



房地产估价报告

估价项目名称： 湖北楚荣置业有限公司位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)房地产价值评估

估价委托人： 潜江市人民法院

房地产估价机构： 湖北泽阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 章启标（4220130012）、袁江彩（4220210012）

估价报告出具日期： 2021年12月22日

估价报告编号： 泽阳估字[2021]SF031号

致委托估价人函

潜江市人民法院：

我公司于 2021 年 10 月 15 日接受委托，依据贵院提供的《潜江市人民法院鉴定委托书》（(2021)潜法技委字第 272 号）、《不动产权证》、《张金华府一房一价表》及注册房地产估价师现场查勘，对贵院受理的湖北厚仓物资有限公司与湖北楚荣置业有限公司买卖合同纠纷一案涉及的湖北楚荣置业有限公司所有的位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)房地产的价值进行评估。本次评估对象的总建筑面积为 879.48 m²，以及分摊土地使用权面积，价值时点为 2021 年 10 月 27 日，评估目的是为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

我公司注册房地产估价师于 2021 年 10 月 27 日对估价对象进行了现场查勘以及必要实施的其它评估程序。在此基础上，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规，贵院提供的相关资料及我公司掌握的房地产市场资料，结合本次评估的估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取了比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 10 月 27 日、假定完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为 RMB218.04 万元，大写人民币：**贰佰壹拾捌万零肆佰元整**。详情见估价结果明细表。

特殊说明：

1、本次估价对象建筑面积来源于委托方提供的《张金华府一房一价表》，若与政府职能相关部门认定结果不一致，本报告应作相应调整。

2、本次估价对象所在楼现状已完工，已达到交付标准，本次评估对象

为预售商品房，已办理预售许可证，尚未办理竣工验收许可证，敬请报告使用人予以注意。

估价结果明细表

序号	房号	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	2-1-103	住宅	125.7	2447	30.76
2	2-2-201	住宅	125.7	2526	31.75
3	3-1-1101	住宅	126.15	2470	31.16
4	3-1-1103	住宅	125.26	2470	30.94
5	3-2-1101	住宅	125.26	2470	30.94
6	3-2-1103	住宅	126.15	2470	31.16
7	3-2-101	住宅	125.26	2501	31.33
小计			879.48		218.04

(本估价结果应用的限制条件见“估价结果使用限制”相关说明)

特此函告!



湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人:



2021年12月22日

目 录

致委托估价人函	
注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	4
(六) 估价报告使用限制.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、委托估价人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附 件.....	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已派注册房地产估价师章启标、袁江彩对估价对象的建筑外观、室内使用状况、内部布局、装修及设备情况进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

注册房地产估价师签名

姓 名	注册证书编号		签名日期
<u>章启标</u>	<u>4220130012</u>		<u>2021年12月22日</u>
<u>袁江彩</u>	<u>4220210012</u>		<u>2021年12月22日</u>

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、根据委托方提供的《不动产权证》和《张金华府一房一价表》记载：土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅，本次估价是以估价对象能按房屋整体、持续使用、不改变用途即住宅用途为假设前提。

2、本次评估以人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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为假设前提。

3、本次评估以估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）为假设前提。

4、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、在评估过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

6、我们在假设估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

7、根据委托方提供的《张金华府一房一价表》记载：估价对象总建筑面积为 879.48 平方米，本次估价以此为前提。

8、估价委托人提供了估价对象的《张金华府一房一价表》，我们对记载的面积、用途进行了审慎检查，但未予以核实，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、完整。

9、注册房地产估价师于2021年10月27日进行现场查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修和设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性破坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等重大安全隐患为前提进行评估。

10、本次估价是以委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托方负责。

11、估价报告中估价对象在价值时点客观的公开市场，其价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 存在一个自愿的卖方和买方；
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- (3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；
- (4) 在买卖双方交易行为完成前，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，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) 交易条件公开且不具有排他性；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价；
- (7) 该房地产未设立法定优先受偿权利。

