

# 房地产估价报告

报告编号：重金房估（2021）字第 2693 号

估价项目名称：位于重庆市黔江区城西办事处城西五路的住宅房地  
地产司法评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：任云建 注册号 5020200018

张逃生 注册号 5020110008

估价报告出具日期：二〇二一年十一月二十三日



扫描二维码，核实金地评估对本报告的登记信息。

## 致估价委托人函

### 重庆市黔江区人民法院：

受贵院委托，我公司对冉茂毅、王荣霞位于重庆市黔江区城西办事处城西五路的住宅房地产进行了估价。

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：

估价对象为位于黔江区城西办事处城西五路的住宅房地产，建筑面积合计为 1491.82 平方米，其中证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米，增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格由以上 1172.4 平方米建筑面积及分摊的国有土地使用权面积和 319.42 平方米房屋的建筑成本价值组成，含室内固定装饰装修价值，不含室内可移动家具家电等物品价值。

三、价值时点：2021 年 8 月 2 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法和成本法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象第 1-6 层市场价值和估价对象第 7-8 层成本价值为：

评估房屋建筑面积：1491.82 平方米；

评估总价：338.26 万元；

人民币大写：叁佰叁拾捌万贰仟陆佰无整，详细情况见下表：



产权证号	结构	证载用途	楼层	土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
302房地证2006字第02647号	砖混	住宅	证载的第1-6层	170.40	1172.4	2610	306.00	房地产价值, 含楼面地价。
--	砖混		增建的第7-8层	--	319.42	1010	32.26	房屋的建筑成本价值, 不含楼面地价。
合计					1491.82		338.26	

**特别提示:**

1、本次估价结果含室内固定装饰装修价值, 不含室内可移动家具家电等物品价值;

2、本次估价对象分为两部分, 即: (1) 证载的建筑面积第1-6层为1172.4平方米, 其估价结果为房地产价值, 含楼面地价; (2) 增建的第7-8层建筑面积为319.42平方米, 其估价结果为房屋的建筑成本价值, 不含楼面地价。

3、估价结果为市场价值, 即假定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时的价值。

4、提醒报告使用人在使用本报告之前须认真阅读全文, 特别关注估价的假设和限制条件, 以免使用不当。

估价机构法定代表人:



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十三日



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师任云建于 2021 年 8 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。现场查勘之日即为价值时点。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设：

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2021)渝0114执恢158号《重庆市黔江区人民法院委托书》和《评估委托事项补充函》原件、302房地证2006字第02647号《重庆市房地产权证》和编号为XZFDC-2021-016《重庆市房产面积测算报告书》复印件，在无理由怀疑估价委托人提供的资料的真实性、合法性、有效性、完整性的情况下，本次评估假设估价委托人提供的资料真实、合法、有效、完整。

2、根据估价委托人出具的《评估委托事项补充函》，估价对象共分为2部分。其中第1部分(1-6层)已办理产权证，本次评估依据其产权信息确定房屋建筑面积、权属、用途，即建筑面积为1172.4平方米；第2部分(7-8层)未办理产权证，该部分建筑面积按编号为XZFDC-2021-016《重庆市房产面积测算报告书》记载为准，即第7层为203.89平方米、第8层为115.53平方米。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、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的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

5、本报告的价值时点为实地查勘日，即2021年8月2日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

#### (二) 未定事项假设



估价对象《重庆市房地产权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在楼栋第1-6层约建成于2001年左右，第7-8层约建成于2010年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

### （三）背离事实假设

根据申请方提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已设定抵押他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价对象共8层，其中第1层实际作为餐饮经营用途，第2层实际作为办公用途，第3层及以上实际作为住宅用途，而证载用途为住宅用途，为此第1层和第2层与证载用途不相一致；本次均以证载的住宅用途为假设条件，从而进行估价。

