



# 人民法院委托房屋建筑面积 鉴定意见书

委托人：澄江市人民法院

鉴定机构：云南诚远房地产土地评估有限公司

公司地址：云南省玉溪市江川区星云路10号

联系电话：0877-8035883

报告出具时间：2022年7月15日

## 一、情况说明

我公司受澄江市人民法院的委托，对位于澄江市右所镇小西村委会大前所4社65号房屋的建筑面积进行鉴定。2022年6月24日上午在澄江市人民法院组织下对现场进行了踏勘测量。我公司工作人员、澄江市人民法院工作人员均到踏勘现场。依据澄江市人民法院提供的《地籍调查表》、《土地登记审批表表》、《土地归户卡》确定该房屋的权属界线。在现场踏勘记录表上澄江市人民法院工作人员签字确认。

## 二、作业依据

《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；

《测绘成果质量检查与验收》 GB/T24356—2009；

《房产测量规范 第1单元 房产测量规定》GB/T 17986.1-2000。

## 三、测量工具

仪器名称	测量精度	检定日期
徕卡(Leica)手持式激光测距仪	$\pm 0.5\text{mm}$	2022/06/14
南方手持式激光测距仪	$\pm 0.5\text{mm}$	2022/06/14
南方NTS-362R6L全站仪	$\pm (0.5\text{mm}+0.1\text{Dmm/km})$	2022/06/13

#### 四、作业人员

姓名	职称	证书				签名
		证书名称	专业	级别	证号	
顾跃东	测绘工程师	中级职称 证书	测绘	中级	301032333	
唐金丽	助理工程师	初级职称 证书	测绘	初级	玉工初 310430171692	
李雄	地籍测绘员	地籍测绘 员	测绘	三级	122400100130 3686	

#### 五、计算说明

- 1、此次鉴定涉及建筑物 1 幢，共二层。
- 2、房屋的建筑面积：房屋的建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。
- 3、我公司依据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）、《房产测量规范第 1 单元房产测量规定》GB/T 17986.1-2000 对房屋的建筑面积进行计算。  
（详见附件房产测量规范-节选）
- 4、依据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）规定该房屋一层天井、二层简易房屋未计算建筑面积。
- 5、由《地籍调查表》、《土地登记审批表表》、《土地归户卡》中记载宗地草图和面积，可以确定该幢房屋西北角的房间未在该宗地范围内，故未计算该房间建筑面积。

六、计算成果表及结论单位: m、m<sup>2</sup>

序号	层数	所在层	计算公式	建筑面积
1	2	1	$12.08 \times 10.53 - 2.75 \times 2.00$	121.70
2	2	2	$12.08 \times 6.26$	75.62
合计	/	/	/	197.32

说明: 建筑物的边长采用同一钢卷尺两次丈量时, 边长不大于 10m 的较差相对误差应小于 1/1000; 边长大于 10m 的较差相对误差应小于 1/2000; 采用手持测距仪、全站仪测量时, 一测回两次读数较差不应大于 5mm。面积测算均独立测算两次, 其较差在规定的限差以内, 即  $0.04\sqrt{S} + 0.002 S m^2$ , 取中数作为最后结果。面积以平方米为单位, 取至 0.01 m<sup>2</sup>。面积中误差  $\Delta S \leq 0.04\sqrt{S} + 0.003 S m^2$  (S 为面积, 单位 m<sup>2</sup>), 限差  $\leq 2 \Delta S$ , 面积计算无误。

结论: 我公司对位于澄江市右所镇小西村委会大前所 4 社 65 号房屋的建筑面积鉴定结果为: 该幢房屋共二层, 各层层高均达到 2.2M, 总建筑面积为: 197.32 平方米。(详见附图房产分户图)

云南诚远房地产土地评估有限公司

鉴定机构测绘工程师签字:

2022 年 7 月 15 日



*(Handwritten signature)*

## 七、公司声明

对本次鉴定报告我们特作如下郑重声明：

一、我们在本次鉴定报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本次鉴定报告中测量成果是我们自己独立、客观、公正的专业作业。