11、本次估价对象由相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《房地产估价规范》，鉴于估价目的是为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，评估不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在任何他项权利（包括租赁权、抵押权）为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

（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）估价报告使用限制

1、本次估价目的是为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其他用途和目的负责。如估价目的变更，须另行评估。

2、本报告估价结果已包含估价对象装修价值以及分摊土地使用权价值，该部份土地使用权不能再另行估价。

3、本次估价对象所在楼现状已完工，已达到交付标准，本次评估对象为预售商品房，已办理预售许可证，尚未办理竣工验收许可证，敬请报告使用人予以注意。

4、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

5、本次评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估

价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

7、本报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的条件下，估价对象在价值时点的市场价值，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响；也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

10、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除委托方以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上；本公司也不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

11、按现行规定，估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即本报告出具之后的一年内，实现估价目的时，可以本报告估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，如超过应用有效期范围，需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

12、如果委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在本估价报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托人承担。

13、本报告的最终解释权由本评估机构所有。

房地产估价结果报告

一、委托估价人

委托法院：潜江市人民法院

二、房地产估价机构

估价方名称：湖北泽阳房地产估价有限公司

法定代表人：章启标

估价方住所：潜江市泰丰办事处太丰垸村泰丰路 49 号

估价资格等级：贰级

估价资格证号：潜房估备字 [2021] 001 号

三、估价目的

为潜江市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象概况

（一）估价对象区位状况

坐落：潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)。(详见估价对象区位示意图)

四至：估价对象位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)。西邻居民区，北邻齐力路，南邻建设路，东邻荆石路。

周边环境及周边物业：周边有华纳影城、游泳馆、何磊水果旗舰店、京东生活超市等，商业繁华程度较好。

交通条件：邻近齐力路，自驾较便捷。

公共配套设施完备程度：周边有张金小学、张金镇中心小学等，估价对象所在地公共配套设施完备程度一般。

(二) 估价对象实物状况

估价对象为潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)，钢混结构，估价对象总建筑面积为 879.48 平方米，约建于 2017 年，具体信息见下表：

序号	栋号	房号	结构	层高 (m)	所在楼层/总楼层	成新率	建筑面积 (m ²)	房屋现状
1	2	1-103	钢混	2.8	1/11	95%	125.7	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
2		2-201	钢混	2.8	2/11	95%	125.7	三室二厅一厨二卫二阳台，内墙为涂料，其余为毛坯，达到交付标准。 ✓
3	3	1-1101	钢混	2.8	1/11	95%	126.15	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
4		1-1103	钢混	2.8	11/11	95%	125.26	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
5		2-1101	钢混	2.8	11/11	95%	125.26	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
6		2-1103	钢混	2.8	11/11	95%	126.15	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
7		2-201	钢混	2.8	2/11	95%	125.26	三室二厅一厨二卫二阳台，内部为毛坯，达到交付标准。 ✓
小计							879.48	

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

本次估价对象位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)房地产，西邻居民区，北邻齐力路，南邻建设路，东邻荆石路。估价对象所在的整块土地地块平整，自然排水状况较好；地基承载力较好、较为稳定，无不良地质现象。估价对象土地开发程度已达“五通一平”。估价对象宗地一面

临路。

(三) 估价对象权属状况

依据委托方提供的《不动产权证书》(鄂(2017)潜江市不动产权第 0002815 号)记载:权利人为湖北楚荣置业有限公司,共有情况为单独所有,坐落为潜江市张金镇齐力大道南侧,不动产单元号为 429005006007GB30038W00000000,权利类型为国有建设用地使用权,权利行政为出让,用途为城镇住宅用地,面积为 26719.3 m²。

