

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：独山县影山镇翁奇村在建1-8号建筑的市场价值评估

估价委托人：独山县人民法院

房地产估价机构：贵州博望房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：代 勇（注册号：5220020018）
刘 欢（注册号：5220030006）

估价报告出具日期：二〇二一年九月二十四日

估价报告编号：黔博望房评（2021）筑09022号

致估价委托人函

独山县人民法院：

接受贵院的委托，我公司注册房地产估价师依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响房地产价值的各项因素的基础上，因案件执行需要对涉及的，位于独山县影山镇翁奇村在建 1-8 号建筑的市场价值进行了评估，建筑面积共 23927.91 m²。

估价对象及范围：涉及本次评估的在建工程基本情况见下表：

序号	估价对象	坐落	用途	总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	1 号楼	独山县影山镇翁奇村	商业用房	-1+3	1-3 层	3793.62
2	2 号楼			3	1-3 层	3825.49
3	3 号楼			3	1-3 层	2080.35
4	4 号楼			-1+3	1-3 层	2920.9
5	5 号楼			3	1-3 层	2165.06
6	6 号楼			3	1-3 层	2018.68
7	7 号楼			3	1-3 层	2006.85
8	8 号楼			2	1-2 层	1069.16
9	地下车库		车库	-1+3	-1 层 (以地面为基准, 实为地面一层)	4047.8
合计						23927.91

列入本次估价范围的是房屋及其分摊的国有建设用地使用权以及房屋的初次装饰装修，但不包括室内二次装饰装修、室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 9 月 9 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人

民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，选用成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估结果为大写金额人民币伍仟零捌拾壹万捌仟伍佰元整（¥5081.85万元），详见下表：

序号	估价对象	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1号楼	独山县影山镇翁奇村	商业用房	3793.62	2260	857.36
2	2号楼			3825.49	2260	864.56
3	3号楼			2080.35	2260	470.16
4	4号楼			2920.9	2260	660.12
5	5号楼			2165.06	2260	489.3
6	6号楼			2018.68	2260	456.22
7	7号楼			2006.85	2260	453.55
8	8号楼			1069.16	2260	241.63
9	地下车库		车库	4047.8	1455	588.95
合计		-		23927.91	-	5081.85

特别提示：

1、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。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、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。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，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。

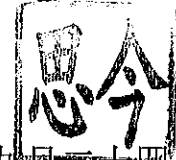
5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标

准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

此致



贵州博望房地产土地评估有限公司



二〇二一年九月二十四日



报告真伪查询：→关注左侧公众号

→点击真伪验证

→扫描右侧二维码

目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘日期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件.....	22

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1)我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

(2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设限制条件的限制；

(3)我们与本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)我们是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》进行分析、测算和判断，形成意见和结论，撰写本估价报告；

(5)本次估价结果为注册房地产估价师对估价对象价值发表专业意见，提请报告使用人正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

(6)注册房地产估价师代勇、刘欢已于2021年9月9日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录；

(7)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
代勇	5220020018	代勇	2021年9月24日
刘欢	5220030006	刘欢	2021年9月24日

二〇二一年九月二十四日

估价的假设和限制条件

一. 一般假设

1. 估价委托人提供了《贵州影山茶旅创新示范区工程建筑面积计算统计表》、《不动产权证书》[黔（2019）独山县不动产权第 0001469 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5227262016B00087]、《建设工程规划许可证》[建字第 520000201718925 号]、《建筑工程施工许可证》[编号：5227261712110115-SX-001]、《建设用地规划许可证》[地字第 520000201716477 号]、《建设用地规划条件通知书》[独住建规条（2016）第 2 号]、《房屋分层分户平面图》，我们对上述资料上记载的面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 估价委托人提供的《贵州省独山县人民法院委托书》[(2021)黔 2726 执恢 148 号]未明确价值时点，本次评估以实地查勘之日 2021 年 9 月 9 日作为价值时点。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5. 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，即能满足以下条件：(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不

存在特殊买者的附加出价。

6. 本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、取暖费、水电气费等及其滞纳金）为前提。

7. 根据独山县人民法院签章的《尽职调查》，本次在建工程交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。敬请报告使用人注意。

8. 根据独山县人民法院签章的《尽职调查》，本次在建工程评估费、拍卖费、诉讼费、律师费负担方式为：从财产处置款中扣除。敬请报告使用人注意。

9. 根据独山县人民法院签章的《尽职调查》，本次在建工程不存在预售情况。敬请报告使用人注意。

二. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

三. 背离事实假设

1. 估价结果是为案件执行提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格或价值产生的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

3. 本次估价目的是为法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考，不考虑待估房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权、用益物权、租赁权

及被查封等因素的影响。

四. 不相一致假设

估价委托人提供的《贵州影山茶旅创新示范区工程建筑面积计算统计表》与《房屋分层分户平面图》记载估价对象建筑面积不一致，经估价人员与独山县人民法院沟通，本次估价对象建筑面积以《贵州影山茶旅创新示范区工程建筑面积计算统计表》为准。

五. 依据不足假设

1. 本次估价对象为独山县影山镇翁奇村在建工程 1-8 号楼及地下车库，估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：5227262016B00087]未记载项目所占用的国有土地取得费用是否已包含地下车库的土地出让金，《建设工程规划许可证》[建字第 520000201718925 号]建设规模记载：共计总建筑面积 20982.18 m²（计容面积 18120.82，地下停车库 2861.36 m²），本次估价结果土地使用权价值已包含在 1-8 号楼评估价值中，地下车库未包含土地使用权价值，若最终估价对象地下车库能办理《不动产权证书》正常交易或产权方根据相关规定补缴此部分土地出让金，则估价结果应作相应调整。

2. 根据《国土资源部关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》[国土资发（2008）51 号]：各监测城市要按照有关规定适时开展基准地价更新工作，凡现有基准地价已三年以上未更新的或当地地价水平已发生重大变化的必须更新。本次估价采用了《2018 年独山县城镇土地级别调整及基准地价更新成果实施细则》，基准地价估价期日为 2018 年 1 月 1 日，距本次估价价值时点已超过三年，根据估价人员咨询独山县自然资源局，独山县基准地价尚未进行更新，现沿用《2018 年独山县城镇土地级别调整及

基准地价更新成果实施细则》。且根据估价人员于全国公共资源交易平台查询数据表明，估价对象所在区域土地成交价格与公示基准地价相比涨幅不大，估价对象处于乡镇村落中，2018年至今规划方向及政策变化不大，故本次估价沿用《2018年独山县城镇土地级别调整及基准地价更新成果实施细则》。

六. 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于本次估价目的，不得用于其他用途。

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效，即2021年9月24日起至2022年9月23日止。但于价值时点后，估价报告有效期以内若估价对象房地产价格标准、质量及数量发生变化，并对估价对象房地产价值产生明显影响时，不能直接采用本结果。超过一年，需重新进行估价。

3. 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除报告审查部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容及参考资料均不允许在不任何公开发表的文件、公（通）告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6. 本报告由贵州博望房地产土地评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：独山县人民法院

二、房地产估价机构

受托估价机构：贵州博望房地产土地评估有限公司

机构地址：贵阳市护国路 192 号 2 楼

联系电话：0851-85813606

法定代表人：思今

营业执照统一社会信用代码：91520102670717019B

房地产估价机构资质证书号：黔建房估字 A2008008

资质等级：壹级

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

1、估价对象及范围

独山县影山镇翁奇村在建 1-8 号建筑，建筑面积共 23927.91 m²。基本情况见下表：

序号	估价对象	坐落	用途	总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	1 号楼	独山县影山镇翁奇村	商业用房	-1+3	1-3 层	3793.62
2	2 号楼			3	1-3 层	3825.49
3	3 号楼			3	1-3 层	2080.35
4	4 号楼			-1+3	1-3 层	2920.9
5	5 号楼			3	1-3 层	2165.06
6	6 号楼			3	1-3 层	2018.68
7	7 号楼			3	1-3 层	2006.85
8	8 号楼			2	1-2 层	1069.16
9	地下车库		车库	-1+3	-1 层 (以地面为基准, 实为地面一层)	4047.8
合计						23927.91

列入本次估价范围的是房屋及其分摊的国有建设用地使用权以及房屋的初次装饰装修，但不包括室内二次装饰装修、室内动产、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象权属状况

估价对象位于独山县影山镇翁奇村，根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设用地规划条件通知书》，估价对象所属项目报建资料详见表 1-1 至表 1-5：

表 1-1

《不动产权证书》[黔(2019)独山县不动产权第 0001469 号]	
权利人	贵州凡间旅游投资开发有限公司
共有情况	单独所有
座落	独山县影山镇翁奇村
不动产单元号	522726 109204 GB00001 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	国有土地/出让
用途	商服用地
面积	21591.84 m ²
使用期限	2016 年 05 月 27 日/2056 年 05 月 27 日
权利其他状况	宗地东至：道路 宗地西至：贵州御龙尊茶业有限公司 宗地南至：道路 宗地北至：河道 持证方式：单独持证

表 1-2

《建设工程规划许可证》(编号：建字第 520000201718925 号)	
建设单位(个人)	贵州凡间旅游投资开发有限公司
建设项目名称	贵州影山茶旅创新示范项目
建设位置	独山县影山镇翁奇村
建设规模	共计总建筑面积 20982.18 m ² (计容面积 18120.82 m ² ， 地下停车库 2861.36 m ²)

表 1-3

《建设用地规划许可证》(地字第 520000201716477 号)	
用地单位	贵州凡间旅游投资开发有限公司
用地项目名称	贵州影山茶旅创新示范项目
用地位置	独山县影山镇翁奇村
用地面积	20683.8 m ²
用地性质	商业用地

表 1-4

《建筑工程施工许可证》（编号：5227261712110115-SX-001）			
建设单位	贵州凡间旅游投资开发有限公司		
工程名称	贵州影山茶旅创新示范项目第【施工】标段		
建设地址	独山县影山镇		
建设规模	20982.18 m ²	合同价格	3668 万元
勘察单位	贵州开程岩土工程有限公司		
设计单位	深圳市鹏之艺建筑设计有限公司		
施工单位	黔南州第二建筑安装工程有限责任公司		
合同工期	2017 年 3 月 14 日至 2017 年 6 月 30 日		

表 1-5

《建设用地规划条件通知书》[独住建规条（2016）第 2 号]				
建设项目名称	DS-GP2016-03 号地块			
规划用地位置	独山县影山镇翁奇村			
用地情况	拟出用地面积	21591.84 平方米		
	规划用地面积	21591.84 平方米		
土地使用性质	使用性质	商业用地		
	兼容性质	-		
土地使用强度	容积率	≤1.2	建筑密度	≤30%
建筑设计要求	建筑高度	16 米	绿地率	≥30%

经了解，估价对象截止价值时点已被独山县人民法院查封。

3、估价对象实物状况

(1) 土地使用权实物状况

根据估价人员现场查勘，估价对象土地基本情况如下：

①坐落：独山县影山镇翁奇村净山路旁。

②四至：宗地东临无名道路，宗地西临茶旅度假中心，宗地南临净心路，宗地北临河道。

③宗地面积：21591.84 m²。

④形状：较为规则的多边形，成带状，有利于建筑物修建及平面布局。

⑤地势：地势较为平坦，利于建筑物修建。

⑥地质：地质条件较好，稳定性较强，可供建筑用地使用。

⑦土地开发程度：设定为“四通”，即宗地内外通路、通水、通讯、通电；宗地内建有建筑物，实际估价对象排水设施及场地平整善未完善。

(2) 房屋实物状况

①一号楼：房屋建筑面积共 3793.62 m²，钢筋混凝土结构，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖、沙岩土雕画，仿古坡屋顶，拟作为本项目酒店使用，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

②二号楼：房屋建筑面积共 3825.49 m²，钢筋混凝土结构，共三栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

③三号楼：房屋建筑面积共 2080.35 m²，钢筋混凝土结构，共两栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

④四号楼：房屋建筑面积共 2920.9 m²，钢筋混凝土结构，共两栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

⑤五号楼：房屋建筑面积共 2165.06 m²，钢筋混凝土结构，共四栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

⑥六号楼：房屋建筑面积共 2018.68 m²，钢筋混凝土结构，共三栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

⑦七号楼：房屋建筑面积共 2006.85 m²，钢筋混凝土结构，共三栋建筑，总层数为三层，一楼层高 4.2m，二、三楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

⑧八号楼：房屋建筑面积共 1069.16 m²，钢筋混凝土结构，共四栋建筑，总层数为两层，一楼层高 4.2m，二楼层高 3.5m，外墙贴墙砖，仿古坡

屋顶，室内木门、木窗、木质护栏，其余装修装饰工程尚未进行。

⑨地下车库：车库位于一号楼及四号楼负一层（以地面为基准，实际为地面一层），层高 5.5m，分别设停车场出入口，拟作为酒店及本项目旅游服务区停车场，室内装修装饰工程尚未进行。

截止价值时点，估价对象所在项目于 2017 年开始修建，停工于 2018 年 6 月，经注册房地产估价师现场查勘结合相关当事人介绍，涉及本次评估的房地产消防工程、室内水电工程、排水设施、场地平整均未完工，且由于停工闲置，现门窗、护栏等均有不同程度损耗，建筑物外观完整。考虑本项目在建工程被迫转让、买受人重复投入等因素条件下，确定至价值时点，估价对象工程形象进度为 75%。

4、估价对象区域状况

估价对象位于独山县影山镇翁奇村，地处独山县一类乡镇商服用地二级地段，整个区域属独山县影山镇旅游服务组团，拟作为茶旅创新示范区，所处位置人流量较差，商业聚集度较差，其余区域状况如下：

交通状况	基础设施状况	公共配套设施	环境状况
主要道路为净心路，净心路是翁奇村主干道，也为本项目唯一外联道路。	区域内供水、供电保证率较高，道路状况良好。	位于独山县净心谷景区内，临近独山著名景点水司楼。	区域范围内自然环境较好，人文环境较好，景观环境较好。

五、价值时点

2021 年 9 月 9 日，该时点为对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估为估价对象于价值时点状态下的市场价值。未考虑估价对象可能发生转让时应缴纳的税费，未考虑待估房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权、租赁权、用益物权及被查封等因素的影响。

公开市场，是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地

追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具排他性。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、客观、独立、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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：房地产估价只是求取估价对象在价值时点时的客观合理价值。

4、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产（指与估价对象处于同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产）在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用（指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象达到收益最大的一种最可能的使用）为前提进行。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施

行)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2000年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(1986年8月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

5、《贵州省土地管理条例》(2000年9月22日贵州省第九届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过 根据2010年9月17日贵州省第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》第一次修正 根据2015年7月31日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改〈贵州省统计管理条例〉等五件法规个

别条款的决定》第二次修正 根据 2017 年 11 月 30 日贵州省第十二届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过的《贵州省人民代表大会常务委员会关于修改〈贵州省建筑市场管理条例〉等二十五件法规个别条款的决定》第三次修正)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正 根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正)；

7、《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)。

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号)。

(二) 估价规范、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、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；
- 4、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37 号)。

(三) 委托人提供的相关资料

- 1、《贵州省独山县人民法院委托书》[(2021)黔 2726 执恢 148 号]；
- 2、《贵州影山茶旅创新示范区工程建筑面积计算统计表》；
- 3、《不动产权证书》[黔(2019)独山县不动产权第 0001469 号]；

- 4、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：5227262016B00087）；
- 5、《建设用地规划条件通知书》[独住建规条（2016）第2号]；
- 6、《建设工程规划许可证》（编号：建字第520000201718925号）；
- 7、《建筑工程施工许可证》[编号：5227261712110115-SX-001]；
- 8、《建设用地规划许可证》[地字第520000201716477号]；
- 9、《房屋分层分户平面图》。

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、《尽职调查》；
- 2、估价人员实地查勘收集和估价机构掌握的其他资料；
- 3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.1.2条规定，估价方法的选用，应符合下列规定：

- (1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- (2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- (3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

2、理论上适用但未选用的估价方法及其理由

(1)假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象所在项目位于景区内部，拟作为接待游客或供游客住宿的商业用房，周边多为翁奇村村民自行修建的房屋或政府为打造旅游景点修建的配套用房，类似房屋开发完成后的销售价值无案例可比，故不宜选用假设开发法。

(2)比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为在建工程，所在区域无类似在建工程交易案例，不宜选用比较法估价。

(3)收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于有收益或潜在收益的房地产的估价。估价对象为在建工程，所在区域无类似在建工程的租赁案例，不宜选用收益法估价。

3、本次估价选用的估价方法及理由

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。经注册房地产估价师实地查勘，涉及本次评估范围的在建工程房屋及土地使用权重新购建相关费用较易及获取，且估价对象虽为商业用房，但主要为为景区服务的商业用房，现景区内多为本村村民居住，外来游客极少，采用成本法体现在建工程价值客观、合理，故适宜选用成本法。

4、成本法公式

在建工程价值=土地成本+已投入的建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

5、成本法技术路线

- (1) 测算土地成本
- (2) 测算已投入的建设成本及相关费用
- (3) 确定在建工程建筑物折旧
- (4) 确定在建工程价值

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，选用成本法进行分析、测算和判断，确定估价对象在本次价值定义下于价值时点，满足本次估价的全部假设和限制条件下的评估结果为大写金额人民币伍仟零捌拾壹万捌仟伍佰元整（¥5081.85万元），详见下表：

序号	估价对象	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1号楼	独山县影山镇翁奇村	商业用房	3793.62	2260	857.36
2	2号楼			3825.49	2260	864.56
3	3号楼			2080.35	2260	470.16
4	4号楼			2920.9	2260	660.12
5	5号楼			2165.06	2260	489.3
6	6号楼			2018.68	2260	456.22
7	7号楼			2006.85	2260	453.55
8	8号楼			1069.16	2260	241.63
9	地下车库		车库	4047.8	1455	588.95
合计				23927.91	-	5081.85