### （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结果应作相应调整。

## 二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；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。

3、未经估价机构书面同意，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。



1、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价值可能产生的影响。

6、本次估价结果为估价对象证载的第1-6层房地产市场价值和增建的第7-8层房屋成本价值，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。

### 三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含建筑面积合计为1491.82平方米，其中证载的建筑面积第1-6层为1172.4平方米，增建的第7-8层建筑面积为319.42平方米，相应的评估所得出的估价对象价格由以上1172.4平方米建筑面积及分摊的国有土地使用权面积和319.42平方米建筑面积的成本价值组成；含室内固定装饰装修价值，不含室内可移动家具家电等物品价值。

2、本次估价对象中，依据委托方提供的编号为XZFDC—2021—016《重庆市房产面积测算报告书》，其增建的第7-8层建筑面积为319.42平方米，未办理产权证，本次依据委托方出具的《评估委托事项补充函》和编号为XZFDC—2021—016《重庆市房产面积测算报告书》，按其成本价值进行估价。

3、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

4、其他特殊说明事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



## 房地产估价结果报告书

### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市黔江区人民法院
- 2、联系人：许亮

### 二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

资格等级：一级

营业执照注册号：915001034503957838

证书编号：渝房评备字（2019）1-007号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

### 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：

估价对象为位于黔江区城西办事处城西五路的住宅房地产，建筑面积合计为 1491.82 平方米，其中证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米，增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格由以上 1172.4 平方米建筑面积及分摊的国有土地使用权面积和 319.42 平方米的成本价值组成，含室内固定装饰装修价值，不含室内可移动家具家电等物品价值。

##### (二) 估价对象现状：

###### 1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在建筑物位于黔江区城西办事处城西五路，房屋证载用途为住宅，建筑结构为砖混结构，建筑面积合计为 1491.82 平方米，共 8 层，分为两部分，即：（1）证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米；（2）增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米。

估价对象所在楼栋的第 1-6 层约建成于 2004 年左右；第 7-8 层约建成于 2010 年，物业类型为自建栋房，其中第 1 层实际作为餐饮经营用途，第 2 层实际作为办公用途，第 3 层及以上作为住宅用途。室内装修状况如下：第 1 层餐饮店入户为卷帘门、部分天棚吊顶、刷漆，内墙面贴墙纸、刷漆，地面铺地砖；第 2-8 层办公及住宅部分入户为防盗门，室内安装套装木门，铝合金窗，天棚吊顶和刷漆，内墙面漆，地面铺地砖。房屋朝向马路，通风、采光较好。估价对象的室内的部分房间有渗漏情况，天棚和内墙有潮



湿起壳现象。估价对象所在建筑物外墙贴砖，建筑楼栋内通水、电、气、讯、宽带等，未配置电梯，无小区绿化等，维护保养状况一般。

本次的估价范围依据估价委托人提供的(2021)渝 0114 执恢 158 号《重庆市黔江区人民法院委托书》和《评估委托事项补充函》确定。

## 2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地位于黔江区城西办事处城西五路，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为 170.4 平方米。地形为较规则多边形，宗地四至：北、东均临通道、南临李显云地界、西临院坝，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、场地平整）。

### （三）估价对象区位状况：

1、位置：估价对象所在建筑物位于黔江区城西办事处城西五路，距离大十字购物广场约 1.7 公里，距离黔江区人民政府约 500 米，位置条件较好。

2、交通：估价对象临城西五路，距城西五路联接的新华大道西段约 200 米，所在区域路面有一定坡度，距离最近的西山建行公交站约 100 米，有黔江 101、黔江 102 路、黔江 103 路、黔江 106 路等公交车在此停靠，交通便捷度较好。

3、配套设施及环境：估价对象周边多为自建房式的住宅小区，区域内有金穗花园、黔龙城、天城嘉苑等物业；附近有永辉超市、黔江区实验小学、重庆市黔江中学校、重庆市黔江中心医院、重庆市黔江区中医院、药房、各银行网点等，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，环境质量一般。

