

# 房地产司法鉴定报告

鉴定报告编号：重庆汇丰估司[2018]字 154 号

鉴定项目名称：重庆市潼南区人民法院受理的沈毅申请执行张翔龙借款合同纠纷一案所涉及的位于新疆沙湾县“龙庭花园”小区共计 54 套的住宅房地产市场价值鉴定

委 托 人：重庆市潼南区人民法院

司法鉴定机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

司法鉴定人：彭志 5012123477  
马斌 5004041117

鉴定报告出具日期：2018 年 10 月 8 日



微信公众号：hifo1996

# 致委托人函

重庆市潼南区人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的沈毅申请执行张翔龙借款合同纠纷一案所涉及的位于新疆沙湾县“龙庭花园”小区共计 54 套的住宅房地产市场价值鉴定。

## 一、鉴定对象

位于新疆沙湾县“龙庭花园”小区共计 54 套，建筑面积共计为 6368.41 平方米及分摊相应的土地使用权的住宅房地产（详见鉴定范围明细表）。

## 二、鉴定目的

为贵院办理案件提供鉴定对象市场价值参考意见。

## 三、价值时点

2018 年 9 月 20 日

## 四、价值类型

市场价值

## 五、鉴定方法

比较法

## 六、鉴定意见

我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，经过实地查勘，根据鉴定目的，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，在广泛收集有关市场信息和鉴定对象信息的基础上，全面分析了影响鉴定对象市场价格的因素，确定鉴定对象在 2018 年 9 月 20 日鉴定意见如下：

楼栋号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
89 栋 1 单元	1-302	117.97	2450	28.90
	1-401	118.54	2450	29.04
	1-601	118.54	2450	29.04
	1-801	118.54	2450	29.04
	1-902	117.97	2450	28.90
	1-1002	117.97	2450	28.90
	1-1101	118.54	2450	29.04
	1-1301	118.54	2450	29.04
	1-1601	118.54	2450	29.04
	1-1802	117.97	2450	28.90
89 栋 2 单元	2-301	118.60	2450	29.06
	2-302	118.50	2450	29.03
	2-601	118.60	2450	29.06
	2-701	118.60	2450	29.06
	2-702	118.50	2450	29.03
	2-801	118.60	2450	29.06
	2-1301	118.60	2450	29.06
	2-1302	118.50	2450	29.03
	2-1501	118.60	2450	29.06
	2-1502	118.50	2450	29.03
89 栋 3 单元	3-401	102.51	2450	25.11
	3-801	102.51	2450	25.11
90 栋 2 单元	2-301	118.04	2450	28.92
	2-901	118.04	2450	28.92
	2-902	118.04	2450	28.92
90 栋 3 单元	3-401	118.04	2450	28.92
	3-801	118.04	2450	28.92
	3-1101	118.04	2450	28.92
91 栋 1 单元	1-302	118.89	2450	29.13
	1-1101	119.47	2450	29.27
	1-1401	119.47	2450	29.27
	1-1402	118.89	2450	29.13
	1-1601	119.47	2450	29.27
	1-1802	118.89	2450	29.13
91 栋 2 单元	2-1201	118.26	2450	28.97
	2-1301	118.26	2450	28.97
	2-1801	118.26	2450	28.97

91 栋 3 单元	3-302	118.26	2450	28.97
	3-602	118.26	2450	28.97
	3-1002	118.26	2450	28.97
	3-1101	118.26	2450	28.97
	3-1201	118.26	2450	28.97
	3-1301	118.26	2450	28.97
	3-1302	118.26	2450	28.97
	3-1401	118.26	2450	28.97
	3-1502	118.26	2450	28.97
	3-1801	118.26	2450	28.97
91 栋 4 单元	4-201	118.89	2450	29.13
	4-701	118.89	2450	29.13
	4-1001	118.89	2450	29.13
	4-1402	119.47	2450	29.27
	4-1702	119.47	2450	29.27
	4-1801	118.89	2450	29.13
	4-1802	119.47	2450	29.27
合计		6368.41	--	1560.20

建筑面积合计：6368.41 平方米

鉴定总价：1560.20 万元

总价大写：人民币壹仟伍佰陆拾万零贰仟元整

#### 七、相关告知

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第 0944688 号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于报告书，为提高项目效率、提高报告传递的便捷性、防止报告传递过程中被篡改的可能性，与本报告纸质版内容相同的电子版报告已发送到贵单位指定联系点。使用过程中，若发现纸质版报告与电子版报告不相

符，请谨慎使用。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“鉴定假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《鉴定结果报告》，如使用过程中有任何疑问，请致电客服专线 4008-651-833 核实。

特致此函

法定代表人：



重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



2018年10月8日

# 目录

司法鉴定人声明.....	1
鉴定假设和限制条件.....	2
一、鉴定委托人.....	6
二、司法鉴定机构.....	6
三、鉴定目的.....	6
四、鉴定对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、鉴定原则.....	10
八、鉴定依据.....	11
九、鉴定方法.....	12
十、鉴定意见.....	13
十一、司法鉴定人.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、鉴定作业期.....	15
附件.....	16



## 司法鉴定人声明

我们郑重声明：

1、在鉴定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、鉴定报告中的分析和意见是司法鉴定人独立、客观、公正的专业分析、意见，但受到鉴定报告中已说明的鉴定假设和限定条件的限制。

3、司法鉴定人与鉴定报告中的鉴定对象没有现实和潜在的利益，也与委托人及利害关系人没有利害关系。

4、司法鉴定人对鉴定报告中的鉴定对象、委托人及利害关系人没有偏见。

5、司法鉴定人是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产鉴定专项标准进行分析，形成鉴定意见，撰写鉴定报告。

6、我们遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对鉴定对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。

7、司法鉴定人对鉴定对象进行了实地查勘，并已通过汇丰不动产智能评估系统-易勘系统对鉴定对象的位置进行现场定位。

8、鉴定过程中除参与本次鉴定的司法鉴定人外，没有其他专业机构或人员提供专业帮助。



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

# 鉴定假设和限制条件

## 一、假设条件

### (一) 一般假设

1、我们对鉴定活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定鉴定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对鉴定对象的房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑鉴定对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定鉴定对象不存在房屋安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素。

### (二) 未定事项假设

本次鉴定对象由申请方及物业公司带领现场指认，若与实际不符，应重新鉴定；鉴定人员现场查勘时，了解到鉴定对象所在大楼尚未进行竣工验收，限于鉴定人员专业范围，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次鉴定假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### (三) 背离事实假设

鉴定对象均已查封，部分已抵押，本次鉴定目的是为法院办理案件提供鉴定对象市场价值参考意见，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故不考虑鉴定对象房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对鉴定结果的影响。本次鉴定假设鉴定对象不受查封、担保物权及其他优先受偿权利限制。

### (四) 不相一致假设

无不相一致假设。



公 评 网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员





### (五) 依据不足假设

鉴定对象未取得《不动产权证书》，本次鉴定引用的鉴定对象房屋用途、建筑结构、建筑面积等依据《房产测绘报告》（预测），最终建筑面积等数据应以产权产籍管理部门核定结果为准。

## 二、限制条件

(一) 鉴定报告得出的鉴定意见只适用于为委托人办理案件提供鉴定对象市场价值参考意见时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

(二) 鉴定报告所得出的鉴定意见是在指定价值时点的价值或价格，在使用鉴定报告时只能以该指定价值时点的鉴定价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

(三) 本鉴定报告中所称的鉴定对象是指该房地产的不动产部分（包含由司法鉴定人确认的建筑物、土地、附属配套设施等），不包含动产及室内装饰装修。

(四) 本鉴定报告书自鉴定报告完成之日起半年内有效，本公司对逾期使用鉴定报告不承担任何责任。若在鉴定意见有效期内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对鉴定意见产生重大影响，须重新鉴定。

(五) 鉴定报告中所涉及的超出司法鉴定人专业范围之外的各种其他专业问题，我们未作任何结论或说明。

(六) 鉴定报告完成后若司法鉴定人获得对鉴定意见产生影响的可靠新资料，司法鉴定人保留其对鉴定报告中的观点、分析或意见的修正权。

(七) 未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用鉴定报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

(八) 未经本公司书面同意，有关鉴定报告的全部或部分内容不得传阅



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



给除委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

(九) 本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有鉴定报告的解释权。

### 三、特别事项说明

(一) 委托人提供了《重庆市潼南区人民法院鉴定委托书》( (2018) 渝潼法委评字第 40 号)、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预销售许可证》及《房产测绘报告》(预测)，我公司专业人员未能将复印件与原件进行核对。委托人应对其资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。本次鉴定意见是建立在委托人所提供资料真实可靠的基础上而得出的，若复印件与原件不符，我公司保留对《房地产司法鉴定报告》的修正权，提请报告使用者予以注意。

(二) 鉴定对象均已查封、部分已抵押，本次鉴定目的是为法院办理案件提供鉴定对象市场价值参考意见，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故不考虑鉴定对象房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对鉴定结果的影响。本次鉴定假设鉴定对象无查封，无担保物权及其他优先受偿权利限制。提请报告使用者予以注意。

(三) 本次鉴定对象由申请方及物业公司带领现场指认，鉴定人员现场查勘时，了解到鉴定对象所在大楼尚未进行竣工验收，限于鉴定人员专业范围，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次鉴定假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题，提请报告使用者予以注意。

(四) 鉴定对象只取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等，并未竣工验收，



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



尚未办理《不动产权证书》，本次鉴定引用的鉴定对象房屋用途、建筑结构、建筑面积等依据《房产测绘报告》（预测），最终建筑面积等数据应以产权产籍管理部门核定结果为准，如本报告引用数据与核定结果不一致，则结论应作相应调整，提请报告使用者予以注意。

（五）根据《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等，表明鉴定对象开发建设单位为新疆东坤房地产开发有限公司；据了解，部分鉴定对象已入住，提醒委托鉴定方及报告使用者关注其权属情况。

（六）部分鉴定对象已装修入住，本次鉴定均按毛坯房评估。

（七）本鉴定意见为整体处置的平均市场价值参考意见，处置时应通过拍卖程序确定最终具体的交易价格。

（八）本鉴定报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

（本页以下无正文）



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

# 鉴定结果报告

## 一、鉴定委托人

单位名称：重庆市潼南区人民法院

联系人：李胜平

联系电话：

## 二、司法鉴定机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

机构住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法定代表人：刘小娟

资质证书名称：《司法鉴定许可证》

司法鉴定许可证号：5001043

颁证机关：重庆市司法局

联系电话：63106610/20/30/40/50/60/70/80/90

## 三、鉴定目的

为贵院办理案件提供鉴定对象市场价值参考意见。

## 四、鉴定对象

### (一) 鉴定范围

位于新疆沙湾县“龙庭花园”小区共计54套，建筑面积共计为6368.41平方米及分摊相应的土地使用权的住宅房地产，详见下表：

楼栋号	房号	开发建设单位	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
89 栋 1 单元	1-302	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	117.97
	1-401	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54
	1-601	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



	1-801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54
	1-902	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	117.97
	1-1002	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	117.97
	1-1101	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54
	1-1301	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54
	1-1601	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.54
	1-1802	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	117.97
	89 栋 2 单元	2-301	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构
2-302		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.5
2-601		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.6
2-701		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.6
2-702		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.5
2-801		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.6
2-1301		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.6
2-1302		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.5
2-1501		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.6
2-1502		新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.5
89 栋 3 单元	3-401	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	102.51
	3-801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	102.51
90 栋 2 单元	2-301	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
	2-901	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
	2-902	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
90 栋 3 单元	3-401	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
	3-801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
	3-1101	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.04
91 栋 1 单元	1-302	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	1-1101	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
	1-1401	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
	1-1402	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	1-1601	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
	1-1802	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
91 栋 2 单元	2-1201	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	2-1301	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	2-1801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
91 栋 3 单元	3-302	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-602	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1002	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1101	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1201	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1301	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1302	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26



公 评 网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

	3-1401	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1502	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
	3-1801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.26
91 栋 4 单元	4-201	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	4-701	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	4-1001	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	4-1402	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
	4-1702	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
	4-1801	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	118.89
	4-1802	新疆东坤房地产开发有限公司	框剪结构	119.47
合计				6368.41

### (二) 鉴定对象土地状况

坐落	沙湾县三道河子镇 16 区沙城北路龙庭花苑小区
土地使用权类型	出让
土地用途	其他普通商品住房用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	未记载
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	20440
土地使用权终止日期	未记载
土地开发程度	红线外“七通”(通路、上水、下水、电、气、暖气、讯), 红线内“七通一平”(通路、上水、下水、电、气、暖气、讯及场地平整)
形状	较规则多边形
地势	地势平坦
四至	据鉴定人员现场查勘, 鉴定对象所在小区东临青年路, 西临沙城路, 北临伊宁东路, 南临团结巷

### (三) 鉴定对象建筑物状况

坐落	沙湾县三道河子镇 16 区沙城北路
房屋用途	居住
楼盘名称	龙庭花苑
建成年代(年)	2015 年
建筑结构	框剪结构
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	共计 6368.41
外墙	涂料
电梯数量 (部)	1
楼梯数量 (条)	1
户型结构	3 室 2 厅 1 厨 1 卫
设施设备	水、电、气、讯、消防设施等
地上总楼层 (层)	18



四维锁定, 标的物真实无误  
 大数据支撑, 价值合理比对  
 贷后风控, 抵押物价值随时可查

联系公评网  
 客服热线: 400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
 Email: hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