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
代勇	5220020018	代勇	2021年9月24日
刘欢	5220030006	刘欢	2021年9月24日

十二、实地查勘日期

二〇二一年九月九日

十三、估价作业期

二〇二一年九月九日至二〇二一年九月二十四日

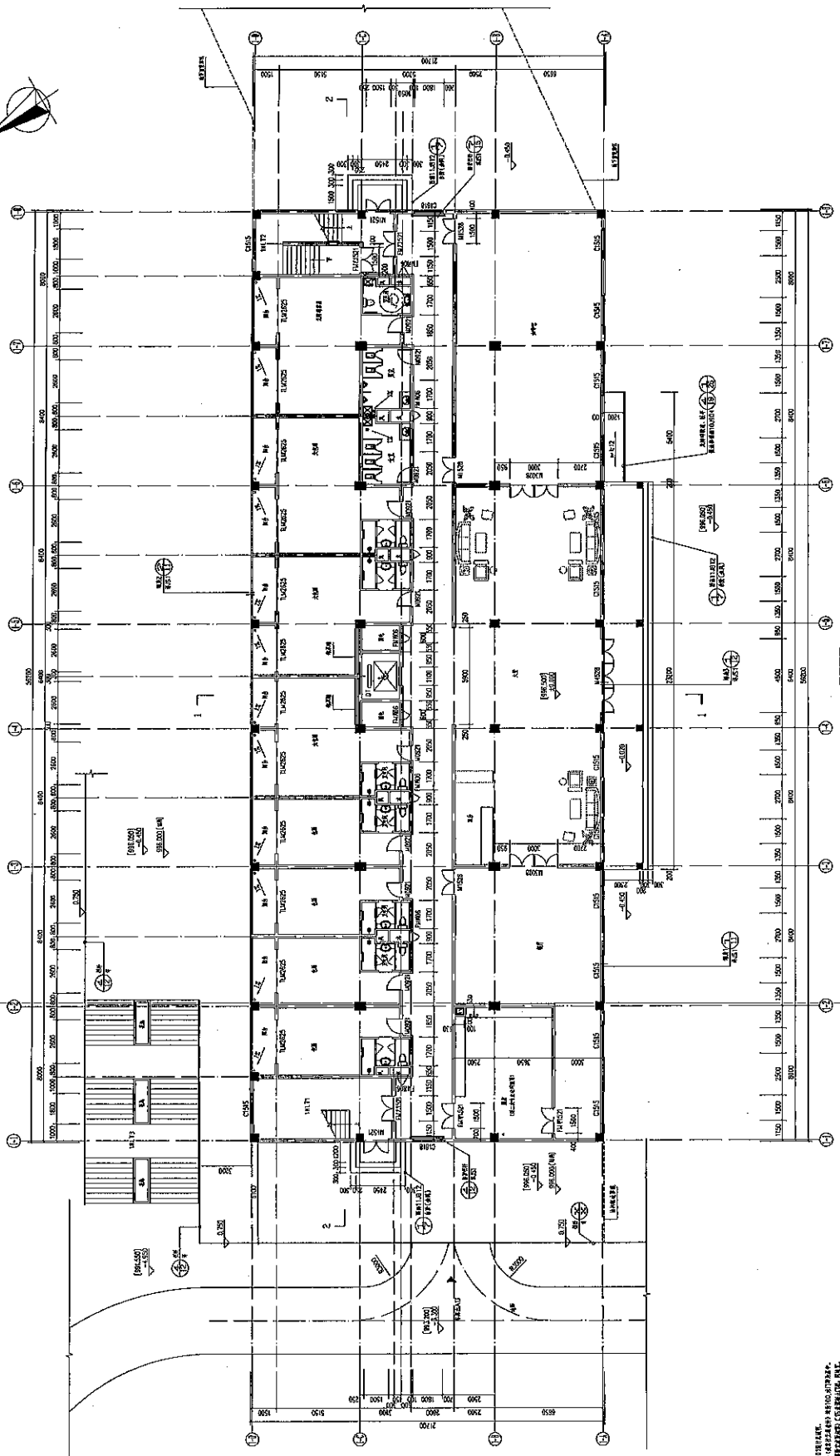
贵州博望房地产土地评估有限公司

二〇二一年九月二十四日



附 件

- 1、《贵州省独山县人民法院委托书》〔（2021）黔 2726 执恢 148 号〕
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实物图片
- 3、《贵州影山茶旅创新示范区工程建筑面积计算统计表》
- 4、《不动产权证书》〔黔（2019）独山县不动产权第 0001469 号〕
- 5、《国有建设用地使用权出让合同》〔电子监管号：5227262016B00087〕
- 6、《建设用地规划条件通知书》〔独住建规条（2016）第 2 号〕
- 7、《建设工程规划许可证》〔建字第 520000201718925 号〕
- 8、《建筑工程施工许可证》〔编号：5227261712110115-SX-001〕
- 9、《建设用地规划许可证》〔地字第 520000201716477 号〕
- 10、《房屋分层分户平面图》
- 11、《尽职调查》
- 12、房地产估价机构营业执照
- 13、房地产估价机构备案证书
- 14、房地产估价师注册证书



一层平面图 1:100
 比例尺 1:100
 图例

1. 本图是根据设计任务书的要求绘制的。
2. 本图是根据设计任务书的要求绘制的。
3. 本图是根据设计任务书的要求绘制的。
4. 本图是根据设计任务书的要求绘制的。
5. 本图是根据设计任务书的要求绘制的。

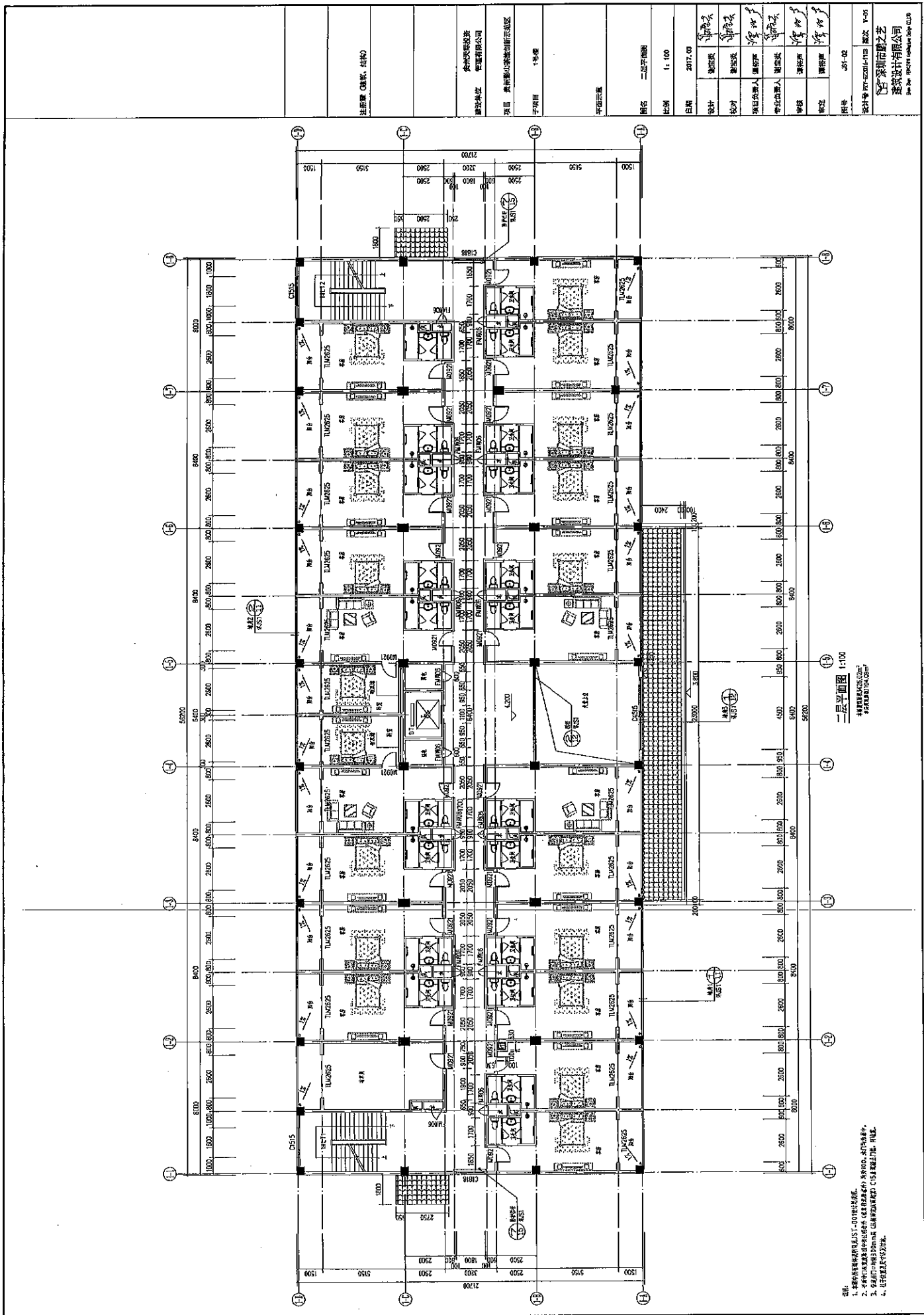
图名	比例	日期	姓名	工号
一层平面图	1:100			
二层平面图				
三层平面图				
四层平面图				
五层平面图				
六层平面图				
七层平面图				
八层平面图				
九层平面图				
十层平面图				

设计人	张明
审核人	李华
校对	王强
制图	赵敏
日期	2023.10.27
比例	1:100
图名	一层平面图
图号	
备注	

2023.10.27

深圳市之艺
 建筑设计有限公司
 For the better, we are always here.

姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期



- 说明:
1. 本图仅供参考, 不作为施工依据。
 2. 本图仅供参考, 不作为施工依据。
 3. 本图仅供参考, 不作为施工依据。
 4. 本图仅供参考, 不作为施工依据。

二层平面图 1:100

设计	谢国波
校对	谢国波
项目负责人	谢国波
专业负责人	谢国波
审核	谢国波
审定	谢国波

姓名	二 层平面图
比例	1:100
日期	2017.09

注册建筑师	谢国波
设计单位	深圳市之艺建筑设计有限公司
项目名称	惠州惠州山景湖国际度假区
子项目名称	1号楼

设计人	谢国波
审核人	谢国波
审定人	谢国波

之艺建筑设计有限公司
ZHIYI DESIGN CO., LTD.

设计号: 2017-03
 日期: 2017.03

项目: 惠州仲恺高新区仲恺大道

建设单位: 惠州仲恺高新区仲恺大道

设计单位: 深圳市之芯建筑设计有限公司

项目负责人: 李俊

专业负责人: 李俊

审核: 李俊

校对: 李俊

设计: 李俊

日期: 2017.03

比例: 1: 100

图名: 三层平面图

图例: 见说明

备注: 见说明

说明: 见说明

图号: 见说明

日期: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

姓名: 见说明

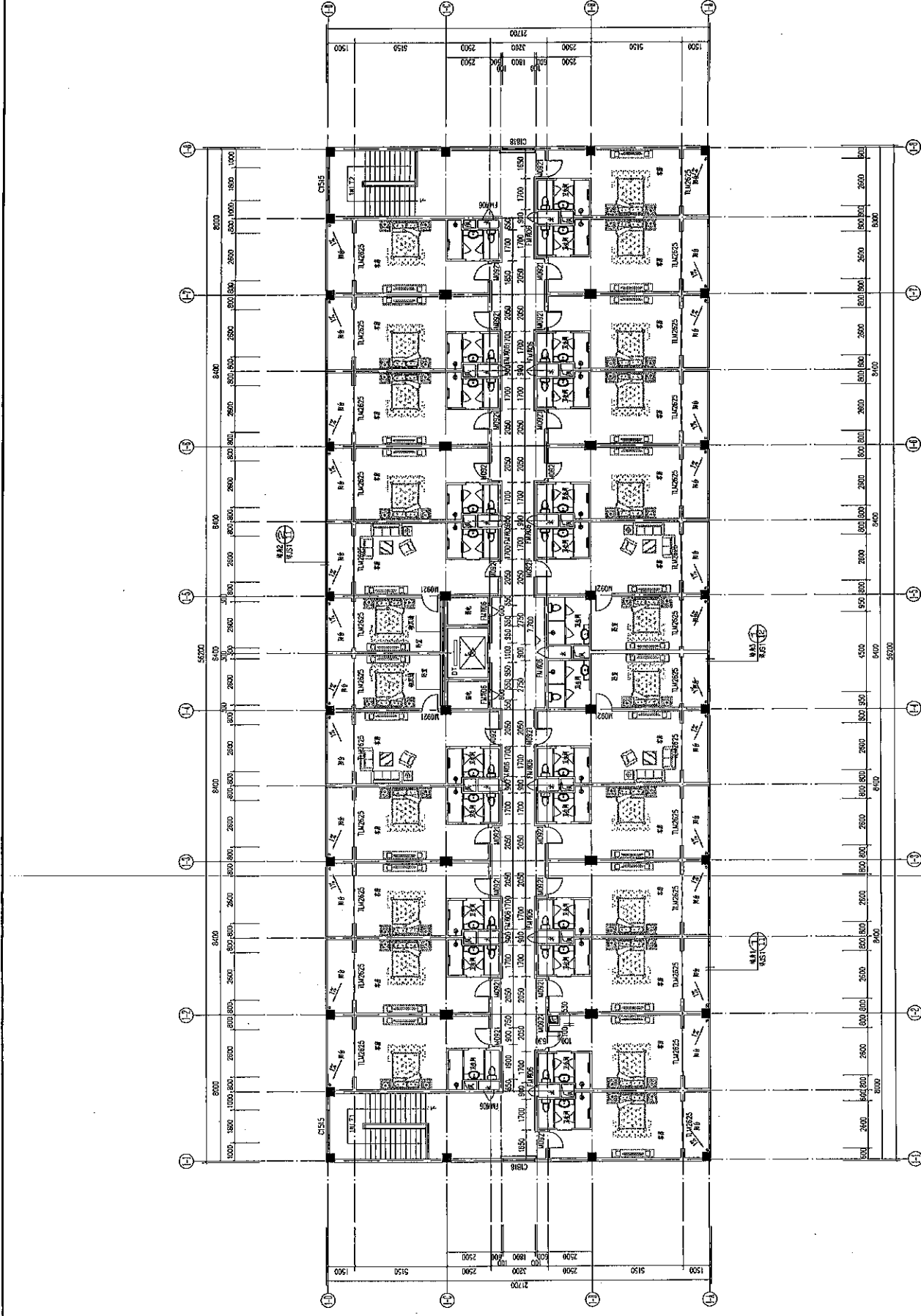
姓名: 见说明

姓名: 见说明

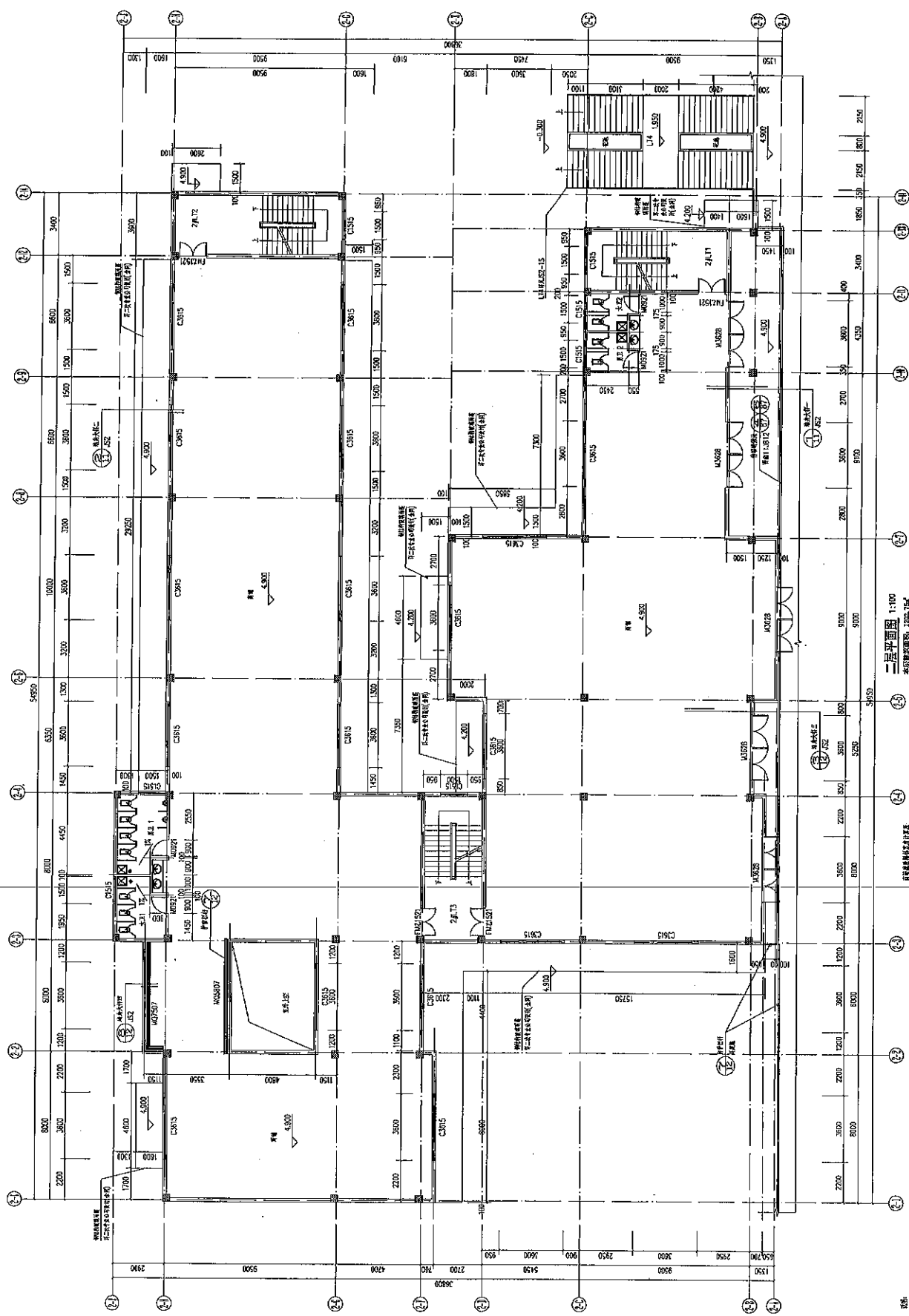
姓名: 见说明

三层平面图 1:100
 建筑面积: 138.54㎡
 层数: 3层

1. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
2. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
3. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
4. 本图仅供参考, 不作为法律依据。