### （四）估价对象权属状况：



依据估价委托人提供的（2021）渝 0114 执恢 158 号《重庆市黔江区人民法院委托书》和《评估委托事项补充函》，本次估价范围分为两部分：

（1）证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米；（2）增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米。其中办理的产权证的第 1-6 层证载情况如下：

证号	302 房地证 2006 字第 02647 号		
权利人	冉萍碧、干荣雷		
证件名称及号码			
房屋座落	黔江城区西办事处城西五路		
房地籍号	/		
土地使用权权类型	划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	170.4 m <sup>2</sup>	楼层	1-6
共有使用权面积	0	房屋建筑面积	1172.4 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施	/		

增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米，未办理产权证，本次依据委托方出具的《评估委托事项补充函》和编号为 XZFDC—2021—016《重庆市房产面积测算报告书》进行估价。

#### （五）他项权利状况：

根据申请方提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已设定抵押他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评价值的影响。

## 五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二一年八月二日。

## 六、价值类型



本次估价结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权，含室内固定装饰装修价值。

## 七、估价原则

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

### （一）合法原则：

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

### （二）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。本报告的价值时点为 2021 年 8 月 2 日。

### （三）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。

### （四）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。



## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；

2、《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七十二号）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

5、重庆市城镇房地产交易管理条例；

6、重庆市土地房屋权属登记条例；

7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

8、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

9、法释（2011）21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

10、法释[2018]15号《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》；

11、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

12、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。



(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人及申请方提供的有关资料：

(1) (2021)渝0114执恢158号《重庆市黔江区人民法院委托书》和《评估委托事项补充函》(原件)；

(2) 估价对象302房地证2006字第02647号《重庆市房地产权证》、编号为XZFDC-2021-016《重庆市房产面积测算报告书》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市黔江区同类房地产市场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

## 九、估价方法

(一) 估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

(二) 估价技术路线：



房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

依据估价委托人提供的（2021）渝 0114 执恢 158 号《重庆市黔江区人民法院委托书》和《评估委托事项补充函》，本次估价范围分为两部分：证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米；（2）增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米。

针对证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象所在区域房地产租赁市场不活跃，与估价对象类似房地产租赁情况较少，类似的物业租赁信息不容易取得，不适合采用收益法。委托方的《评估委托事项补充函》明确评估该部分房地产的市场价值，经调查，区域内的房地产市场上涨趋势明显，不宜采用成本法。

针对增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米，未办理产权证，《评估委托事项补充函》明确评估其房屋的建筑成本价值，故采用成本法进行评估。

因此本次估价采用比较法和成本法对估价对象的市场价值进行估价。

### （三）估价方法：

#### 1、比较法

比较法是指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。



其计算公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
房地产状况调整系数

其中：

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

## 2、成本法

成本法是在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重  
建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率

重置成本=工程直接费用+管理费用+利息+利润+不可预见费

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，  
经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象第 1-6  
层市场价值和估价对象第 7-8 层成本价值为：

评估房屋建筑面积：1491.82 平方米；

评估总价：338.26 万元；

人民币大写：叁佰叁拾捌万贰仟陆佰元整，详细情况见下表：





产权证号	结构	证载用途	楼层	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
302 房地证 2006 字第 02647 号	砖混	住宅	证载的第 1-6 层	170.40	1172.4	2610	306.00	房地产价值, 含楼面地价。
—	砖混		增建的第 7-8 层		319.42	1010	32.26	房屋的建筑成本价值, 不含楼面地价。
合计					1491.82		338.26	



**特别提示:**

1、本次估价结果含室内固定装饰装修价值, 不含室内可移动家具家电等物品价值;

2、本次估价对象分为两部分, 即: (1) 证载的建筑面积第 1-6 层为 1172.4 平方米, 其估价结果为房地产价值, 含楼面地价; (2) 增建的第 7-8 层建筑面积为 319.42 平方米, 其估价结果为房屋的建筑成本价值, 不含楼面地价。