楼层情况	地下总楼层 (层)	1	
	平层户数 (户)	2	
装饰装修	门	单元门及入户门为防盗门	
	窗	塑钢窗	
	客厅	天花板	鉴定对象部分已装修、部分为毛坯房
		地面	
		内墙	
	卧室	天花板	
		地面	
		内墙	
	厨卫	天花板	
		地面	
内墙			

**(四) 鉴定对象权属状况**

**1、权属状况**

根据《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等，表明鉴定对象开发建设单位为新疆东坤房地产开发有限公司。

**2、他项权利状况**

**(1) 抵押、担保状况**

根据委托人介绍及现场查勘了解，鉴定对象均已抵押。

**(2) 租赁状况**

根据委托人介绍和现场查勘了解，鉴定对象未出租。

**(3) 其他状况**

根据委托人介绍及现场查勘了解，鉴定对象均已被查封。

**(五) 鉴定对象区域状况**

**区域位置：**鉴定对象坐落于新疆沙湾县“龙庭花园”小区，位于沙湾县县城中部地段，该区域居住氛围较好、商业繁华度较高，区域位置较优。

**交通条件：**紧临沙城北路公交站，有多条县级公交线路经停，距沙湾县



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

**随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员**

火车站约 2.5 公里，距沙湾客运站约 1 公里，交通便捷度较好。

环境条件及公共配套：鉴定对象所在区域周边多为商住小区，有华中新天地、祥和小区等；周边有沙源二小、沙源七中、沙湾县中医院、沙湾县人民医院、沙湾县妇幼保健院、银行、超市及餐饮店等生活服务及公共配套设施，生活服务及公共配套设施较完善，居住环境较好。

## 五、价值时点

据《重庆市潼南区人民法院鉴定委托书》要求，经案件承办法官确认，以现场查勘日作为价值时点。我公司专业人员于 2018 年 9 月 20 日进行了现场查勘，故本次价值时点确定为 2018 年 9 月 20 日。

## 六、价值类型

本次鉴定采用的价值类型为市场价值，市场价值即鉴定对象经适当营销后，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。

## 七、鉴定原则

本次鉴定中司法鉴定人员遵循以下鉴定原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求鉴定结果是在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求鉴定结果是在根据鉴定目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求鉴定结果与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员





(五) 最高最佳利用原则: 要求鉴定结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、鉴定依据

### (一) 有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国合同法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《司法鉴定程序通则》
- 7、《重庆市司法鉴定条例》
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》最高人民法院法释[2009]16号

### (二) 有关鉴定标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- 3、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定(试行)》的通知(渝高法发[2012]1号)
- 4、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知(渝高法发[2013]285号)
- 5、《重庆市司法鉴定条例》

### (三) 鉴定委托人提供的资料

- 1、《重庆市潼南区人民法院鉴定委托书》((2018)渝潼法委评字第40号)原件



四维锁定, 标的物真实无误  
大数据支撑, 价值合理比对  
贷后风控, 抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线: 400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

- 2、《建设用地规划许可证》
- 3、《建设工程规划许可证》
- 4、《建筑工程施工许可证》
- 5、《商品房预销售许可证》
- 6、《房产测绘报告》）（预测）
- 7、委托方及相关方提供的其他鉴定材料

#### （四）房地产鉴定机构、鉴定人员掌握和搜集的资料

- 1、调查鉴定对象周边房地产场所取得的资料；
- 2、收集的相关鉴定资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

## 九、鉴定方法

### （一）鉴定方法的选用：

我公司专业人员对鉴定对象进行了实地查勘，并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查，了解到同一供需圈内有较多类似房地产的交易实例。我公司专业人员在认真分析、研究了所掌握资料之后，确定采用比较法确定其市场价值。

### （二）比较法原理及公式：

原理：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

基本公式：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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

**随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员**

其测算的一般步骤如下：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

## 十、鉴定意见

我公司根据鉴定目的，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，选用适宜的鉴定方法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定鉴定对象在 2018 年 9 月 20 日鉴定意见如下：

楼栋号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
89 栋 1 单元	1-302	117.97	2450	28.90
	1-401	118.54	2450	29.04
	1-601	118.54	2450	29.04
	1-801	118.54	2450	29.04
	1-902	117.97	2450	28.90
	1-1002	117.97	2450	28.90
	1-1101	118.54	2450	29.04
	1-1301	118.54	2450	29.04
	1-1601	118.54	2450	29.04
	1-1802	117.97	2450	28.90
89 栋 2 单元	2-301	118.60	2450	29.06
	2-302	118.50	2450	29.03
	2-601	118.60	2450	29.06
	2-701	118.60	2450	29.06
	2-702	118.50	2450	29.03
	2-801	118.60	2450	29.06
	2-1301	118.60	2450	29.06



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



	2-1302	118.50	2450	29.03
	2-1501	118.60	2450	29.06
	2-1502	118.50	2450	29.03
89 栋 3 单元	3-401	102.51	2450	25.11
	3-801	102.51	2450	25.11
90 栋 2 单元	2-301	118.04	2450	28.92
	2-901	118.04	2450	28.92
	2-902	118.04	2450	28.92
90 栋 3 单元	3-401	118.04	2450	28.92
	3-801	118.04	2450	28.92
	3-1101	118.04	2450	28.92
91 栋 1 单元	1-302	118.89	2450	29.13
	1-1101	119.47	2450	29.27
	1-1401	119.47	2450	29.27
	1-1402	118.89	2450	29.13
	1-1601	119.47	2450	29.27
	1-1802	118.89	2450	29.13
91 栋 2 单元	2-1201	118.26	2450	28.97
	2-1301	118.26	2450	28.97
	2-1801	118.26	2450	28.97
91 栋 3 单元	3-302	118.26	2450	28.97
	3-602	118.26	2450	28.97
	3-1002	118.26	2450	28.97
	3-1101	118.26	2450	28.97
	3-1201	118.26	2450	28.97
	3-1301	118.26	2450	28.97
	3-1302	118.26	2450	28.97
	3-1401	118.26	2450	28.97
	3-1502	118.26	2450	28.97
3-1801	118.26	2450	28.97	
91 栋 4 单元	4-201	118.89	2450	29.13
	4-701	118.89	2450	29.13
	4-1001	118.89	2450	29.13
	4-1402	119.47	2450	29.27
	4-1702	119.47	2450	29.27
	4-1801	118.89	2450	29.13
	4-1802	119.47	2450	29.27
合计		6368.41	--	1560.20



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

建筑面积合计：6368.41 平方米

鉴定总价：1560.20 万元

总价大写：人民币壹仟伍佰陆拾万零贰仟元整

### 十一、司法鉴定人

司法鉴定人姓名	执业证书号	签名	签名日期
彭志	5012123477		2018 年 10 月 8 日
马斌	5004041117		2018 年 10 月 8 日

### 十二、实地查勘期

2018 年 9 月 20 日

### 十三、鉴定作业期

2018 年 8 月 15 日至 2018 年 10 月 8 日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



2018 年 10 月 8 日



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

**随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员**

# 附件

- 1、《重庆市潼南区人民法院鉴定委托书》（（2018）渝潼法委评字第40号）
- 2、《建设用地规划许可证》
- 3、《建设工程规划许可证》
- 4、《建筑工程施工许可证》
- 5、《商品房预销售许可证》
- 6、《房产测绘报告》（预测）
- 7、鉴定对象位置示意图
- 8、鉴定对象部分照片
- 9、司法鉴定机构《营业执照》复印件
- 10、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件
- 11、司法鉴定人《司法鉴定人执业证》复印件



公评网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



3081601

يۆتۇخۇا شىنجاڭ جۇمھۇرىيىتى

中华人民共和国

قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى

# 建设工程规划许可证

6542232013000290

بۇ ئىجازەت نامىنى ئىشلىتىش ۋە ئۆزگەرتىش ھەققىدە قانۇن بىلەن تەلەپ قىلىنىدۇ. ئىشلىتىش ۋە ئۆزگەرتىش ھەققىدە قانۇن بىلەن تەلەپ قىلىنىدۇ. ئىشلىتىش ۋە ئۆزگەرتىش ھەققىدە قانۇن بىلەن تەلەپ قىلىنىدۇ.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡  
规划要求，颁发此证

发证机关 乌鲁木齐市城乡规划局

2013年5月8日

乌鲁木齐市房地产开发有限公司

建设单位 个人

建设项目名称 乌鲁木齐市东环路小区6#楼1106#楼高层商住楼

建设地点 东环路东段，东段北街东段

建设内容

建设规模 36771.31m<sup>2</sup> (其中：地上3381.79m<sup>2</sup>)

建设期限 自2013年5月8日至2014年5月8日

规划附件名称

- 1. 申请报告
- 2. 规划方案：沙发改字[2013]123号
- 3. 建设用地规划许可证：乌规地[2013]123号
- 4. 建设工程规划许可证：6542232013000290号
- 5. 建设工程规划许可证：6542232013000290号
- 6. 建设工程规划许可证：6542232013000290号

此证自颁发之日起有效，有效期为一年。逾期失效。此证自颁发之日起有效，有效期为一年。逾期失效。

## 遵守事项

- 一、建设单位应当按照规划许可内容建设，不得擅自改变规划许可内容。
- 二、建设单位应当按照规划许可内容建设，不得擅自改变规划许可内容。
- 三、建设单位应当按照规划许可内容建设，不得擅自改变规划许可内容。
- 四、建设单位应当按照规划许可内容建设，不得擅自改变规划许可内容。
- 五、建设单位应当按照规划许可内容建设，不得擅自改变规划许可内容。





# شىنجاڭ ئۇيغۇر ئاپتونوم رايونىنىڭ خېنزۇ ئۇيغۇر ئاپتونوم رايونى

تۇرۇشلۇق ئورگانى قۇرغۇچىسى

## تۇرۇشلۇق ئورگانى قۇرغۇچىسى سۈپەتسىز بىنا ئىشلىتىش رەئىسلىكى

شەرقىي قىرغاق ئۆلكىسى، نۇرۇلتوقاي رايونى، ئۆزگەرتىش رايونى، ئۆزگەرتىش كەنتى، 120-ئورمان

مۆھۈرى: ئۆزگەرتىش رايونى 2000-يىلى 12-ئاي

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

ئورمان ئىشلىتىش رەئىسلىكى

مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

قۇرغۇچىسى

قۇرغۇچىسى

قۇرغۇچىسى

قۇرغۇچىسى

قۇرغۇچىسى

مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى	مۆھۈرى
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

مۆھۈرى

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 8#楼

# 房产测绘报告 (预测)

新永兴预测字 (2013) 第 019 号



新疆永兴房地产评估有限公司

测绘资质证书编号 65115005

法人代表: 敬爱玲

电话: 0993-2579776

地址: 石河子市北四路 294-11 号

报告日期: 二〇一三年六月三十日

## 目 录

- 一、 目录
- 二、 房产测绘技术报告
- 三、 房屋面积计算表
- 四、 测绘成果报告书
- 五、 测绘成果评价表
- 六、 房产组合平面图
- 七、 资格证书复印件
- 八、 注意事项

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 8#楼

# 房产测绘技术报告(预测)

## 一、项目概况:

- 1、此建设项目坐落于:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区
- 2、开发单位及委托方:新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
- 3、委托协议(合同)编号:2012(071)号
- 4、测量目的:为房产部门办理房屋所有权证提供面积依据
- 5、房屋结构:框架剪力墙结构

层数:地上十八层

使用功能:商业用房及住宅用房

产权概况:根据设计图纸及地名办编号,共计129套;

- 6、该房屋总占地面积: 平方米;

总建筑面积:13158.69平方米;

《建设工程规划许可证》载明的建设规模为 平方米。

- 7、作业内容:

整栋房屋的建筑面积=整栋房屋的套内建筑面积+整栋房屋的共有共用建筑面积;

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+各套房屋分摊的共有共用建筑面积;

- a、套内建筑面积由以下三部分组成:

- (1)、套内使用面积:为套内房屋使用空间的面积,按水平投影面积计

算。

(2)、套内墙体面积：套内自有墙体面积全部计入套内墙体面积，各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

(3)、套内阳台面积：封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算建筑面积；未封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算一半建筑面积。

b、 共有建筑面积包括：

- ① 外墙体水平投影的一半面积为：424.02 平方米；
- ② 住宅楼梯间水平投影面积为：754.12 平方米；电梯间水平投影面积为：285.12 平方米；电梯机房的面积为：26.46 平方米；
- ③ 一层门厅面积为：85.00 平方米，楼(电)梯前室面积为：444.21 平方米；
- ④ 管道井水平投影面积为：184.86 平方米；

二、 测量及分摊计算依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1-17986.2—2000(以下简称《规范》)；
- 3、 建设部、国家测绘局 83 号令《房产测绘管理办法》；
- 4、 由委托单位提供的施工平面图、房产测绘委托书（委托测绘协议）及沙湾县房产局签发的房屋门牌证号；
- 5、 测量人员在现场实地测量所采集的各类数据资料；

### 三、 测量、计算及检核

#### 1、 测量器具:

测量仪器为徕卡厂制造的 DISO™ CLASSIC<sup>5</sup>a A3 型出厂编号为 1074760844 号手持激光测距仪(检验证号:新测质[检]字第 LE2012029 号),现场外业测量数据精确度为 0.005m,测量草图整饰精确度为 0.01m。

#### 2、 房屋测量

(1)、根据“房屋调查表”规定的格式和内容进行调查和登记,主要内容包包括房屋坐落、产权人、户别、层数、建筑结构、建成年代、用途、墙体归属、权源、他项权利为基本情况。