根据委托方提供的《建设用地规划许可证》(地字第[2016]2005 号):用地单位为湖北楚荣置业有限公司,用地项目名称为张金华府项目,用地位置为潜江市张金镇张金村齐力大道南,用地性质为二类居住用地,用地面积为 26719.3 m²。

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》(建字第[2017]2002 号):建设单位(个人)为湖北楚荣置业有限公司,建设项目名称为张金华府项目,建设位置为潜江市张金镇齐力大道以南、建设路以北,建设规模为总建筑面积为 55884.54 m²:其中住宅面积为 46737.6 m²(1#楼,地上 11 层,面积为 7001.9 m²; 2#楼,地上 11 层,面积为 7001.9 m²; 3#楼,地上 11 层,面积为 7153.46 m²; 4#楼,地上 11 层,面积为 8554.6 m²; 5#楼,地上 11 层,面积为 8554.5 m²; 6#楼,地上 11 层,面积为 8471.34 m²);游泳馆,地上 1 层,面积为 1192.57 m²;健身活动中心,地上 1 层,面积为 2937.02 m²;物业管理用房面积为 157.45 m²;社区用房面积为 300.55 m²;其它配套设施面积为 151.38 m²;地下室面积为 3966.8 m²。

根据委托方提供的《建筑工程施工许可证》(编号 422429201703140702)

记载：建设单位湖北楚荣置业有限公司，工程名称为张金华府 2#、3#楼及 C 区商铺，建设地址为张金镇齐力大道南，建设规模为 15381.65 m²，合同价格为 1685.75 万元，勘察单位为武汉华太岩土工程有限公司，设计单位为湖北华宇高科建筑设计咨询有限公司，施工单位为荆州市顺建工程有限公司，监理单位为湖北华宇高科建筑设计咨询有限公司。

根据委托方提供的《湖北省商品房预售许可证书》（鄂潜江商预字(2017)0014 号)记载：企业名称为湖北楚荣置业有限公司，详细地址为潜江市张金镇张金村创业园，法定代表人为郭记，项目名称为张金华府，项目地址为潜江市张金镇齐力大道南，总规模为伍万伍仟捌佰捌拾肆点陆肆平方米(55884.64 m²)，销售面积为壹万肆仟壹佰伍拾伍点叁陆平方米(14155.36 m²)，用途为住宅。预售内容：2#楼 11 层，63 套，面积 7001.9 平米；3#楼 11 层，63 套，面积 7153.46 平米。

五、价值时点

本次评估的价值时点为 2021 年 10 月 27 日，即实地查勘完成之日。

六、价值类型

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》的有关规定，我对位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)房地产的价格进行了评估。

本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》
- 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》
- 8、《人民法院委托评估工作规范》；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见》
- 10、《湖北省潜江市人民法院评估委托书》；
- 11、《不动产权证书》；
- 12、《建设用地规划许可证》；
- 13、《建设工程规划许可证》；
- 14、《建筑工程施工许可证》；
- 15、《湖北省商品房预售许可证书》；
- 16、国家和省市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- 17、注册房地产估价师现场查勘、实地调查之结果。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

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，即要求评估价值对

各方估价利害关系人均是公平合理的。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的房屋登记记录、权属证书、有关批文和合同等。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

3、最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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、规模、档次等。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上进行搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。如果效用与价格相比显示价格过高或效用过小，则人们会敬而远之。

5、价值时点原则

价值时点原则是要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

九、估价方法

1、适用的估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象用途为住宅，周边类似房地产交易较活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

2、不适用的估价方法

根据《房地产估价规范》，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。估价对象用途为住宅，且周边类似物业租赁市场不活跃，且根据该房地产市场行情，收益法无法体现该房地产市场价值，故不选用收益法进行评估。

根据《房地产估价规范》，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。由于本次估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，不具有再开发潜力，在合法状态下已符合最高最佳的方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

根据《房地产估价规范》，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。由于本次估价已采用了比较法，且根据该房地产市场行情，成本法