**十一、注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
任云建	5020200018		2021.11.23
张逃生	5020110008		2021.11.23

**十二、实地查勘期**

本次估价实地查勘期为二〇二一年八月二日。



### 十三、估价作业日期

二〇二一年六月三十日至二〇二一年十一月二十三日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十三日



2021-05-26 14:27:52

302 房地证 2006 字第 02647 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

此复印件与原件  
印 一份 多 份



发证机关

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 200602647

记 事

2006-05-26 14:24:55

权利人	肖茂斌,王崇霞		
证件名称及号码			
坐落	黔江区城西办事处城西五路		
房地籍号			
土地用途类型	划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	0	楼层	1-6
共有使用权面积	0	房屋建筑面积	1172.4
土地使用权终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

黔江区房地产权属交易  
所  
2006年5月25日

重庆市黔江区国土房屋和房屋管理局

重庆市黔江区国土房屋和房屋管理局

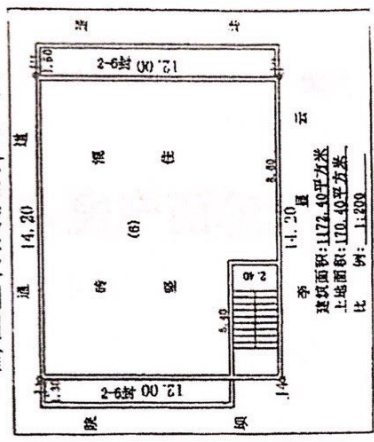
填证单位:

登记日期:

重庆市土地房屋权属登记  
2006年5月25日  
重庆市黔江区国土房屋和房屋管理局

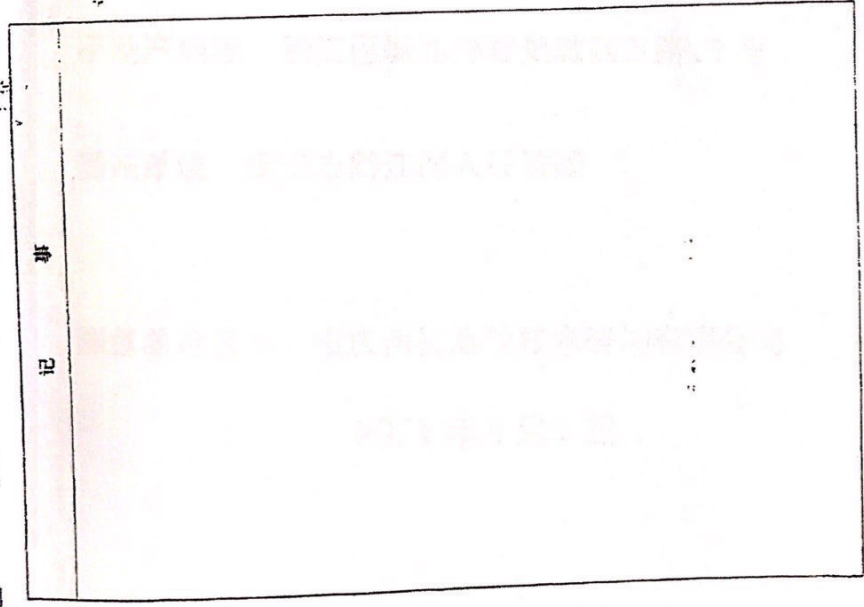
重庆市土地房屋权属登记  
2006年5月25日  
重庆市黔江区国土房屋和房屋管理局