日期	内容	设计	审核
2017.08.28	方案深化	张俊	李强
2017.08.25	方案初稿	张俊	李强
2017.08.22	方案汇报	张俊	李强
2017.08.18	方案初稿	张俊	李强
2017.08.15	方案汇报	张俊	李强
2017.08.12	方案初稿	张俊	李强
2017.08.08	方案汇报	张俊	李强



项目名称	漳州东山温泉新度假区
项目编号	2号别墅
设计日期	2017.08
设计比例	1:100
设计人	张俊
审核人	李强
项目负责人	李强
专业负责人	张俊
审核人	李强
审定人	李强
编号	JSS-02
设计号	KZT16-0000
图名	二层平面图
比例	1:100
图例	见说明
备注	1. 本图仅供参考，不作为施工依据。 2. 本图仅供参考，不作为施工依据。 3. 本图仅供参考，不作为施工依据。

图例	1. 本图仅供参考，不作为施工依据。 2. 本图仅供参考，不作为施工依据。 3. 本图仅供参考，不作为施工依据。
比例	1:100
图名	二层平面图
图例	见说明
备注	1. 本图仅供参考，不作为施工依据。 2. 本图仅供参考，不作为施工依据。 3. 本图仅供参考，不作为施工依据。

设计单位	漳州东山温泉新度假区
设计日期	2017.08
设计比例	1:100
设计人	张俊
审核人	李强
项目负责人	李强
专业负责人	张俊
审核人	李强
审定人	李强
编号	JSS-02
设计号	KZT16-0000
图名	二层平面图
比例	1:100
图例	见说明
备注	1. 本图仅供参考，不作为施工依据。 2. 本图仅供参考，不作为施工依据。 3. 本图仅供参考，不作为施工依据。

张俊-2017.08.28

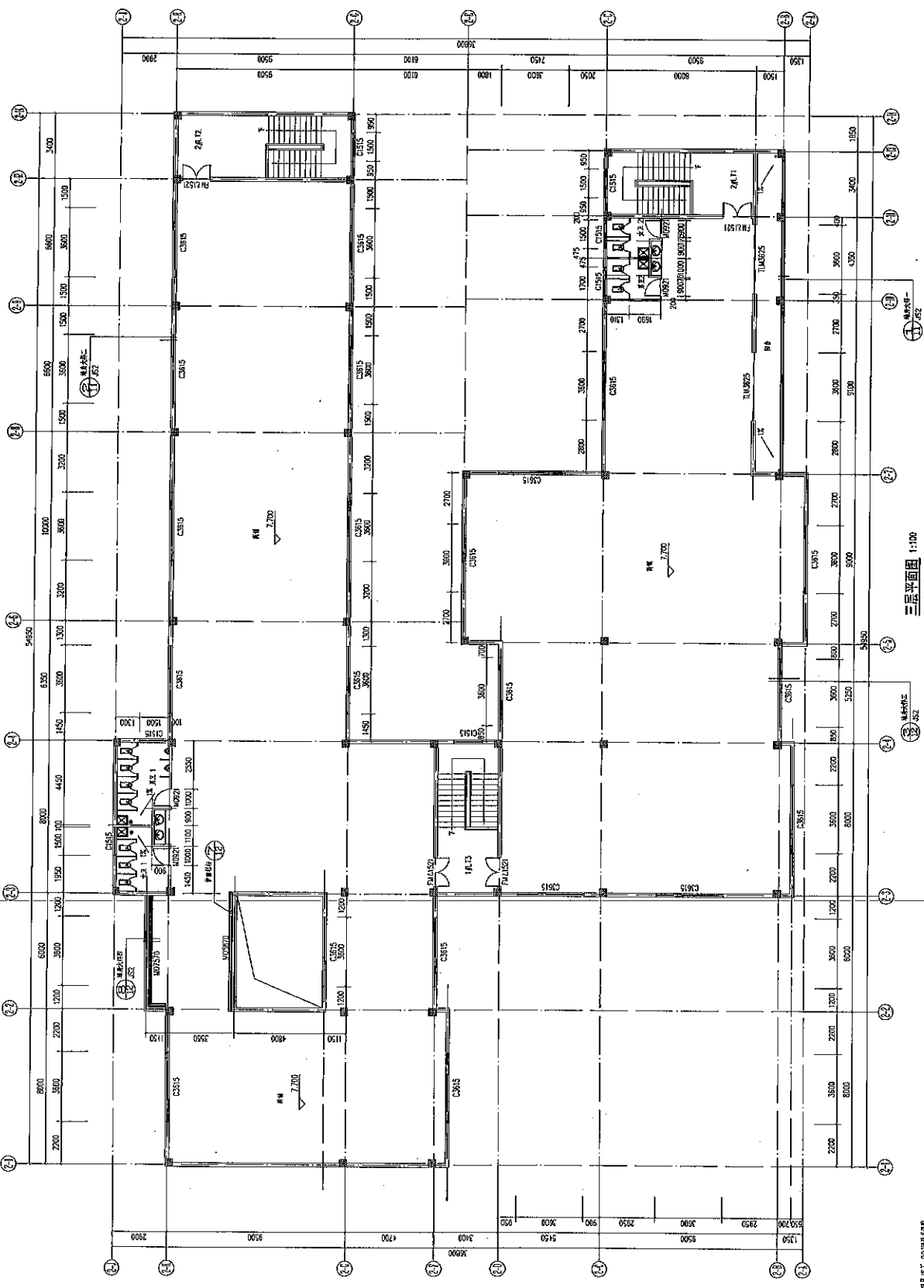
设计号: PZT16-0000 层数: V-01
深圳市德之艺
 建筑设计有限公司
 The Firm: Shenzhen Dezhiyi Architectural Design Co., Ltd.

图号	3-01
设计号	PZT16-0000
层数	V-01
设计	张德斌
校对	张德斌
项目负责人	张德斌
专业负责人	张德斌
审核	张德斌
审定	张德斌

项目名称: 三溪亭项目
 日期: 2017.03
 比例: 1:100
 平面布置

设计单位: 深圳市德之艺建筑设计有限公司
 项目负责人: 张德斌
 专业负责人: 张德斌
 审核: 张德斌
 审定: 张德斌

项目名称: 三溪亭项目
 日期: 2017.03
 比例: 1:100
 平面布置



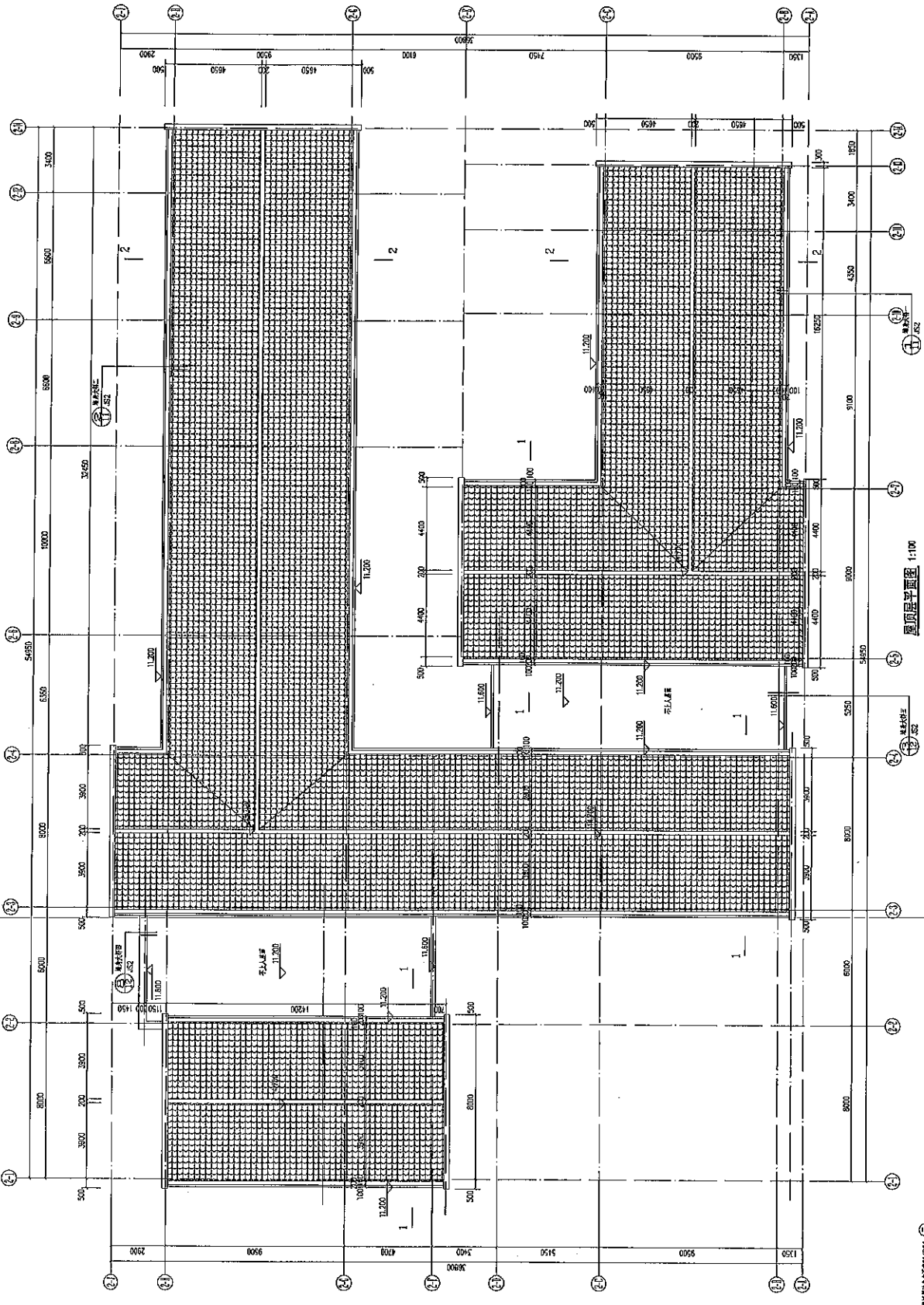
三溪亭平面 1:100
 本图仅供参考, 不作为法律依据

总建筑面积 (m ²)	1300.75
地上建筑面积 (m ²)	1300.75
地下建筑面积 (m ²)	0.00
建筑基底面积 (m ²)	67.9
容积率	0.22
建筑密度 (%)	3.22
绿地率 (%)	0.00

- 说明:
1. 本图所有尺寸均以米 (m) 为单位, 标高以米 (m) 为单位, 标高以绝对标高 (1985.00) 为准。
 2. 平面图中所有尺寸均以建筑完成面为准。
 3. 本图仅供参考, 不作为法律依据。

日期	2017.03
设计	张德斌
校对	张德斌
审核	张德斌
审定	张德斌

姓名	日期	姓名	日期

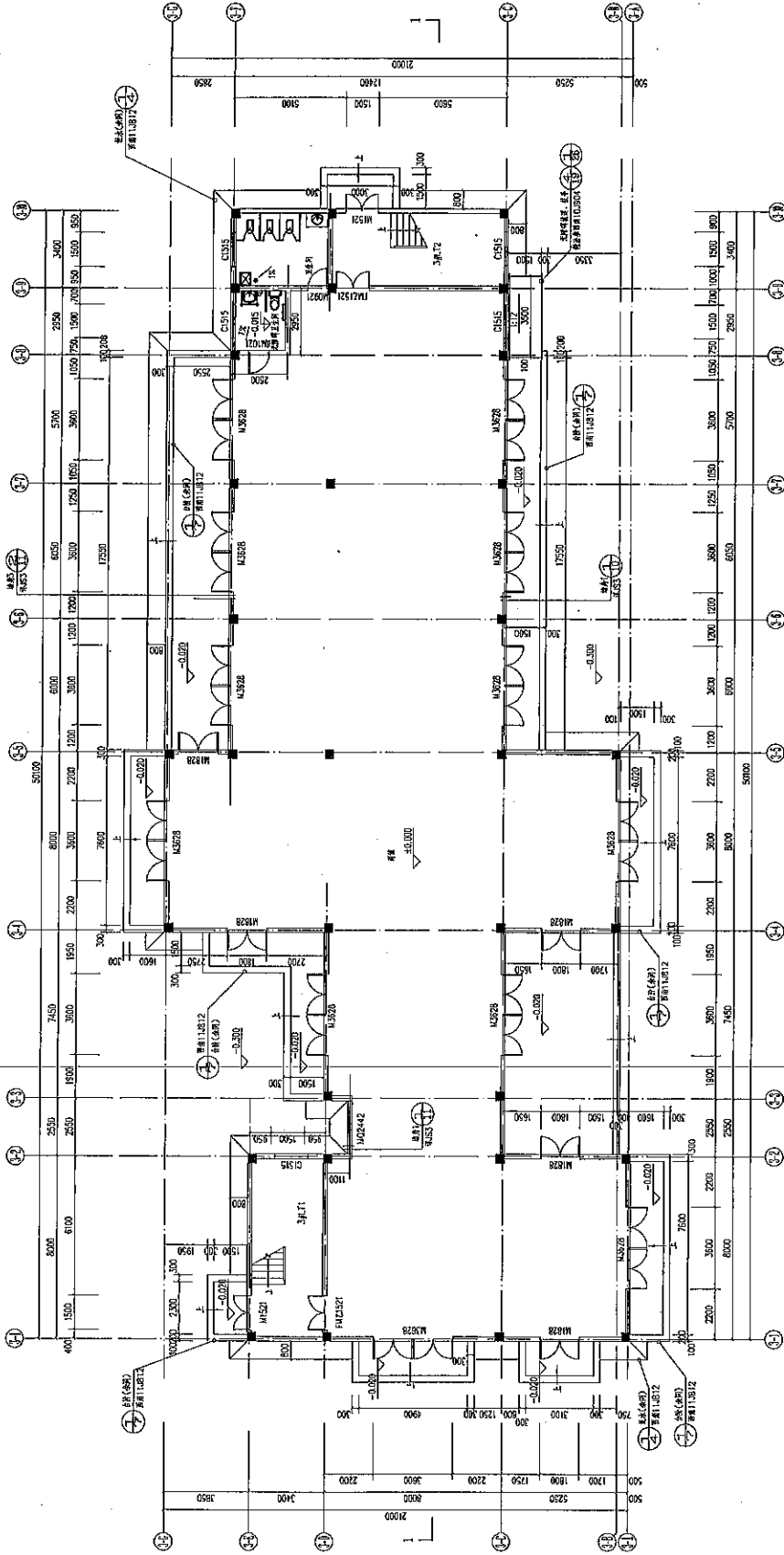
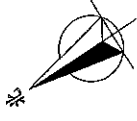


- 说明:
1. 屋顶坡度按图例标注1:20.
 2. 屋顶坡度按图例标注1:20.