无法体现该房地产市场价值，故本次估价不宜采用成本法进行估价。

因此，根据本次评估的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法作为本次估价的基本方法，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

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。采用直接比较修正和调整公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{100}$$

十、估价结果

受委托方委托，我对位于潜江市张金镇齐力大道南侧(张金华府)房地产进行了评估。经过注册房地产估价师实地勘察、资料分析与计算论证，并结合当地房地产行情，最终确定在价值时点时完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为 RMB218.04 万元，大写人民币：**贰佰壹拾捌万零肆佰元整**。详情见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	房号	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	2-1-103	住宅	125.7	2447	30.76
2	2-2-201	住宅	125.7	2526	31.75
3	3-1-1101	住宅	126.15	2470	31.16

4	3-1-1103	住宅	125.26	2470	30.94
5	3-2-1101	住宅	125.26	2470	30.94
6	3-2-1103	住宅	126.15	2470	31.16
7	3-2-101	住宅	125.26	2501	31.33
小计			879.48		218.04

十一、注册房地产估价师

姓名 注册证书编号 签名 签名日期

章启标 4220130012



2021年12月22日

袁江彩 4220210012



2021年12月22日

十二、实地查勘期

估价人员于2021年10月27日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2021年10月27日至2021年12月22日。

附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象现场勘查照片
- 三、《湖北省潜江市人民法院评估委托书》复印件
- 四、《不动产权证》；
- 五、《建设用地规划许可证》；
- 六、《建设工程规划许可证》；
- 七、《建筑工程施工许可证》；
- 八、《湖北省商品房预售许可证书》；
- 九、《张金华府一房一价表》；
- 十、估价师资格证书复印件
- 十一、估价机构资质证书复印件
- 十二、估价机构营业执照复印件

潜江市人民法院 鉴定委托书

(2021)潜法技委字第272号

湖北泽阳地产咨询有限公司:

湖北厚仑物资有限公司与湖北楚菜

我院受理 置业有限公司买卖合同纠纷一案, 需要进行

房屋价值 评估

鉴定。根据最高人民法院

《人民法院司法鉴定工作暂行规定》第四条的通知, 请委

派有专业知识的人, 对湖北楚菜置业有限公司所有, 位于潜江市汉川路
齐力大道东侧的房屋七套(2号楼1-103室、2-201室, 3号楼1-1101室、1-1103室、

2-1101室、2-1103室、2-201室) 的价值

评估
进行鉴定,

请鉴定人提出书面鉴定结论和签名盖章, 并加盖您单位公章,
证明鉴定人身份。

备注:

