一间	砖混	2012年	
		1-7	地下室	42.36	0.032179	1.36	43.72	一间	砖混	2012年	
		1-8	地下室	34.36	0.032179	1.11	35.47	一间	砖混	2012年	
	一层	1-1	一层	36.48	0.032179	1.17	37.65	一间	砖混	2012年	
		1-2	一层	42.36	0.032179	1.36	43.72	一间	砖混	2012年	
		1-3	一层	56.11	0.032179	1.81	57.92	一间	砖混	2012年	
		1-4	一层	36.00	0.032179	1.16	37.16	一间	砖混	2012年	
		1-5	一层	36.00	0.032179	1.16	37.16	一间	砖混	2012年	
		1-6	一层	56.11	0.032179	1.81	57.92	一间	砖混	2012年	
		1-7	一层	58.20	0.032179	1.87	60.07	一间	砖混	2012年	
		1-8	一层	34.36	0.032179	1.11	35.47	一间	砖混	2012年	
住宅	一单元	1-201	二层	81.15	0.143907	11.68	92.83	二室	砖混	2012年	
		1-202	二层	96.75	0.143907	13.92	110.67	三室	砖混	2012年	
		1-301	三层	81.15	0.143907	11.68	92.83	二室	砖混	2012年	
		1-302	三层	96.75	0.143907	13.92	110.67	三室	砖混	2012年	
		1-401	四层	81.15	0.143907	11.68	92.83	二室	砖混	2012年	
		1-402	四层	96.75	0.143907	13.92	110.67	三室	砖混	2012年	
	二单元	2-201	二层	85.12	0.143907	12.25	97.37	二室	砖混	2012年	
		2-202	二层	95.11	0.143907	13.69	108.80	三室	砖混	2012年	
		2-301	三层	85.12	0.143907	12.25	97.37	二室	砖混	2012年	
		2-302	三层	95.11	0.143907	13.69	108.80	三室	砖混	2012年	
		2-401	四层	85.12	0.143907	12.25	97.37	二室	砖混	2012年	
		2-402	四层	95.11	0.143907	13.69	108.80	三室	砖混	2012年	
合计			1769.79		177.01	1946.80					

房屋调查表

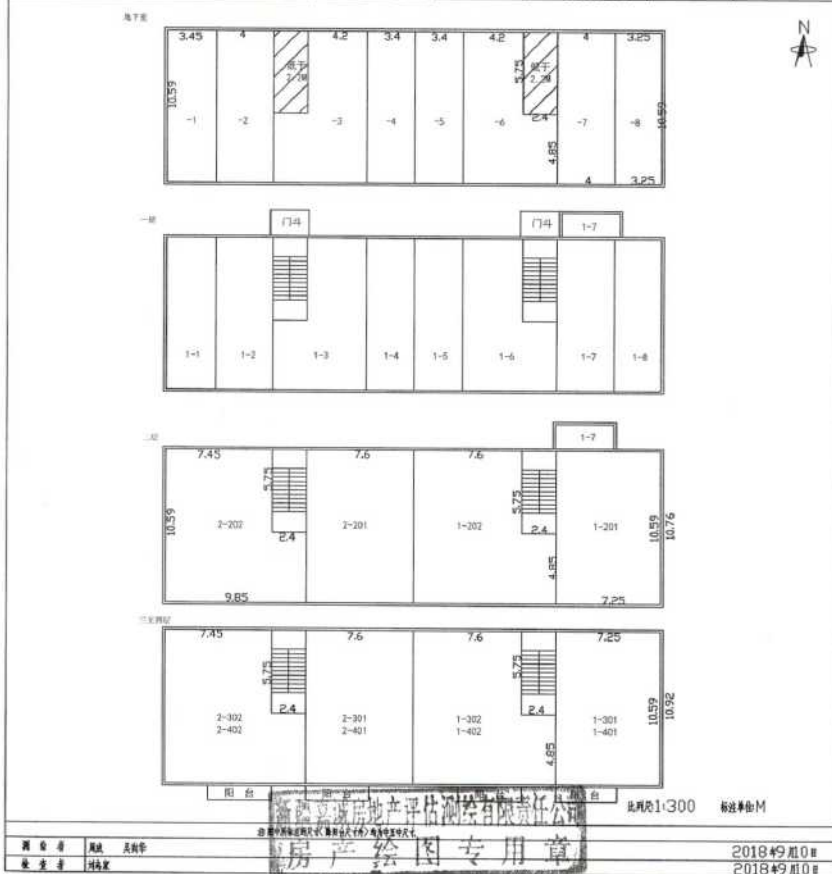
图幅号: 丘号: 序号:

座落		吉木萨尔县二工镇头工村				电话	15239608688		邮政编码							
产权人		新村花园小区2号楼														
共有人		用途		底商住宅楼		产权性质			产别							
房屋状况	幢号	门牌号码	房屋类型	总层数	所在层数	建筑结构	修建年代	占地面积 平方米	间数	建筑面积		墙体归属				权源
										平方米	其中: 分摊面积	东	南	西	北	
	2		楼	五	地下室至四层	砖混	2012			1946.80	177.01	自有	自有	自有	自有	自建
总建筑面积为1946.80平方米																
房屋权界线示意图									附 记	调查意见						
										产权人签章:						
2018年9月10日																