三、我们与本次鉴定中的鉴定对象没有现实和潜在的利益，与委托人及原告、被告没有利害关系，对原告、被告、委托人及鉴定利害关系人没有偏见。

四、我们依照国家标准《房产测量规范》（GB/T17986-2000）、《房产测量规范 第1单元 房产测量规定》GB/T 17986.1-2000、《测绘成果质量检查与验收》GB/T24356—2009 进行作业，形成鉴定结果，撰写本鉴定报告。

五、本鉴定报告只作为张其元，夏艳与车永机动车交通事故责任纠纷一案使用，不得作其他用途。

六、本报告由云南诚远房地产土地评估有限公司负责解释。未经我公司同意，鉴定报告不得向委托方及报告审查部门以外的第三方提供；本报告的全部或任何一部分内容不得用于与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何公开形式发表。

七、委托方如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

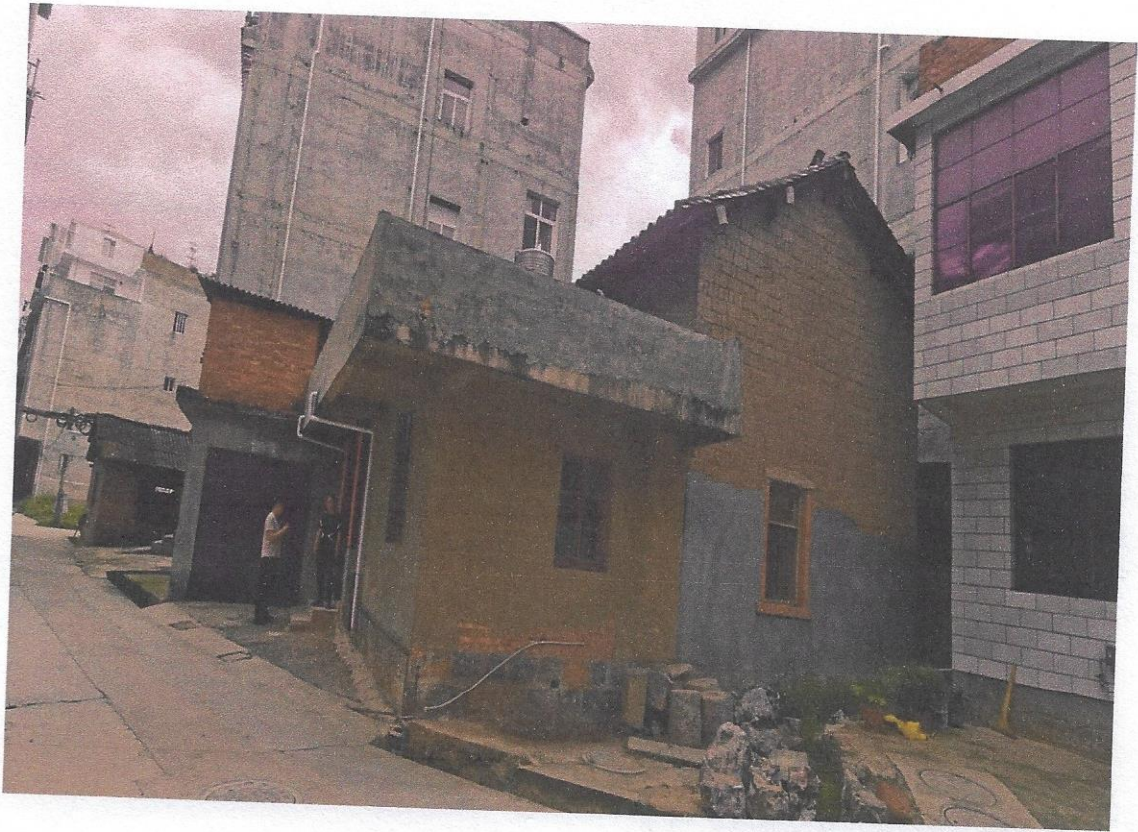
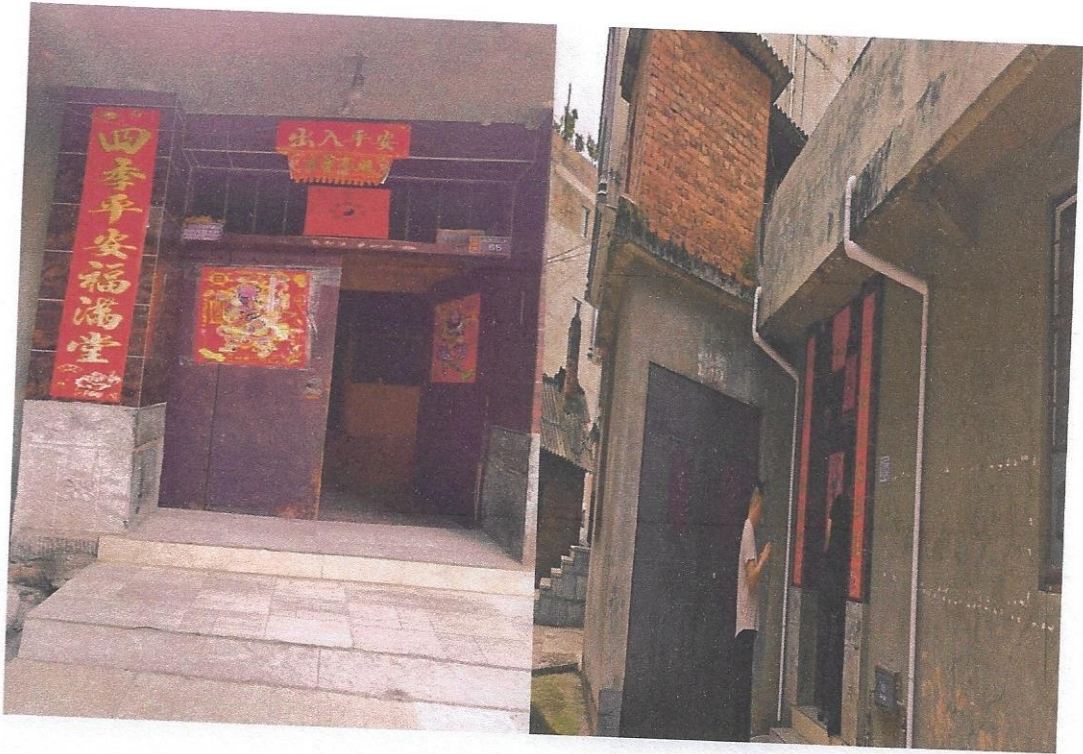
鉴定机构法定代表人签字：

