

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：盖州市双台镇思拉堡村虹溪谷花园二期二百八十一处住宅房地产市场
价值估价项目

估价委托人：辽宁省营口市中级人民法院

委托书文号：(2022)辽08委字第00211号

房地产估价机构：辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张淑红 注册号：2120210023

关春阳 注册号：2120100056

估价报告出具日期：2022年6月2日

估价报告编号：辽中昊华评报字[2022]第S032号

致估价委托人函

辽宁省营口市中级人民法院：

依据贵单位的委托，我们对位于盖州市双台镇思拉堡村虹溪谷花园二期二百八十一处住宅房地产在本项目价值时点的市场价值进行了评估，现将评估结果函告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象座落于盖州市双台镇思拉堡村虹溪谷花园二期，具体坐落位置、权证编号、所在层及总层数详见后附估价结果明细表，房屋所有权人：盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司，建筑年代约 2021 年，钢混结构，规划用途：住宅，总建筑面积：12,940.18 m²，室内水电暖配套设施齐全。

估价对象描述详见估价报告正文。

三、价值时点

2022 年 4 月 25 日。

四、价值类型

市场价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在本报告估价假设和限制条件的前提下，经测算估价对象的市场价值估价结果合计为人民币 45,765,334.00 元，大写：人民币肆仟伍佰柒拾陆万伍仟叁佰叁拾肆元整。

详见后附估价结果明细表。

七、特别提示

1. 本次估价对象范围包含估价对象所分摊的土地使用权、所分享的宗地红线内外的基础设施及公用配套设施相应权益；不包含估价对象室内可移动或分离后不影响建筑物使用功能的动产；不包含依附于估价对象的债权债务等其他财产和他项权利。

2. 本项目估价目的是为人民法院拟进行房地产司法拍卖提供市场价值参考，估价对象可能存在的他项权利及权益的认定及价值分配方案应依法由人民法院作出裁定，因此本次估价结果的内涵是完整的市场价值，未考虑查封、抵押、租赁等他项权利及权益对房地产价值的影响。

3. 我们对估价对象权属进行了充分关注，但对估价对象的权属不作任何保证。

4. 本报告之估价结果仅作为人民法院拟拍卖（或者变卖）财产的参考价，并不等同于估价对象处置时可实现的成交价格，不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

5. 在委托人未做出明确要求的情况下，本报告之估价结果未考虑估价对象的财产处置费用及交易税费因素，估价结果对应的交易税费负担方式为：由当事方各自自行承担。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在评估报告使用期限内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

9. 报告使用人需要认真阅读注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件，以免使用不当造成损失。

辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年6月2日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	10
附件	11

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已经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按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）进行估价工作，撰写估价报告。
5. 没有其他机构或个人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



2022年6月2日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 国家宏观经济政策、市场供应关系及市场结构平稳有序；不存在对房地产价值造成影响的自然力和其他不可抗力因素。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即假设估价对象产权明晰、手续齐全，在公开市场上自由转让，不存在短期、强制、快速变现等交易方式。交易双方自愿、利己、精明谨慎且均具有完全市场信息、有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的行情和专业知识，不存在因特殊原因而给予附加出价。

3. 本次估价过程中我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价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，假定估价对象能够正常安全使用。

4. 估价对象在价值时点后能够按照规划用途继续使用，可享有合理占用的公共配套设施与基础配套设施的权益。

5. 委托人拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，亦未提供估价对象是否存在前述情况之证明材料，因此本次估价设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象是否存在欠缴税费情况，亦未提供估价对象是否存在前述情况之证明材料，因此本次估价设定估价对象不存在欠缴税费。

8. 我们对估价委托人所提供的产权证书复印件进行了检视，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价对其合法、真实、准确和完整进行了合理的假定。

二、未定事项假设

1. 我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观与目前维护管理状况，对于被遮盖、未暴

露及难以接触的部分，在委托人提供的资料及情况介绍的基础上假定该部分实际状况与其建筑物外观及状况趋同。

2. 由于委托人在委托估价时未明确估价对象被迫转让及处置后被执行人或相关当事人是否存在不自愿配合交付的情况，因此本项目估价结果未考虑该或有不利因素对评估结果的影响。

三、背离事实假设

本项目估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、本估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本报告仅为估价委托人在本报告书载明之估价目的范围内使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据约定不予提供，由估价机构存档供有关管理部门查阅。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：辽宁省营口市中级人民法院

委托书文号：(2022)辽08委字第00211号

二、房地产估价机构

机构名称：辽宁中昊华房地产土地资产估价有限公司

法定代表人：张大力

住所：营口市站前区渤海大街西12-264号

资质证书编号：000010810

资质等级：贰级

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象范围包含估价对象所分摊的土地使用权、所分享的宗地红线内外的基础设施及公用配套设施相应权益；不包含估价对象室内可移动或分离后不影响建筑物使用功能的动产；不包含依附于估价对象的债权债务等其他财产和他项权利。

(二) 区位状况

表1：估价对象区位状况描述

项 目		估价对象区位状况
基本状况	坐落	盖州市双台镇思拉堡村虹溪谷花园二期
	方位	位于盖州市南部。

	距离	距离客运站约 2 公里，距离区域中心约 2 公里，距离区域商务或行政中心约 2 公里。
	临街（路）	临生活型支路
	朝向	南北
	所在层/总层数	1/11-11/11
交通状况	交通工具	城郊专线
	道路状况	沥青路面，双向四车道
	交通管制情况	附近道路无特殊交通管制要求。
	停车方便程度	估价对象所在区域内有地上停车场。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域附近环境良好，没有不良污染源。
	人文环境	估价对象所在区域繁华程度一般，文化气氛较好，社会治安状况良好。
	景观	该区域无大面积绿化景观带，总体绿化情况良好。
外部配套设施状况	基础设施、土地平整程度	外部基础设施达到“六通”（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通暖）。
	公共服务设施	附近公共服务设施泉城市场，银行机构：汇通村镇银行，教育机构：双台镇小学，医疗机构：诊所，休闲娱乐设施：小区广场。
	住宅服务设施	附近有餐饮、零售等

（三）实物状况

1. 建筑物

估价对象建筑年代约 2021 年，钢混结构，建筑物外墙 3 层以下文化石罩面，3 层以上粉刷涂料，进户对开高档防盗门，断桥铝材窗，公共走廊瓷砖地面及瓷砖墙面，配有一部电梯，电梯口为理石包口，一层一梯四户带花园，二层以上一梯五户，进户防盗门，室内毛坯，水电暖设施齐全，室内外维护与管理状况较好，参照国家有关标准、规范以及估价对象建筑年代并结合现场察看情况，推测建筑物新旧程度为九-十成新。

2. 建筑物坐落范围内的土地

估价对象坐落范围内的土地总面积：12,485.00 平方米，分摊土地面积：不详，现场观察容积率约为：2.0-2.5，地块形状较规整，地势较平坦，工程地质条件较好，宗地内开发程度：宗地红线外六通（路、供水、排水、电、讯、暖）、土地平整。