田 Autodesk 教育版产品制作

房产分户图

产权人		结构	砖混	套内面积	1769.79m ²	建成年月	2012年
单元		层数	五	分摊面积	177.01m ²	幢号	2号
户号		层次	地下室至四层	建筑面积	1946.80m ²	朝向	南北朝向



田 Autodesk 教育版产品制作

房产测绘委托书

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司：

现因我单位（个人）申请办理坐落在 吉木萨尔县二工镇头工新村花园小区2号楼 的房屋产权面积测量手续，需要提供房分丘（分户）平面图 1 份及核准的房屋建筑面积等数据，特此委托你公司为我单位（个人）进行现场测绘，本单位（个人）愿意按照国家有关规定交纳测绘费用。

委托人名称：（盖章）

联系人：15299602688

2018年9月5日

测绘受理人	刘志和	受理时间	2018年9月5日
测绘费标准及金额			
提供资料名称及份数	1		

姓名 伍建雄
性别 男 民族 汉
出生 1964年2月12日
住址 新疆吉木萨尔县苇湖南巷13号
公民身份号码 512924196402122174



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 吉木萨尔县公安局
有效期限 2011.08.18-长期



تجارەت كىشىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)
(副本) 3-2

1652301731799928R
统一社会信用代码

名稱	新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	新疆昌吉州昌吉市长宁路 88 号聚龙城 1203-1204 室
法定代表人	陆强
注册资本	贰佰万元人民币
成立日期	2001 年 07 月 21 日
营业期限	2001 年 07 月 21 日 至 2025 年 07 月 20 日
经营范围	房地产价格评估(贰级); 资产评估服务; 工程测量(丙级), 房产测绘(丁级), 地籍测绘(丁级); 房地产价格咨询服务; 房地产经纪服务; 零售五金、建筑材料(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



تۇرۇشلۇق ئورگان
登记机关



gsxt.xjaic.gov.cn
企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjaic.gov.cn

چۇڭخا جەنۇبىي دۆلەت بىلا - دۆلەت مەمۇرىي باشقۇرۇش بىكار ئىدارىسى تەرىپىدىن تەييارلانغان
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

单位名称：新疆嘉诚房地产评估测绘有限公司
有限责任公司

注册地址：昌吉市长宁路88号聚龙城1203
—1204室

法定代表人：陆强

证书编号：丙测资字6520741

发证机关(印章)：

发证日期：2018年8月2日

有效期至：2019年12月31日



专业范围：

丙级：工程测量：控制测量(四等以下。)；
地形测量(1: 500比例尺, 15平方公里以下；
1: 1000比例尺, 20平方公里以下； 1: 2000比
例尺, 30平方公里以下； 小于1: 5000比例尺,
60平方公里以下。)、规划测量(总建筑面积30
万平方米以下； 国家重点建设工程不得承担。
)、建筑工程测量(30层以下的住宅、高度70m以
下的非住宅性质的民用建筑。)、线路与桥隧测
量(200km以下的线路, 多孔跨径总长在30m以下
的桥梁, 3km以下的隧道。不得承担铁路、高速
公路的桥隧及城市轨道交通项目。)、市政工程
测量(大中城市一般道路、小城市道路。)、
矿山测量(矿区控制面积100平方公里以下。);
还可以承担以下业务范围：
丁级：不动产测绘；地籍测绘(日常地籍调
查及乡镇级以下地籍总调查中的地籍测绘。)、
房产测绘(规划许可证载单栋建筑面积2万平方
米以下； 单个合同标的不超过建筑面积50万平
方米。)。***

多项核查 核查结果

01

数据项	核查信息
公民身份号码	652327197308210612
姓名	路文江
性别	男性
民族	汉族
出生日期	1973-08-21
户籍所在地	新疆吉木萨尔县文化西路土管局家属楼2号楼1单元402室
服务处所	
籍贯	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州吉木萨尔县

照片



本件与原件核对无异
核对人 顾海霞 2017年1月20日

打印预览(P)

24

姓名 伍建雄
性别 男 民族 汉
出生 1984年2月12日
住址 新疆吉木萨尔县苇湖南巷13号



公民身份号码 512924196402122174

中华人民共和国
居民身份证



签发机关 吉木萨尔县公安局
有效期限 2011.08.18-长期

本件与原件校对无异
校对人 解海波 2017年1月2日



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

بىلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىشلىرىنىڭ ئىكەنلىكىنى تەستىقلايدۇ

统一社会信用代码 91650100697819429R

قىسمى
名 称
 تىپى
类 型
 تۇرۇشلۇق ئورنى
住 所
 قانۇنىي ۋەكىلى
法 定 代 表 人
 تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
注 册 资 本
 قۇرۇلغان ۋاقتى
成 立 日 期
 تىجارەت مۇددىتى
营 业 期 限
 تىجارەت دائىرىسى
经 营 范 围

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 楼 B1-B5

李翠萍

贰佰万元人民币

2009 年 12 月 30 日

2009 年 12 月 30 日 至 长期

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



تىزىملىغۇچى ئورگان
登 记 机 关



2017 年 04 月 24 日



资产评估资格证书

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

经审查，

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：新财企[2009]254号

批准机关：

新疆维吾尔自治区财政厅

证书编号：650900001

发证时间：

2009年12月28日

序列号：00012823

中华人民共和国财政部印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨玲

性别：女

登记编号：65180003



单位名称：新疆华盛资产评估与不
动产估价有限公司



初次登记时间：2018-08-03

年检信息：2018年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2018年9月28日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>