# 黔江区冉茂毅房地产图



云  
 建筑面积: 1172.40 平方米  
 土地面积: 110.40 平方米  
 比 例: 1:200

记 事



编号：XZFDC-2021-016

## 重庆市房产面积测算报告书

宗地号：500114213006GB00246

不动产名称：冉茂毅不动产

不动产地址：黔江区城西办事处城西五路 88 号

委托单位：重庆市黔江区人民法院

测量单位名称：重庆信柱测绘技术咨询有限公司

2021 年 8 月 2 日

冉茂毅不动产  
土地面积检查验收表

第一检查者: 谢奎涛

检查日期: 2021年 8月 2日

第二检查者: 王超

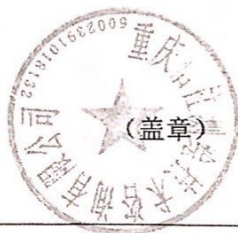
检查日期: 2021年 8月 2日

部门检查者: 昌世

检查日期: 2021年 8月 2日

部门检查意见:

同意



公司检查者: 王超


检查日期: 2021年 8月 2日

公司检查意见:



# 不动产权概况

名称：冉茂毅不动产

宗地名称	冉茂毅不动产	宗地结构	地表宗地
宗地座落	黔江区城西办事处城西五路88号	宗地用途	
建筑面积	1544.06平方米	所有权证 编 号	
单 位 名 称		联 系 人	联 系 电 话
委托测量 单 位	重庆市黔江区人民法院	许亮	
测量单位	重庆信柱测绘技术咨询有限公司	石艳琼	023-87919076
备注			



## 一、概述

### 1. 任务来源

重庆市黔江区人民法院于 2021 年 8 月 2 日委托重庆信柱测绘技术咨询有限公司对重庆市黔江区城西街道办事处城西五路冉茂毅进行不动产测量。为进行司法评估，查明前述房屋面积及是否有违建部分，确定标的物现状，提高财产处置效率提供基础资料。

### 2. 不动产简况

#### (1) 位置情况

该项目位于黔江区城西街道办事处城西五路 88 号，东至空坝，南至过道，西至城西五路，北至城西五路 90 号。

#### (2) 资料情况

委托方提供的重庆市黔江区人民法院测绘委托书（2021 渝 0014 执恢 158 号）。

#### (3) 权属情况

对收集到的提供的图纸进行确认，将确认后的权属界线转绘到比例为 1:500 的工作底图上；重庆市黔江区人民法院、重庆信柱测绘技术咨询有限公司和相关权属单位等工作人员，按《地籍调查规程》要求现场指界，共同将权属界线的明显拐点，设置界址点标志，由涉及的土地权属单位代表现场在工作底图上签字确认。

### 3. 测量内容

(1) 不动产权籍要素测量：宗地权属界址点测量；

(2) 其它要素测量：宗地内部及其附近的地物地貌要素测绘；

(3) 面积计算：宗地面积计算。

#### 4. 测量工具

(1) 银河 1 号 GNSS 接收机 1 台；

(2) 徕卡 TS09plusR1000 全站仪 1 台；

(3) 徕卡 X310 手持测距仪 1 台；

(4) 电脑 3 台。

## 二、测量技术依据

1. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

2. 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB/T 20257.1-2017)

3. 《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)

4. 《城市测量规范》(CJJ/T8-2011)

5. 《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》(CH/T 2009-2010)

6. 《不动产登记暂行条例》(国令第 656 号)

7. 不动产登记暂行条例实施细则 (国土资源部令 63 号)

## 三、控制测量

### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

1. 控制点坐标来源：利用重庆市国土资源 GNSS 网络信息系统获取的控制成果。

2. 坐标系统：2000 国家大地坐标系。

3. 高程系统：1985 国家高程基准。

## 2. 控制检查

无

## 3. 控制测量

无

# 四、界址测量

## 1. 界址检查

(1) 检查方法：网络 RTK 测量

(2) 操作步骤：利用重庆市国土资源 GNSS 网络信息系统，采用网络 RTK 技术，对施测界址点进行外业检测，要求检测点检测值与测量值间坐标较差中误差不大于 $\pm 5\text{cm}$ 。