(2)、测量前测绘人员对所测量的房屋资料进行查阅,了解各种资料是否齐全有效,认真查阅规划许可证、施工图及竣工图;丈量时实地与竣工图尺寸比较,及时发现不同。

(3)、测绘人员对该房屋进行实地测量,实地测量依据先整体后局部,先外围后里面,先易后难的方法有条不紊的进行。

(4)、本栋房屋为框架剪力墙结构十八层(地上十八层)住宅楼,呈“一”字形状,第一层为商业用房,第二至十八层为住宅用房。房屋内、外部使用手持激光测距仪进行测量,假设独立坐标系,同一边长独立测量三次,测量数据满足《规范》要求,并根据要求绘制外业草图。经外业检查合格后,进入内业阶段,并计算面积。

#### 3、 房屋编号:

本栋楼房住宅用房为一梯两户、三个单元。整栋房屋总层数为十八层(地上十八层),框架剪力墙结构,栋号为:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小

区 8#楼。本栋楼住宅各套房屋编号以面向单元门从左至右依次为一单元、二单元、三单元，并按单元号、层号、房号的顺序结合。

#### 四、功能区的确定及分户方法：

1、本栋房屋为商业和住宅房屋，有两个功能区；

2、分户的依据及分户用房界线的确定：按照本栋房屋设计图纸上各户的尺寸及分户现状，作为各套房屋的分户依据，内、外墙均按墙中心线计算各套（户）的套内面积。

#### 五、计算方法：

##### （一）、分摊方法及分摊原则：

以幢为单元，依照共有共用建筑面积的处理和分摊公式，根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。本幢房屋为住宅和商业用房，有两个功能区，所以采用二级分摊计算。

##### （二）、一级分摊：

一级分摊共有建筑面积为：共有外墙体一半的面积之和为：424.02 平方米（外墙体厚度为：200mm 陶粒空心砌块墙+100mm 保温层+35mm 抹灰层）；管道井水平投影面积为：184.86 平方米。

一级分摊分摊系数=608.88/10954.96=0.05558030

##### （三）、二级分摊：

住宅用房二级分摊共有建筑面积为：一级分摊摊得的共有共用面积 563.80 平方米及住宅楼梯(1、2、3)面积为：754.12 平方米；一层门厅面积为：85.00 平方米，楼(电)梯前室面积为：444.21 平方米；电梯间水平投影面积为：285.12 平方米；电梯机房的面积为：26.46 平方米。



住宅用房二级分摊的分摊系数= $2158.71/10143.90=0.21280868$

(四)、计算:

各套房屋分摊面积=各套房屋套内建筑面积\*其分摊系数

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+其分摊面积

房产面积测量计算闭合误差为 0.06 平方米。

各功能区分户面积及共有面积情况详见: 建筑面积计算表。

六、质量检查与结论:

(一) 质量检查

(1) 根据计算数据和测绘成果起草测绘报告书, 对内业绘制的各种数据及图, 进行 100%校核, 校核后进入审核阶段。

(2) 全部资料由专职审核人员进行全面检查和验收。

(3) 在委托方的配合下, 实地对本幢房屋室内尺寸及共有共用部位尺寸进行测量并核准。

(二) 结论

本次房屋面积测绘的计算成果和图纸经检查符合国家标准及技术规范的要求, 房产面积测量计算闭合误差为 0.06 平方米, 符合国家标准及技术规范规定的面积精度要求, 可作为委托方向沙湾县房地产管理局办理房屋产权证及产权登记面积的依据。

七、提交资料:

1、技术报告书: 一式三份, 提交给委托单位。

2、提交图纸情况: (分层分户图纸各一式三份)。

3、其他应提交的资料: 公司营业执照复印件、测绘资质证书复印件等。

# 测 绘 成 果 报 告 书

受建设单位新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司的委托,对座落在沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 8#楼框架剪力墙结构十八层(地上十八层)综合楼进行房产面积预测,房栋号为:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 8#楼。测绘面积计算成果如下:房屋栋建筑面积之和为 13158.69 m<sup>2</sup>,总套内建筑面积为 10954.96 平方米,共有共用建筑面积之和为 2203.73 平方米,共有共用建筑面积分摊计算闭合差为 0.06 平方米,房屋分摊系数为 0.05558030 和 0.21280868;产权面积之和为 13158.69 m<sup>2</sup>。

(具体面积明细见下页表格)

计算:吕静

校核:敬爱玲

新疆永兴房地产评估有限公司

二〇一三年六月三十日

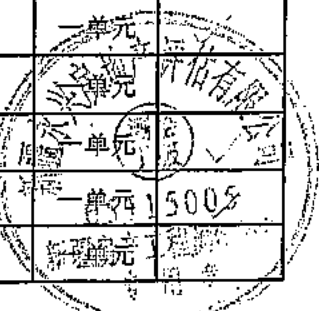


# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋建筑面积计算表 (预测)

建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
1	101	90.69	0.05558030	5.04	95.73	一层		
2	102	91.05	0.05558030	5.06	96.11	一层		
3	103	106.94	0.05558030	5.94	112.88	一层		
4	104	54.51	0.05558030	3.03	57.54	一层		
5	105	78.61	0.05558030	4.37	82.98	一层		
6	106	101.36	0.05558030	5.63	106.99	一层		
7	107	78.91	0.05558030	4.39	83.30	一层		
8	108	75.56	0.05558030	4.20	79.76	一层		
9	109	103.12	0.05558030	5.73	108.85	一层		
10	110	30.31	0.05558030	1.68	31.99	一层		
11	1201	97.74	0.21280868	20.80	118.54	2层	单元	
12	1202	97.27	0.21280868	20.70	117.97	2层	一单元	
13	1301	97.74	0.21280868	20.80	118.54	3层	一单元	
14	1302	97.27	0.21280868	20.70	117.97	3层	一单元	
15	1401	97.74	0.21280868	20.80	118.54	4层	一单元	
16	1402	97.27	0.21280868	20.70	117.97	4层	一单元	
17	1501	97.74	0.21280868	20.80	118.54	5层	一单元	
18	1502	97.27	0.21280868	20.70	117.97	5层	一单元	
19	1601	97.74	0.21280868	20.80	118.54	6层	一单元	
20	1602	97.27	0.21280868	20.70	117.97	6层	一单元	
21	1701	97.74	0.21280868	20.80	118.54	7层	一单元	
22	1702	97.27	0.21280868	20.70	117.97	7层	一单元	
23	1801	97.74	0.21280868	20.80	118.54	8层	一单元	
24	1802	97.27	0.21280868	20.70	117.97	8层	一单元	
25	1901	97.74	0.21280868	20.80	118.54	9层	一单元	
26	1902	97.27	0.21280868	20.70	117.97	9层	一单元	
27	11001	97.74	0.21280868	20.80	118.54	10层	单元	
28	11002	97.27	0.21280868	20.70	117.97	10层	单元	
29	11101	97.74	0.21280868	20.80	118.54	11层	单元	
30	11102	97.27	0.21280868	20.70	117.97	11层	单元	

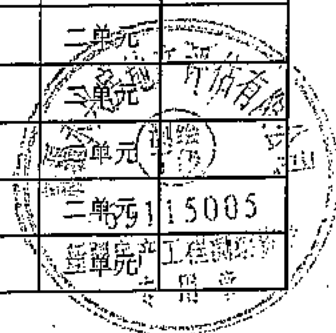


# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋建筑面积计算表 (预测)

建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
31	11201	97.74	0.21280868	20.80	118.54	12层	一单元	
32	11202	97.27	0.21280868	20.70	117.97	12层	一单元	
33	11301	97.74	0.21280868	20.80	118.54	13层	一单元	✓
34	11302	97.27	0.21280868	20.70	117.97	13层	一单元	
35	11401	97.74	0.21280868	20.80	118.54	14层	一单元	
36	11402	97.27	0.21280868	20.70	117.97	14层	一单元	
37	11501	97.74	0.21280868	20.80	118.54	15层	一单元	
38	11502	97.27	0.21280868	20.70	117.97	15层	一单元	
39	11601	97.74	0.21280868	20.80	118.54	16层	一单元	✓
40	11602	97.27	0.21280868	20.70	117.97	16层	一单元	
41	11701	97.74	0.21280868	20.80	118.54	17层	一单元	
42	11702	97.27	0.21280868	20.70	117.97	17层	一单元	
43	11801	97.74	0.21280868	20.80	118.54	18层	一单元	
44	11802	97.27	0.21280868	20.70	117.97	18层	一单元	✓
45	2201	97.79	0.21280868	20.81	118.60	2层	二单元	
46	2202	97.71	0.21280868	20.79	118.50	2层	二单元	
47	2301	97.79	0.21280868	20.81	118.60	3层	二单元	✓
48	2302	97.71	0.21280868	20.79	118.50	3层	二单元	✓
49	2401	97.79	0.21280868	20.81	118.60	4层	二单元	
50	2402	97.71	0.21280868	20.79	118.50	4层	二单元	
51	2501	97.79	0.21280868	20.81	118.60	5层	二单元	
52	2502	97.71	0.21280868	20.79	118.50	5层	二单元	
53	2601	97.79	0.21280868	20.81	118.60	6层	二单元	✓
54	2602	97.71	0.21280868	20.79	118.50	6层	二单元	
55	2701	97.79	0.21280868	20.81	118.60	7层	二单元	✓
56	2702	97.71	0.21280868	20.79	118.50	7层	二单元	
57	2801	97.79	0.21280868	20.81	118.60	8层	二单元	
58	2802	97.71	0.21280868	20.79	118.50	8层	二单元	
59	2901	97.79	0.21280868	20.81	118.60	9层	二单元	115005
60	2902	97.71	0.21280868	20.79	118.50	9层	二单元	





# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋建筑面积计算表 (预测)

建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
61	21001	97.79	0.21280868	20.81	118.60	10层	二单元	
62	21002	97.71	0.21280868	20.79	118.50	10层	二单元	
63	21101	97.79	0.21280868	20.81	118.60	11层	二单元	
64	21102	97.71	0.21280868	20.79	118.50	11层	二单元	
65	21201	97.79	0.21280868	20.81	118.60	12层	二单元	
66	21202	97.71	0.21280868	20.79	118.50	12层	二单元	
67	21301	97.79	0.21280868	20.81	118.60	13层	二单元	✓
68	21302	97.71	0.21280868	20.79	118.50	13层	二单元	✓
69	21401	97.79	0.21280868	20.81	118.60	14层	二单元	
70	21402	97.71	0.21280868	20.79	118.50	14层	二单元	
71	21501	97.79	0.21280868	20.81	118.60	15层	二单元	✓
72	21502	97.71	0.21280868	20.79	118.50	15层	二单元	✓
73	21601	97.79	0.21280868	20.81	118.60	16层	二单元	
74	21602	97.71	0.21280868	20.79	118.50	16层	二单元	
75	21701	97.79	0.21280868	20.81	118.60	17层	二单元	
76	21702	97.71	0.21280868	20.79	118.50	17层	二单元	
77	21801	97.79	0.21280868	20.81	118.60	18层	二单元	
78	21802	97.71	0.21280868	20.79	118.50	18层	二单元	
79	3201	84.52	0.21280868	17.99	102.51	2层	三单元	
80	3202	80.69	0.21280868	17.17	97.86	2层	三单元	
81	3203	40.98	0.21280868	8.72	49.70	2层	三单元	
82	3301	84.52	0.21280868	17.99	102.51	3层	三单元	
83	3302	80.69	0.21280868	17.17	97.86	3层	三单元	
84	3303	40.98	0.21280868	8.72	49.70	3层	三单元	
85	3401	84.52	0.21280868	17.99	102.51	4层	三单元	
86	3402	80.69	0.21280868	17.17	97.86	4层	三单元	
87	3403	40.98	0.21280868	8.72	49.70	4层	三单元	
88	3501	84.52	0.21280868	17.99	102.51	5层	三单元	
89	3502	80.69	0.21280868	17.17	97.86	5层	三单元	
90	3503	40.98	0.21280868	8.72	49.70	5层	三单元	



# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋建筑面积计算表 (预测)

建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
91	3601	84.52	0.21280868	17.99	102.51	6层	三单元	
92	3602	80.69	0.21280868	17.17	97.86	6层	三单元	
93	3603	40.98	0.21280868	8.72	49.70	6层	三单元	
94	3701	84.52	0.21280868	17.99	102.51	7层	三单元	
95	3702	80.69	0.21280868	17.17	97.86	7层	三单元	
96	3703	40.98	0.21280868	8.72	49.70	7层	三单元	
97	3801	84.52	0.21280868	17.99	102.51	8层	三单元	✓
98	3802	80.69	0.21280868	17.17	97.86	8层	三单元	
99	3803	40.98	0.21280868	8.72	49.70	8层	三单元	
100	3901	84.52	0.21280868	17.99	102.51	9层	三单元	
101	3902	80.69	0.21280868	17.17	97.86	9层	三单元	
102	3903	40.98	0.21280868	8.72	49.70	9层	三单元	
103	31001	84.52	0.21280868	17.99	102.51	10层	三单元	
104	31002	80.69	0.21280868	17.17	97.86	10层	三单元	
105	31003	40.98	0.21280868	8.72	49.70	10层	三单元	
106	31101	84.52	0.21280868	17.99	102.51	11层	三单元	
107	31102	80.69	0.21280868	17.17	97.86	11层	三单元	
108	31103	40.98	0.21280868	8.72	49.70	11层	三单元	
109	31201	84.52	0.21280868	17.99	102.51	12层	三单元	
110	31202	80.69	0.21280868	17.17	97.86	12层	三单元	
111	31203	40.98	0.21280868	8.72	49.70	12层	三单元	
112	31301	84.52	0.21280868	17.99	102.51	13层	三单元	
113	31302	80.69	0.21280868	17.17	97.86	13层	三单元	
114	31303	40.98	0.21280868	8.72	49.70	13层	三单元	
115	31401	84.52	0.21280868	17.99	102.51	14层	三单元	
116	31402	80.69	0.21280868	17.17	97.86	14层	三单元	
117	31403	40.98	0.21280868	8.72	49.70	14层	三单元	
118	31501	84.52	0.21280868	17.99	102.51	15层	三单元	
119	31502	80.69	0.21280868	17.17	97.86	15层	三单元	
120	31503	40.98	0.21280868	8.72	49.70	15层	三单元	

# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋建筑面积计算表 (预测)

建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
121	31601	84.52	0.21280868	17.99	102.51	16层	三单元	
122	31602	80.69	0.21280868	17.17	97.86	16层	三单元	
123	31603	40.98	0.21280868	8.72	49.70	16层	三单元	
124	31701	84.52	0.21280868	17.99	102.51	17层	三单元	
125	31702	80.69	0.21280868	17.17	97.86	17层	三单元	
126	31703	40.98	0.21280868	8.72	49.70	17层	三单元	
127	31801	84.52	0.21280868	17.99	102.51	18层	三单元	
128	31802	80.69	0.21280868	17.17	97.86	18层	三单元	
129	31803	40.98	0.21280868	8.72	49.70	18层	三单元	
合计		10954.96		2203.73	2158.69			


计算：吕静

校核：敬爱玲

新疆永兴房地产评估有限公司

二〇一三年六月二十九日

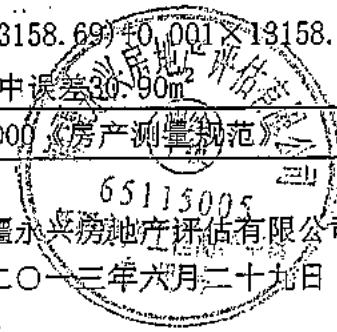
# 测 绘 成 果 评 价 表

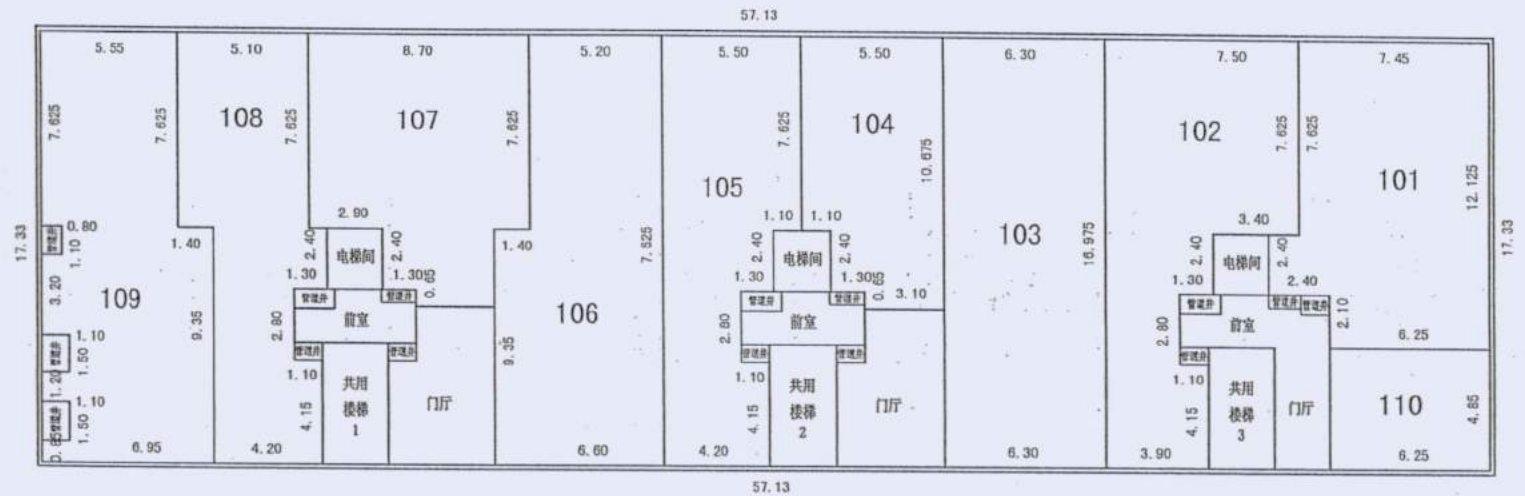
委托单位	新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
测绘单位	新疆永兴房地产评估有限公司
房屋座落地址栋号	沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 8#楼
测绘单位意见	<p style="text-align: center;">受建设单位委托，现对该栋楼的房屋测绘工作已完毕。经预测测绘房屋总建筑面积为：13158.69 m<sup>2</sup>，总套内建筑面积为：10954.96 m<sup>2</sup>，总共有建筑面积为：2203.73 m<sup>2</sup>，房屋总产权面积为：13158.69 m<sup>2</sup>；检核该栋楼产权面积总和与栋建筑面积比较，房屋面积精度满足二级中误差要求。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>新疆永兴房地产评估有限公司 新疆房产工程测绘资格 二〇一三年六月三十日</p> </div>
委托单位意见	<p>1、 对数据及测量过程无异议。</p> <p>2、 对数据及计算过程异议（请填写具体要求复核意见）</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>委托单位（盖章）：</p> <p>经 办 人：</p> </div>



# 沙湾县龙庭花苑小区8#楼房屋分摊面积明细表

项目名称		沙湾县龙庭花苑小区8#楼		地址		沙湾县龙庭花苑小区	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		13158.69		结构		钢筋混凝土	
层数		地上十八层		层数		地上十八层	
公摊总面积 (m <sup>2</sup> )		2203.73		套内总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		10954.96	
闭合差		0.06		闭合差		0.06	
全楼功能区共有面积分摊系数计算							
功能区共有建筑面积 (m <sup>2</sup> )		2203.73		功能区建筑面积总和 (m <sup>2</sup> )		13158.69	
全楼功能区分摊面积明细表							
序号	所在层数	公摊部位	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	分摊方法	备注		
1	一层	外墙	25.88	整栋分摊			
2		楼梯(住宅)	37.83	住宅分摊			
3		电梯	15.84	住宅分摊			
4		门厅	85.00	住宅分摊			
5		管道井	10.27	整栋分摊			
6	2层至17层	外墙	363.04	整栋分摊			
7		楼梯(住宅)	605.28	住宅分摊			
8		电梯	253.44	住宅分摊			
9		前室	418.08	住宅分摊			
10		管道井	164.32	整栋分摊			
11	18层(含屋顶)	外墙	35.10	整栋分摊			
12		楼梯(住宅)	111.01	住宅分摊			
13		电梯	15.84	住宅分摊			
14		前室	26.13	住宅分摊			
15		管道井	10.27	整栋分摊			
16		电梯机房	26.46	住宅分摊			
17	合计		2203.79				
18	闭合面积: $S=13158.69m^2$ 闭合差: $0.06m^2$ 中误差: $0.02SQR(13158.69) \times 0.001 \times 13158.69=15.45m^2$ 限差: 2倍的中误差 $30.90m^2$						
19	采用标准: GB/T17886.1-2000 《房产测量规范》						

  
 新疆永兴房地产评估有限公司  
 二〇一三年六月二十九日

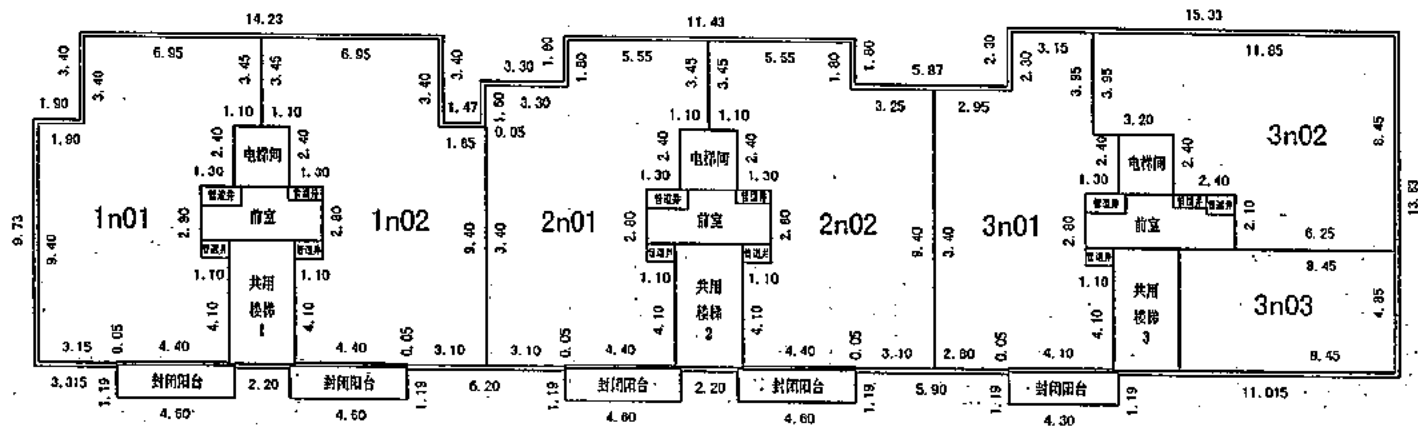
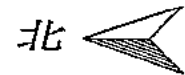


沙湾县龙庭花苑小区8#楼第一层组合平面图

比例尺1: 200



测绘单位：新疆永兴房地产评估有限公司



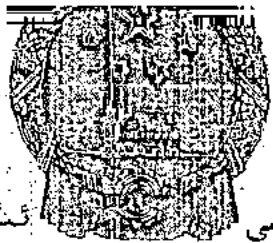
沙湾县龙庭花苑小区8#楼第二至十八层组合平面图

比例尺1:200

注：n代表2至18层各层。



测绘单位：新疆永兴房地产评估有限公司



كارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسى

# 企业法人营业执照

رەيىدەتكە ئالدىۋېتىش ئىسمى

注册号

659001052008179

نامى  
名称

新疆永兴房地产评估有限公司

تۇرۇشلۇق ئورنى  
住所

石河子市北西路天富名城农贸超市底商294-11号

قانۇنىي ۋەكىلىنىڭ ئىسمى - قانۇنىي  
法定代表人姓名

敬爱玲

تىزىملىتىلغان كاپىتالى  
注册资本

柒拾万元人民币

ئىشلىتىلگەن كاپىتالى  
实收资本

柒拾万元人民币

شىركەت تىپى  
公司类型

有限责任公司（自然人投资或控股）

تىجارەت دائىرىسى  
经营范围

许可经营项目（具体经营以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证为准）：房产测绘，地籍测绘。一般经营项目（国家法律、行政法规规定有专项审批的项目除外）：房地产价格评估（资质资格），房地产中介。

تۇرۇلغان ۋاقتى  
成立日期

二零零二年二月七日

تىجارەت مۇددىتى  
营业期限

二零零二年二月七日 至 二零零二年二月廿日

كۈنى

ئاينىڭ

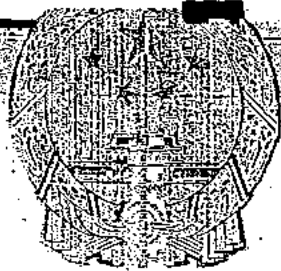
يىل

二零零二年二

月

每年3月1日至6月30日须送年检资料，不另收费。

چۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى دۆلەت سودا - مائارىپ مەمۇرىي باشقۇرۇش باش كىشىسى نازارەتچىلىكىدە ئىشلىتىلدى



# 测 绘 资 质 证 书

单位名称：新疆永兴房地产评估有限公司

业务范围：

法定代表人：敬爱玲

房产测绘：房产平面控制测量；房产面积预测算、房产面积测算、房产要素调查与测量、房产变更调查与测量、房产图测绘。地籍测绘：平面控制测量；界址测量、其他地籍要素调查与测量、地籍图测绘、面积量算。\*\*\*

等级及编号：丁测资字65115005

有效期至：2014年12月31日

发证机关（印章）

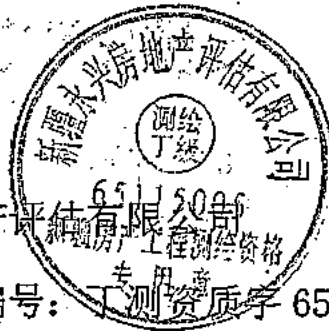
2010年12月14日

国家测绘局制

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 9#楼

# 房产测绘报告 (预测)

新永兴预测字 (2013) 第 021 号



新疆永兴房地产评估有限公司  
测绘资质证书编号：丁测资质字 65115005

法人代表：敬爱玲

电话：0993-2579776

地址：石河子市北四路 294-11 号

报告日期：二〇一三年六月三十日

# 目 录

- 一、 目录
- 二、 房产测绘技术报告
- 三、 房屋面积计算表
- 四、 测绘成果报告书
- 五、 测绘成果评价表
- 六、 房产组合平面图
- 七、 资格证书复印件
- 八、 注意事项