屋顶平面图 1:100

设计号	E2716-0000	图次	Y-01
图号	J07-04		
设计人	李学田		
审核人	李学田		
制图人	李学田		
校对	李学田		
日期	2017.08		
比例	1:100		
姓名	屋顶平面图		

注册号 (盖章、签字)			
单位名称	苏州工业园区设计研究院有限公司		
项目	苏州工业园区金鸡湖商务区		
子项目	2号楼		
平面图			



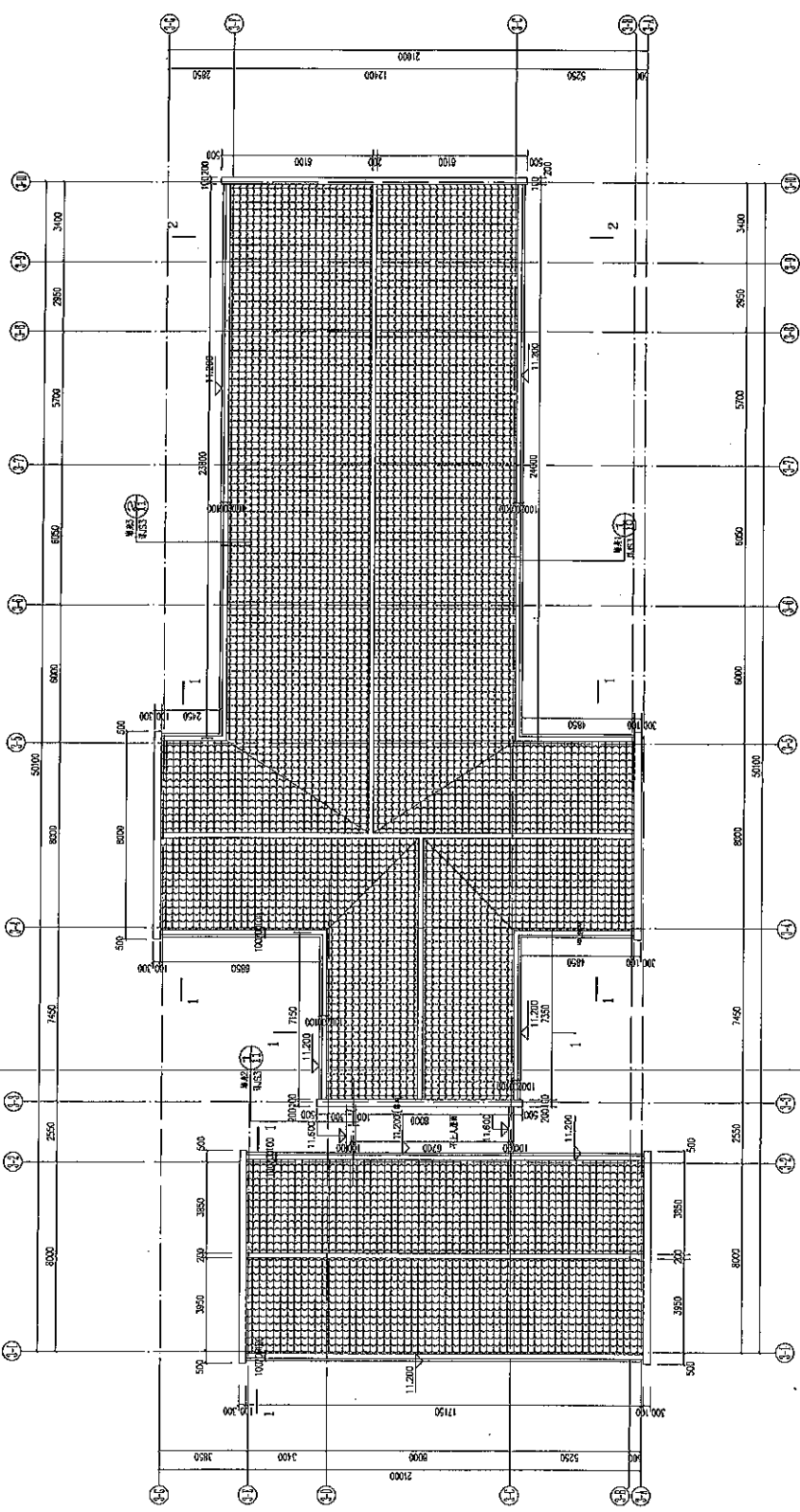
一层平面图 1:100
 比例尺: 1:100
 单位: 毫米

1. 本图是根据《建筑制图标准》(GB/T 50104-2010)编制的。
2. 本图是根据《建筑制图标准》(GB/T 50104-2010)编制的。
3. 本图是根据《建筑制图标准》(GB/T 50104-2010)编制的。
4. 本图是根据《建筑制图标准》(GB/T 50104-2010)编制的。

姓名	日期	姓名	日期	姓名	日期

注册建筑师 (姓名、资格)	
建设单位	
项目	
子项	
平面图	
比例	1:100
日期	2017.08
设计	
校对	
项目负责人	
专业负责人	
审核	
审定	
图号	JBS-01
设计号	ZT16-0000
图次	4-01

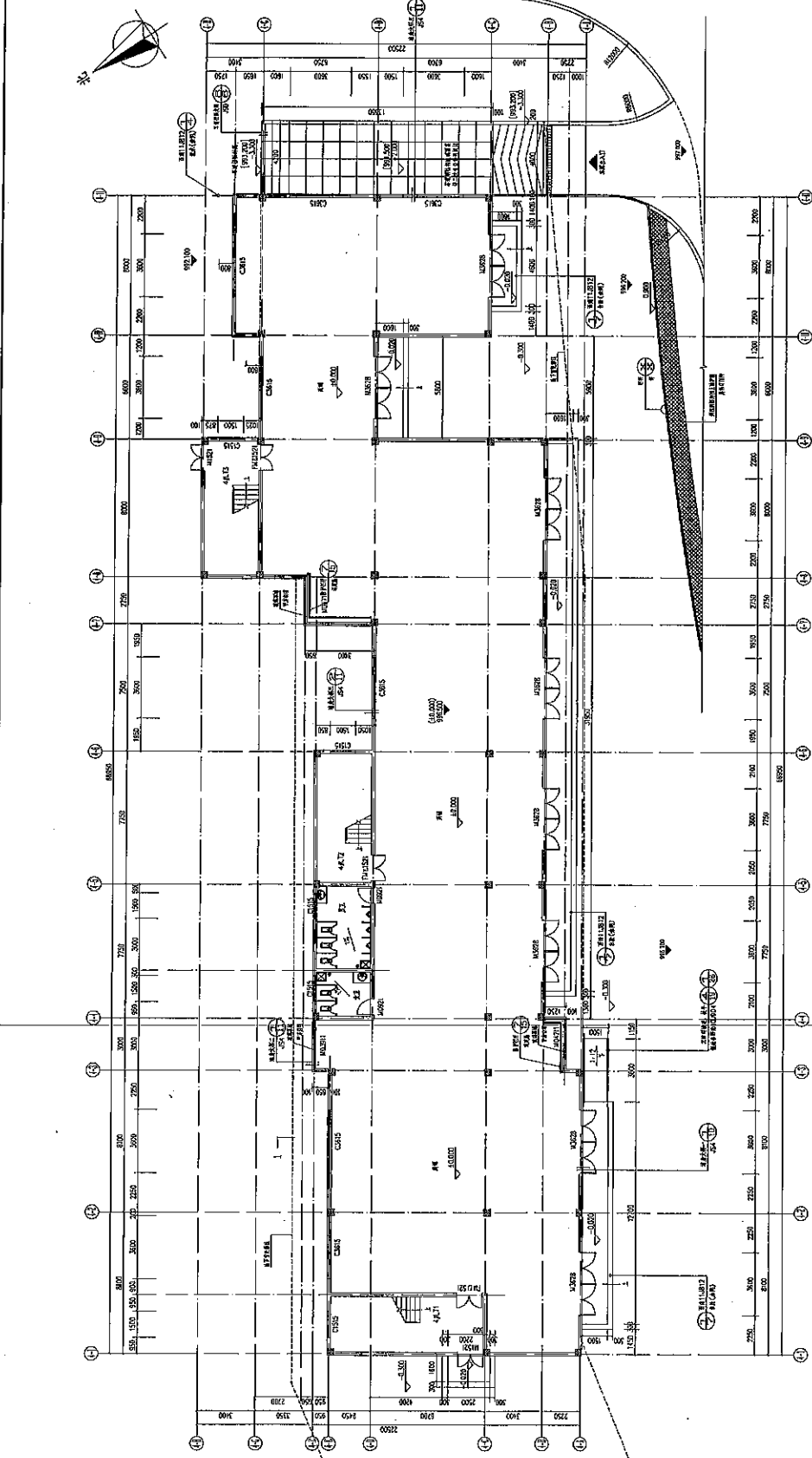
专业	姓名	日期
建筑	张欣	
结构	梁亮	
给排水		
暖通		
电气		
其他		



屋顶平面图 1:100

说明:
 1. 本工程所有尺寸均以标高为准;
 2. 本工程所有尺寸均以1:100为准。

注册建筑师 (姓名、资格)	
设计单位	苏州市震之宇建筑设计有限公司
设计人	张欣
审核人	梁亮
专业负责人	张欣
项目负责人	张欣
日期	2017.03
比例	1:100
图名	屋顶平面图
工程名称	苏州工业园区... 3号楼
建设单位	苏州工业园区... 有限公司
项目地址	苏州工业园区... 商务区
子项目	3号楼
图号	03-04
设计号	22716-0000
版次	1-01
设计单位	苏州市震之宇建筑设计有限公司
公司地址	苏州市工业园区... 111



二層平面圖 1:100
 比例尺 1:100
 建築師事務所: AEC

圖號	圖名	日期	繪圖	校對
01	二層平面圖	2024.05.01	張明	李華
02	三層平面圖	2024.05.01	張明	李華
03	四層平面圖	2024.05.01	張明	李華

- 註:
1. 建築師事務所: AEC
 2. 建築師: 張明
 3. 結構師: 李華
 4. 電氣工程師: 王德
 5. 機械工程師: 趙明
 6. 消防工程師: 孫明
 7. 其他專業工程師: 趙明

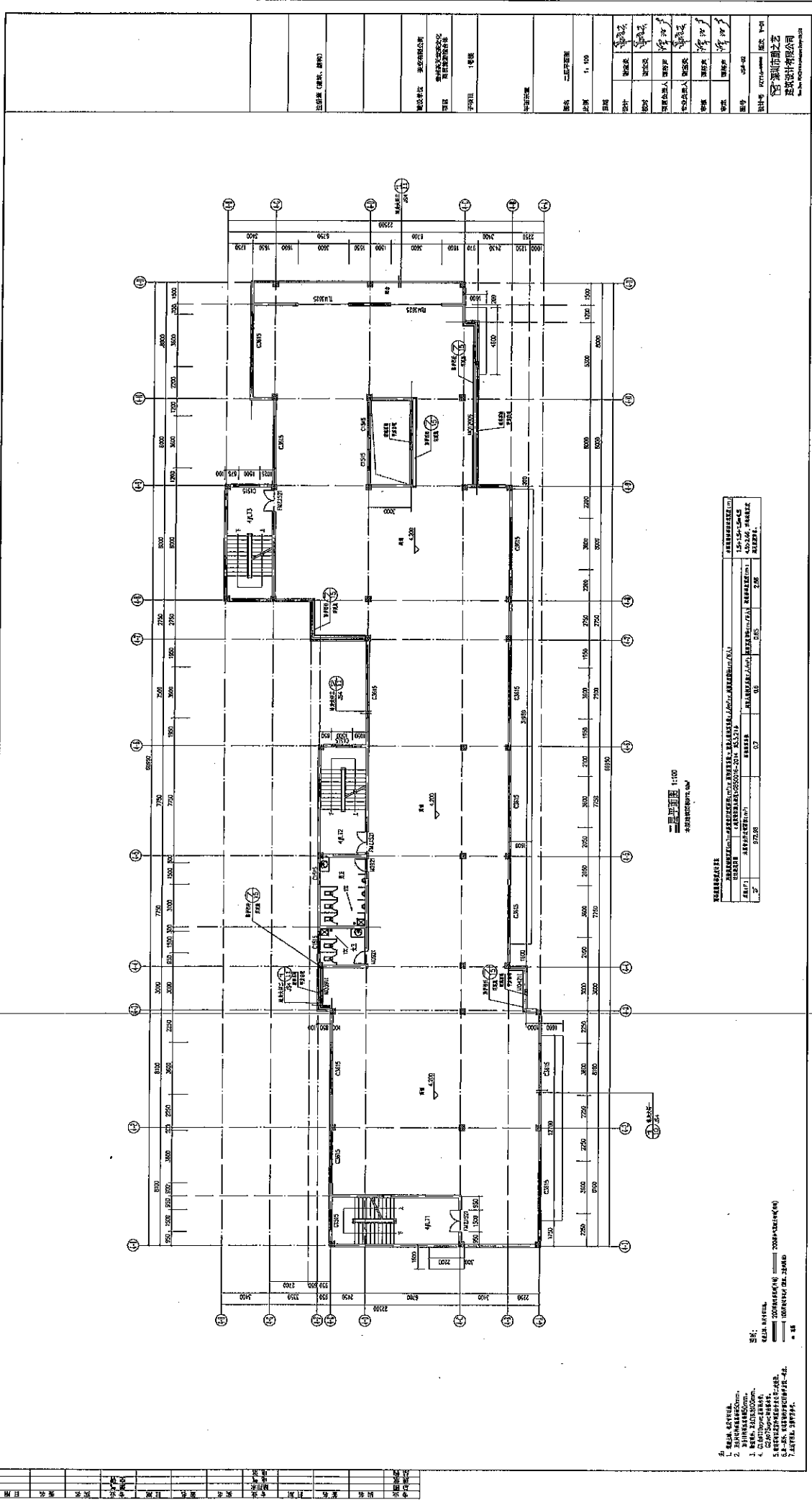
設計	張明
校對	李華
審核	王德
批准	趙明
日期	2024.05.01
比例	1:100

工程名稱: 某某商業中心
 設計單位: 某某設計有限公司
 地址: 某某路某某號
 電話: 某某某某某某

工程名称	XX项目	工程地点	XX市XX区
建设单位	XX有限公司	设计单位	XX设计院
项目负责人	XX	设计负责人	XX
编制日期	2023.08	审核日期	2023.08
比例	1:100	图号	01

图名	XX项目 XX层平面布置图
比例	1:100
图号	01
编制	XX
审核	XX
日期	2023.08

1. 本图是根据设计任务书的要求编制的，设计过程中如有变更，请及时通知设计单位。
 2. 本图仅供参考，不作为施工的依据。
 3. 本图所有尺寸均以米为单位，精度为0.001米。
 4. 本图所有材料均应符合国家现行标准。
 5. 本图所有设备均应符合国家现行标准。
 6. 本图所有管道均应符合国家现行标准。
 7. 本图所有结构均应符合国家现行标准。