（四）权益状况

1. 基本状况

估价对象坐落范围内的土地使用权证编号：盖州国用（2012）第 215 号；规划用途：商住，土地使用权人：盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司，使用权类型：出让，商业终止日期为 2052 年 9 月 26 日，住宅终止日期 2082 年 9 月 26 日；建设用地规划许可证编号：地字第 210881201200047 号，建设工程规划许可证编号：建字第 GZSP210824GC20002 号，建筑工程施工许可证编号：210881202009281901 号，商品房预售许可证编号：盖行审[2020]房销字第 06 号；规划用途：住宅，建设单位：盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司。价值时点实际用途：住宅，利用状况：空置。

2. 他项权利状况

估价对象已被查封，由于本项目估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价结果不应当考虑估价对象被查以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

由于委托人在委托估价时未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，亦未提供估价对象是否存在前述情况之证明材料，因此本次估价设定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

五、价值时点

本项目价值时点为 2022 年 4 月 25 日。

确定价值时点的理由或成立的条件：

1. 本项目委托书未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本项目以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点；
2. 选择与实地查勘相同的日期作为价值时点能够更好地把握估价对象的实际状况。

六、价值类型

本次估价所采用的价值类型为市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，经适当运营后，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、估价原则

1. 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。

2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价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。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规范、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 1995 年 1 月 1 日施行，2019 年 8 月 26 日修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 1987 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日修订）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

8. 《辽宁省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作规定（试行）》（辽高法[2019]93 号）。

(二) 有关估价标准

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. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 司法评估委托书；
2. “五证”复印件。
3. 测绘报告复印件

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 134 号，2017 年修订）；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第 50 号令，2011 年修订）；
3. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；
4. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令 第 11 号，2011 年修订）；
5. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令 第 448 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
7. 《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税 [2008]24 号）；
8. 《辽宁省人民政府关于调整地方教育附加征收标准有关问题的通知》（辽政发 [2011]4 号）；
9. 《辽宁省房产税实施细则》（辽政发[1987]97 号，2011 年修订）；
10. 《常用房屋建筑工程技术经济指标》（中国建筑工业出版社）；
11. 建安工程前期及其他工程费相关行政法规及政策文件、中国人民银行颁布的贷款基准利率；
12. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
13. 现行的房地产市场交易价格及信息；
14. 估价人员实地勘查、调查所获取的资料以及本估价机构所掌握的房地产市场有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发

法等。根据本次估价目的并结合估价对象的价值类型、具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，经综合分析，本项目估价采用比较法。

1. 本项目估价方法定义

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


2. 本项目估价方法适用性分析

估价对象于价值时点前已开发并投入使用，从最高最佳利用角度分析其再开发潜力较小，因此不适用假设开发法；根据房地产估价规范有关要求以及估价对象所处区域类别及其房地产用途，在有其他适用估价方法的情况下不考虑采用成本法。估价对象所在区域同类房地产租赁交易较少，租赁市场不活跃，因此不宜采用收益法，估价对象所在区域同类可比房地产买售交易的公开有效信息数量符合市场调查样本量要求，区域房地产市场具有一定的活跃度，因此本项目适用比较法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在本报告估价假设和限制条件的前提下，经测算估价对象的市场价值估价结果合计为人民币 45,765,334.00 元，大写：人民币肆仟伍佰柒拾陆万伍仟叁佰叁拾肆元整。详见后附估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
张淑红	2120210023		2022年6月2日
关春阳	2120100056		2022年6月2日

十二、实地查勘期

2022年4月25日—2022年4月25日

十三、估价作业期

2022年4月25日—2022年6月2日

谨此报告！

附 件

附件一、估价结果明细表

附件二、司法评估委托书

附件三、土地使用权证复印件

附件四、建设用地规划许可证复印件

附件五、建设工程规划许可证复印件

附件六、建筑工程施工许可证复印件

附件七、商品房预售许可证复印件

附件八、测绘报告复印件

附件九、估价对象位置示意图

附件十、估价对象周边环境照片

附件十一、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

附件十二、注册房地产估价师注册证书复印件

房地产估价结果汇总表（红溪谷花园二期）

序号	产权人	用途	坐落	楼号	套数（套）	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）	备注
1	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	26#	4	115.99	350,500.00	
2	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	27#	117	5,379.39	18,913,399.00	
3	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	28#	160	7,444.80	26,501,435.00	
合计					281	12,940.18	45,765,334.00	

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期26#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
2	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	26.06	2,890.00	75,313.00	北
3	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
4	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	37.81	3,060.00	115,699.00	北
合计							115.99		350,500.00	

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	59.39	4,590.00	272,600.00	东
2	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
3	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
4	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.87	4,590.00	238,083.00	西
5	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
6	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
7	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
8	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
9	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	46.39	3,060.00	141,953.00	北
10	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
11	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

• • 价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
12	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
13	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
14	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
15	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
16	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
17	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
18	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
19	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
20	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
21	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
22	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
23	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
24	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
25	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
26	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
27	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
28	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
29	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
30	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
31	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
32	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
33	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
34	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
35	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
36	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
37	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
38	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
39	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
40	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
41	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
42	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	59.39	3,400.00	201,926.00	东
43	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
44	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
45	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.87	3,400.00	176,358.00	西
46	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	37.02	2,890.00	106,988.00	北
47	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
48	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
49	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
50	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
51	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	37.81	3,060.00	115,699.00	北
52	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
53	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
54	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
55	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
56	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
57	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.99	3,400.00	176,766.00	南
58	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
59	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
60	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
61	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
62	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
63	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
64	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
65	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
66	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
67	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
68	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
69	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
70	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
71	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
72	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
73	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
74	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
75	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.99	3,400.00	176,766.00	东
76	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.18	3,060.00	126,011.00	南
77	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.18	3,060.00	126,011.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
78	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.99	3,400.00	176,766.00	西
79	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	26.06	2,890.00	75,313.00	北
80	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.87	4,590.00	238,083.00	东
81	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
82	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
83	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	59.39	4,590.00	272,600.00	西
84	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
85	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
86	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
87	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
88	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	46.39	3,060.00	141,953.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
89	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
90	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
91	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
92	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
93	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
94	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
95	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
96	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
97	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
98	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
99	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
100	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
101	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
102	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
103	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
104	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
105	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
106	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
107	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
108	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
109	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
110	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期27#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
111	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
112	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
113	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.87	3,400.00	176,358.00	东
114	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
115	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
116	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	59.39	3,400.00	201,926.00	西
117	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	37.02	2,890.00	106,988.00	北
合计							5,379.39		18,913,399.00	