## 2. 界址放样

无

## 3. 界址测量

(1) 测量方法：网络 RTK 测量

(2) 操作步骤：网络 RTK 测量界址点：利用重庆市国土资源 GNSS 网络信息系统，采用网络 RTK 技术进行界址点测量时，在达到固定解状态时，对每个界址点进行 2 次独立观测，每次观测历元数为 20 个，采样间隔 2S，各次测量的 X、Y 坐标较差不大于 $\pm 3\text{cm}$ 、高程较差不大于 $\pm 5\text{cm}$ ，在限差内取平均值作为每个界址点的平面坐标和高程。

## 五、其他要素测量

### 1. 地物测量

(1) 测量方法：极坐标、交会法

(2) 操作步骤：利用全站仪、手持测距仪等测量工具，采用极坐标法、距离交会法等测量房屋、阳台、台阶、围墙、内部道路、花台等。

### 2. 地貌测量

无

### 3. 其他测量

无

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制

(1) 编制方法：以地籍图为基础，利用 AutoCAD 软件编制宗地图。

(2) 编制程序：

① 将核实后的界址点、地形要素导入 AutoCAD 软件。

② 将界址点按顺序一一相连，绘制权属界线，封闭宗地。

③ 标注宗地号、权利人、地类号、宗地面积、宗地坐落、界址点号等。

④ 宗地图整饰，生成宗地图。

### 2. 宗海图编制

无

### 3. 房产分户图编制

房产分层图编制根据委托方提供的资料,到现场(确定房屋用途、功能)对该房屋的形状、尺寸进行实地测量,采用由重庆市规划和自然资源局调查监测院开发的 数字化房产综合处理系统 软件进行计算和绘图,面积计算结果取位至 0.01 平方米,分摊系数保留至小数点后四位。使用的长度单位为米,面积单位为平方米。图中所标注的尺寸为外墙边线尺寸。

## 七、房屋面积测算

### 1. 项目名称及幢号

- (1) 规划批准项目名称: \_\_\_/
- (2) 对外销售项目名称: \_\_\_/
- (3) 房屋所在楼盘(组团)名称: \_\_\_/
- (4) 规划批准的幢号名称: \_\_\_/
- (5) 公安机关编制的幢号名称: \_\_\_/

### 2. 房屋面积概况

本次测绘房屋共 1 幢,合计总建筑面积为 1544.06 平方米,详细统计情况见房屋建筑面积分层汇总表。

### 3. 特殊说明

无。

## 房屋建筑面积总表

不动产单元号	500114213006GB00246	建筑物名称	冉茂毅不动产			
地址	黔江城区西街道办事处城西五路88号	坐标	X=	Y=		
委托单位	重庆市黔江区人民法院	用途	住宅用地			
面积统计		宗地面积		175.09		
占地面积		175.09		层数统计		
总建筑面积		1544.06		地面以上层数	裙楼	/
其中	地面上	1544.06			8层	塔楼
	半地下室	/		架空层	/	
	地下室	/		转换层	/	
	共用建筑面积总计		/		设备层	/
其中	应分摊	/		避难层	/	
	不分摊	/		地下室层数		/
单位名称			联系人	联系电话		
委托测量单位	重庆市黔江区人民法院		许亮			
测量单位	重庆信柱测绘技术咨询有限公司		石艳琼	023-87919076		
备注说明:						

## 房屋建筑面积分层汇总表

建筑物名称：冉茂毅不动产

面积单位：平方米

幢号	层次	建筑面积	备注
1 幢	第 1 层	205.19	其中门廊面积 9.25 平方米附房面积 20.85 平方米
	第 2 层	203.89	
	第 3 层	203.89	
	第 4 层	203.89	
	第 5 层	203.89	
	第 6 层	203.89	
	第 7 层	203.89	
	第 8 层	115.53	
	汇总：	1544.06	