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 9#楼

## 房产测绘技术报告(预测)

### 一、项目概况:

- 1、此建设项目坐落于:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区
- 2、开发单位及委托方:新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
- 3、委托协议(合同)编号:2012-(071)号
- 4、测量目的:为房产部门办理房屋所有权证提供面积依据
- 5、房屋结构:框架剪力墙结构  
层数:地上十八层  
使用功能:商业用房及住宅用房  
产权概况:根据设计图纸及地名办编号,共计104套;
- 6、该房屋总占地面积:      平方米;  
总建筑面积:12604.01平方米;  
《建设工程规划许可证》载明的建设规模为      平方米。

### 7、作业内容:

整栋房屋的建筑面积=整栋房屋的套内建筑面积+整栋房屋的共有共用建筑面积;

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+各套房屋分摊的共有共用建筑面积;

#### a、套内建筑面积由以下三部分组成:

- (1)、套内使用面积:为套内房屋使用空间的面积,按水平投影面积计



算。

(2)、套内墙体面积：套内自有墙体面积全部计入套内墙体面积，各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

(3)、套内阳台面积：封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算建筑面积；未封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算一半建筑面积。

b、共有建筑面积包括：

① 外墙体水平投影的一半面积为：421.34 平方米；

② 住宅楼梯间水平投影面积为：751.62 平方米；电梯间水平投影面积为：285.12 平方米；电梯机房的面积为：26.46 平方米；

③ 一层门厅面积为：64.30 平方米，楼(电)梯前室面积为：418.71 平方米；

④ 管道井水平投影面积为：184.14 平方米；

## 二、测量及分摊计算依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、中华人民共和国国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1-17986.2—2000(以下简称《规范》)；

3、建设部、国家测绘局 83 号令《房产测绘管理办法》；

4、由委托单位提供的施工平面图、房产测绘委托书（委托测绘协议）及沙湾县房产局签发的房屋门牌证号；

5、测量人员在现场实地测量所采集的各类数据资料；

### 三、 测量、计算及检核

#### 1、 测量器具：

测量仪器为徕卡厂制造的 DISO™ CLASSIC<sup>5</sup>a A3 型出厂编号为 1074760844 号手持激光测距仪（检验证号：新测质[检]字第 LE2012029 号），现场外业测量数据精确度为 0.005m，测量草图整饰精确度为 0.01m。

#### 2、 房屋测量

(1)、根据“房屋调查表”规定的格式和内容进行调查和登记，主要内容包括房屋坐落、产权人、户别、层数、建筑结构、建成年代、用途、墙体归属、权源、他项权利为基本情况。

(2)、测量前测绘人员对所测量的房屋资料进行查阅，了解各种资料是否齐全有效，认真查阅规划许可证、施工图及竣工图；丈量时实地与竣工图尺寸比较，及时发现不同。

(3)、测绘人员对该房屋进行实地测量，实地测量依据先整体后局部，先外围后里面，先易后难的方法有条不紊的进行。

(4)、本栋房屋为框架剪力墙结构十八层（地上十八层）住宅楼，呈“一”字形状，第一层为商业用房，第二至十八层为住宅用房。房屋内、外部使用手持激光测距仪进行测量，假设独立坐标系，同一边长独立测量三次，测量数据满足《规范》要求，并根据要求绘制外业草图。经外业检查合格后，进入内业阶段，并计算面积。

#### 3、 房屋编号：

本栋楼房住宅用房为一梯两户、三个单元。整栋房屋总层数为十八层（地上十八层），框架剪力墙结构，栋号为：沙湾县三道河子镇龙庭花苑小

区 9#楼。本栋楼住宅各套房屋编号以面向单元门从左至右依次为一单元、二单元、三单元，并按单元号、层号、房号的顺序结合。

#### 四、功能区的确定及分户方法：

- 1、本栋房屋为商业和住宅房屋，有两个功能区；
- 2、分户的依据及分户用房界线的确定：按照本栋房屋设计图纸上各户的尺寸及分户现状，作为各套房屋的分户依据，内、外墙均按墙中心线计算各套（户）的套内面积。

#### 五、计算方法：

##### （一）、分摊方法及分摊原则：

以幢为单元，依照共有共用建筑面积的处理和分摊公式，根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。本幢房屋为住宅和商业用房，有两个功能区，所以采用二级分摊计算。

##### （二）、一级分摊：

一级分摊共有建筑面积为：共有外墙体一半的面积之和为：421.34 平方米（外墙体厚度为：200mm 陶粒空心砌块墙+100mm 保温层+35mm 抹灰层）；管道井水平投影面积为：184.14 平方米。

一级分摊分摊系数= $605.48/10452.25=0.05792820$

##### （三）、二级分摊：

住宅用房二级分摊共有建筑面积为：一级分摊摊得的共有共用面积 575.66 平方米及住宅楼梯(1、2、3)面积为：751.62 平方米；一层门厅面积为：64.30 平方米，楼(电)梯前室面积为：418.71 平方米；电梯间水平投影面积为：285.12 平方米；电梯机房的面积为：26.46 平方米。

住宅用房二级分摊的分摊系数= $2121.87/9937.52=0.21352108$

(四)、计算:

各套房屋分摊面积=各套房屋套内建筑面积\*其分摊系数

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+其分摊面积

房产面积测量计算闭合误差为 0.07 平方米。

各功能区分户面积及共有面积情况详见: 建筑面积计算表。

六、质量检查与结论:

(一) 质量检查

(1) 根据计算数据和测绘成果起草测绘报告书, 对内业绘制的各种数据及图, 进行 100%校核, 校核后进入审核阶段。

(2) 全部资料由专职审核人员进行全面检查和验收。

(3) 在委托方的配合下, 实地对本幢房屋室内尺寸及共有共用部位尺寸进行测量并核准。

(二) 结论

本次房屋面积测绘的计算成果和图纸经检查符合国家标准及技术规范的要求, 房产面积测量计算闭合误差为 0.07 平方米, 符合国家标准及技术规范规定的面积精度要求, 可作为委托方向沙湾县房地产管理局办理房屋产权证及产权登记面积的依据。

七、提交资料:

1、技术报告书: 一式三份; 提交给委托单位。

2、提交图纸情况: (分层分户图纸各一式三份)。

3、其他应提交的资料: 公司营业执照复印件、测绘资质证书复印件等。

# 测绘成果报告书

受建设单位新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司的委托,对座落在沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 9#楼框架剪力墙结构十八层(地上十八层)综合楼进行房产面积预测,房栋号为:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 9#楼。测绘面积计算成果如下:房屋栋建筑面积之和为 12604.01 m<sup>2</sup>,总套内建筑面积为 10452.25 平方米,共有共用建筑面积之和为 2151.76 平方米,共有共用建筑面积分摊计算闭合差为 0.07 平方米,房屋分摊系数为 0.05792820 和 0.21352108,产权面积之和为 12604.01 m<sup>2</sup>。

(具体面积明细见下页表格)

计算:吕静

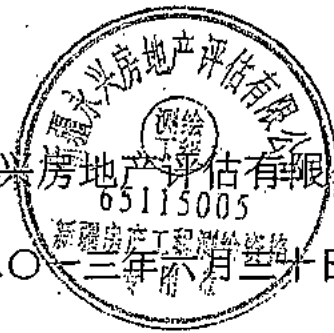
校核:敬爱玲

新疆永兴房地产评估有限公司

65115005

新疆房产工程测绘协会

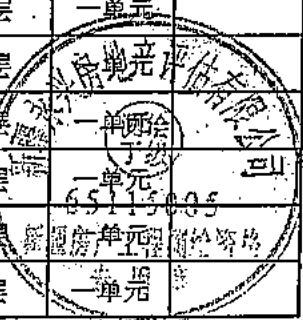
二〇一三年六月三十日



建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
1	101	251.61	0.05792820	14.58	266.19	一层		
2	102	263.12	0.05792820	15.24	278.36	一层	J445	
3	1201	97.74	0.21352108	20.87	118.61	2层	一单元	
4	1202	97.27	0.21352108	20.77	118.04	2层	一单元	
5	1301	97.74	0.21352108	20.87	118.61	3层	一单元	
6	1302	97.27	0.21352108	20.77	118.04	3层	一单元	
7	1401	97.74	0.21352108	20.87	118.61	4层	一单元	
8	1402	97.27	0.21352108	20.77	118.04	4层	一单元	
9	1501	97.74	0.21352108	20.87	118.61	5层	一单元	
10	1502	97.27	0.21352108	20.77	118.04	5层	一单元	
11	1601	97.74	0.21352108	20.87	118.61	6层	一单元	
12	1602	97.27	0.21352108	20.77	118.04	6层	一单元	
13	1701	97.74	0.21352108	20.87	118.61	7层	一单元	
14	1702	97.27	0.21352108	20.77	118.04	7层	一单元	
15	1801	97.74	0.21352108	20.87	118.61	8层	一单元	
16	1802	97.27	0.21352108	20.77	118.04	8层	一单元	
17	1901	97.74	0.21352108	20.87	118.61	9层	一单元	
18	1902	97.27	0.21352108	20.77	118.04	9层	一单元	
19	11001	97.74	0.21352108	20.87	118.61	10层	一单元	
20	11002	97.27	0.21352108	20.77	118.04	10层	一单元	
21	11101	97.74	0.21352108	20.87	118.61	11层	一单元	
22	11102	97.27	0.21352108	20.77	118.04	11层	一单元	
23	11201	97.74	0.21352108	20.87	118.61	12层	一单元	
24	11202	97.27	0.21352108	20.77	118.04	12层	一单元	
25	11301	97.74	0.21352108	20.87	118.61	13层	一单元	
26	11302	97.27	0.21352108	20.77	118.04	13层	一单元	
27	11401	97.74	0.21352108	20.87	118.61	14层	一单元	
28	11402	97.27	0.21352108	20.77	118.04	14层	一单元	
29	11501	97.74	0.21352108	20.87	118.61	15层	一单元	
30	11502	97.27	0.21352108	20.77	118.04	15层	一单元	



建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

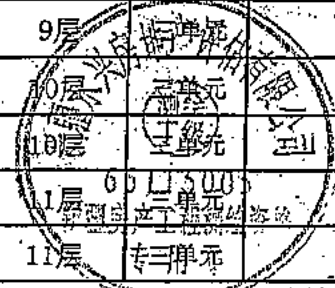
序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
31	11601	97.74	0.21352108	20.87	118.61	16层	一单元	
32	11602	97.27	0.21352108	20.77	118.04	16层	一单元	
33	11701	97.74	0.21352108	20.87	118.61	17层	一单元	
34	11702	97.27	0.21352108	20.77	118.04	17层	一单元	
35	11801	97.74	0.21352108	20.87	118.61	18层	一单元	
36	11802	97.27	0.21352108	20.77	118.04	18层	一单元	
37	2201	97.27	0.21352108	20.77	118.04	2层	二单元	
38	2202	97.27	0.21352108	20.77	118.04	2层	二单元	
39	2301	97.27	0.21352108	20.77	118.04	3层	二单元	✓
40	2302	97.27	0.21352108	20.77	118.04	3层	二单元	
41	2401	97.27	0.21352108	20.77	118.04	4层	二单元	
42	2402	97.27	0.21352108	20.77	118.04	4层	二单元	
43	2501	97.27	0.21352108	20.77	118.04	5层	二单元	
44	2502	97.27	0.21352108	20.77	118.04	5层	二单元	
45	2601	97.27	0.21352108	20.77	118.04	6层	二单元	
46	2602	97.27	0.21352108	20.77	118.04	6层	二单元	
47	2701	97.27	0.21352108	20.77	118.04	7层	二单元	
48	2702	97.27	0.21352108	20.77	118.04	7层	二单元	
49	2801	97.27	0.21352108	20.77	118.04	8层	二单元	
50	2802	97.27	0.21352108	20.77	118.04	8层	二单元	
51	2901	97.27	0.21352108	20.77	118.04	9层	二单元	✓
52	2902	97.27	0.21352108	20.77	118.04	9层	二单元	
53	21001	97.27	0.21352108	20.77	118.04	10层	二单元	
54	21002	97.27	0.21352108	20.77	118.04	10层	二单元	
55	21101	97.27	0.21352108	20.77	118.04	11层	二单元	
56	21102	97.27	0.21352108	20.77	118.04	11层	二单元	
57	21201	97.27	0.21352108	20.77	118.04	12层	二单元	
58	21202	97.27	0.21352108	20.77	118.04	12层	二单元	
59	21301	97.27	0.21352108	20.77	118.04	13层	二单元	
60	21302	97.27	0.21352108	20.77	118.04	13层	二单元	