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	59.39	4,590.00	272,600.00	东
2	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
3	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
4	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.87	4,590.00	238,083.00	西
5	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
6	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
7	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
8	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
9	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	46.39	3,060.00	141,953.00	北
10	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
11	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
12	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
13	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
14	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
15	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
16	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
17	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
18	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
19	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
20	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
21	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
22	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
23	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
24	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
25	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
26	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
27	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
28	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
29	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
30	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
31	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
32	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
33	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
34	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
35	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
36	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
37	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
38	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
39	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
40	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
41	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
42	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
43	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
44	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	东
45	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
46	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
47	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	西
48	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
49	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	59.39	3,400.00	201,926.00	东
50	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
51	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
52	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.87	3,400.00	176,358.00	西
53	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	37.02	2,890.00	106,988.00	北
54	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.99	4,590.00	238,634.00	东
55	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.72	4,420.00	197,662.00	南
56	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.72	4,420.00	197,662.00	南
57	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.99	4,590.00	238,634.00	西
58	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
59	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
60	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
61	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
62	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	37.81	3,060.00	115,699.00	北
63	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
64	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
65	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
66	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
67	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
68	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
69	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
70	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
71	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
72	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
73	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
74	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
75	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
76	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
77	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
78	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
79	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
80	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
81	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
82	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
83	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
84	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
85	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
86	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
87	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
88	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
89	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
90	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
91	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
92	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
93	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
94	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
95	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
96	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
97	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	东
98	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
99	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.72	3,400.00	152,048.00	南
100	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.99	3,740.00	194,443.00	西
101	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	26.06	3,060.00	79,744.00	北
102	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.99	3,400.00	176,766.00	东
103	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.18	3,060.00	126,011.00	南
104	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.18	3,060.00	126,011.00	南
105	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.99	3,400.00	176,766.00	西
106	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	26.06	2,890.00	75,313.00	北
107	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	51.87	4,590.00	238,083.00	东
108	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
109	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	44.62	4,420.00	197,220.00	南
110	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	1/11	钢混	59.39	4,590.00	272,600.00	西
111	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
112	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
113	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
114	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
115	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	2/11	钢混	46.39	3,060.00	141,953.00	北
116	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
117	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
118	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
119	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
120	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	3/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
121	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
122	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
123	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
124	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
125	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	4/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
126	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
127	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
128	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
129	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
130	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	5/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
131	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
132	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
133	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
134	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
135	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	6/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
136	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
137	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
138	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
139	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
140	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	7/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
141	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
142	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
143	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
144	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西

房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
145	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	8/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
146	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
147	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
148	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
149	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
150	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	9/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
151	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	51.87	3,740.00	193,994.00	东
152	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
153	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	44.62	3,400.00	151,708.00	南
154	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	59.39	3,740.00	222,119.00	西
155	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	10/11	钢混	37.02	3,060.00	113,281.00	北
156	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	51.87	3,400.00	176,358.00	东



房地产估价结果明细表（红溪谷花园二期28#楼）

价值时点：2022年4月25日

序号	产权人	规划用途	房屋坐落	建筑年代	所在楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
157	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
158	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	41.09	3,060.00	125,735.00	南
159	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	59.39	3,400.00	201,926.00	西
160	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	住宅	盖州市双台镇思拉堡村	2021	11/11	钢混	37.02	2,890.00	106,988.00	北
合计							7,444.80		26,501,435.00	

司法鉴定评估委托书

(2022)辽 08 委字第 00211 号

受委托单位		辽宁中昊华房地产土地资产评估有限公司			
委托时间	2022年3月9日	类别		标的	
鉴定申请人及代理人	辽宁博瑞建设工程有限公司()		联系电话	18340650888	
对方当事人及代理人	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司()		联系电话	13840728090	
预交委托费用当事人		辽宁博瑞建设工程有限公司			
电子版材料	房地产评估材料移送清单,委托鉴定、评估案件移送表,虹溪谷花园2期26号楼分户面积表,虹溪谷花园2期27号楼一单元分户面积表,虹溪谷花园2期27号楼二单元分户面积表,虹溪谷花园2期27号楼三单元分户面积表,虹溪谷花园2期28号楼一单元分户面积表,虹溪谷花园2期28号楼二单元分户面积表,虹溪谷花园2期28号楼三单元分户面积表,委托鉴定、评估案件移送表				
委托要求	对盖州市虹溪谷花园2期26、27、28号楼部分房屋进行评估、拍卖。				
承办法官	臧娥		联系电话	15841781189	
委托单位	名称	辽宁省营口市中级人民法院			
	主办人	李又国	联系电话	13940741160	
	领导批示			年月日 (公章) 	

土地使用权人	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司		
座落	盖州市双台镇思拉堡村		
地号	1050020074	图号	K51G091037
地类 (用途)	商住	取得价格	749.1
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	12485.00 _{M²}	其中	12485.00 _{M²}
		独用面积	
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

盖州市
2012 年 月 日
人民政府 (章)

记 事

2012年12月28日

此证于2014/12/28年检。该宗地商业用地面积为1249平方米，终止日期2052/9/26；该宗地住宅用地面积为11236平方米，终止日期2082/9/26。

2013.12.18 抵押权人: 盖州银行股份有限公司
抵押期限: 2013.12.18 - 2015.12.18
2014.12.24 抵押权人: 盖州银行股份有限公司
抵押期限: 2014.12.24 - 2016.12.24
2016.12.9 抵押权人: 盖州银行股份有限公司
抵押期限: 2016.12.9 - 2018.12.9

18 12 19

附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



No. 023461335

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 210881201200047 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2012年12月19日

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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。

用地单位	温州市思拉堡福康小镇开发有限公司		
用地项目名称	虹溪谷花园(七期)		
用地位置	双台镇、思拉堡村		
用地性质	商住		
用地面积	12485平方米		
建设规模	27467平方米		
附图及附件名称	注：商业建筑面积(2747平方米)，住宅建筑面积(24720平方米)		

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 GZSP210824GC20002

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
日期

建设单位(个人)	温州市鹿拉墨温泉小镇开发有限公司
建设项目名称	温州市鹿拉墨温泉小镇虹溪谷花园二期工程
建设位置	温州市双台镇墨拉堡村
建设规模	22924.68 平方米
附图及附件名称:	图纸编号: CXGHT2020-001 CXGHT2020-002 建设用地规划许可证编号: 210881201200047 温州国用(2012)第 215 号 防空经费批准书编号: 2015080214

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项指标不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 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。

盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司:

经研究,同意你单位建设“《盖州市思拉堡温泉小镇虹溪谷花园二期工程》”项目按下列核准的工程内容进行建设:

序号	结构	主体建筑性质	层数		建筑面积 (m ²)		建筑高度 (M) 室外地坪至北檐口	
			地上	地下	地上	地下	地上	地下
1	框剪结构	26# 住宅楼	11	\	7548.28 m ²	\	36.9M	\
2	框剪结构	27# 住宅楼	11	\	7548.28 m ²	\	36.9M	\
3	框剪结构	28# 住宅楼	11	\	7548.28 m ²	\	36.9M	\
4	框剪结构	物业用房	2	\	279.84 m ²	\	6.9M	\
汇总	新建“《盖州市思拉堡温泉小镇虹溪谷花园二期工程》”项目,建筑总面积:22924.68平方米(其中物业用房面积:279.84平方米),计入容积率面积:22924.68平方米。							
	建筑面积见《盖州市诚骥规划有限责任公司》提供的建筑面积认定书							
应遵守事项:								
1、必须严格按本证许可的图说(详见附图)和有关部门的要求实施建设工程的内容								
2、涉及环保、消防、人防、绿化、市政、管线、文物、古迹和隐蔽工程等,应办理有关手续								
3、如需变更施工图说明,应按规划许可程序重新申请								
注意事项:								
1、凡未取得本证或不按本证规定进行的建设,均属违法建设。								
2、本证是经规划行政主管部门审定的建设工程规划许可的法律凭证。								
3、建设工程规划公示牌应在工程开工前立于工地醒目位置,以便监督检查。建设工程规划验收合格后方可撤离。								
4、在领取《建设工程规划许可证》后一年内未开工,本证将失效。需要延续有效期的,应在有效期届满三十日前向我局提供延续申请,经批准后方可延续。有效期届满又未申请延续的,我局将依法予以注销。								
								2020年03月03日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 210881202009281901