注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。

## 八、质量评价

### 1. 控制成果评价

无

### 2. 界址点（线）成果评价

经检查，利用重庆市国土资源 GNSS 网络信息系统，采用网络 RTK 技术测量的界址点成果可靠，可用于编制宗地图。

### 3. 图件成果评价

按国家标准图式要求，形成图件成果，内容完整，图形美观，可清楚反映权属情况；图件精度符合不动产测量技术规程规范要求。

### 4. 面积成果评价

面积量算内容、量算方法符合不动产测量技术规程规范要求。

结论：本次不动产测量工作、作业方法正确，成果精度符合相关技术规程规范要求，内容完整、清楚反映该项目相关信息，可供委托方使用。

## 九、成果目录

1. 控制点检查表

2. 界址点检查表

3. 界址点成果表

4. 房地合一图

5. 宗地图

6. 房产分层图





# 房地合一图

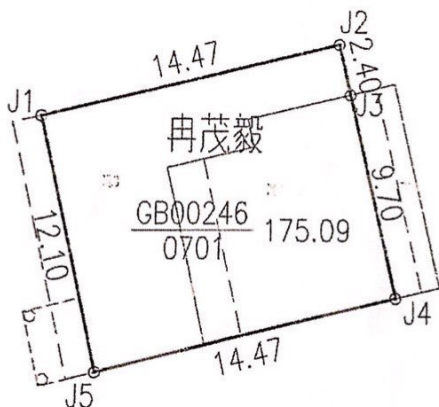
单位: m

宗地代码: 500114213006GB00246

土地权利人: 冉茂毅

所在图幅号: 3268.50-36573.75

宗地面积: 175.09m<sup>2</sup>



2021年8月解析法测图  
制图日期: 2021年8月2日  
审核日期: 2021年8月2日

1:250

制图者: 郭映池  
审核者: 谢奎泽

# 宗地图

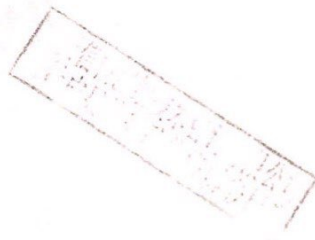
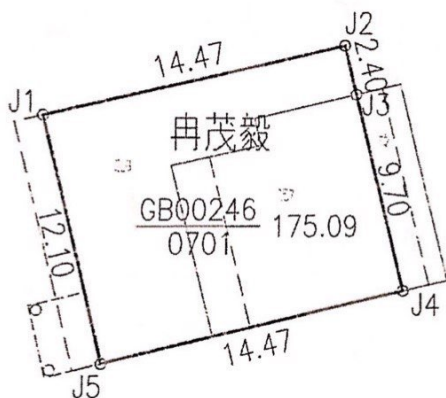
单位: m

宗地代码: 500114213006GB00246

土地权利人: 冉茂毅

所在图幅号: 3268.50-36573.75

宗地面积: 175.09m<sup>2</sup>



重庆信注测绘技术有限公司

2021年8月解析法测图

1:250

制图者: 郭映池

制图日期: 2021年8月2日

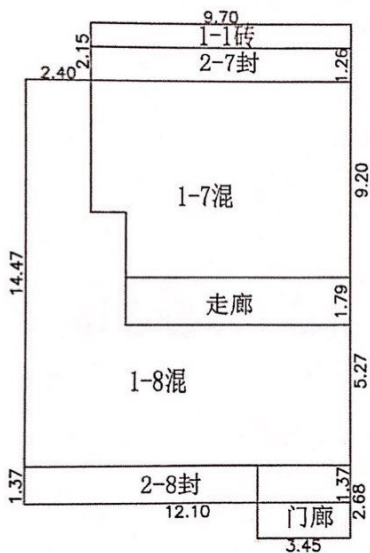
审核者: 谢奎泽

审核日期: 2021年8月2日

# 房产分层图

单位: m. m<sup>2</sup>

宗地代码	500114213006GB00246	结构	混合	专用建筑面积	
幢号	F0001	总层数	8	分摊建筑面积	
户号		所在名义层	1-8	建筑面积	1544.06



## 层平面图

比例: 1: 200

制图日期: 2021年8月2日