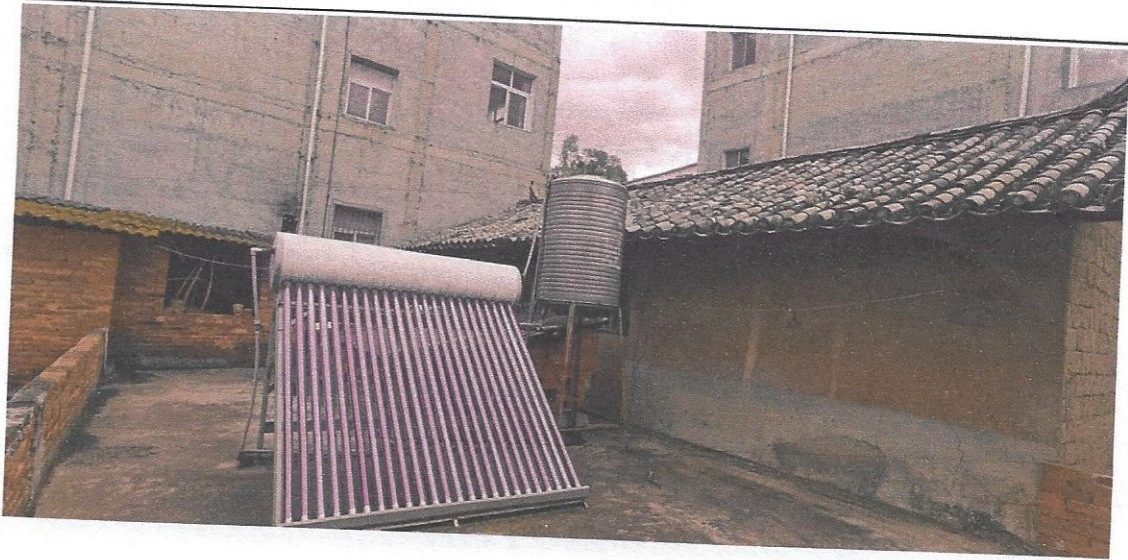
2022年7月15日



云南诚远房地产土地评估有限公司

## 八、现场踏勘照片

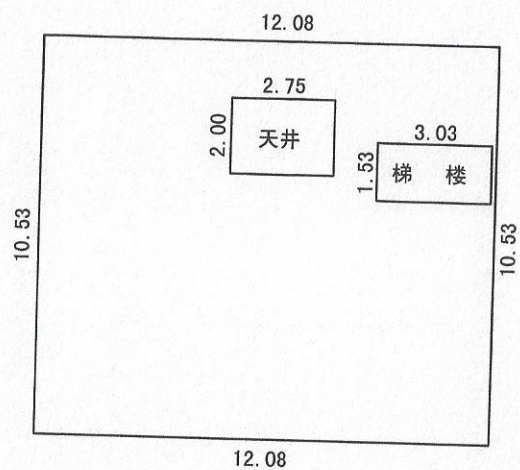
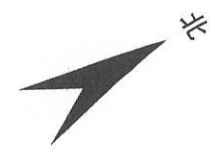




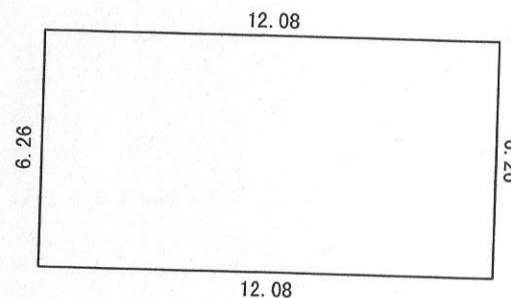
# 房产分户图

单位: m.<sup>2</sup>

总层数	2	所在层次	1-2	建筑面积	197.32
坐落	澄江市右所镇小西村委会大前所4社65号				



一层平面图



二层平面图

云南诚远房地产土地评估有限公司  
5301053146

绘制日期: 2022年7月15日

1:200



## 十、附件

附件一：委托书

附件二：公司营业执照

附件三：测绘资质

附件四：作业人员资格证书

附件五：现场踏勘记录表

附件六：房产测量规范

注：以上均为复印件

# 澄江市人民法院

## 委托书

(2022)云 0481 执 48 号

云南诚远房地产土地评估有限公司：

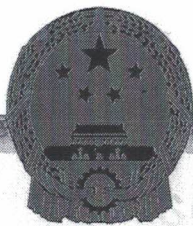
我院在执行张其元，夏艳与车永 机动车交通事故责任纠纷一案中，需确定下列财产的测绘报告及处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。



需评估的财产如下：

澄江市右所镇小西村委会大前所 4 社。



联系人：李泽元      联系电话：18887753997



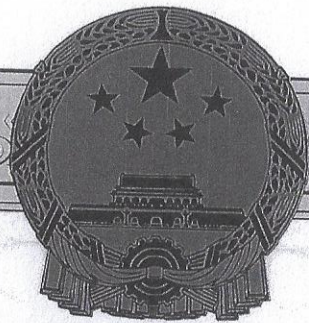
统一社会信用代码 915304215993094092		<b>营 业 执 照</b>			扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。
名 称	云南诚远房地产土地评估有限公司	注 册 资 本	壹佰万元整		
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期	2012年07月04日		
法 定 代 表 人	顾跃东	营 业 期 限	2012年07月04日至长期		
经 营 范 围	房地产评估、土地评估、资产评估，房地产咨询； 测绘服务、信息技术咨询服务；不动产登记、 农村土地承包经营权流转中介服务；物业管理。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	住 所	云南省玉溪市江川区大街街道星云路10号		
			登 记 机 关		
			2020		