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特此发证



210881202009281901



发证机关

发证日期

2020年9月28日

建设单位	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司		
工程名称	盖州市思拉堡温泉小镇虹溪谷花园二期工程项目		
建设地址	20827#25#物业用房 辽宁省营口市盖州市双台镇思拉堡村		
建设规模	22924.08平方米	合同价格	3100.0 万元
勘察单位	营口信融工程勘察有限公司		
设计单位	沈阳市金罗盘建筑设计有限公司		
施工单位	辽宁博瑞建设工程有限公司		
监理单位	辽宁名基建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	胡威五	设计单位项目负责人	黄鸿涛
施工单位项目负责人	崔凯	总监理工程师	任霖
合同工期	552天		
备注			

注意事项

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的依据。
- 二、核发发证机关许可，本证的各内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工建设，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

商品房预售许可证

盖行审[2020]房销字第06号

项目名称	虹溪谷花园二期	地址	盖州市双台镇思拉堡村
开发单位	盖州市思拉堡温泉小镇开发有限公司	建筑面积	22646.73平方米
预售房屋 栋号	26、27、28#楼		
类别	住宅	商业	车库
建筑面积	22646.73	0平方米	0平方米
套数	486套	0套	0套

经审查，上述房屋符合商品房预售条件，准予预售。

盖州市行政审批局

2020年9月29日

一、委托方

盖州市思拉堡小镇开发有限公司

二、受托方

盖州市诚骧规划设计有限责任公司

三、项目名称

虹溪谷花园 26#楼 盖州市双台镇（管理号：20-7-2）的房屋面积测
绘。

四、测绘目的

本次测绘为房屋预售提供面积依据。

五、测绘时点

本次测绘的时间点确定为：2020年7月18日。

六、测绘依据

1. 委托方提供的资料依据：

- ① 测绘委托合同（书）和竣工实测通知等；
- ② 本项目的设计平面、立面、剖面、平面位置等图纸；
- ③ 与本项目面积测绘相关的设计说明及变更说明；
- ④ 多产权房屋的产权各方合法权属的分割文件或协议；
- ⑤ 公共设施、设备的使用说明；
- ⑥ 确定行政领域名称的文件（复印件）；

2. 测绘适用标准依据:

- ① 《中华人民共和国测绘法》;
- ② 《房产测绘管理办法》;
- ③ 《房产测绘规范》(GB/T17986.2000);
- ④ 建设部 517 号、74 号文;
- ⑤ 房产面积测算管理系统 v3.0。

七、房屋面积测算结果

1. 共有面积分摊方式:

依据《房产测量规范》(GB/T17986.2000)之规定,以及《房产面积测算管理系统 v3.0》对分摊方式的分类,该房屋的共有面积分摊采用复杂分摊方式分摊。

2. 房屋计算总面积:

- ① 房屋总建筑面积: 7548.91 M²
- ② 房屋总套内建筑面积: 5795.48 M²
- ③ 房屋总共有面积: 1753.43 M²

3. 具体测绘结果详见附表及附图,包括:

- ① 房屋面积明细表
- ② 层信息表
- ③ 公用面积分摊计算明细表
- ④ 分层、分户图

八、附件

《测绘资质等级证书》(复印件)

九、 声明

1. 本报告形成后，加盖测绘中心公章后生效，复印无效。
2. 本报告一式三份。受托方一份；委托方二份。

测绘人员：

解冬杰

盖州市诚骧规划设计有限责任公司

2020年7月18日

楼层信息表

座落：盖州市双台镇(20-7-2)

(单位：平方米)

层名	层数	建筑面积 (分摊前)	套内面积	共有面积	分摊面积	建筑面积 (分摊后)
[虹溪谷花园26#楼]/住宅/1层	1	702.53	456.34	246.21	138.08	594.42
[虹溪谷花园26#楼]/住宅/2层	1	699.65	556.60	143.07	168.41	725.01
[虹溪谷花园26#楼]/住宅/3-10	8	674.09	533.20	140.91	161.32	694.52
[虹溪谷花园26#楼]/住宅/11层	1	656.66	516.94	139.72	156.38	673.32
[虹溪谷花园26#楼]/住宅/机房	1	96.72	0.00	96.72	0.00	0.00
栋小计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
总 计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
差 值	7,548.91 (分摊后总建筑面积) - 7,548.24 (分摊前总建 筑面积) = 0.67					

盖州市诚源规划设计有限责任公司

房屋面积明细表

座落: 盖州市双台镇(20-7-2)

(单位: 平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋:		虹溪谷花园26#楼(20-7-2)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区:		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数: 0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元1层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	
3单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	

房屋面积明细表

座落: 盖州市双台镇(20-7-2)

(单位: 平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91 套内面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43

栋: 虹溪谷花园26#楼(20-7-2)
 计算建筑面积 7,548.91 套内建筑面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43
 功能区: 住宅
 计算建筑面积 7,548.91 套内建筑面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43
 电梯户 计算建筑面积 7,548.91

分摊系数: 0.301542

房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元3-10层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
1单元11层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
3单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	

房屋面积明细表

(单位: 平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋:

虹溪谷花园26#楼(20-7-2)

计算建筑面积 7,548.91

套内建筑面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

功能区:

住宅

计算建筑面积 7,548.91

套内建筑面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

电梯户

计算建筑面积 7,548.91

分摊系数: 0.301542

房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
3单元11层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	

分摊系数: 0.304522

房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层5号	28.98	0.00	0.00	8.83	37.81	
2单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

房屋面积明细表

座落: 温州市双台镇(20-7-2)

总计 计算建筑面积 7,548.91 套内面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43
(单位: 平方米)

栋: 虹溪谷花园26#楼(20-7-2)
 计算建筑面积 7,548.91 套内建筑面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43
 功能区: 住宅
 计算建筑面积 7,548.91 套内建筑面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43
 电梯户
 计算建筑面积 7,548.91

分摊系数: 0.304522

房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-2)

第 1 步分摊 分摊公式： $\frac{96.72}{7,451.52} = 0.012981$ (单位：平方米)

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	机房	楼梯及电梯间	96.72	96.72
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1层				702.53	9.12
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2层				699.65	9.08
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3-10层				5,392.68	70.00
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-11层				656.66	8.52

第 2 步分摊 分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	楼梯及电梯间1	46.23	46.83
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	门厅1	28.44	28.81
虹溪谷花园26#楼	住宅	2	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园26#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园26#楼	住宅	11	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元1层1号				45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元1层2号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元1层3号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元1层4号				39.85	9.18
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元2层1号				45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元2层2号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元2层3号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元2层4号				39.85	9.18

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-2)

(单位：平方米)