建设单位：新疆东坤房地产开发有限公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
61	21401	97.27	0.21352108	20.77	118.04	14层	二单元	
62	21402	97.27	0.21352108	20.77	118.04	14层	二单元	
63	21501	97.27	0.21352108	20.77	118.04	15层	二单元	
64	21502	97.27	0.21352108	20.77	118.04	15层	二单元	
65	21601	97.27	0.21352108	20.77	118.04	16层	二单元	
66	21602	97.27	0.21352108	20.77	118.04	16层	二单元	
67	21701	97.27	0.21352108	20.77	118.04	17层	二单元	
68	21702	97.27	0.21352108	20.77	118.04	17层	二单元	
69	21801	97.27	0.21352108	20.77	118.04	18层	二单元	
70	21802	97.27	0.21352108	20.77	118.04	18层	二单元	
71	3201	97.27	0.21352108	20.77	118.04	2层	三单元	
72	3202	97.74	0.21352108	20.87	118.61	2层	三单元	
73	3301	97.27	0.21352108	20.77	118.04	3层	三单元	
74	3302	97.74	0.21352108	20.87	118.61	3层	三单元	
75	3401	97.27	0.21352108	20.77	118.04	4层	三单元	
76	3402	97.74	0.21352108	20.87	118.61	4层	三单元	
77	3501	97.27	0.21352108	20.77	118.04	5层	三单元	
78	3502	97.74	0.21352108	20.87	118.61	5层	三单元	
79	3601	97.27	0.21352108	20.77	118.04	6层	三单元	
80	3602	97.74	0.21352108	20.87	118.61	6层	三单元	
81	3701	97.27	0.21352108	20.77	118.04	7层	三单元	
82	3702	97.74	0.21352108	20.87	118.61	7层	三单元	
83	3801	97.27	0.21352108	20.77	118.04	8层	三单元	
84	3802	97.74	0.21352108	20.87	118.61	8层	三单元	
85	3901	97.27	0.21352108	20.77	118.04	9层	三单元	
86	3902	97.74	0.21352108	20.87	118.61	9层	三单元	
87	31001	97.27	0.21352108	20.77	118.04	10层	三单元	
88	31002	97.74	0.21352108	20.87	118.61	10层	三单元	
89	31101	97.27	0.21352108	20.77	118.04	11层	三单元	
90	31102	97.74	0.21352108	20.87	118.61	11层	三单元	





沙湾芸龙庭化苑小区内房屋建筑面积分摊表(预测)

建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
91	31201	97.27	0.21352108	20.77	118.04	12层	三单元	
92	31202	97.74	0.21352108	20.87	118.61	12层	三单元	
93	31301	97.27	0.21352108	20.77	118.04	13层	三单元	
94	31302	97.74	0.21352108	20.87	118.61	13层	三单元	
95	31401	97.27	0.21352108	20.77	118.04	14层	三单元	
96	31402	97.74	0.21352108	20.87	118.61	14层	三单元	
97	31501	97.27	0.21352108	20.77	118.04	15层	三单元	
98	31502	97.74	0.21352108	20.87	118.61	15层	三单元	
99	31601	97.27	0.21352108	20.77	118.04	16层	三单元	
100	31602	97.74	0.21352108	20.87	118.61	16层	三单元	
101	31701	97.27	0.21352108	20.77	118.04	17层	三单元	
102	31702	97.74	0.21352108	20.87	118.61	17层	三单元	
103	31801	97.27	0.21352108	20.77	118.04	18层	三单元	
104	31802	97.74	0.21352108	20.87	118.61	18层	三单元	
合计		10452.25		2151.76	12604.01			

计算: 吕静

校核: 敬爱玲

新疆东坤房地产评估有限公司

65115005

二〇一〇年六月二十九日

专用章

# 测 绘 成 果 评 价 表

委 托 单 位	新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
测 绘 单 位	新疆永兴房地产评估有限公司
房屋座落地址栋号	沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 9#楼

测绘单位意见

受建设单位委托，现对该栋楼的房屋测绘工作已完毕。经预测绘房屋总建筑面积为：12604.01 m<sup>2</sup>，总套内建筑面积为：10452.25 m<sup>2</sup>，总共有建筑面积为：2151.76 m<sup>2</sup>，房屋总产权面积为：12604.01 m<sup>2</sup>；检核该栋楼产权面积总和与栋建筑面积比较，房屋面积精度满足二级中误差要求。

新疆永兴房地产评估有限公司



二〇一三年六月三十日

委托单位意见

- 1、 对数据及测量过程无异议。
- 2、 对数据及计算过程异议（请填写具体要求复核意见）

委托单位（盖章）：

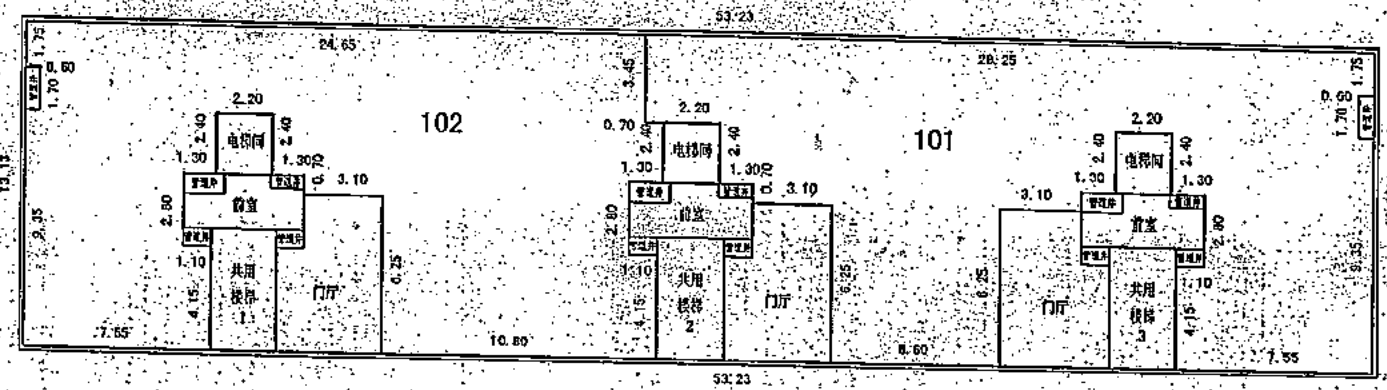
经 办 人：

# 沙湾县龙庭花苑小区9#楼房屋分摊面积明细表

项目名称	沙湾县龙庭花苑小区9#楼		地 址	沙湾县龙庭花苑小区	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12604.01	结 构	钢筋混凝土	层 数	地上十八层
公摊总面积 (m <sup>2</sup> )	2151.76	套内总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	10452.25	闭合差	0.07
全楼功能区共有面积分摊系数计算					
功能区共有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2151.76	功能区建筑面积总和 (m <sup>2</sup> )	12604.01		
全楼功能区分摊面积明细表					
序号	所在层数	公摊部位	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	分摊方法	备注
1	一层	外墙	21.79	整栋分摊	
2		楼梯(住宅)	37.83	住宅分摊	
3		电梯	15.84	住宅分摊	
4		门厅	64.30	住宅分摊	
5		管道井	10.23	整栋分摊	
6	2层至17层	外墙	363.68	整栋分摊	
7		楼梯(住宅)	605.28	住宅分摊	
8		电梯	253.44	住宅分摊	
9		前室	394.08	住宅分摊	
10		管道井	163.68	整栋分摊	
11	18层(含屋顶)	外墙	35.87	整栋分摊	
12		楼梯(住宅)	108.51	住宅分摊	
13		电梯	15.84	住宅分摊	
14		前室	24.63	住宅分摊	
15		管道井	10.23	整栋分摊	
16		电梯机房	26.46	住宅分摊	
17	合 计		2151.69		
18	闭合面积: $S=12604.01m^2$ 闭合差: $0.07m^2$ 中误差: $0.025\sqrt{S}=(12604.01) \times 0.001 \times 12604.01=14.85m^2$ 限 差: 2倍的中误差				
19	采用标准: GB/T17886.1-2000				

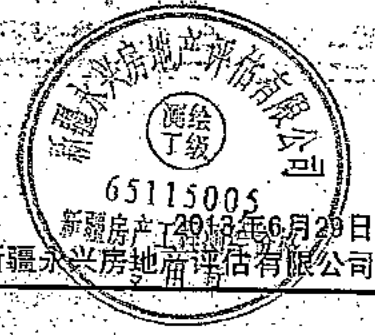
新疆永兴房地产评估有限公司  
二〇一三年六月二十九日

北

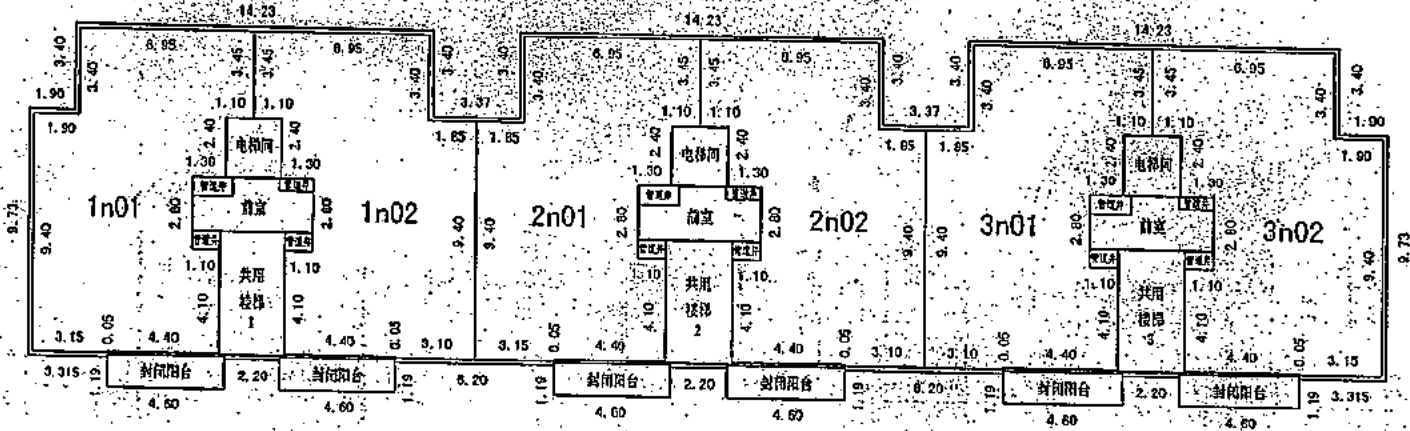


沙湾县龙庭花苑小区9#楼第一层组合平面图

比例尺1:200



北



沙湾县龙庭花苑小区9#楼第二至十八层组合平面图

比例尺1: 200

注: n代表2至18层各层



测绘单位: 新疆永兴房地产评估有限公司

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 10#楼

# 房产测绘报告 (预测)

新永兴预测字 (2013) 第 022 号



新疆永兴房地产评估有限公司

新疆房产工程测绘资格

测绘资质证书编号: 丁测资质字 65115005

法人代表: 敬爱玲

电话: 0993-2579776

地址: 石河子市北四路 294-11 号

报告日期: 二〇一三年六月三十日

# 目 录

- 一、 目录
- 二、 房产测绘技术报告
- 三、 房屋面积计算表
- 四、 测绘成果报告书
- 五、 测绘成果评价表
- 六、 房产组合平面图
- 七、 资格证书复印件
- 八、 注意事项

沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 10#楼

## 房产测绘技术报告(预测)

### 一、项目概况:

- 1、此建设项目坐落于:沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区
- 2、开发单位及委托方:新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
- 3、委托协议(合同)编号:2012(071)号
- 4、测量目的:为房产部门办理房屋所有权证提供面积依据
- 5、房屋结构:框架剪力墙结构  
层数:地上十八层  
使用功能:商业用房及住宅用房  
产权概况:根据设计图纸及地名办编号,共计148套;
- 6、该房屋总占地面积:      平方米;  
总建筑面积:17280.71平方米;  
《建设工程规划许可证》载明的建设规模为      平方米。

### 7、作业内容:

整栋房屋的建筑面积=整栋房屋的套内建筑面积+整栋房屋的共有共用建筑面积;

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+各套房屋分摊的共有共用建筑面积;

a、套内建筑面积由以下三部分组成:

(1)、套内使用面积:为套内房屋使用空间的面积,按水平投影面积计



算。

(2)、套内墙体面积：套内自有墙体面积全部计入套内墙体面积；各套之间的分隔墙、套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。

(3)、套内阳台面积：封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算建筑面积；未封闭阳台按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算一半建筑面积。

b、共有建筑面积包括：

① 外墙体水平投影的一半面积为：577.49平方米；

② 住宅楼梯间水平投影面积为：1002.16平方米；电梯间水平投影面积为：380.16平方米；电梯机房的面积为：35.28平方米；

③ 一层门厅面积为：128.60平方米，楼(电)梯前室面积为：558.28平方米；

④ 管道井水平投影面积为：245.52平方米；

## 二、测量及分摊计算依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、中华人民共和国国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1-17986.2—2000(以下简称《规范》)；

3、建设部、国家测绘局83号令《房产测绘管理办法》；

4、由委托单位提供的施工平面图、房产测绘委托书（委托测绘协议）及沙湾县房产局签发的房屋门牌证号；

5、测量人员在现场实地测量所采集的各类数据资料；

### 三、测量、计算及检核

#### 1、测量器具：

测量仪器为徕卡厂制造的 DISO™ CLASSIC<sup>5</sup>a A3 型出厂编号为 1074760844 号手持激光测距仪（检验证号：新测质[检]字第 LE2012029 号），现场外业测量数据精确度为 0.005m，测量草图整饰精确度为 0.01m。

#### 2、房屋测量

(1)、根据“房屋调查表”规定的格式和内容进行调查和登记，主要内容包包括房屋坐落、产权人、户别、层数、建筑结构、建成年代、用途、墙体归属、权源、他项权利为基本情况。

(2)、测量前测绘人员对所测量的房屋资料进行查阅，了解各种资料是否齐全有效，认真查阅规划许可证、施工图及竣工图；丈量时实地与竣工图尺寸比较，及时发现不同。

(3)、测绘人员对该房屋进行实地测量，实地测量依据先整体后局部，先外围后里面，先易后难的方法有条不紊的进行。

(4)、本栋房屋为框架剪力墙结构十八层（地上十八层）住宅楼，呈“一”字形状，第一层为商业用房，第二至十八层为住宅用房。房屋内、外部使用手持激光测距仪进行测量，假设独立坐标系，同一边长独立测量三次，测量数据满足《规范》要求，并根据要求绘制外业草图。经外业检查合格后，进入内业阶段，并计算面积。