此件与原件一致再行无效

国家企业信用信息公示系统网址：<http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统（云南）报送上一年度年报并公示。当年设立登记的，自下一年起报送并公示。逾期未年报的，将依法处理。

国家市场监督管理总局监制



# 乙级测绘资质证书

专业类别: 乙级: 工程测量、界线与不动产测绘。\*\*\*

单位名称: 云南诚远房地产土地评估有限公司

注册地址: 云南省玉溪市江川区星云路10号

法定代表人: 顾跃东

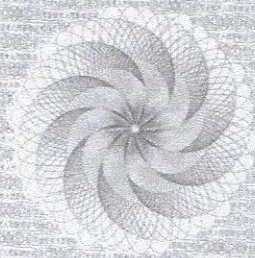
证书编号: 乙测资字53501167

有效期至: 2026年11月1日

此件与原件一致再次复印无效

自然资源部  
发证机关(印章)  
2021年11月2日





中级专业技术人员  
职称证书

CERTIFICATE  
of Intermediate Professional  
and Technical Rank

此件与原件一致再次复印无效



(颁证部门钢印)

姓名 顾跃东  
性别 男  
出生年月 1979年1月

工作单位 云南诚远房地产土地评估有限公司

专业名称 测绘

资格名称 工程师

评审组织 玉溪市工程系列中级职务资格评审委员会

资格认定时间 2017年11月17日

发证时间 2018年1月31日

证书编号 301032333



(颁证部门钢印)

姓名: 唐金丽  
 Full Name \_\_\_\_\_  
 身份证号: \_\_\_\_\_  
 ID Number \_\_\_\_\_  
 证书编号: 玉工初310430171692  
 Certificate No. \_\_\_\_\_