第 2 步分摊 分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$

分摊对象	对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元2层5号	35.64	8.21
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元3-10层1号	365.04	84.12
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元3-10层2号	274.20	63.19
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元3-10层3号	274.20	63.19
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元3-10层4号	318.82	73.47
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元3-10层5号	227.52	52.43
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元11层1号	45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元11层2号	31.57	7.28
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元11层3号	31.57	7.28
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元11层4号	39.85	9.18
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-1单元11层5号	28.44	6.55

第 3 步分摊 分摊公式： $\frac{428.16}{1,834.18} = 0.233432$

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	楼梯及电梯间2	34.74	35.19
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	门厅2	30.03	30.42
虹溪谷花园26#楼	住宅	2	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园26#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园26#楼	住宅	11	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元3-10层5号				159.84	37.31
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元11层1号				39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元11层2号				31.57	7.37

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-2)

(单位：平方米)

第 3 步分摊 分摊公式：
$$\frac{428.16}{1,834.18} = 0.233432$$

分摊对象	对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元11层3号	31.57	7.37
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元11层4号	39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元11层5号	19.98	4.66
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元1层1号	39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元1层2号	34.28	8.00
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元1层3号	34.28	8.00
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元1层4号	39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元2层1号	39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元2层2号	34.28	8.00
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元2层3号	34.28	8.00
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元2层4号	39.85	9.30
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元2层5号	28.98	6.76
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元3-10层1号	318.82	74.42
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元3-10层2号	274.20	64.01
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元3-10层3号	274.20	64.01
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-2单元3-10层4号	318.82	74.42

第 4 步分摊 分摊公式：
$$\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$$

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	楼梯及电梯间3	46.23	46.83
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	门厅3	28.44	28.81
虹溪谷花园26#楼	住宅	2	楼梯及电梯间3	37.59	38.08
虹溪谷花园26#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间3	37.59	38.08

共有面积分摊计算明细表

坐落：盖州市双台镇(20-7-2)

(单位：平方米)

第 4 步分摊 分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	11	楼梯及电梯间3	37.59	38.08
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元1层1号				39.85	9.18
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元1层2号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元1层3号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元1层4号				45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元2层1号				39.85	9.18
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元2层2号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元2层3号				34.28	7.90
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元2层4号				45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元2层5号				35.64	8.21
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元3-10层1号				318.82	73.47
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元3-10层2号				274.20	63.19
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元3-10层3号				274.20	63.19
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元3-10层4号				365.04	84.12
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元3-10层5号				227.52	52.43
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元11层1号				39.85	9.18
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元11层2号				31.57	7.28
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元11层3号				31.57	7.28
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元11层4号				45.63	10.52
(20-7-2)虹溪谷花园26#楼-住宅-3单元11层5号				28.44	6.55

第 5 步分摊 分摊公式： $\frac{336.76}{5,795.26} = 0.058110$

共有面积分摊计算明细表

座落：温州市双台镇(20-7-2)

第 5 步分摊

分摊公式：

$$\frac{336.76}{5,795.26} = 0.058110$$

(单位：平方米)

栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园26#楼	住宅	1	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园26#楼	住宅	2	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园26#楼	住宅	3-10	墙体	29.94	30.33
虹溪谷花园26#楼	住宅	11	墙体	28.75	29.12
虹溪谷花园26#楼	住宅	机房	墙体	0.00	0.00
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-2)				5,795.26	336.76

温州新城规划设计有限责任公司

一、委托方

盖州市恩拉堡小镇开发有限公司

二、受托方

盖州市诚疆规划设计有限责任公司

三、项目名称

红溪谷花园 27#楼 盖州市双台镇（管理号：20-2-3）的房屋面积测绘。

四、测绘目的

本次测绘为房屋预售提供面积依据。

五、测绘时点

本次测绘的时间点确定为：2020年7月18日。

六、测绘依据

1. 委托方提供的资料依据：

- ① 测绘委托合同（书）和竣工实测通知等；
- ② 本项目的设计平面、立面、剖面、平面位置等图纸；
- ③ 与本项目面积测绘相关的设计说明及变更说明；
- ④ 多产权房屋的产权各方合法权属的分割文件或协议；
- ⑤ 公共设施、设备的使用说明；
- ⑥ 确定行政区域名称的文件（复印件）。

2. 测绘适用标准依据:

- ① 《中华人民共和国测绘法》;
- ② 《房产测绘管理办法》;
- ③ 《房产测绘规范》(GB/T17986.2000);
- ④ 建设部 517 号、74 号文;
- ⑤ 房产面积测算管理系统 v3.0.

七、房屋面积测算结果

1. 共有面积分摊方式:

依据《房产测量规范》(GB/T17986.2000)之規定,以及《房产面积测算管理系统 v3.0》对分摊方式的分类,该房屋的共有面积分摊采用复杂分摊方式分摊。

2. 房屋计算总面积:

- ① 房屋总建筑面积: 7548.91 M²
- ② 房屋总套内建筑面积: 5795.48 M²
- ③ 房屋总共有面积: 1753.43 M²

3. 具体测绘结果详见附表及附图,包括:

- ① 房屋面积明细表
- ② 层信息表
- ③ 公用面积分摊计算明细表
- ④ 分层、分户图

八、附件

《测绘资质等级证书》(复印件)

九、声明

1. 本报告形成后，加盖测绘中心公章后生效，复印无效。
2. 本报告一式三份。受托方一份；委托方二份。

测绘人员：

孙冬杰

盖州市城镇规划设计有限责任公司

2020年7月18日

2. 测绘适用标准依据:

- ① 《中华人民共和国测绘法》;
- ② 《房产测绘管理办法》;
- ③ 《房产测绘规范》(GB/T17986.2000);
- ④ 建设部 517 号、74 号文;
- ⑤ 房产面积测算管理系统 v3.0。

七、房屋面积测算结果

1. 共有面积分摊方式:

依据《房产测量规范》(GB/T17986.2000)之规定,以及《房产面积测算管理系统 v3.0》对分摊方式的分类,该房屋的共有面积分摊采用复杂分摊方式分摊。

2. 房屋计算总面积:

- ① 房屋总建筑面积: 7548.91 M²
- ② 房屋总套内建筑面积: 5795.48 M²
- ③ 房屋总共有面积: 1753.43 M²

3. 具体测绘结果详见附表及附图,包括:

- ① 房屋面积明细表
- ② 层信息表
- ③ 公用面积分摊计算明细表
- ④ 分层、分户图

八、附件

《测绘资质等级证书》(复印件)

楼层信息表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

层名	层数	建筑面积 (分摊前)	套内面积	共有面积	分摊面积	建筑面积 (分摊后)
[虹溪谷花园27#楼]/住宅/1层	1	702.53	456.34	246.21	138.08	594.42
[虹溪谷花园27#楼]/住宅/2层	1	699.65	556.60	143.07	168.41	725.01
[虹溪谷花园27#楼]/住宅/3-10	8	674.09	533.20	140.91	161.32	694.52
[虹溪谷花园27#楼]/住宅/11层	1	656.66	516.94	139.72	156.38	673.32
[虹溪谷花园27#楼]/住宅/机房)	1	96.72	0.00	96.72	0.00	0.00
栋小计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
总 计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
差 值	7,548.91 (分摊后总建筑面积) - 7,548.24 (分摊前总建筑面积) = 0.67					