电话: 0728-8155717

二〇二一年十月十五日



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

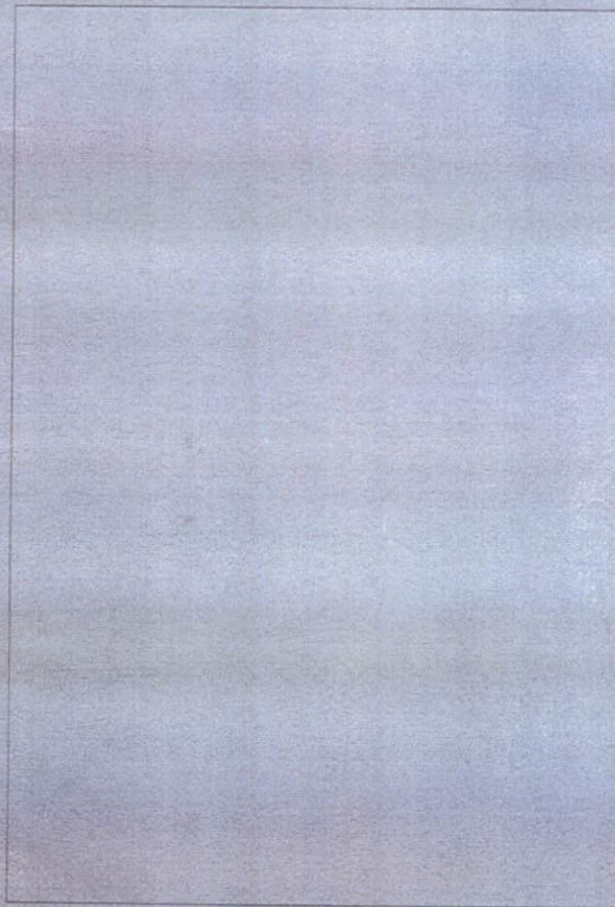


中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 42981503628

鄂(2017)潜江市不动产权第0002815号

附 记

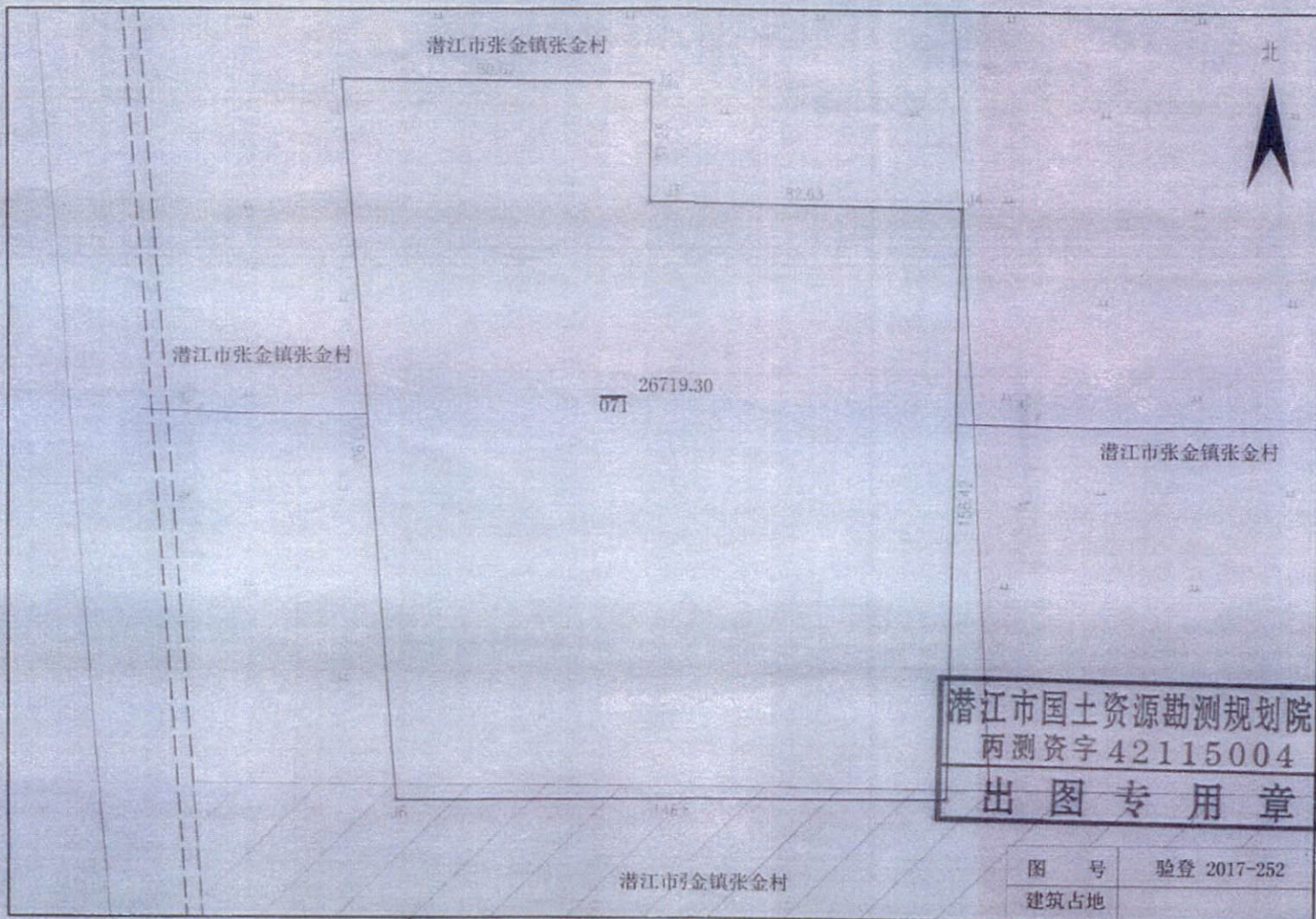
权利人	湖北楚莱置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	潜江市张金镇齐力大道南侧
不动产单元号	429005 006007 GB30038 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	26719.3m ²
使用期限	2014年6月12日起至2084年6月11日止
权利其他状况	土地使用权面积: 26719.30m ² ; 土地专用面积: 26719.30m ² ; 土地分摊面积: 0.00m ²