工作单位: 云南诚远房地产土地评估有限公司  
 Work Unit \_\_\_\_\_

资格名称: 助理工程师  
 Qualification \_\_\_\_\_

专业名称: 测绘  
 Profession \_\_\_\_\_

评审组织: 玉溪市建筑、环保工程初级职称评审委员会  
 Appraising Institution \_\_\_\_\_

认定时间: 2020年11月6日  
 Date of Approval \_\_\_\_\_

批复文件: 玉人社发[2020]1733号  
 Approval Document \_\_\_\_\_

签发单位盖章  
 Issued by \_\_\_\_\_

签发日期: 2021年3月1日  
 Issued on \_\_\_\_\_



此件与原件一致再次复印无效

姓名 Name 李雄 性别 Sex 男

出生日期 Birth Date 1990 年 05 月 01 日  
Year Month Day

文化程度 Educational Level 大专

发证日期 Date of Issue 2012年06月27日

证书编号 Certificate No. 1224001001303686

身份证号 ID Card No. 530421199005011314

职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level 地籍测绘员三级

理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test 88.0

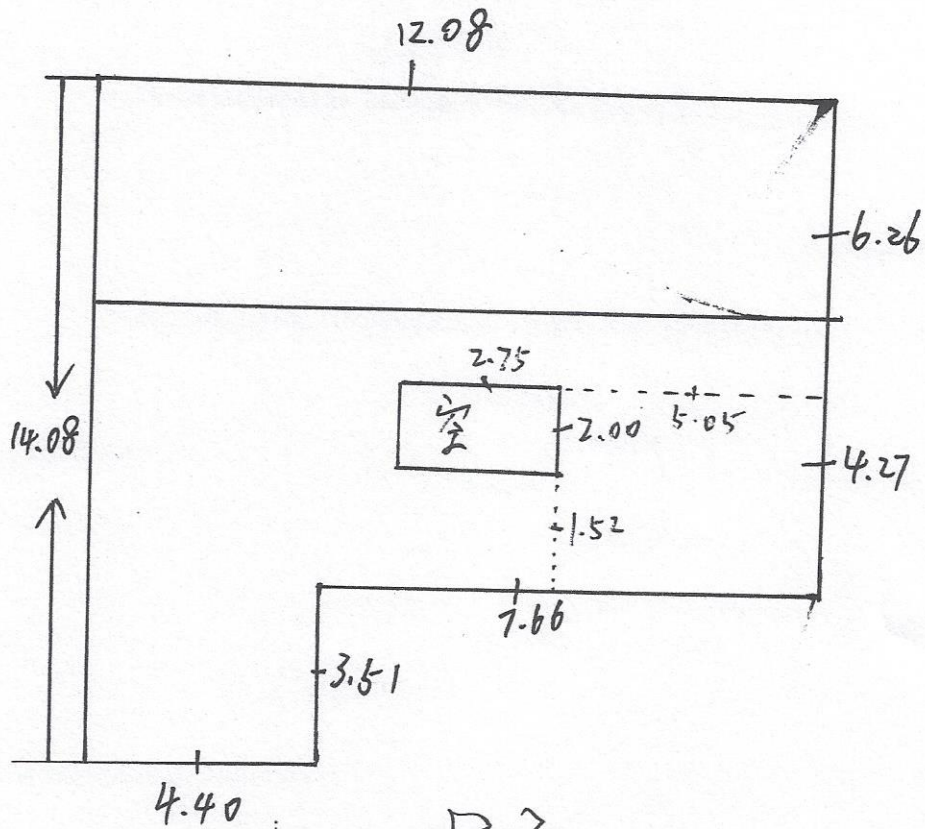
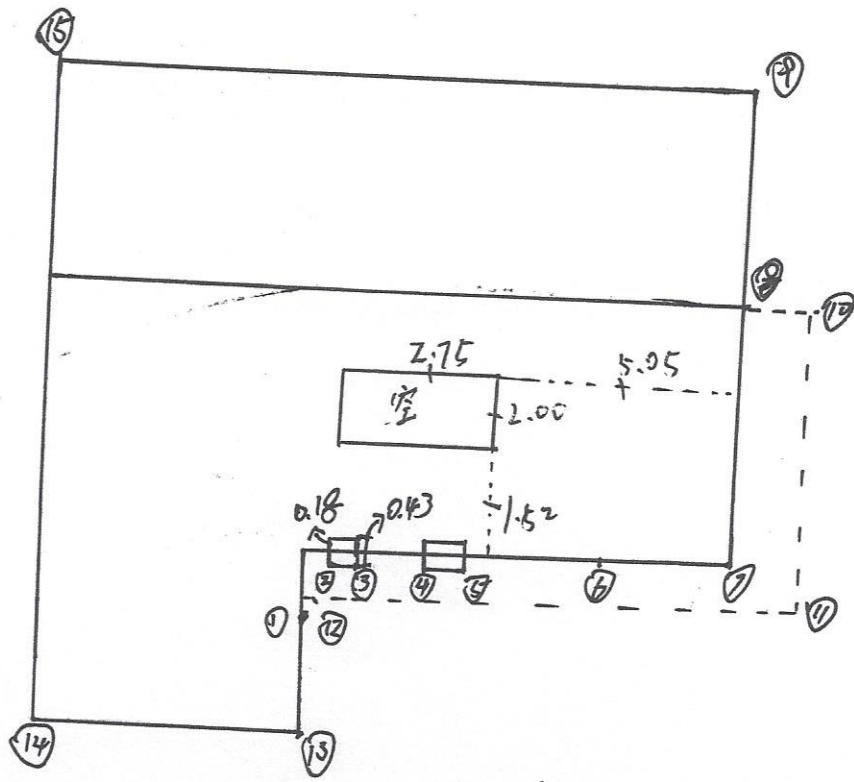
操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test 91.0