图例	说明
——	墙体
——	柱
——	梁
——	门
——	窗
——	楼梯
——	其他

图例

说明

1. 墙体

2. 柱

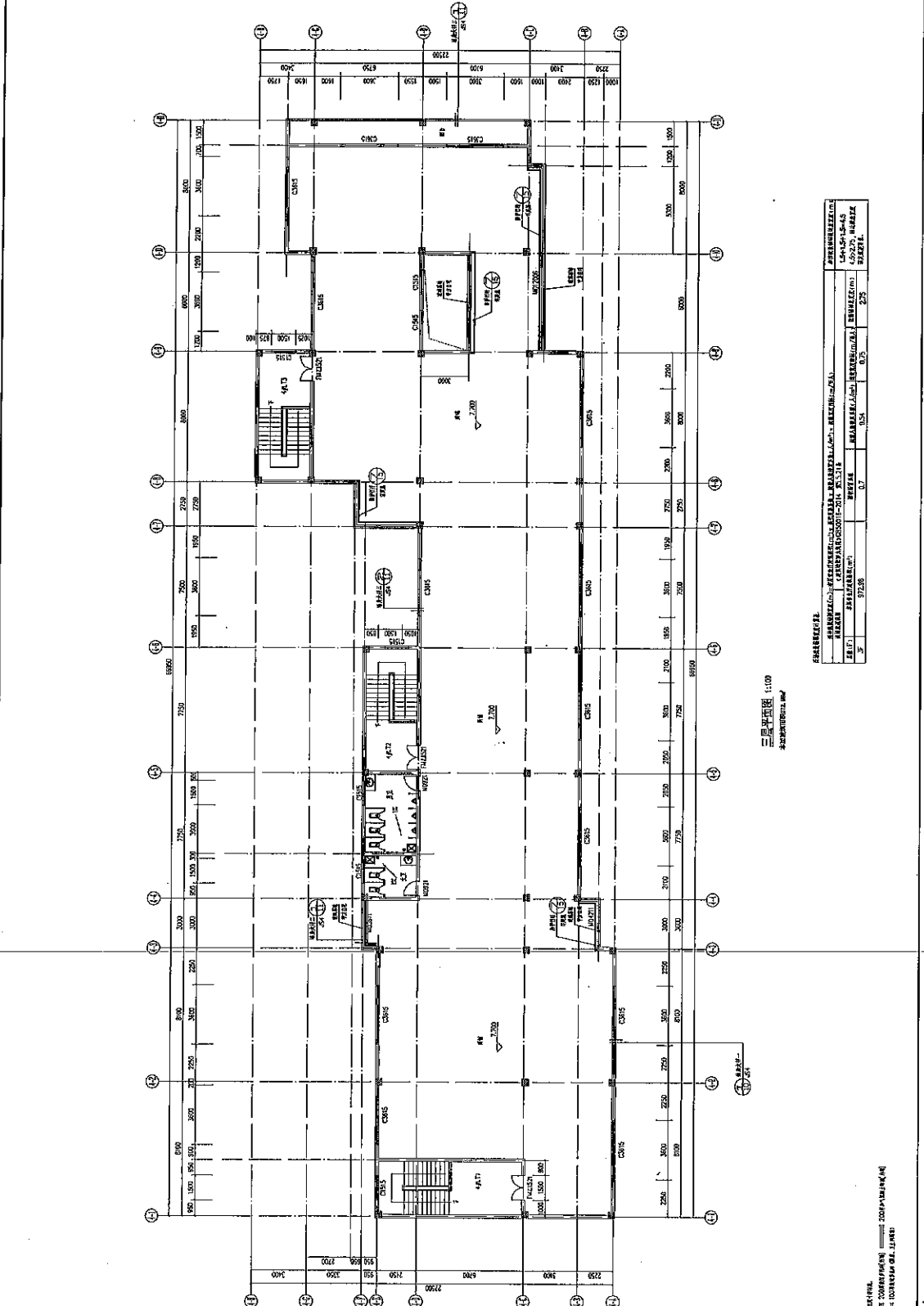
3. 梁

4. 门

5. 窗

6. 楼梯

7. 其他



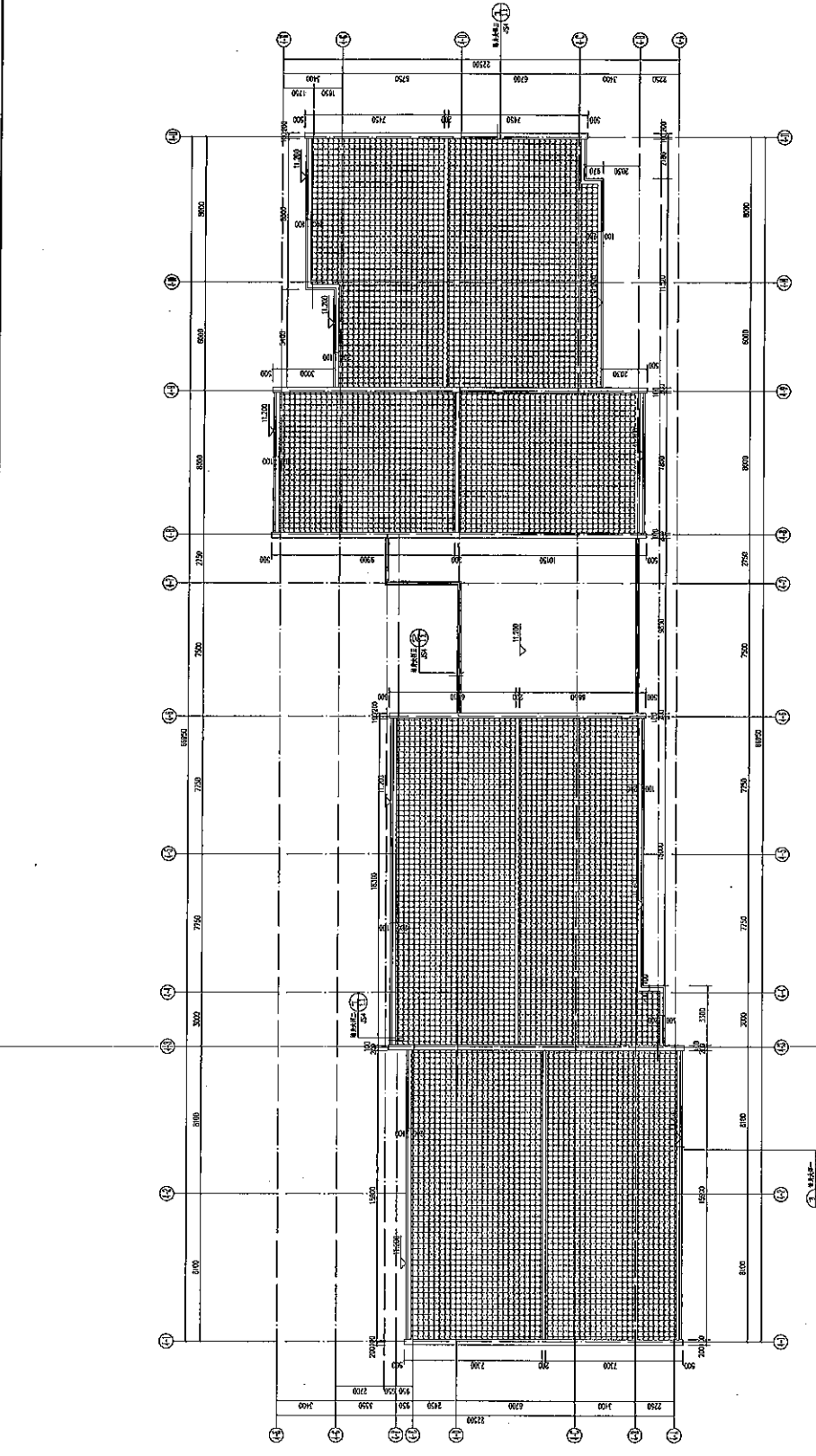
三層平面圖 1:100
 本圖與圖號11.007

工程名稱		工程地點	
工程名稱	三層平面圖	工程地點	臺南市
設計人	許文雄	審核人	許文雄
繪圖人	許文雄	日期	2014.11.10
比例	1:100	圖號	11.007

工程名稱		工程地點	
工程名稱	三層平面圖	工程地點	臺南市
設計人	許文雄	審核人	許文雄
繪圖人	許文雄	日期	2014.11.10
比例	1:100	圖號	11.007

1. 本圖為三層平面圖，所有尺寸均為完成面。
 2. 本圖與圖號11.007。
 3. 本圖與圖號11.007。
 4. 本圖與圖號11.007。
 5. 本圖與圖號11.007。
 6. 本圖與圖號11.007。
 7. 本圖與圖號11.007。

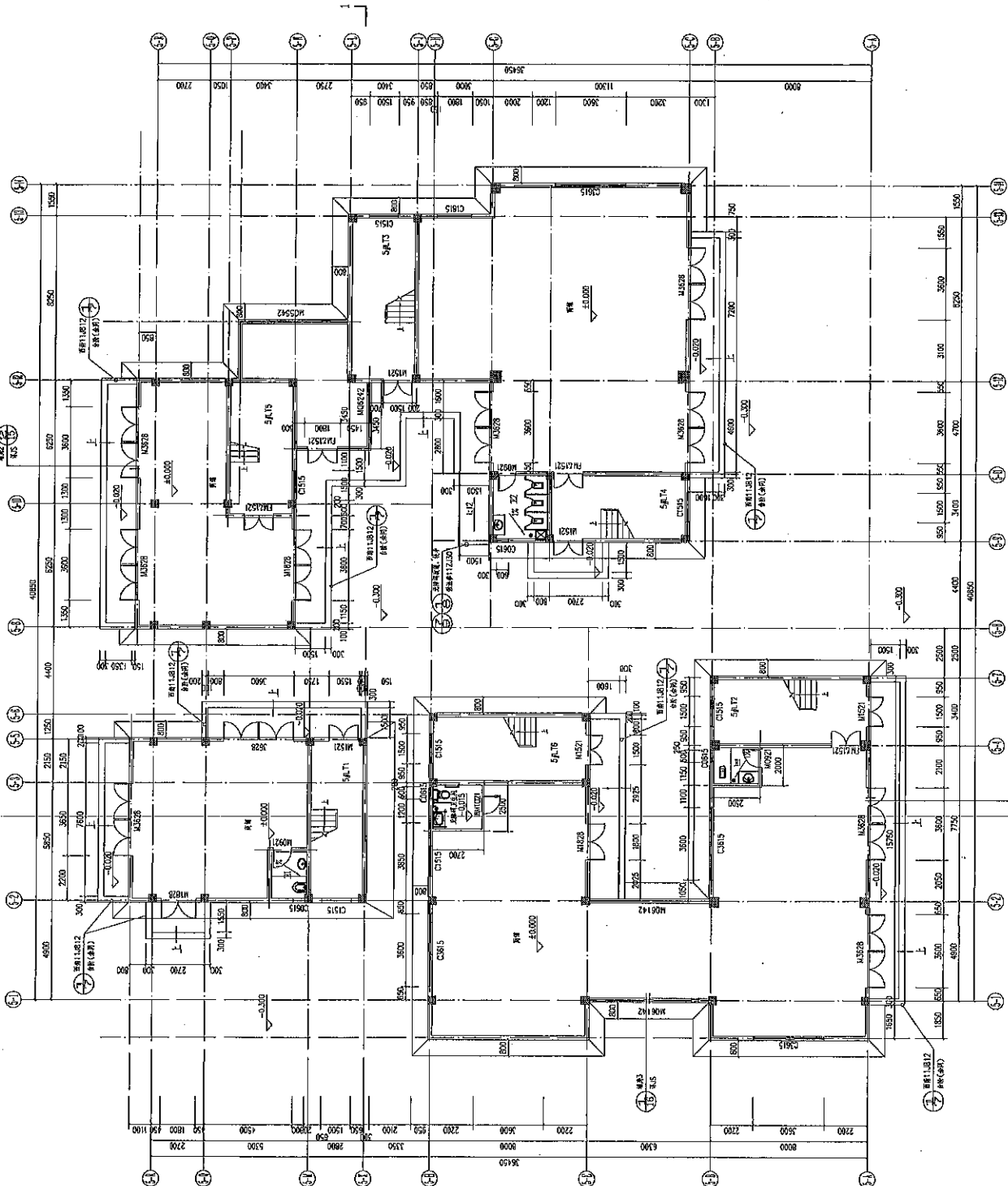
姓名	日期	姓名	日期



屋顶层平面图 1:100

图名	屋顶层平面图
比例	1:100
日期	
设计	
校对	
项目负责人	
专业负责人	
审核	
审批	
图号	
设计单位	
项目名称	
工程地址	
建设单位	
监理单位	
设计人	
审核人	
审批人	
日期	

深圳市之艺
建筑咨询有限公司
ZHIYI ARCHITECTURE CONSULTING CO., LTD.



一层平面图 1:100
本图仅供参考，不作为法律依据。
如有变更，请及时通知。

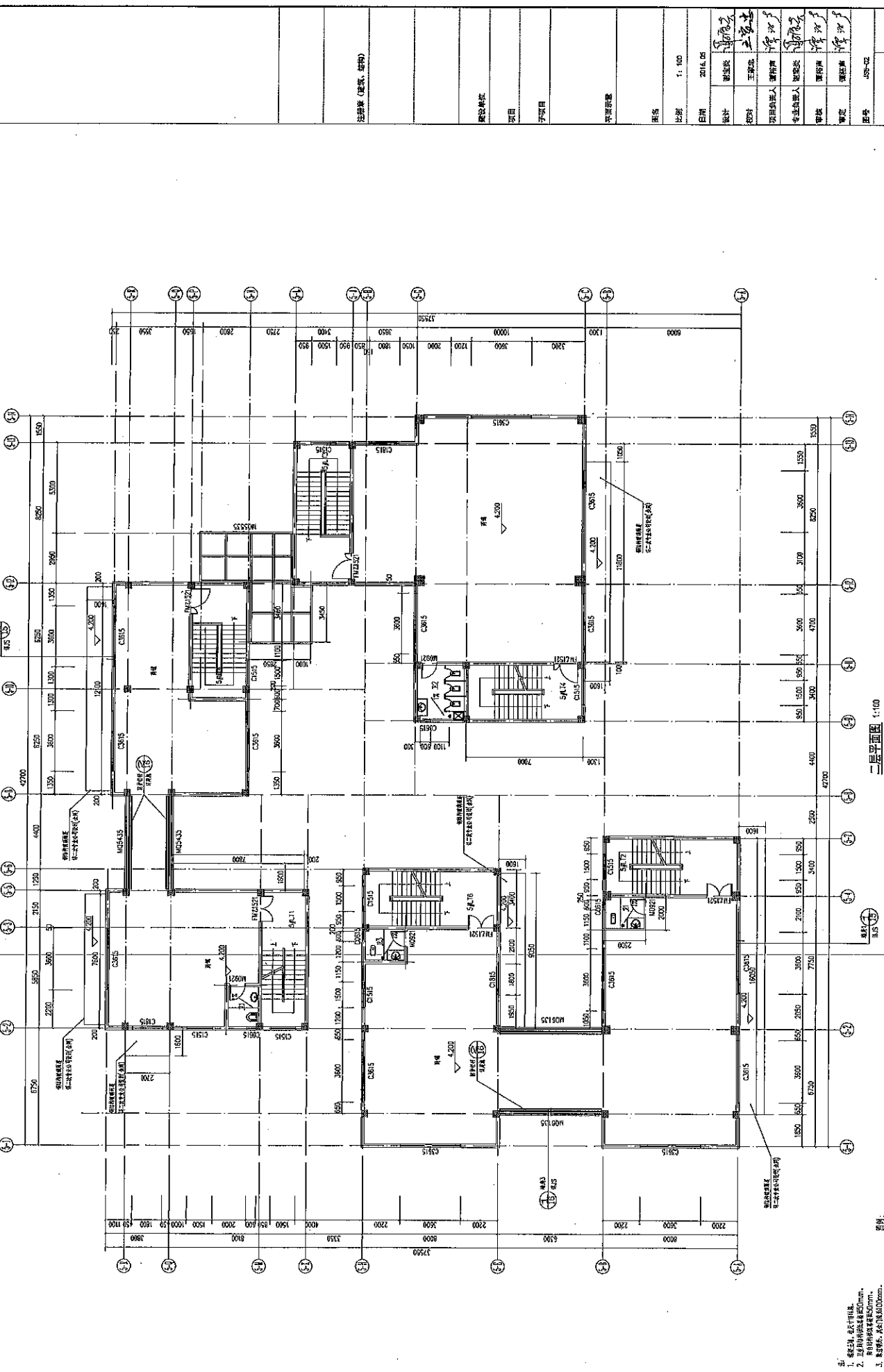
说明：
1. 墙体厚度按200mm。
2. 柱截面按400mm×400mm。
3. 梁截面按200mm×300mm。
4. 门窗洞口按实际尺寸。
5. 卫生间洁具按标准图集。
6. 楼梯踏步按标准图集。
7. 其他未尽事宜，按相关规范执行。

设计人：王强
审核人：李华
日期：2018.05

深圳市深之艺
建筑设计有限公司
Shen Zhi Yi Architectural Design Co., Ltd.
建筑·规划·市政

注册建筑师 (张斌、王强)	比例	1:100
设计	日期	2018.05
校对	设计	王强
审核	审核	李华
项目负责人	项目负责人	王强
专业负责人	专业负责人	李华
设计	设计	王强
审核	审核	李华
日期	日期	2018.05
设计人	设计人	王强
审核人	审核人	李华
图号	图号	JSS-01
版本号	版本号	V-01

姓名	日期	姓名	日期	姓名	日期	姓名	日期
王强	2018.05.01	李华	2018.05.02	张斌	2018.05.03	陈明	2018.05.04
王强	2018.05.05	李华	2018.05.06	张斌	2018.05.07	陈明	2018.05.08
王强	2018.05.09	李华	2018.05.10	张斌	2018.05.11	陈明	2018.05.12
王强	2018.05.13	李华	2018.05.14	张斌	2018.05.15	陈明	2018.05.16
王强	2018.05.17	李华	2018.05.18	张斌	2018.05.19	陈明	2018.05.20
王强	2018.05.21	李华	2018.05.22	张斌	2018.05.23	陈明	2018.05.24
王强	2018.05.25	李华	2018.05.26	张斌	2018.05.27	陈明	2018.05.28
王强	2018.05.29	李华	2018.05.30	张斌	2018.05.31	陈明	2018.06.01
王强	2018.06.02	李华	2018.06.03	张斌	2018.06.04	陈明	2018.06.05



工程名称: 滨湖·观澜·市政 建设单位: 滨湖·观澜·市政 设计单位: 深圳市观澜之艺建筑规划设计有限公司 设计日期: 2016.05	
设计人: 王松松 校对: 王松松 审核: 王松松 专业负责人: 王松松 项目经理: 王松松	设计人: 王松松 校对: 王松松 审核: 王松松 专业负责人: 王松松 项目经理: 王松松
图号: 05-02 图次: Y-01 比例: 1:100 日期: 2016.05	备注: 1. 本图与总图及剖面图共同使用。 2. 本图与总图及剖面图共同使用。 3. 本图与总图及剖面图共同使用。 4. 本图与总图及剖面图共同使用。 5. 本图与总图及剖面图共同使用。 6. 本图与总图及剖面图共同使用。 7. 本图与总图及剖面图共同使用。

比例: 1:100
 图名: 二层平面图
 图例: 200mm 厚加气混凝土砌块, 100mm 厚加气混凝土砌块, 200mm 厚加气混凝土砌块, 100mm 厚加气混凝土砌块.

设计号: US-03
 图次: V-01
 设计单位: 深圳市德之志
 建筑设计有限公司
 The Dezhizhi Architecture Firm

项目名称: 龙岗区龙城街道...
 设计日期: 2016.05
 设计人: 王...
 校对: 王...
 项目负责人: 王...
 专业负责人: 王...
 审核: 王...
 审定: 王...