#### 3、房屋编号：

本栋楼房住宅用房为一梯两户、四个单元。整栋房屋总层数为十八层（地上十八层），框架剪力墙结构，栋号为：沙湾县三道河子镇龙庭花苑小

区 10#楼。本栋楼住宅各套房屋编号以面向单元门从左至右依次为一单元、二单元、三单元、四单元，并按单元号、层号、房号的顺序结合。

#### 四、功能区的确定及分户方法：

- 1、本栋房屋为商业和住宅房屋，有两个功能区；
- 2、分户的依据及分户用房界线的确定：按照本栋房屋设计图纸上各户的尺寸及分户现状，作为各套房屋的分户依据，内、外墙均按墙中心线计算各套（户）的套内面积。

#### 五、计算方法：

##### （一）、分摊方法及分摊原则：

以幢为单元，依照共有共用建筑面积的处理和分摊公式，根据各套房屋的套内建筑面积，求得各套房屋分摊所得的共有建筑分摊面积。本幢房屋为住宅和商业用房，有两个功能区，所以采用二级分摊计算。

##### （二）、一级分摊：

一级分摊共有建筑面积为：共有外墙体一半的面积之和为：577.49 平方米（外墙体厚度为：200mm 陶粒空心砌块墙+100mm 保温层+35mm 抹灰层）；管道井水平投影面积为：245.52 平方米。

一级分摊分摊系数=857.22/14353.31=0.05733939

##### （三）、二级分摊：

住宅用房二级分摊共有建筑面积为：一级分摊摊得的共有共用面积 761.47 平方米及住宅楼梯(1、2、3、4)面积为：1002.16 平方米；一层门厅面积为：128.60 平方米，楼(电)梯前室面积为：558.28 平方米；电梯间水平投影面积为：380.16 平方米；电梯机房的面积为：35.28 平方米。

住宅用房二级分摊的分摊系数= $2865.95/13280.06=0.21580851$

#### (四)、计算:

各套房屋分摊面积=各套房屋套内建筑面积\*其分摊系数

各套房屋建筑面积=各套房屋套内建筑面积+其分摊面积

房产面积测量计算闭合误差为 0.09 平方米。

各功能区分户面积及共有面积情况详见: 建筑面积计算表。

### 六、质量检查与结论:

#### (一) 质量检查

(1) 根据计算数据和测绘成果起草测绘报告书, 对内业绘制的各种数据及图, 进行 100%校核, 校核后进入审核阶段。

(2) 全部资料由专职审核人员进行全面检查和验收。

(3) 在委托方的配合下, 实地对本幢房屋室内尺寸及共有共用部位尺寸进行测量并核准。

#### (二) 结论

本次房屋面积测绘的计算成果和图纸经检查符合国家标准及技术规范的要求, 房产面积测量计算闭合误差为 0.09 平方米, 符合国家标准及技术规范规定的面积精度要求, 可作为委托方向沙湾县房地产管理局办理房屋产权证及产权登记面积的依据。

### 七、提交资料:

1、技术报告书: 一式三份, 提交给委托单位。

2、提交图纸情况: (分层分户图纸各一式三份)。

3、其他应提交的资料: 公司营业执照复印件、测绘资质证书复印件等。

# 测绘成果报告书

受建设单位新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司的委托，对座落在沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 10#楼框架剪力墙结构十八层（地上十八层）综合楼进行房产面积预测，房栋号为：沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 10#楼。测绘面积计算成果如下：房屋栋建筑面积之和为 17280.71 m<sup>2</sup>，总套内建筑面积为 14353.31 平方米，共有共用建筑面积之和为 2927.40 平方米，共有共用建筑面积分摊计算闭合差为 0.09 平方米，房屋分摊系数为 0.05733939 和 0.21580851；产权面积之和为 17280.71 m<sup>2</sup>。

（具体面积明细见下页表格）

计算：吕静

校核：敬爱玲



沙湾云苑住宅小区10#楼房屋测绘成果公示表(续前)

建设单位:新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位:平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
1	101	86.18	0.05733939	4.94	91.12	一层		
2	102	43.44	0.05733939	2.49	45.93	一层	101	101
3	103	156.30	0.05733939	8.96	165.26	一层		
4	104	76.08	0.05733939	4.36	80.44	一层		
5	105	32.58	0.05733939	1.87	34.45	一层	101	
6	106	114.87	0.05733939	6.59	121.46	一层		
7	107	129.02	0.05733939	7.40	136.42	一层	101	
8	108	32.58	0.05733939	1.87	34.45	一层	101	
9	109	130.88	0.05733939	7.50	138.38	一层		
10	110	101.51	0.05733939	5.82	107.33	一层	101	101
11	111	43.44	0.05733939	2.49	45.93	一层	101	
12	112	126.37	0.05733939	7.25	133.62	一层	101	101
13	1201	98.26	0.21580851	21.21	119.47	2层	一单元	
14	1202	97.79	0.21580851	21.10	118.89	2层	一单元	
15	1301	98.26	0.21580851	21.21	119.47	3层	一单元	
16	1302	97.79	0.21580851	21.10	118.89	3层	一单元	
17	1401	98.26	0.21580851	21.21	119.47	4层	一单元	
18	1402	97.79	0.21580851	21.10	118.89	4层	一单元	
19	1501	98.26	0.21580851	21.21	119.47	5层	一单元	
20	1502	97.79	0.21580851	21.10	118.89	5层	一单元	
21	1601	98.26	0.21580851	21.21	119.47	6层	一单元	
22	1602	97.79	0.21580851	21.10	118.89	6层	一单元	
23	1701	98.26	0.21580851	21.21	119.47	7层	一单元	
24	1702	97.79	0.21580851	21.10	118.89	7层	一单元	
25	1801	98.26	0.21580851	21.21	119.47	8层	一单元	
26	1802	97.79	0.21580851	21.10	118.89	8层	一单元	
27	1901	98.26	0.21580851	21.21	119.47	9层	一单元	
28	1902	97.79	0.21580851	21.10	118.89	9层	一单元	
29	11001	98.26	0.21580851	21.21	119.47	10层	一单元	
30	11002	97.79	0.21580851	21.10	118.89	10层	一单元	5-51单元05
31	11101	98.26	0.21580851	21.21	119.47	11层	新疆房产测绘资格证	
32	11102	97.79	0.21580851	21.10	118.89	11层	专用单元	

建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
33	11201	98.26	0.21580851	21.21	119.47	12层	一单元	
34	11202	97.79	0.21580851	21.10	118.89	12层	一单元	
35	11301	98.26	0.21580851	21.21	119.47	13层	一单元	
36	11302	97.79	0.21580851	21.10	118.89	13层	一单元	
37	11401	98.26	0.21580851	21.21	119.47	14层	一单元	
38	11402	97.79	0.21580851	21.10	118.89	14层	一单元	
39	11501	98.26	0.21580851	21.21	119.47	15层	一单元	
40	11502	97.79	0.21580851	21.10	118.89	15层	一单元	
41	11601	98.26	0.21580851	21.21	119.47	16层	一单元	
42	11602	97.79	0.21580851	21.10	118.89	16层	一单元	
43	11701	98.26	0.21580851	21.21	119.47	17层	一单元	
44	11702	97.79	0.21580851	21.10	118.89	17层	一单元	
45	11801	98.26	0.21580851	21.21	119.47	18层	一单元	
46	11802	97.79	0.21580851	21.10	118.89	18层	一单元	
47	2201	97.27	0.21580851	20.99	118.26	2层	二单元	
48	2202	97.27	0.21580851	20.99	118.26	2层	二单元	
49	2301	97.27	0.21580851	20.99	118.26	3层	二单元	
50	2302	97.27	0.21580851	20.99	118.26	3层	二单元	
51	2401	97.27	0.21580851	20.99	118.26	4层	二单元	
52	2402	97.27	0.21580851	20.99	118.26	4层	二单元	
53	2501	97.27	0.21580851	20.99	118.26	5层	二单元	
54	2502	97.27	0.21580851	20.99	118.26	5层	二单元	
55	2601	97.27	0.21580851	20.99	118.26	6层	二单元	
56	2602	97.27	0.21580851	20.99	118.26	6层	二单元	
57	2701	97.27	0.21580851	20.99	118.26	7层	二单元	
58	2702	97.27	0.21580851	20.99	118.26	7层	二单元	
59	2801	97.27	0.21580851	20.99	118.26	8层	二单元	
60	2802	97.27	0.21580851	20.99	118.26	8层	二单元	
61	2901	97.27	0.21580851	20.99	118.26	9层	二单元	
62	2902	97.27	0.21580851	20.99	118.26	9层	二单元	
63	21001	97.27	0.21580851	20.99	118.26	10层	二单元	
64	21002	97.27	0.21580851	20.99	118.26	10层	二单元	



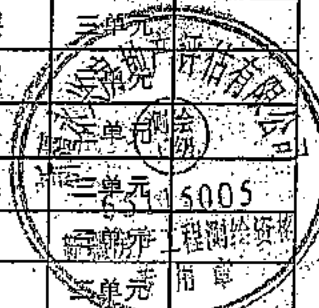


沙湾云居居化苑小区10#楼房屋测绘面积分摊表(预测)

建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
65	21101	97.27	0.21580851	20.99	118.26	11层	二单元	
66	21102	97.27	0.21580851	20.99	118.26	11层	二单元	
67	21201	97.27	0.21580851	20.99	118.26	12层	二单元	✓
68	21202	97.27	0.21580851	20.99	118.26	12层	二单元	
69	21301	97.27	0.21580851	20.99	118.26	13层	二单元	✓
70	21302	97.27	0.21580851	20.99	118.26	13层	二单元	
71	21401	97.27	0.21580851	20.99	118.26	14层	二单元	
72	21402	97.27	0.21580851	20.99	118.26	14层	二单元	
73	21501	97.27	0.21580851	20.99	118.26	15层	二单元	
74	21502	97.27	0.21580851	20.99	118.26	15层	二单元	
75	21601	97.27	0.21580851	20.99	118.26	16层	二单元	
76	21602	97.27	0.21580851	20.99	118.26	16层	二单元	
77	21701	97.27	0.21580851	20.99	118.26	17层	二单元	
78	21702	97.27	0.21580851	20.99	118.26	17层	二单元	
79	21801	97.27	0.21580851	20.99	118.26	18层	二单元	✓
80	21802	97.27	0.21580851	20.99	118.26	18层	二单元	
81	3201	97.27	0.21580851	20.99	118.26	2层	三单元	
82	3202	97.27	0.21580851	20.99	118.26	2层	三单元	
83	3301	97.27	0.21580851	20.99	118.26	3层	三单元	
84	3302	97.27	0.21580851	20.99	118.26	3层	三单元	✓
85	3401	97.27	0.21580851	20.99	118.26	4层	三单元	
86	3402	97.27	0.21580851	20.99	118.26	4层	三单元	
87	3501	97.27	0.21580851	20.99	118.26	5层	三单元	
88	3502	97.27	0.21580851	20.99	118.26	5层	三单元	
89	3601	97.27	0.21580851	20.99	118.26	6层	三单元	
90	3602	97.27	0.21580851	20.99	118.26	6层	三单元	✓
91	3701	97.27	0.21580851	20.99	118.26	7层	三单元	
92	3702	97.27	0.21580851	20.99	118.26	7层	三单元	
93	3801	97.27	0.21580851	20.99	118.26	8层	三单元	
94	3802	97.27	0.21580851	20.99	118.26	8层	三单元	
95	3901	97.27	0.21580851	20.99	118.26	9层	三单元	
96	3902	97.27	0.21580851	20.99	118.26	9层	三单元	





建设单位：新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位：平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
97	31001	97.27	0.21580851	20.99	118.26	10层	三单元	
98	31002	97.27	0.21580851	20.99	118.26	10层	三单元	
99	31101	97.27	0.21580851	20.99	118.26	11层	三单元	
100	31102	97.27	0.21580851	20.99	118.26	11层	三单元	
101	31201	97.27	0.21580851	20.99	118.26	12层	三单元	
102	31202	97.27	0.21580851	20.99	118.26	12层	三单元	
103	31301	97.27	0.21580851	20.99	118.26	13层	三单元	
104	31302	97.27	0.21580851	20.99	118.26	13层	三单元	
105	31401	97.27	0.21580851	20.99	118.26	14层	三单元	
106	31402	97.27	0.21580851	20.99	118.26	14层	三单元	
107	31501	97.27	0.21580851	20.99	118.26	15层	三单元	
108	31502	97.27	0.21580851	20.99	118.26	15层	三单元	
109	31601	97.27	0.21580851	20.99	118.26	16层	三单元	
110	31602	97.27	0.21580851	20.99	118.26	16层	三单元	
111	31701	97.27	0.21580851	20.99	118.26	17层	三单元	
112	31702	97.27	0.21580851	20.99	118.26	17层	三单元	
113	31801	97.27	0.21580851	20.99	118.26	18层	三单元	
114	31802	97.27	0.21580851	20.99	118.26	18层	三单元	
115	4201	97.79	0.21580851	21.10	118.89	2层	四单元	
116	4202	98.26	0.21580851	21.21	119.47	2层	四单元	
117	4301	97.79	0.21580851	21.10	118.89	3层	四单元	
118	4302	98.26	0.21580851	21.21	119.47	3层	四单元	
119	4401	97.79	0.21580851	21.10	118.89	4层	四单元	
120	4402	98.26	0.21580851	21.21	119.47	4层	四单元	
121	4501	97.79	0.21580851	21.10	118.89	5层	四单元	
122	4502	98.26	0.21580851	21.21	119.47	5层	四单元	
123	4601	97.79	0.21580851	21.10	118.89	6层	四单元	
124	4602	98.26	0.21580851	21.21	119.47	6层	四单元	
125	4701	97.79	0.21580851	21.10	118.89	7层	四单元	
126	4702	98.26	0.21580851	21.21	119.47	7层	四单元	
127	4801	97.79	0.21580851	21.10	118.89	8层	四单元	
128	4802	98.26	0.21580851	21.21	119.47	8层	四单元	