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园27#楼(20-7-3)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元1层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	
3单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园27#楼(20-7-3)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元3-10层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
1单元11层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
3单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园27#楼(20-7-3)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
3单元11层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
分摊系数：0.304522						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层5号	28.98	0.00	0.00	8.83	37.81	
2单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园27#楼(20-7-3)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.304522						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

盖州市诚曠规划设计有限责任公司

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

第 1 步分摊		分摊公式： $\frac{96.72}{7,451.52} = 0.012981$			
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园27#楼	住宅	机房	楼梯及电梯间	96.72	96.72
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1层				702.53	9.12
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-2层				699.65	9.08
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3-10层				5,392.68	70.00
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-11层				656.66	8.52

第 2 步分摊		分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$			
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	楼梯及电梯间1	46.23	46.83
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	门厅1	28.44	28.81
虹溪谷花园27#楼	住宅	2	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园27#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园27#楼	住宅	11	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元1层1号				45.63	10.52
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元1层2号				34.28	7.90
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元1层3号				34.28	7.90
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元1层4号				39.85	9.18
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元2层1号				45.63	10.52
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元2层2号				34.28	7.90
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元2层3号				34.28	7.90
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元2层4号				39.85	9.18

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

第 2 步分摊		
分摊公式：	$\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$	
分摊对象	对象面积	分摊面积
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元2层5号	35.64	8.21
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元3-10层1号	365.04	84.12
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元3-10层2号	274.20	63.19
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元3-10层3号	274.20	63.19
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元3-10层4号	318.82	73.47
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元3-10层5号	227.52	52.43
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元11层1号	45.63	10.52
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元11层2号	31.57	7.28
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元11层3号	31.57	7.28
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元11层4号	39.85	9.18
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-1单元11层5号	28.44	6.55

第 3 步分摊					
分摊公式：	$\frac{428.16}{1,834.18} = 0.233432$				
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	楼梯及电梯间2	34.74	35.19
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	门厅2	30.03	30.42
虹溪谷花园27#楼	住宅	2	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园27#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园27#楼	住宅	11	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元1层1号				39.85	9.30
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元1层2号				34.28	8.00
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元1层3号				34.28	8.00

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

第 3 步分摊			分摊公式： $\frac{428.16}{1,834.18} = 0.233432$	
分摊对象		对象面积	分摊面积	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元1层4号		39.85	9.30	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元2层1号		39.85	9.30	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元2层2号		34.28	8.00	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元2层3号		34.28	8.00	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元2层4号		39.85	9.30	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元2层5号		28.98	6.76	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元3-10层1号		318.82	74.42	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元3-10层2号		274.20	64.01	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元3-10层3号		274.20	64.01	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元3-10层4号		318.82	74.42	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元3-10层5号		159.84	37.31	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元11层1号		39.85	9.30	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元11层2号		31.57	7.37	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元11层3号		31.57	7.37	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元11层4号		39.85	9.30	
(20-7-3) 虹溪谷花园27#楼-住宅-2单元11层5号		19.98	4.66	

第 4 步分摊			分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$		
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	楼梯及电梯间3	46.23	46.83
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	门厅3	28.44	28.81
虹溪谷花园27#楼	住宅	2	楼梯及电梯间3	37.59	38.08
虹溪谷花园27#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间3	37.59	38.08

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

第 4 步分摊		分摊公式：		$\frac{456.42}{1,980.54}$	= 0.230452	
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积	
虹溪谷花园27#楼	住宅	11	楼梯及电梯间3	37.59	38.08	
分摊对象				对象面积	分摊面积	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元1层1号				39.85	9.18	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元1层2号				34.28	7.90	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元1层3号				34.28	7.90	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元1层4号				45.63	10.52	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元2层1号				39.85	9.18	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元2层2号				34.28	7.90	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元2层3号				34.28	7.90	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元2层4号				45.63	10.52	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元2层5号				35.64	8.21	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元3-10层1号				318.82	73.47	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元3-10层2号				274.20	63.19	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元3-10层3号				274.20	63.19	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元3-10层4号				365.04	84.12	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元3-10层5号				227.52	52.43	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元11层1号				39.85	9.18	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元11层2号				31.57	7.28	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元11层3号				31.57	7.28	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元11层4号				45.63	10.52	
(20-7-3)虹溪谷花园27#楼-住宅-3单元11层5号				28.44	6.55	
第 5 步分摊		分摊公式：		$\frac{336.76}{5,795.26}$	= 0.058110	

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-3)

(单位：平方米)

第 5 步分摊		分摊公式：		$\frac{336.76}{5,795.26} = 0.058110$	
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园27#楼	住宅	1	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园27#楼	住宅	2	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园27#楼	住宅	3-10	墙体	29.94	30.33
虹溪谷花园27#楼	住宅	11	墙体	28.75	29.12
虹溪谷花园27#楼	住宅	机房	墙体	0.00	0.00
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-3)				5,795.26	336.76

一、委托方

盖州市思拉堡小镇开发有限公司

二、受托方

盖州市诚骥规划设计有限责任公司

三、项目名称

虹溪谷花园 28#楼 盖州市双台镇（管理号：20-7-4）的房屋面积测
绘。

四、测绘目的

本次测绘为房屋预售提供面积依据。

五、测绘时点

本次测绘的时间点确定为：2020年7月18日。

六、测绘依据

1. 委托方提供的资料依据：

- ① 测绘委托合同（书）和竣工实测通知等；
- ② 本项目的设计平面、立面、剖面、平面位置等图纸；
- ③ 与本项目面积测绘相关的设计说明及变更说明；
- ④ 多产权房屋的产权各方合法权属的分割文件或协议；
- ⑤ 公共设施、设备的使用说明；
- ⑥ 确定行政领域名称的文件（复印件）；

2. 测绘适用标准依据:

- ① 《中华人民共和国测绘法》;
- ② 《房产测绘管理办法》;
- ③ 《房产测绘规范》(GB/T17986.2000);
- ④ 建设部 517 号、74 号文;
- ⑤ 房产面积测算管理系统 v3.0.