总建筑面积(m²): 664.78
 地上建筑面积(m²): 664.78
 地下建筑面积(m²): 0.00
 容积率: 0.7
 建筑密度: 0.25
 绿地率: 0.7

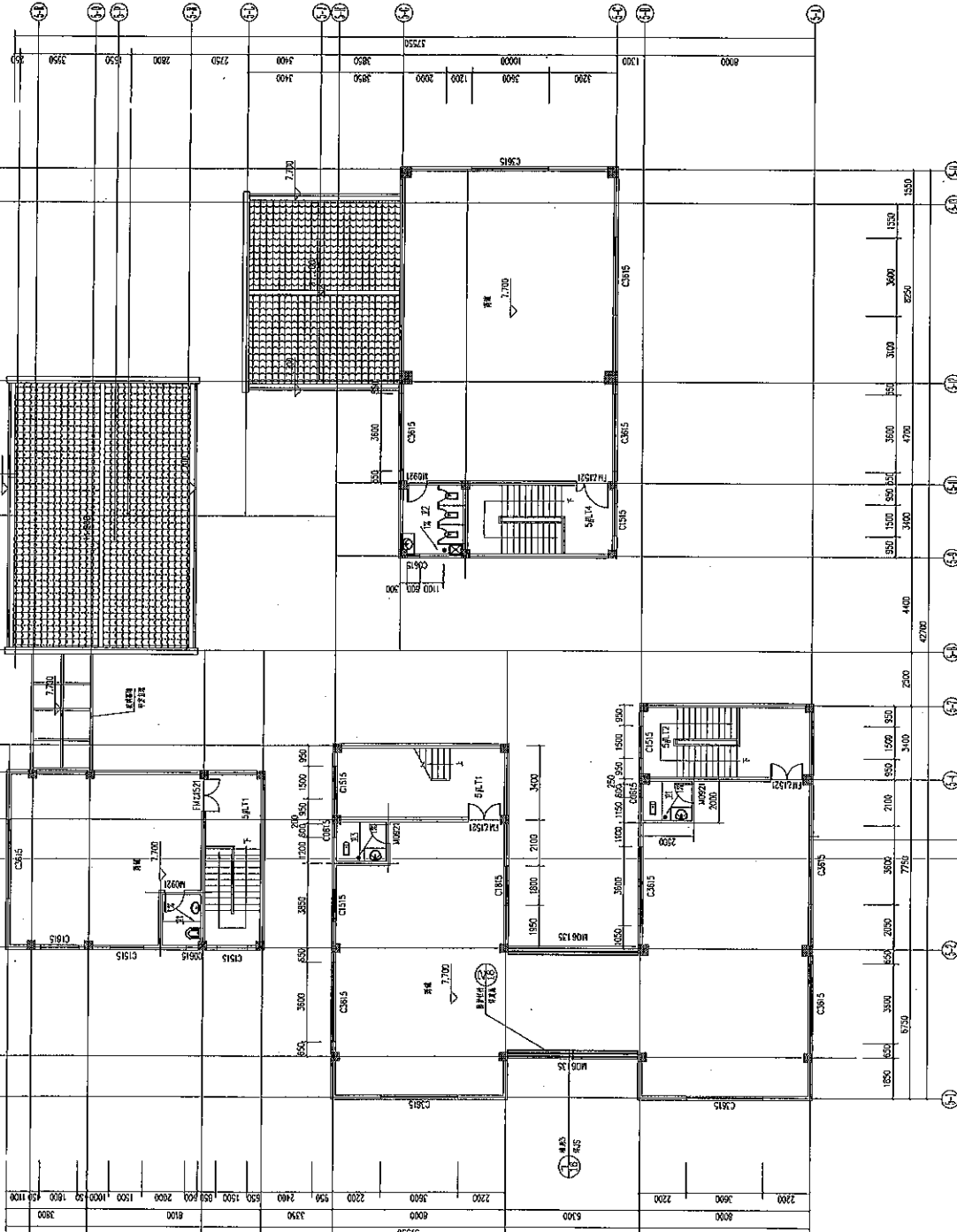
建筑层数: 3层
 建筑高度: 11.70m
 建筑基底面积(m²): 947.82
 建筑基底周长(m): 312.00

建筑层数: 3层
 建筑高度: 11.70m
 建筑基底面积(m²): 947.82
 建筑基底周长(m): 312.00

建筑层数: 3层
 建筑高度: 11.70m
 建筑基底面积(m²): 947.82
 建筑基底周长(m): 312.00

建筑层数: 3层
 建筑高度: 11.70m
 建筑基底面积(m²): 947.82
 建筑基底周长(m): 312.00

建筑层数: 3层
 建筑高度: 11.70m
 建筑基底面积(m²): 947.82
 建筑基底周长(m): 312.00

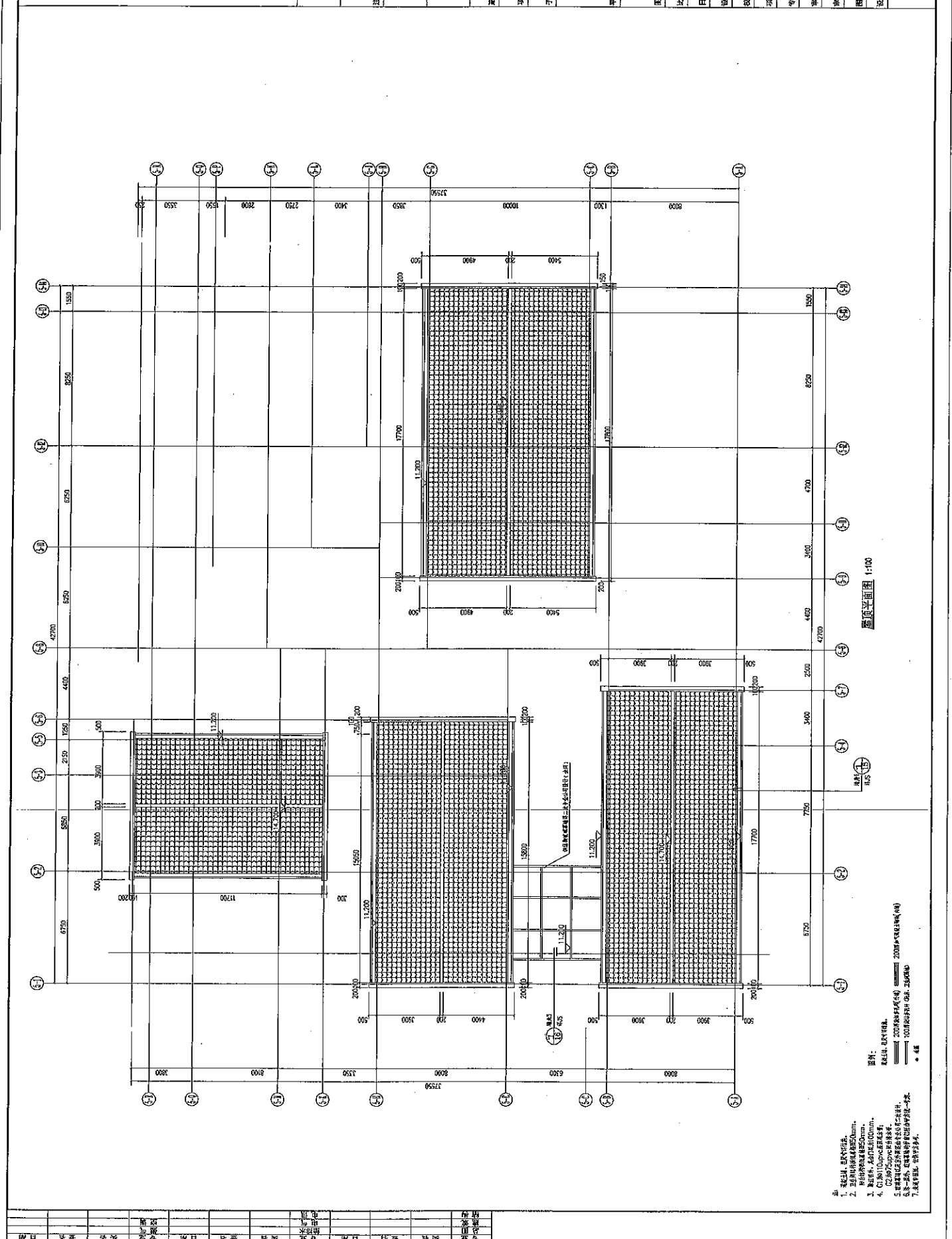


三层平面图 1:100
 本图按国家规范 GB 50002-2009 绘制

- 1. 建筑层数: 3层
- 2. 建筑高度: 11.70m
- 3. 建筑基底面积: 947.82m²
- 4. 建筑基底周长: 312.00m
- 5. 建筑层数: 3层
- 6. 建筑高度: 11.70m
- 7. 建筑基底面积: 947.82m²
- 8. 建筑基底周长: 312.00m

日期	姓名	专业	内容
2016.05.10	王...	建筑	方案设计
2016.05.15	王...	建筑	方案深化
2016.05.20	王...	建筑	方案报批
2016.05.25	王...	建筑	方案修改
2016.06.01	王...	建筑	方案定稿

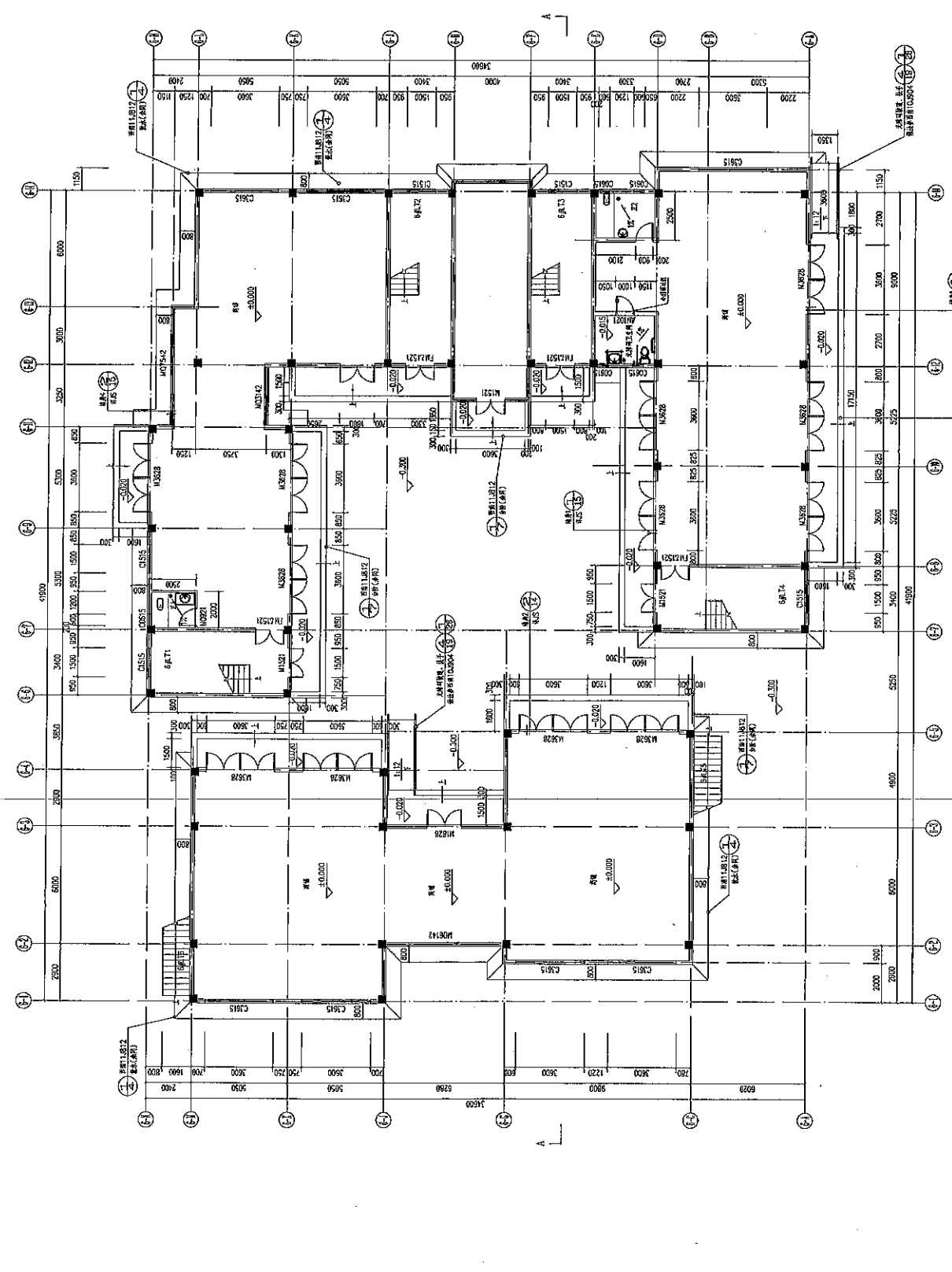
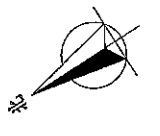
姓名	王俊杰
职称	注册建筑师
工作单位	深圳市鹏之艺建筑设计有限公司
专业	建筑
日期	2014.05
比例	1:100



原状平面图 1:100

- 图例:
- 1. 建筑外墙: 200厚加气混凝土砌块
 - 2. 建筑内墙: 120厚加气混凝土砌块
 - 3. 建筑柱: 400x400mm
 - 4. 建筑梁: 200x300mm
 - 5. 建筑板: 120厚现浇钢筋混凝土
 - 6. 建筑地: 100厚C15混凝土垫层
 - 7. 建筑台阶: 300x300mm

专业	姓名	日期
建筑	王俊杰	
结构		
给排水		
电气		
暖通		
其他		



6#一层平面图 1:100
比例尺 1:100
本图仅供内部使用

- 图例:
- 1. 墙体 (400mm)
 - 2. 墙体 (200mm)
 - 3. 墙体 (100mm)
 - 4. 墙体 (50mm)
 - 5. 墙体 (25mm)
 - 6. 墙体 (12.5mm)
 - 7. 墙体 (6.25mm)

比例尺 1:100
本图仅供内部使用

姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期
姓名	日期	姓名	日期

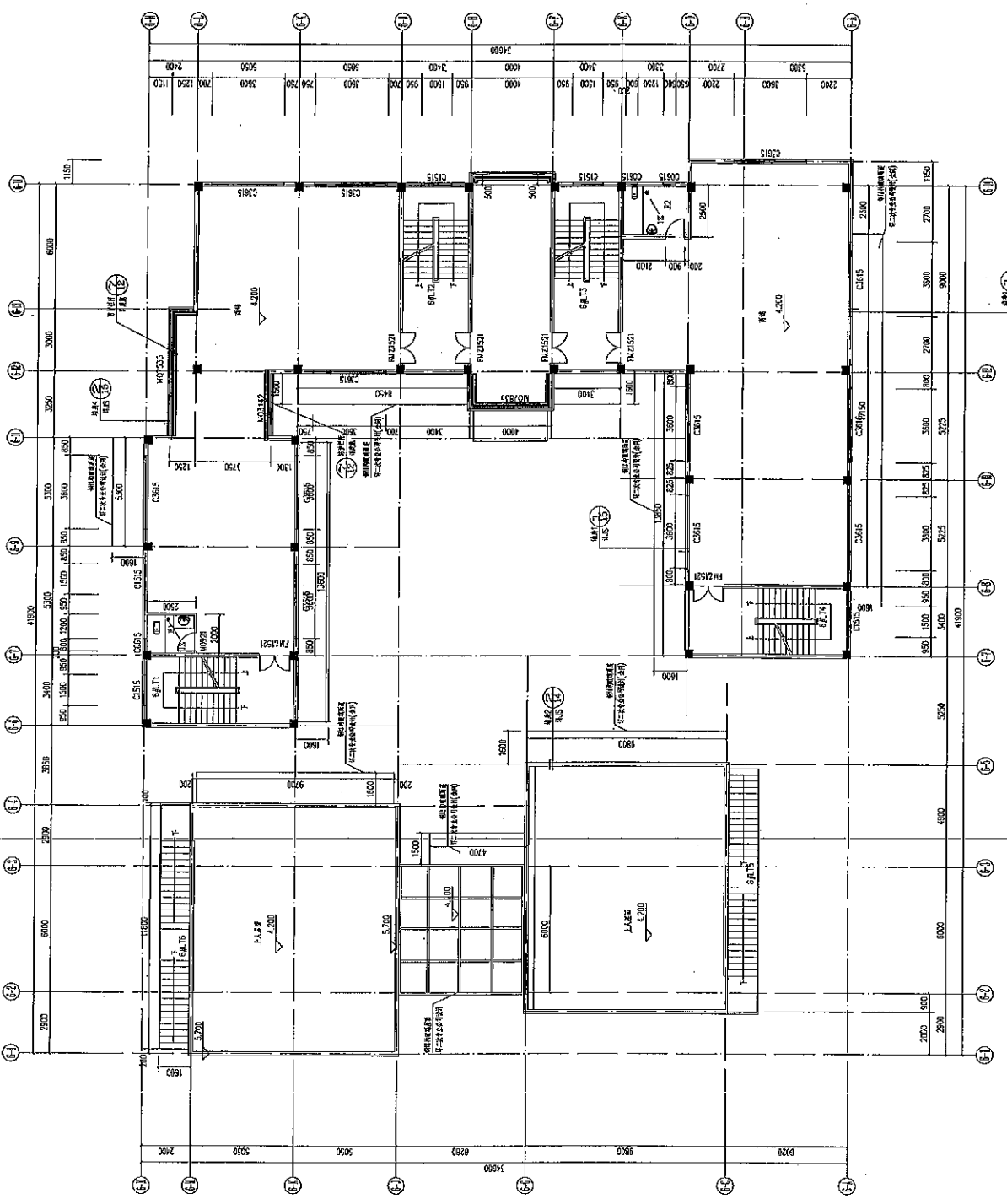
设计	王志强
校对	王志强
项目负责人	王志强
审核	王志强
审定	王志强
图号	100-01
版本号	1.0
日期	2016.05
比例	1:100
图名	6#一层平面图
平面图	
项目名称	
建设单位	
设计单位	
地址	
备注	

深圳·龙岗区·龙岗区

图名	2016.05
比例	1:100
设计	王东杰
校对	王东杰
项目负责人	王东杰
专业负责人	王东杰
审核	王东杰
日期	2016.05
图号	05-02
设计人	王东杰
审核人	王东杰
日期	2016.05

总建筑面积(m ²)	157.54
地上建筑面积(m ²)	157.54
地下建筑面积(m ²)	0
容积率	0.6
建筑密度	0.7
绿地率	0.5
停车位	5
备注	1. 建筑高度不超过24m, 2. 建筑层数不超过4层, 3. 建筑间距不小于6m, 4. 建筑退让不小于3m, 5. 建筑防火等级不低于二级, 6. 建筑抗震等级不低于二级, 7. 建筑防火分区不大于2500m ² .