新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司10#楼房屋建筑面积分摊表(预测)

建设单位: 新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司

单位: 平方米

序号	房号	套内建筑面积	分摊系数	分摊面积	产权面积	所在层	单元	备注
129	4901	97.79	0.21580851	21.10	118.89	9层	四单元	
130	4902	98.26	0.21580851	21.21	119.47	9层	四单元	
131	41001	97.79	0.21580851	21.10	118.89	10层	四单元	✓
132	41002	98.26	0.21580851	21.21	119.47	10层	四单元	
133	41101	97.79	0.21580851	21.10	118.89	11层	四单元	
134	41102	98.26	0.21580851	21.21	119.47	11层	四单元	
135	41201	97.79	0.21580851	21.10	118.89	12层	四单元	
136	41202	98.26	0.21580851	21.21	119.47	12层	四单元	
137	41301	97.79	0.21580851	21.10	118.89	13层	四单元	
138	41302	98.26	0.21580851	21.21	119.47	13层	四单元	
139	41401	97.79	0.21580851	21.10	118.89	14层	四单元	
140	41402	98.26	0.21580851	21.21	119.47	14层	四单元	✓
141	41501	97.79	0.21580851	21.10	118.89	15层	四单元	
142	41502	98.26	0.21580851	21.21	119.47	15层	四单元	
143	41601	97.79	0.21580851	21.10	118.89	16层	四单元	
144	41602	98.26	0.21580851	21.21	119.47	16层	四单元	
145	41701	97.79	0.21580851	21.10	118.89	17层	四单元	
146	41702	98.26	0.21580851	21.21	119.47	17层	四单元	
147	41801	97.79	0.21580851	21.10	118.89	18层	四单元	
148	41802	98.26	0.21580851	21.21	119.47	18层	四单元	
合计		14353.31		2927.40	17280.71			

计算: 吕静

校核: 敬爱玲

新疆东坤房地产评估有限公司

65115003

二〇一〇年六月十四日

专用章



# 测 绘 成 果 评 价 表

委 托 单 位	新疆东坤房地产开发有限责任公司沙湾分公司
测 绘 单 位	新疆永兴房地产评估有限公司
房屋座落地址栋号	沙湾县三道河子镇龙庭花苑小区 10#楼

受建设单位委托，现对该栋楼的房屋测绘工作已完毕。经预测绘房屋总建筑面积为：17280.71 m<sup>2</sup>，总套内建筑面积为：14353.31 m<sup>2</sup>，总共有建筑面积为：2927.40 m<sup>2</sup>，房屋总产权面积为：17280.71 m<sup>2</sup>；检核该栋楼产权面积总和与栋建筑面积比较，房屋面积精度满足二级中误差要求。

测  
绘  
单  
位  
意  
见



1、对数据及测量过程无异议。

2、对数据及计算过程异议（请填写具体要求复核意见）

委托单位（盖章）：  
经 办 人：

委  
托  
单  
位  
意  
见

# 沙湾县龙庭花苑小区10#楼房屋分摊面积明细表

项目名称	沙湾县龙庭花苑小区10#楼		地址	沙湾县龙庭花苑小区	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	17280.71	结构	钢筋混凝土	层数	地上十八层
公摊总面积 (m <sup>2</sup> )	2927.40	套内总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14353.31	闭合差	0.09

全楼功能区共有面积分摊系数计算

功能区共有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2927.40	功能区建筑面积总和 (m <sup>2</sup> )	17280.71
-----------------------------	---------	-----------------------------	----------

全楼功能区分摊面积明细表

序号	所在层数	公摊部位	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	分摊方法	备注
1	一层	外墙	29.91	整栋分摊	
2		楼梯(住宅)	50.44	住宅分摊	
3		电梯	21.12	住宅分摊	
4		门厅	128.60	住宅分摊	
5		管道井	13.64	整栋分摊	
6	2层至17层	外墙	498.88	整栋分摊	
7		楼梯(住宅)	807.04	住宅分摊	
8		电梯	337.92	住宅分摊	
9		前室	525.44	住宅分摊	
10		管道井	218.24	整栋分摊	
11	18层(含屋顶)	外墙	48.70	整栋分摊	
12		楼梯(住宅)	144.68	住宅分摊	
13		电梯	21.12	住宅分摊	
14		前室	32.84	住宅分摊	
15		管道井	13.64	整栋分摊	
16		电梯机房	35.28	住宅分摊	
17	合计		2927.49		

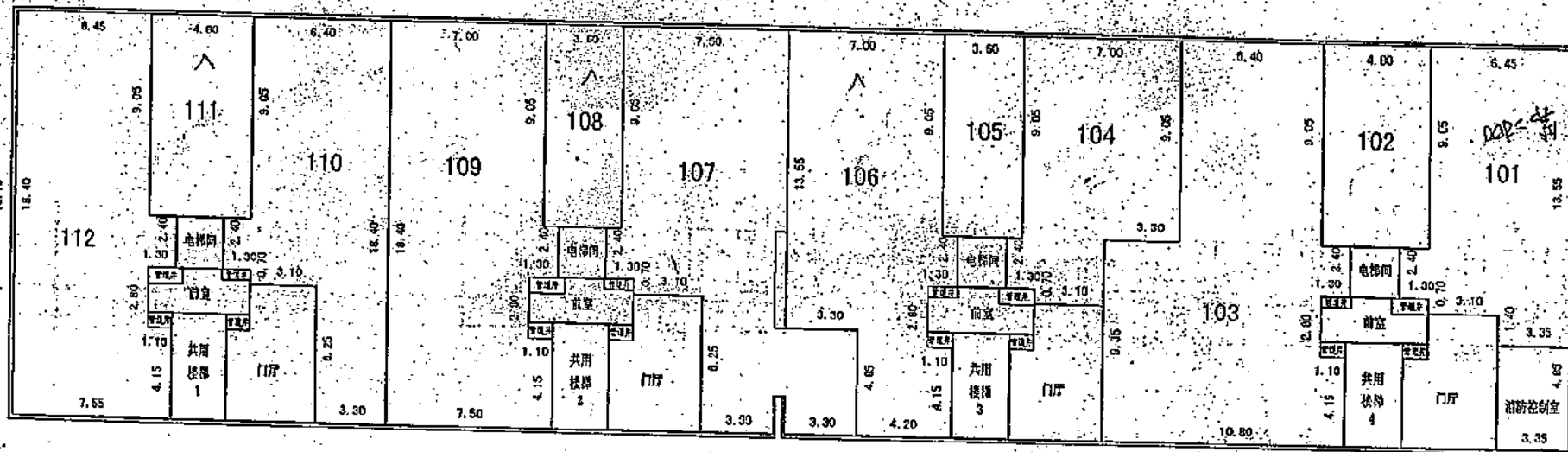
18	闭合面积: $S=17280.71m^2$ 闭合差: $-0.09m^2$ 中误差: $0.02SQR(17280.71) + 0.001 \times 17280.71 = 19.91m^2$ 限 差: 2倍的中误差				
----	--	--	--	--	--

19	采用标准: GB/T17886.1-2000				
----	------------------------	--	--	--	--



新疆永兴房地产评估有限公司  
二〇一三年六月十九日

北

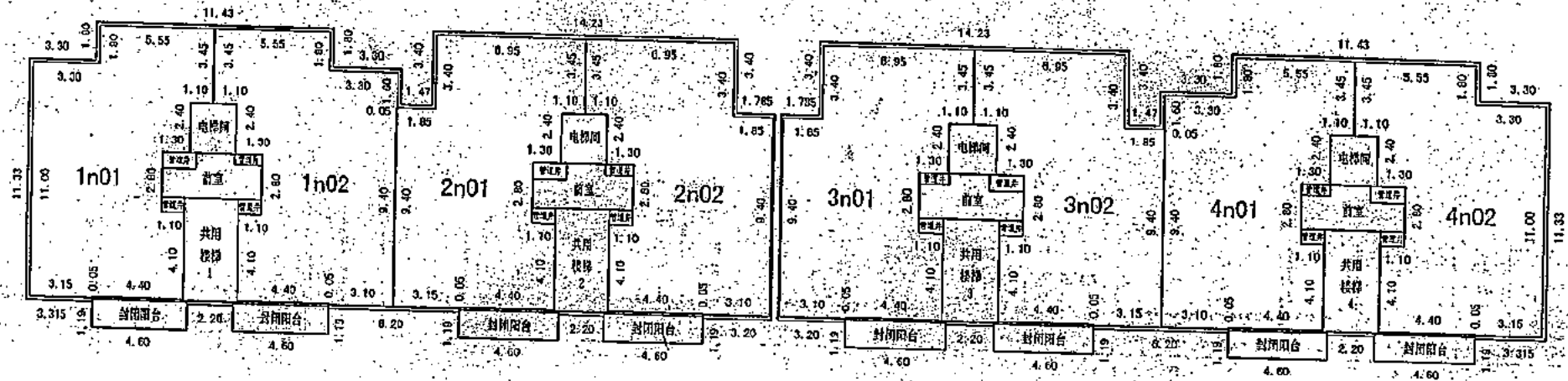


沙湾县龙庭花苑小区10#楼第一层组合平面图

比例尺1:200



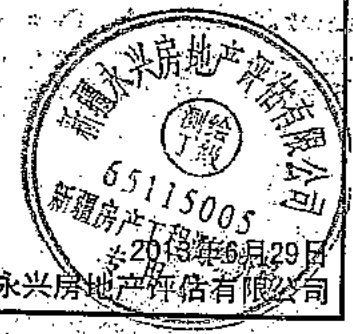
北



沙湾县龙庭花苑小区10#楼第二至十八层组合平面图

注：n代表2至18层各层

比例尺1:200



测绘单位：新疆永兴房地产评估有限公司



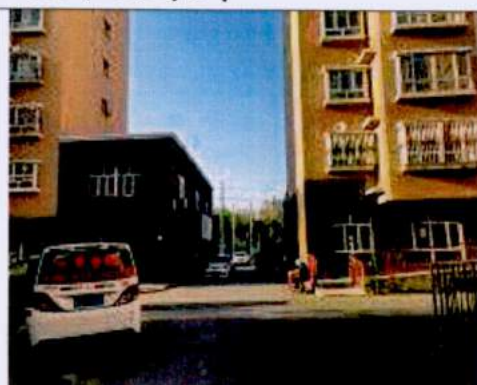
# 鉴定对象位置图



# 鉴定对象现状图片



鉴定对象外立面



鉴定对象小区大门状况



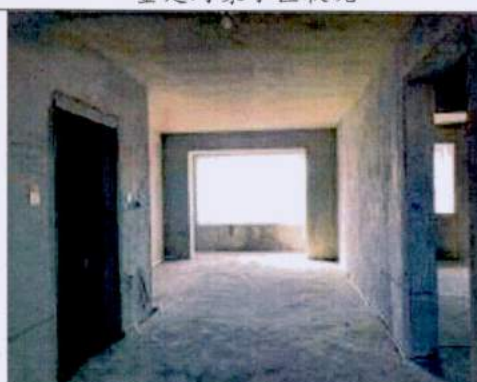
鉴定对象小区状况



鉴定对象小区状况



鉴定对象室内状况



鉴定对象室内状况



鉴定对象视野状况



鉴定对象临路状况

鉴定对象坐落：沙湾县三道河子镇16区沙城北路  
制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



# 关于（2018）渝潼法委评字第 40 号 补充评估函

重庆市潼南区人民法院：

贵院 2019 年 9 月 29 日《补充评估委托函》收悉。

经复核，受贵院（2018）渝潼法委评字第 40 号评估委托，我公司在 2018 年 8 月 15 日至 2018 年 10 月 8 日期间，对申请人沈毅申请执行被执行人张翔龙借款合同纠纷所涉及的位于新疆沙湾县“龙庭花园”小区的房屋进行了评估。

2018 年 10 月 8 日向贵院提交了贵院首批确认的其中 54 套房屋的《房地产司法鉴定报告》（重庆汇丰估司[2018]字 154 号）。

今贵院来函委托补充评估的 7 套房屋（89 栋 1 单元 602、2 单元 1601、2 单元 902、91 栋 1 单元 801、1 单元 1701、2 单元 902、3 单元 1202）。在价值时点 2018 年 9 月 20 日的市场价值如下：

**评估总价：203.45 万元**

**总价大写：人民币贰佰零叁万肆仟伍佰元整**

（详见《评估结果明细表》）

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



2019 年 9 月 2 日



## 评估结果明细表

楼栋号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
89 栋 1 单元	1-602	117.97	2450	28.90
89 栋 2 单元	2-902	118.50	2450	29.03
	2-1601	118.54	2450	29.04
91 栋 1 单元	1-801	119.47	2450	29.27
	1-1701	119.47	2450	29.27
91 栋 2 单元	2-902	118.26	2450	28.97
91 栋 3 单元	3-1202	118.26	2450	28.97
合 计			-	203.45