七、房屋面积测算结果

1. 共有面积分摊方式:

依据《房产测量规范》(GB/T17986.2000)之规定,以及《房产面积测算管理系统 v3.0》对分摊方式的分类,该房屋的共有面积分摊采用复杂分摊方式分摊。

2. 房屋计算总面积:

- ① 房屋总建筑面积: 7548.91 M²
- ② 房屋总套内建筑面积: 5795.48 M²
- ③ 房屋总共有面积: 1753.43 M²

3. 具体测绘结果详见附表及附图,包括:

- ① 房屋面积明细表
- ② 层信息表
- ③ 公用面积分摊计算明细表
- ④ 分层、分户图

八、附件

《测绘资质等级证书》(复印件)

九、声明

1. 本报告形成后，加盖测绘中心公章后生效，复印无效。
2. 本报告一式三份，受托方一份，委托方二份。

测绘人员：

邵文杰

盖州市诚驥规划设计有限责任公司

2020年7月18日

2. 测绘适用标准依据:

- ① 《中华人民共和国测绘法》;
- ② 《房产测绘管理办法》;
- ③ 《房产测绘规范》(GB/T17986.2000);
- ④ 建设部 517 号、74 号文;
- ⑤ 房产面积测算管理系统 v3.0。

七、房屋面积测算结果

1. 共有面积分摊方式:

依据《房产测量规范》(GB/T17986.2000)之规定,以及《房产面积测算管理系统 v3.0》对分摊方式的分类,该房屋的共有面积分摊采用复杂分摊方式分摊。

2. 房屋计算总面积:

- ① 房屋总建筑面积: 7548.91 M²
- ② 房屋总套内建筑面积: 5795.48 M²
- ③ 房屋总共有面积: 1753.43 M²

3. 具体测绘结果详见附表及附图,包括:

- ① 房屋面积明细表
- ② 层信息表
- ③ 公用面积分摊计算明细表
- ④ 分层、分户图

八、附件

《测绘资质等级证书》(复印件)

楼层信息表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

层名	层数	建筑面积 (分摊前)	套内面积	共有面积	分摊面积	建筑面积 (分摊后)
[虹溪谷花园28#楼]/住宅/1层	1	702.53	456.34	246.21	138.08	594.42
[虹溪谷花园28#楼]/住宅/2层	1	699.65	556.60	143.07	168.41	725.01
[虹溪谷花园28#楼]/住宅/3-10	8	674.09	533.20	140.91	161.32	694.52
[虹溪谷花园28#楼]/住宅/11层	1	656.66	516.94	139.72	156.38	673.32
[虹溪谷花园28#楼]/住宅/机房	1	96.72	0.00	96.72	0.00	0.00
栋小计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
总 计	12	7,548.24	5,795.48	1,753.00	1,753.43	7,548.91
差 值	7,548.91 (分摊后总建筑面积) - 7,548.24 (分摊前总建筑面积) = 0.67					

盖州市诚骧规划设计有限责任公司

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园28#楼(20-7-4)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元1层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元1层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	
3单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元2层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元2层5号	35.64	0.00	1.44	10.75	46.39	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园28#楼(20-7-4)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
1单元3-10层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
1单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.34	44.62	
3单元3-10层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元3-10层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
1单元11层1号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
1单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
1单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
1单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
3单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.02	51.87	
3单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	
3单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.52	41.09	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91

套内面积 5,795.48

分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园28#楼(20-7-4)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.301542						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
3单元11层4号	45.63	0.00	1.98	13.76	59.39	
3单元11层5号	28.44	0.00	1.44	8.58	37.02	
分摊系数：0.304522						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元1层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元1层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元1层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元2层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元2层5号	28.98	0.00	0.00	8.83	37.81	
2单元3-10层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层2号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层3号	34.28	0.00	0.00	10.44	44.72	
2单元3-10层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元3-10层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

房屋面积明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

总计 计算建筑面积 7,548.91 套内面积 5,795.48 分摊面积 1,753.43

栋：		虹溪谷花园28#楼(20-7-4)				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
功能区：		住宅				
计算建筑面积 7,548.91		套内建筑面积 5,795.48		分摊面积 1,753.43		
电梯户		计算建筑面积 7,548.91				
分摊系数：0.304522						
房号	套内面积	其中阳台面积		分摊面积	建筑面积	备注
		全阳台	半阳台			
2单元11层1号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层2号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层3号	31.57	0.00	2.90	9.61	41.18	
2单元11层4号	39.85	0.00	1.69	12.14	51.99	
2单元11层5号	19.98	0.00	0.00	6.08	26.06	

盖州市诚曠规划设计有限责任公司

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

第 1 步分摊		分摊公式： $\frac{96.72}{7,451.52} = 0.012981$			
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	机房	楼梯及电梯间	96.72	96.72
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1层				702.53	9.12
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2层				699.65	9.08
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3-10层				5,392.68	70.00
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-11层				656.66	8.52

第 2 步分摊		分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$			
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	楼梯及电梯间1	46.23	46.83
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	门厅1	28.44	28.81
虹溪谷花园28#楼	住宅	2	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园28#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
虹溪谷花园28#楼	住宅	11	楼梯及电梯间1	37.59	38.08
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元1层1号				45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元1层2号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元1层3号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元1层4号				39.85	9.18
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元2层1号				45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元2层2号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元2层3号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元2层4号				39.85	9.18

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

第 2 步分摊		
分摊公式：	$\frac{456.42}{1,980.54}$	= 0.230452
分摊对象	对象面积	分摊面积
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元2层5号	35.64	8.21
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元3-10层1号	365.04	84.12
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元3-10层2号	274.20	63.19
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元3-10层3号	274.20	63.19
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元3-10层4号	318.82	73.47
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元3-10层5号	227.52	52.43
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元11层1号	45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元11层2号	31.57	7.28
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元11层3号	31.57	7.28
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元11层4号	39.85	9.18
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-1单元11层5号	28.44	6.55

第 3 步分摊					
分摊公式：	$\frac{428.16}{1,834.18}$	= 0.233432			
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	楼梯及电梯间2	34.74	35.19
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	门厅2	30.03	30.42
虹溪谷花园28#楼	住宅	2	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园28#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
虹溪谷花园28#楼	住宅	11	楼梯及电梯间2	35.79	36.25
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元1层4号				39.85	9.30
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元2层1号				39.85	9.30
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元2层2号				34.28	8.00

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

第 3 步分摊			分摊公式： $\frac{428.16}{1,834.18} = 0.233432$	
分摊对象		对象面积	分摊面积	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元2层3号		34.28	8.00	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元2层4号		39.85	9.30	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元2层5号		28.98	6.76	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元3-10层1号		318.82	74.42	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元3-10层2号		274.20	64.01	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元3-10层3号		274.20	64.01	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元3-10层4号		318.82	74.42	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元3-10层5号		159.84	37.31	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元11层1号		39.85	9.30	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元11层2号		31.57	7.37	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元11层3号		31.57	7.37	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元11层4号		39.85	9.30	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元11层5号		19.98	4.66	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元1层1号		39.85	9.30	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元1层2号		34.28	8.00	
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-2单元1层3号		34.28	8.00	

第 4 步分摊			分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$		
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	楼梯及电梯间3	46.23	46.83
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	门厅3	28.44	28.81
虹溪谷花园28#楼	住宅	2	楼梯及电梯间3	37.59	38.08
虹溪谷花园28#楼	住宅	3-10	楼梯及电梯间3	37.59	38.08

共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

第 4 步分摊 分摊公式： $\frac{456.42}{1,980.54} = 0.230452$					
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	11	楼梯及电梯间3	37.59	38.08
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元1层1号				39.85	9.18
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元1层2号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元1层3号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元1层4号				45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元2层1号				39.85	9.18
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元2层2号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元2层3号				34.28	7.90
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元2层4号				45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元2层5号				35.64	8.21
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元3-10层1号				318.82	73.47
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元3-10层2号				274.20	63.19
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元3-10层3号				274.20	63.19
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元3-10层4号				365.04	84.12
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元3-10层5号				227.52	52.43
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元11层1号				39.85	9.18
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元11层2号				31.57	7.28
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元11层3号				31.57	7.28
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元11层4号				45.63	10.52
(20-7-4)虹溪谷花园28#楼-住宅-3单元11层5号				28.44	6.55
第 5 步分摊 分摊公式： $\frac{336.76}{5,795.26} = 0.058110$					