评定成绩 Result of Test 良好

职业技能鉴定(指导)中心(印)  
Seal of Occupational Skill Testing Authority

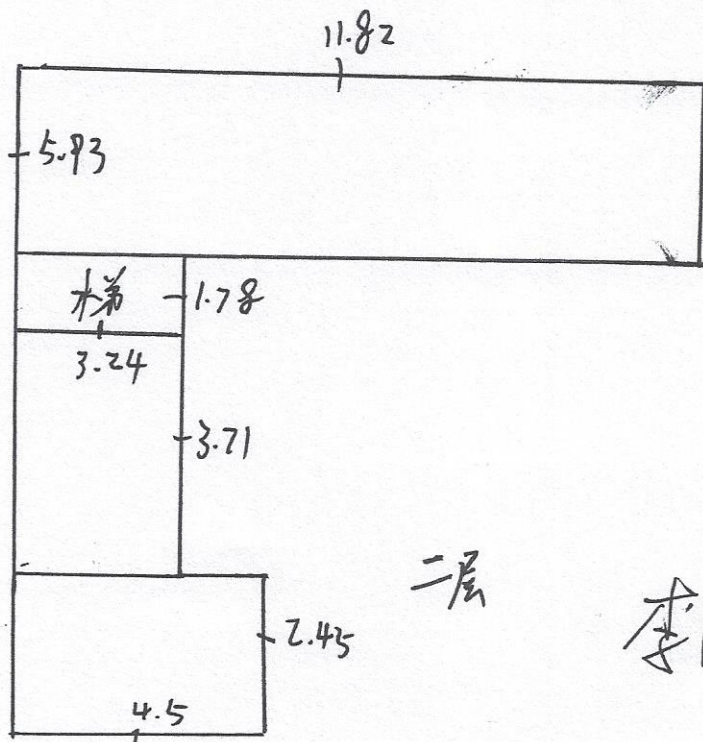
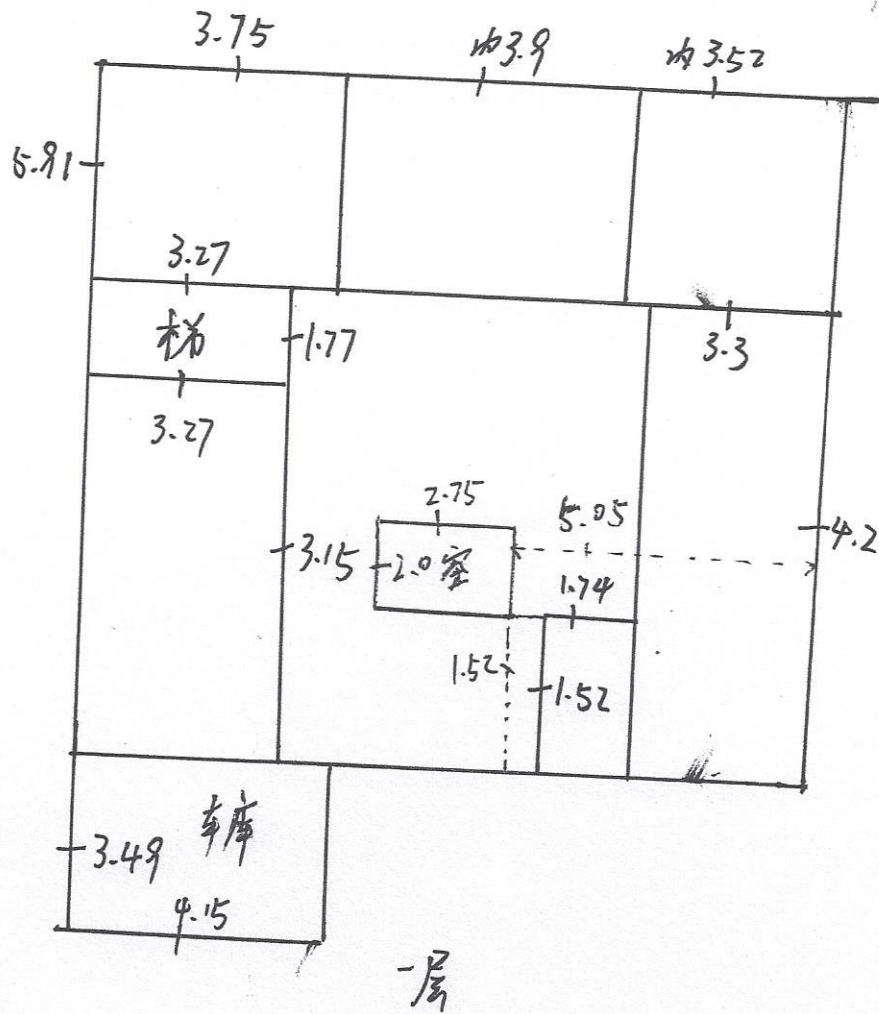
2012 年 06 月 27 日  
Year Month Day