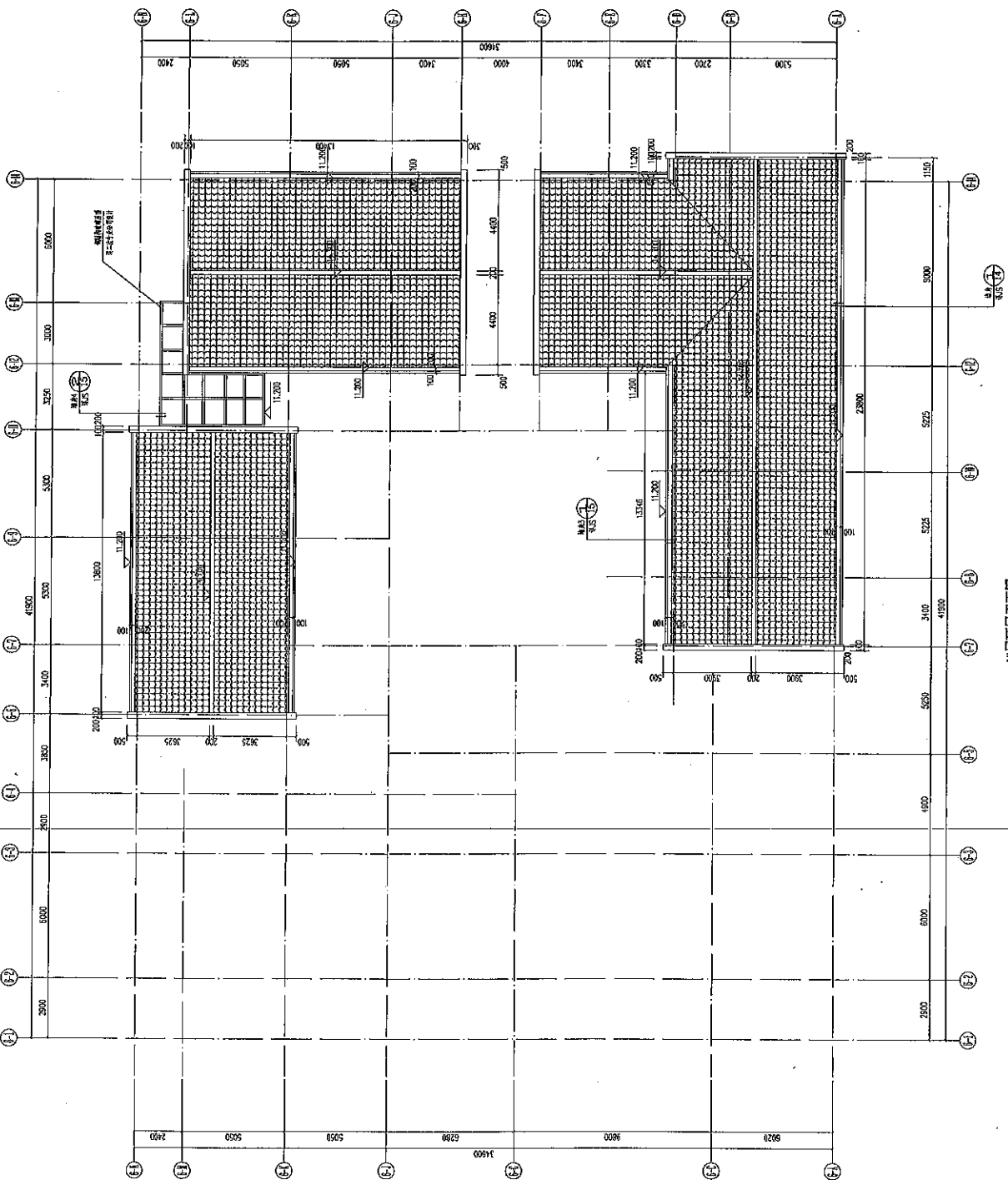
第二层平面图 1:100
建筑规划院



- 说明:
1. 建筑高度不超过24m。
 2. 建筑层数不超过4层。
 3. 建筑间距不小于6m。
 4. 建筑退让不小于3m。
 5. 建筑防火等级不低于二级。
 6. 建筑抗震等级不低于二级。
 7. 建筑防火分区不大于2500m²。

日期	2016.05
设计人	王东杰
审核人	王东杰
日期	2016.05

设计	王树忠
校对	王树忠
项目负责人	王树忠
专业负责人	王树忠
审核	王树忠
审定	王树忠
日期	2016.05
比例	1:100
姓名	
标题	
项目	惠州南山生态新城示范区
建设单位	惠州天泰实业 惠州天泰有限公司
注: 详图 (建筑、结构)	

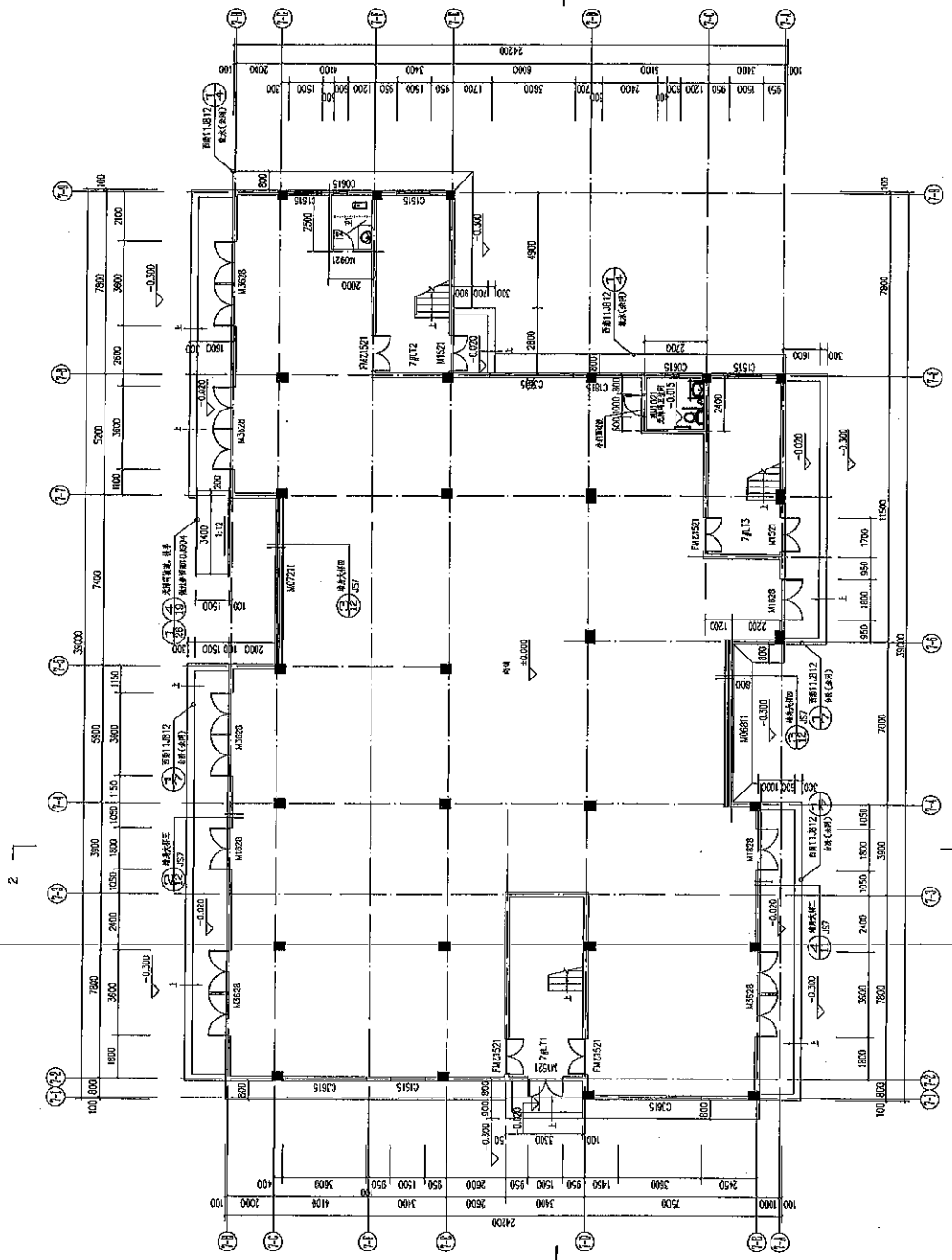
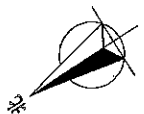


6楼顶层平面图 1:100

比例:
 1:100 建筑平面图 (A4)
 1:100 建筑平面图 (A3)
 1:100 建筑平面图 (A2)

1. 本图由设计单位提供。
2. 本图仅供施工参考, 不作为法律依据。
3. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
4. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
5. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
6. 本图仅供参考, 不作为法律依据。
7. 本图仅供参考, 不作为法律依据。

姓名	日期	专业	姓名	日期	专业



7号楼一层平面图 1:100
 本图依据国家、TYS、地方标准
 本地标准图集、03JGJ 907/908

- 说明:
1. 本图中所有材料均按JGJ 1-00标准执行。
 2. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 3. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 4. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 5. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 6. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 7. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 8. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 9. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。
 10. 本工程所有材料均按国家、地方、行业标准执行。

注: 详图 (建筑、结构)

设计单位: 深圳市之艺建筑设计有限公司

项目: 惠州惠东滨海新城商务区

专业: 7号楼

一层平面图

比例: 1:100

日期: 2017.03

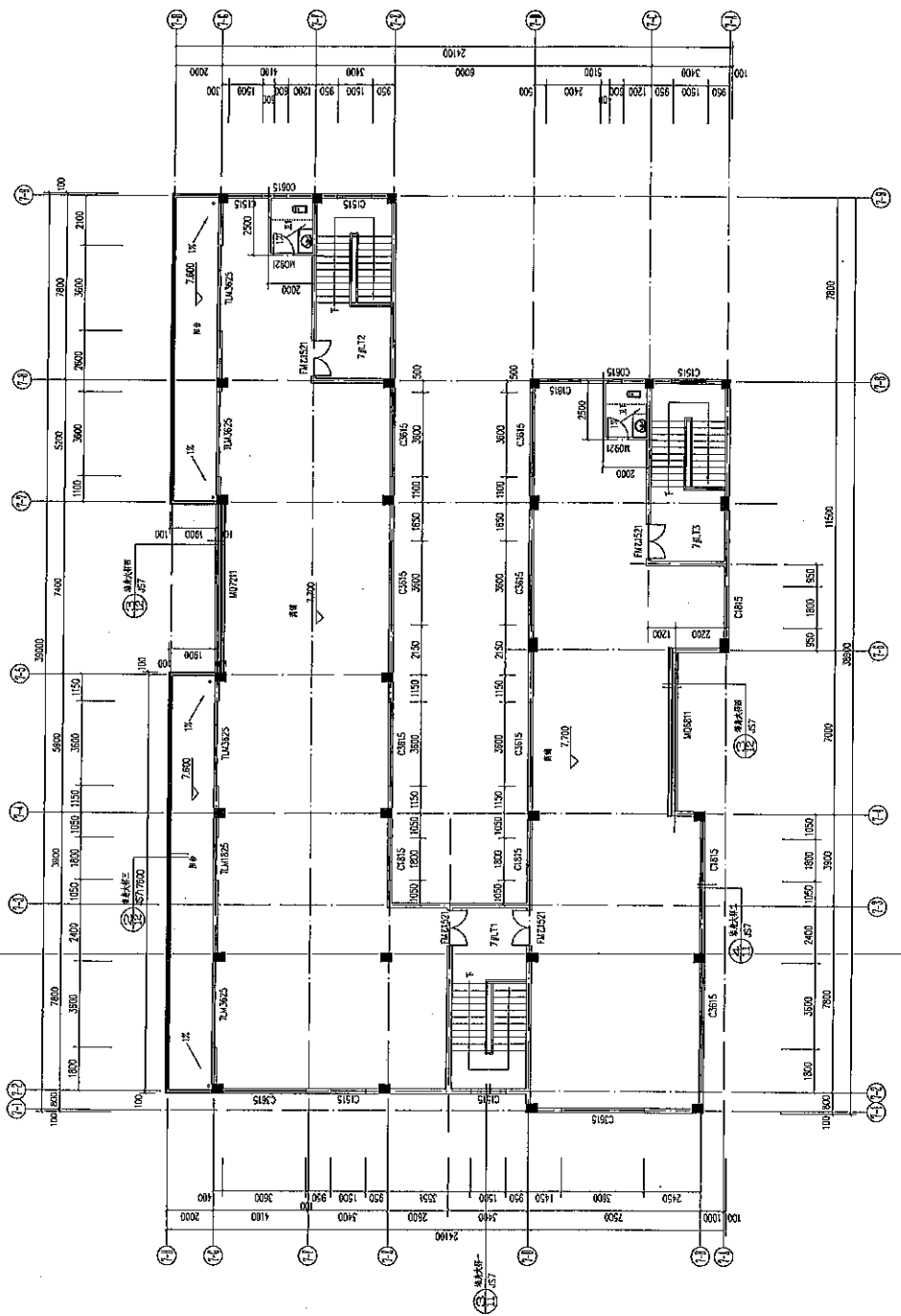
设计	曾志斌
校对	曾志斌
项目负责人	曾志斌
审核人	曾志斌
审批	曾志斌
日期	2017.03
图号	037-01

设计号	037-01	图次	1-01
深圳市之艺 建筑设计有限公司 Shi Zhi Yi Architecture Design Co., Ltd.			

设计日期: 2017.03

姓名	日期	专业	日期
姓名	日期	专业	日期
姓名	日期	专业	日期
姓名	日期	专业	日期
姓名	日期	专业	日期

说明:
1. 本图仅供设计参考, 不作为施工依据。
2. 图中尺寸均以毫米为单位。
3. 本图仅供参考, 不作为法律依据。



7号楼三层平面图 1:100
不同楼层面积: 616.00平方米

总建筑面积(m²)	616.00	容积率	0.75	2.49
地上总建筑面积(m²)	616.00	地下总建筑面积(m²)	0.54	
地上建筑密度	0.75	建筑密度	0.75	2.49
地上建筑高度(m)	1.54-1.94-4.45	地下建筑高度(m)	4.52-4.60	建筑层数
地下建筑层数	1	地下建筑层数	1	

注册编号 (建筑、结构)	
设计单位	深圳市设计有限公司
项目名称	深圳市福田区创新示范区
专业名称	建筑
比例	1:100
日期	2017.03
设计人	张强
校对	张强
审核	张强
批准	张强
日期	2017.03
图号	3-01
图名	三层平面图

图例号: 02716-0000 图次: V-01
 深圳市源之艺
 建筑设计有限公司
 SHEN ZHEN YUAN ZHI YI ARCHITECT DESIGN CO., LTD.