附图页

湖北楚荣置业有限公司宗地图



潜江市国土资源局
丙测资字42115004
出图专用章

图号	验登 2017-252
建筑占地	

绘图员:王琼美

审核员: 郑云平

1:1500

绘图日期:2017年5月8日

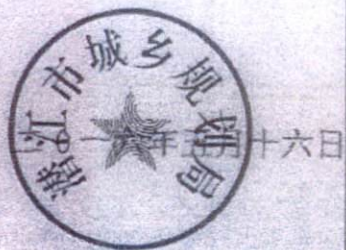
中华人民共和国 建设用地规划许可证

地字第 [2016]2005 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



用地单位	湖北楚荣置业有限公司
用地项目名称	张金华府项目
用地位置	潜江市张金镇张金村齐力大道南
用地性质	二类居住用地
用地面积	26719.3 m ²
建设规模	
附图及附件名称	用地红线图
备注：原用地规划许可证（2013G9004）作废	

遵守事项

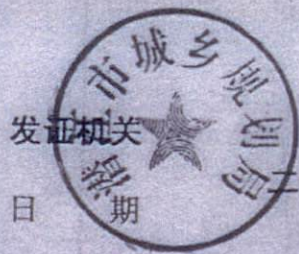
- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 [2017]2002 号

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。

没有加盖公章无效



发证机关
日期

二〇一七年一月六日

建设单位(个人)	湖北楚荣置业有限公司
建设工程名称	张金华府项目
建设位置	潜江市张金镇齐力大道以南、建设路以北
建设规模	总建筑面积为 55884.54 m ² ，其中住宅面积为 46737.6 m ² (1#楼，地上 11 层，面积为 7001.9 m ² ；2#楼，地上 11 层，面积为 7001.9 m ² ；3#楼，地上 11 层，面积为 7153.46 m ² ；4#楼，地上 11 层，面积为 8554.5 m ² ；5#楼，地上 11 层，面积为 8554.5 m ² ；6#楼，地上 11 层，面积为 8471.34 m ²)；游泳馆，地上 1 层，面积为 1192.57 m ² ；健身活动中心，地上 1 层，面积为 441.17 m ² ；文体活动中心，地上 2 层，面积为 2937.02 m ² ；物业管理用房面积为 157.45 m ² ；社区用房面积为 300.55 m ² ；其它配套设施面积为 151.38 m ² ；地下室面积为 3966.8 m ²
附图及附件名称	

遵守事项

建筑红线图定位图

- 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，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 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。

潜15

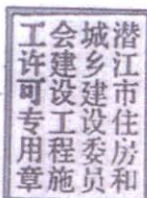
中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 422429201703140702