此件与原件一致再次复印无效



李洋气





二层

李洋元

中华人民共和国国家标准：《房产测量规范》GB/T17986-2000 节选：

## 8 房产面积测算

### 8.1 一般规定

#### 8.1.1 房产面积测算的内容

面积测算系指水平面积测算。分为房屋面积和用地面积测算两类，其中房屋面积测算包括房屋建筑面积、共有建筑面积、产权面积、使用面积等测算。

#### 8.1.2 房屋的建筑面积

房屋建筑面积系指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20 米以上(含 2.20 米)的永久建筑。

#### 8.1.3 房屋的使用面积

房屋的使用面积系指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙水平投影计算。

#### 8.1.4 房屋的产权面积

房屋产权面积系指产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积。房屋产权面积由直辖市、市、县房地产行政主管部门登记确权认定。

#### 8.1.5 房屋的共有建筑面积

房屋共有建设面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

#### 8.1.6 面积测算的要求

各类面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差以内，取中数作为最后结果。量距应使用经检定合格的卷尺或其它能达到相应精度的仪器和工具，面积以平方米为单位，取至 0.01m<sup>2</sup>。

### 8.2 房屋建筑面积测算的有关规定

#### 8.2.1 计算全部建筑面积的范围

1. 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。
2. 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在 2.20m 以上部位计算建筑面积。
3. 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在 2.20m 以上的，按其水平投影面积计算。
4. 楼梯间、电梯(观光梯)井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。
5. 房屋天面上，属永久性建筑，层高在 2.20m 以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在 2.20m 以上的部位，按其外围水平投影面积计算。
6. 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
7. 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。
8. 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

9. 房屋间永久性的封闭的架空通廊, 按外围水平投影面积计算。
10. 地下室、半地下室及其相应出入口, 层高在 2 . 20m 以上的, 按其外墙(不包括采光井、防潮层及保护墙)外围水平投影面积计算。
11. 有柱或有围护结构的门廊、门斗, 按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。
12. 玻璃幕墙等作为房屋外墙的, 按其外围水平投影面积计算。
13. 属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。
14. 依坡地建筑的房屋, 利用吊脚做架空层, 有围护结构的, 按其高度在 2 . 20m 以上部位的外围水平面积计算。
15. 有伸缩缝的房屋, 若其与室内相通的, 伸缩缝计算建筑面积。

#### 8 . 2 . 2 计算一半建筑面积的范围

- 1) 与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 2) 独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的, 按其上盖水平投影面积的一半计算。
- 3) 未封闭的阳台、挑廊, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。
- 4) 无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。
- 5) 有顶盖不封闭的永久性的架空通廊, 按外围水平投影面积的一半计算。

#### 8 . 2 . 3 不计算建筑面积的范围

- ① 层高小于 2 . 20m 以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2 . 20m 的地下室和半地下室。
- ② 突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。
- ③ 房屋之间无上盖的架空通廊。
- ④ 房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。
- ⑤ 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。
- ⑥ 骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。
- ⑦ 利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。
- ⑧ 活动房屋、临时房屋、简易房屋。
- ⑨ 独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。
- ⑩ 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。