图号: J05-04

设计	谢志松
校对	谢志松
项目负责人	谢志松
专业负责人	谢志松
审核	谢志松
审定	谢志松

日期: 2017.03

比例: 1:100

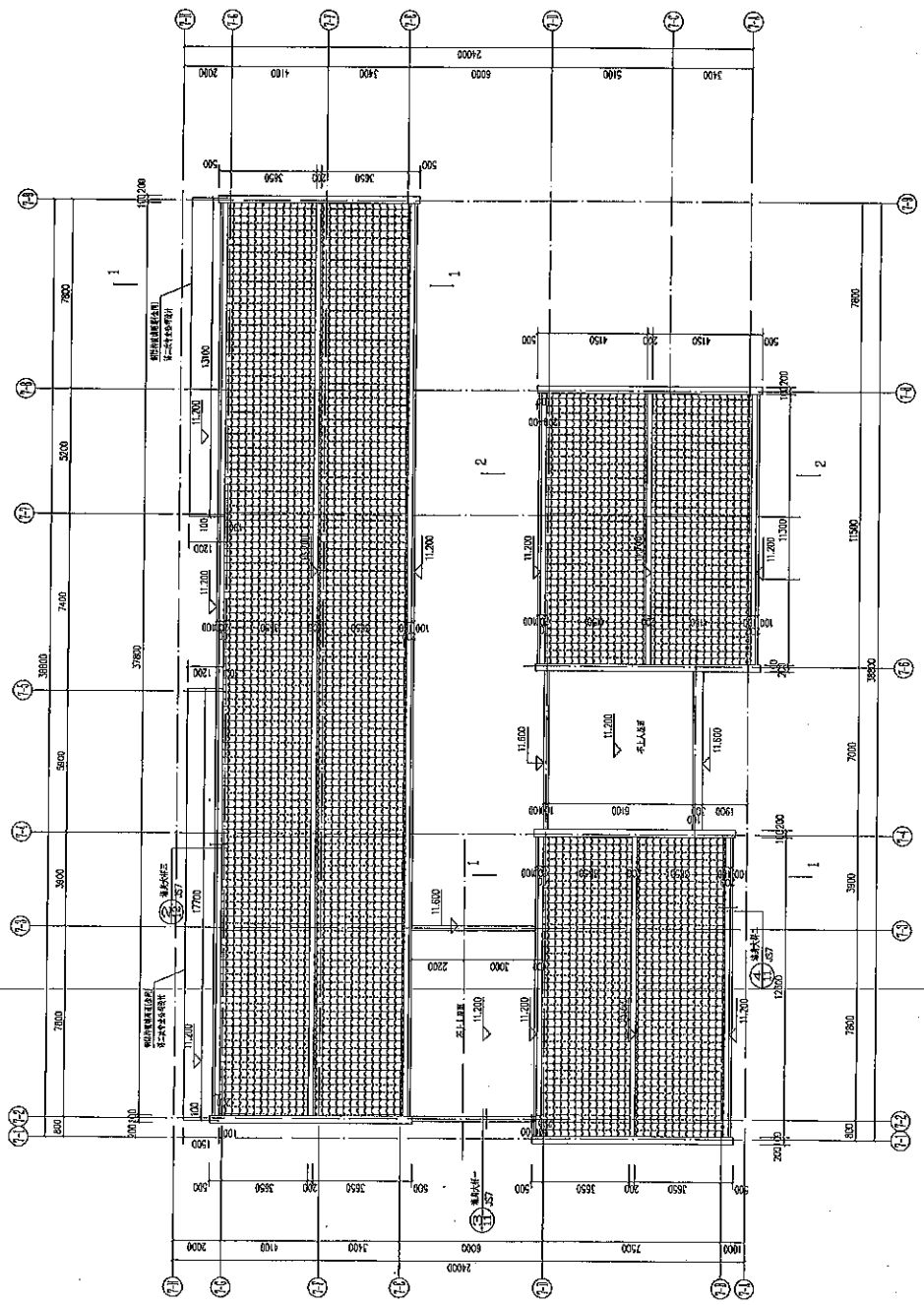
图名: 7号楼屋顶平面图

项目: 惠州彩山客家小镇新示范区

设计单位: 惠州源之艺建筑设计有限公司

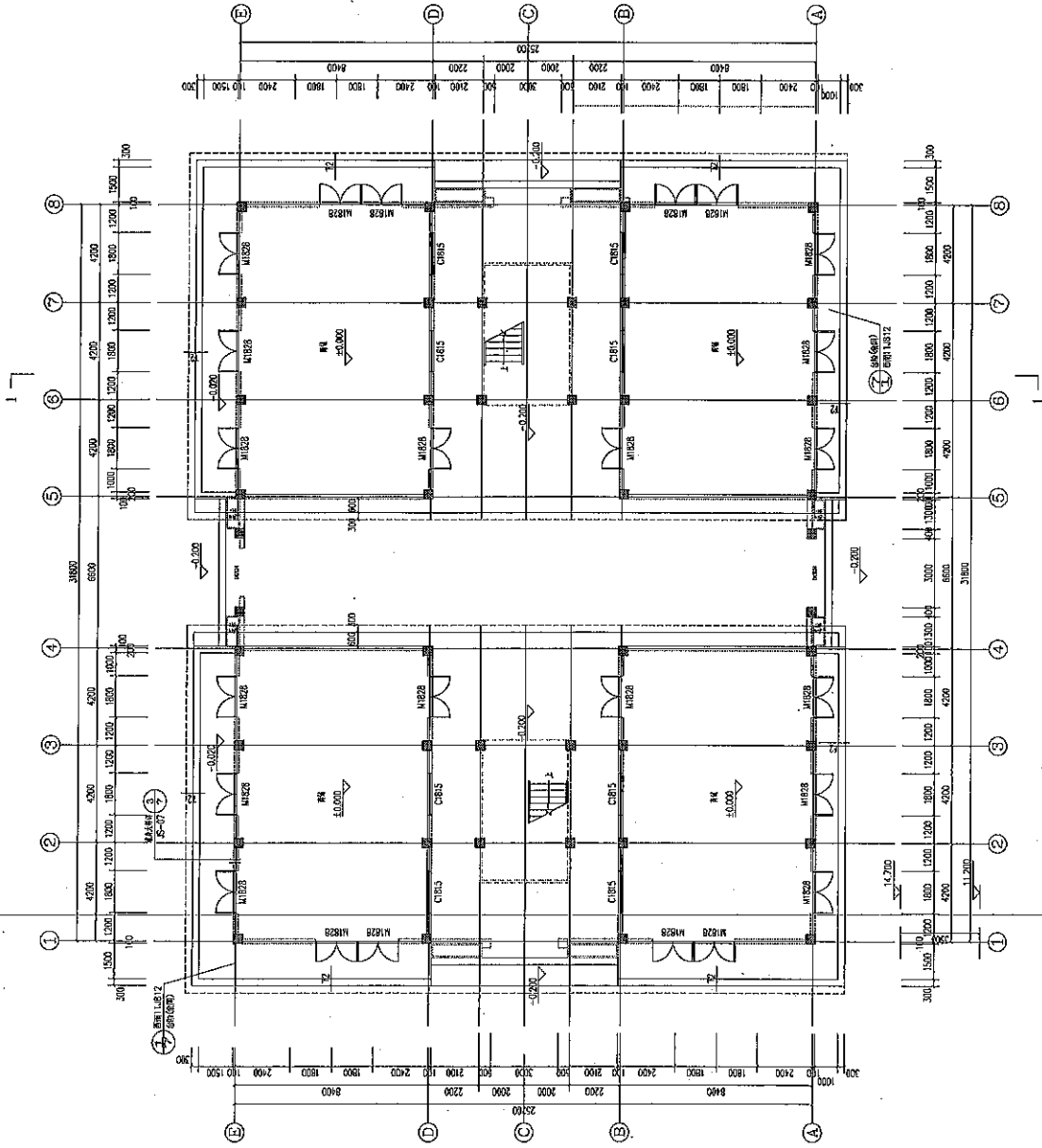
注: 详图 (建筑、结构)

7号楼屋顶平面图 1:100



说明:
 1. 屋顶坡度按建筑专业详图1:20
 2. 屋面防水按建筑专业详图1:20

姓名	日期	姓名	日期	姓名	日期



一层平面图 1:100

- 图例
- 1. 2024.04.14
 - 2. 100% (1:100) 1:100
1. 墙体、柱、梁、板、楼梯
 2. 门窗
 3. 家具、设备
 4. 其他
 5. 其他

姓名	
日期	
姓名	
日期	
姓名	
日期	
姓名	
日期	

注册章 (盖章、签字)	
项目名称	八号楼
建设单位	杭州萧山国际机场有限公司
设计	设计人: 王强
校对	校对: 王强
审核	审核: 王强
批准	批准: 王强
日期	2024.04
比例	1:100
图名	一层平面图

设计号: 2024-04-100 图次: Y-01

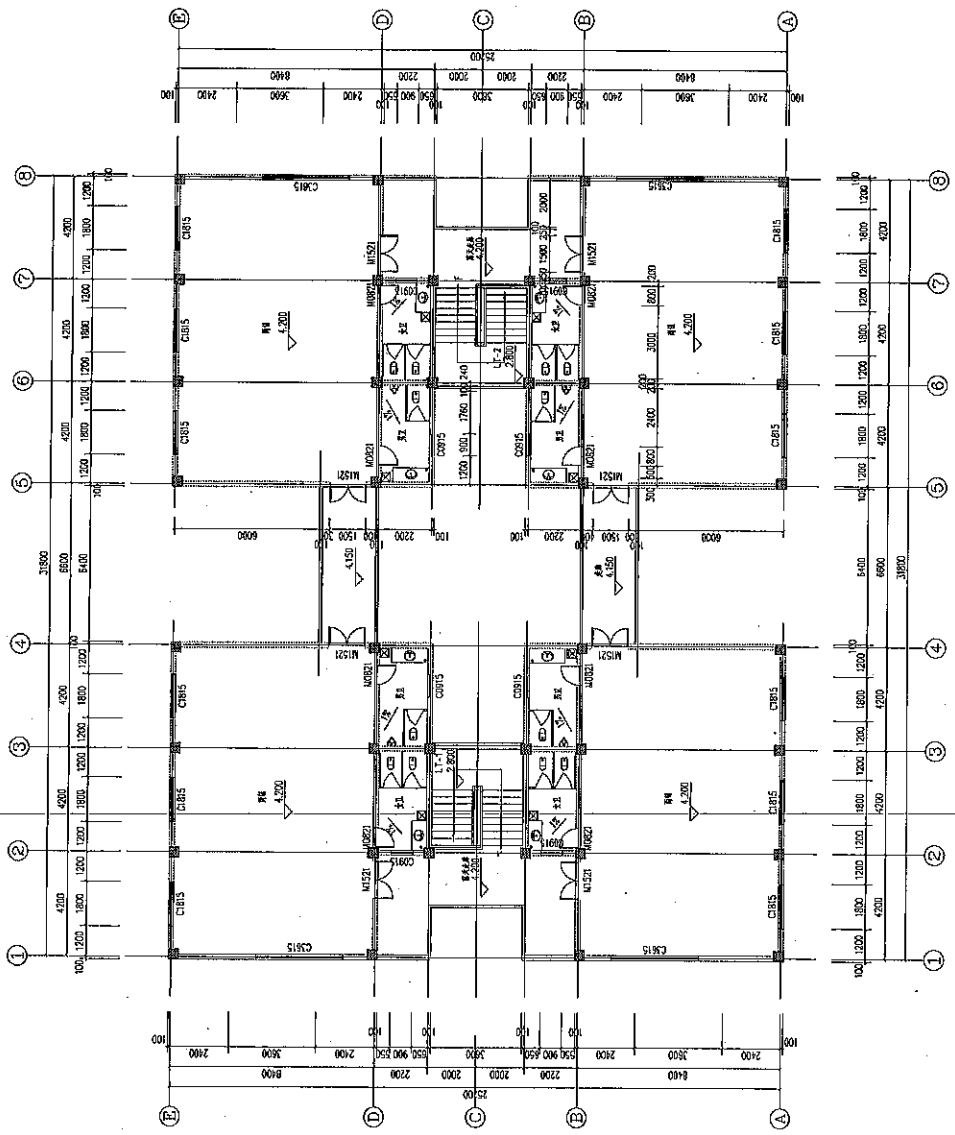
深圳市雁之艺 建筑设计有限公司
Shen Zhen Yi Zhi Yi Architecture Design Co., Ltd.

注册建筑师 王强

建筑 深圳市

专业	姓名	日期
结构		
给排水		
暖通		
电气		
其他		

图例：
 200x200x40 梁
 100x100x40 梁
 1. 标注尺寸单位均为mm。
 2. 卫生间门框高2100mm。
 3. 卫生间门框宽900mm。
 4. 卫生间门框高2100mm。
 5. 卫生间门框宽900mm。
 6. 卫生间门框高2100mm。



二层平面图
 1:100
 建筑编号: 534.48

比例 1:100

日期 2017.02

设计 谢强

校核 王强

项目负责人 谢强

专业负责人 谢强

审核 谢强

审定 谢强

图号 JBS-02

设计号 JBS-02

图名 二层平面图

比例 1:100

日期 2017.02

设计 谢强

校核 王强

项目负责人 谢强

专业负责人 谢强

审核 谢强

审定 谢强

图号 JBS-02

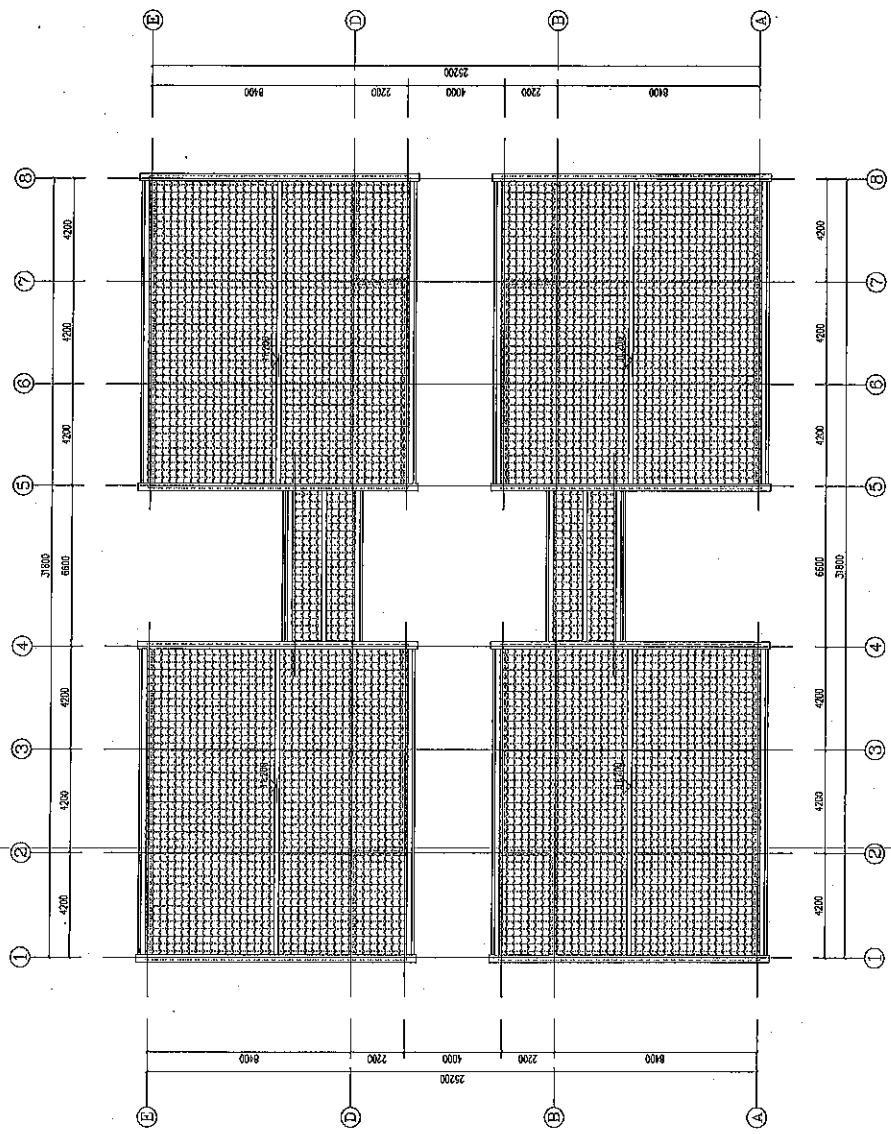
设计号 JBS-02

设计号 JBS-02
 图名 二层平面图
 比例 1:100
 日期 2017.02
 设计 谢强
 校核 王强
 项目负责人 谢强
 专业负责人 谢强
 审核 谢强
 审定 谢强
 图号 JBS-02
 设计号 JBS-02

深圳市之艺
 建筑设计有限公司
 Shi Bei Architects (Shenzhen) Co., Ltd.
 建筑·规划·市政

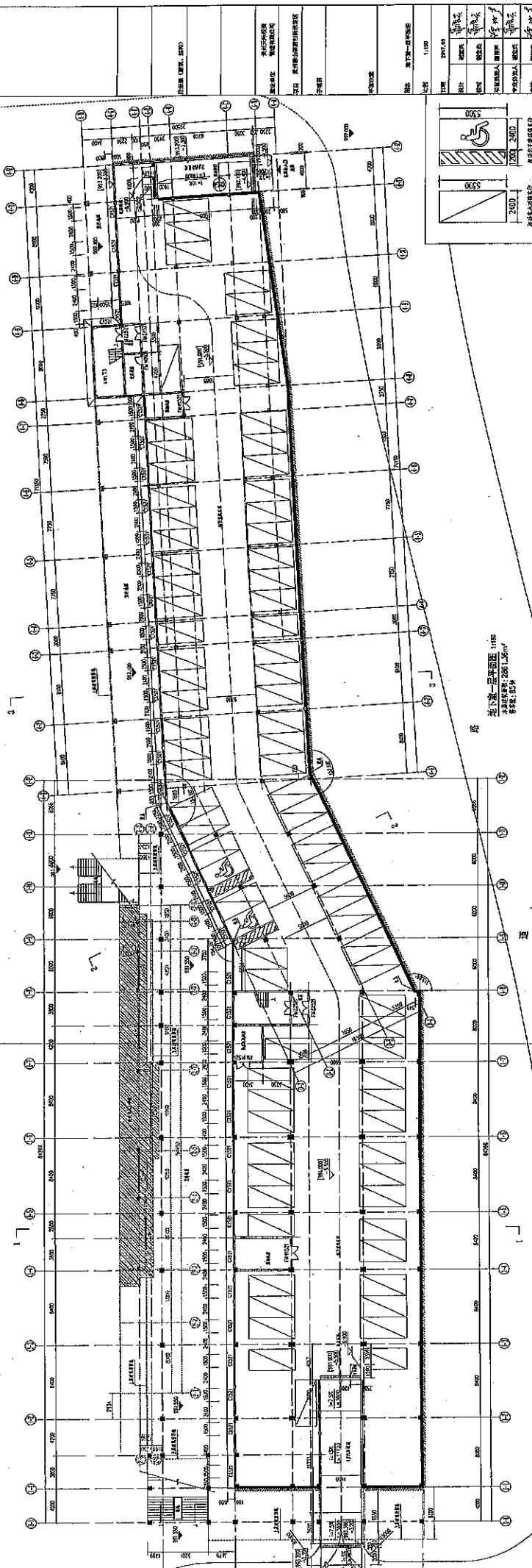
生物	姓名	日期
武装	姓名	日期
给排水	姓名	日期
电气	姓名	日期
暖通	姓名	日期
专业	姓名	日期
审核	姓名	日期
设计	姓名	日期

- 图例:
- 1. 200x40x40
 - 2. 100x40x40
 - 3. 200x40x40
 - 4. 100x40x40
- 5.
1. 梁柱网、柱中柱网
 2. 2.5%双向板配筋@50mm
 3. 板中板、板中板配筋@50mm
 4. 梁中板、板中板配筋@50mm
 5. 梁中板、板中板配筋@50mm



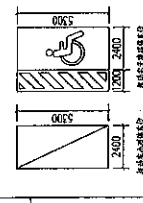
屋面板平面图 1:100

注册章 (盖章、签字)	
设计单位: 深圳前海山建筑设计有限公司	
项目名称: 前海山建筑设计有限公司	
工程名称: 八号楼	
工程名称	
姓名: 王强	
比例: 1:100	
日期: 2017.09	
设计	王强
校对	王强
项目负责人	王强
专业负责人	王强
审核	王强
审定	王强
图号	05-03
设计号	100-000000-000
版次	V-01
深圳前海山建筑设计有限公司	
Shenzhen Mountain Architecture Design Co., Ltd.	
建筑·规划·市政	



地下第一層平面圖 1/80
 建築面積: 298.13m²
 容積: 0.54

圖名	地下第一層平面圖
圖號	1100
比例	1/80
日期	
設計	
繪圖	
校核	
審核	
監工	
備註	



1. 本圖係根據建築師事務所之設計圖樣繪製，所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
2. 本圖之所有尺寸均以公尺為單位，且均取至二位小數。
3. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
4. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
5. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
6. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
7. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
8. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
9. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
10. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
11. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
12. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
13. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
14. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
15. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
16. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
17. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。
18. 本圖之所有尺寸均以圖面尺寸為準，如有不明之處，請洽建築師事務所。

圖樣-另列-市價