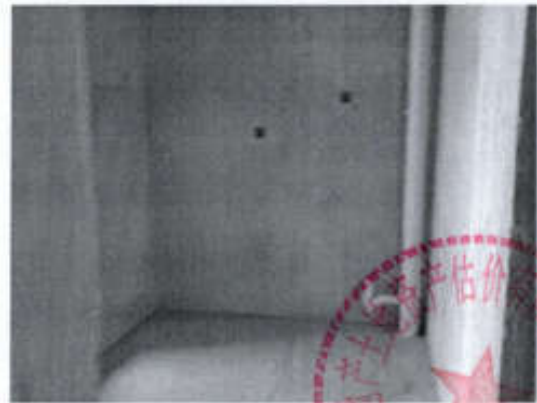
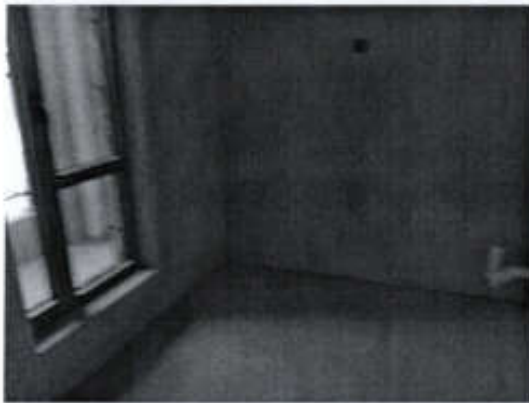
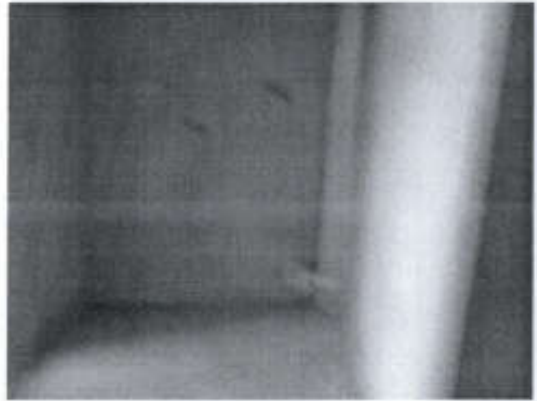
共有面积分摊计算明细表

座落：盖州市双台镇(20-7-4)

(单位：平方米)

第 5 步分摊		分摊公式：		$\frac{336.76}{5,795.26} = 0.058110$	
栋	功能区	层	共有面积	原始面积	计算面积
虹溪谷花园28#楼	住宅	1	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园28#楼	住宅	2	墙体	32.10	32.51
虹溪谷花园28#楼	住宅	3-10	墙体	29.94	30.33
虹溪谷花园28#楼	住宅	11	墙体	28.75	29.12
虹溪谷花园28#楼	住宅	机房	墙体	0.00	0.00
分摊对象				对象面积	分摊面积
(20-7-4)				5,795.26	336.76

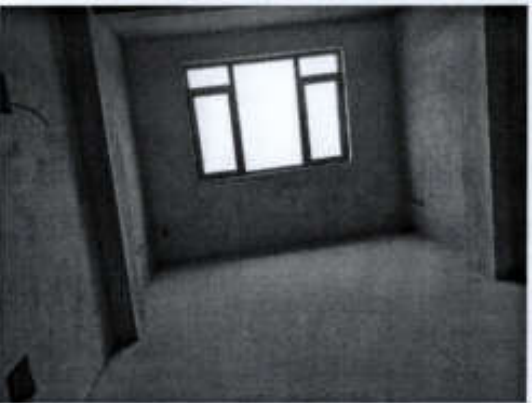
估价对象照片



估价对象照片



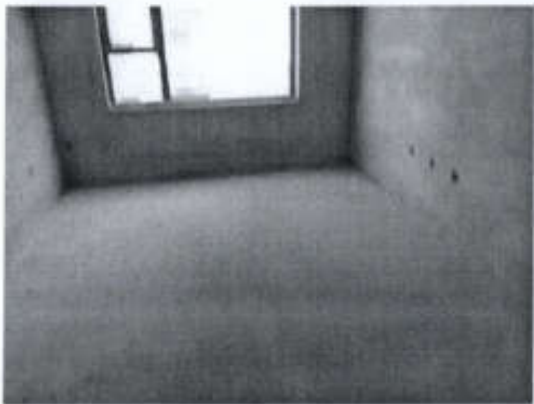
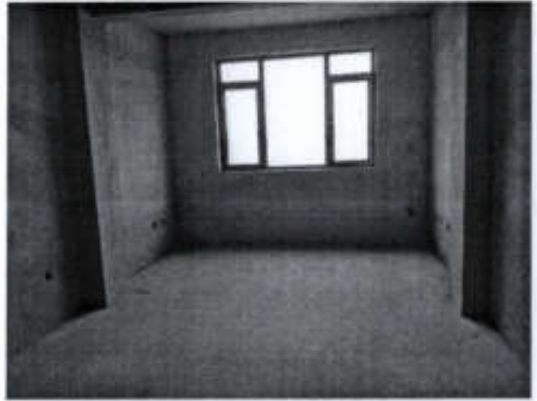
估价对象照片



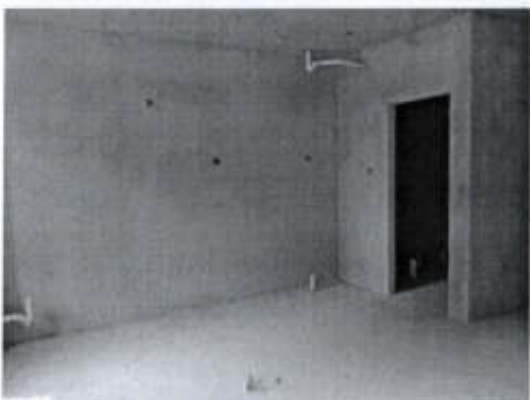
估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片





营业执照

统一社会信用代码

91210800774647414A



扫描二维码
国家企业信用信息公示
系统查询，了解更
多信息，务请认
明、谨防假冒。

(副本)
(副本号: 1-1)

名称 辽宁中吴华房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年07月19日

法定代表人 张大力

营业期限 自2005年07月19日至2025年07月14日

经营范围 房产、土地、资产评估及咨询服务，车辆、设备评估及咨询服务，专利技术、著作权、商标权评估及咨询服务，探矿权、采矿权、珠宝首饰评估及咨询服务，农业、林业、畜牧业、渔业、林业评估及咨询服务，企业整体价值评估及咨询服务，工程造价咨询、测绘服务（以上项目凭资质证经营），（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）。

住所 辽宁省营口市站前区渤海大街西12-264号



登记机关

2021年07月22日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：辽宁中吴华房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 张大力
住所：营口市站前区渤海大街西 12-264 号
统一社会信用代码：91210800774647414A
备案等级：贰级
证书编号：第 000010810 号
有效期限：2020 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日止



中华人民共和国住房和城乡建设部制