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。

特发此证

发证机关



发证日期 2017年 3月 14日

建设单位	湖北楚荣置业有限公司		
工程名称	张金华府 2#、3#楼及 C 区商铺		
建设地址	张金镇齐力大道南		
建设规模	15381.65 (m ²)	合同价格	1685.75万元
勘察单位	武汉华太岩土工程有限公司		
设计单位	湖北华宇高科建筑设计咨询有限公司		
施工单位	荆州市顺建工程有限公司		
监理单位	湖北华宇高科建筑设计咨询有限公司		
勘察单位项目负责人	陶宏亮	设计单位项目负责人	吴德祥
施工单位项目负责人	徐敦顺	总监理工程师	徐国新
合同工期	2016.9.23——2017.5.3		
备注	项目经理: 徐敦顺 工程结构及层数: 框剪 五大员: 施工员 周阳 安全员 袁涛 材料员 袁凌云 质检员 胡根根 预算员 雷智全		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、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。



湖北省商品房预售许可证书

鄂潜江商预字(2017)0014号

发 证 机 关



二〇一七 年 六 月 二 十 一 日

张金华府2栋一房一价表

栋号	房号	预售面积			用途	销售单价
		套内面积	分摊面积	合计		
2#	社区办公	293.19	9.779	302.97	社区办公	不售
2#	文化活动中心	266.79	8.899	275.69	文化活动中心	暂不售
2#	1-101	105.951	20.645	126.6	住宅	3200
2#	1-102	73.698	14.360	88.06	住宅	3250
2#	1-103	105.201	20.499	125.7	住宅	3180
2#	2-101	105.201	20.499	125.7	住宅	3170
2#	1-201	105.951	20.645	126.6	住宅	3230
2#	1-202	73.698	14.360	88.06	住宅	3280
2#	1-203	105.201	20.499	125.7	住宅	3210
2#	2-201	105.201	20.499	125.7	住宅	3200
2#	1-301	105.951	20.645	126.6	住宅	3260
2#	1-302	73.698	14.360	88.06	住宅	3310
2#	1-303	105.201	20.499	125.7	住宅	3240
2#	2-301	105.201	20.499	125.7	住宅	3230
2#	2-302	73.698	14.360	88.06	住宅	3420
2#	2-303	105.951	20.649	126.6	住宅	3350
2#	1-401	105.951	20.645	126.6	住宅	3290
2#	1-402	73.698	14.360	88.06	住宅	3340
2#	1-403	105.201	20.499	125.7	住宅	3270
2#	2-401	105.201	20.499	125.7	住宅	3260
2#	2-402	73.698	14.360	88.06	住宅	3450
2#	2-403	105.951	20.649	126.6	住宅	3380
2#	1-501	105.951	20.645	126.6	住宅	3320
2#	1-502	73.698	14.360	88.06	住宅	3370
2#	1-503	105.201	20.499	125.7	住宅	3300
2#	2-501	105.201	20.499	125.7	住宅	3290
2#	2-502	73.698	14.360	88.06	住宅	3480
2#	2-503	105.951	20.649	126.6	住宅	3410
2#	1-601	105.951	20.645	126.6	住宅	3350
2#	1-602	73.698	14.360	88.06	住宅	3400
2#	1-603	105.201	20.499	125.7	住宅	3330

2#	2-601	105.201	20.499	125.7	住宅	3320
2#	2-602	73.698	14.360	88.06	住宅	3510
2#	2-603	105.951	20.649	126.6	住宅	3440
2#	1-701	105.951	20.645	126.6	住宅	3380
2#	1-702	73.698	14.360	88.06	住宅	3430
2#	1-703	105.201	20.499	125.7	住宅	3360
2#	2-701	105.201	20.499	125.7	住宅	3350
2#	2-702	73.698	14.360	88.06	住宅	3540
2#	2-703	105.951	20.649	126.6	住宅	3470
2#	1-801	105.951	20.645	126.6	住宅	3410
2#	1-802	73.698	14.360	88.06	住宅	3460
2#	1-803	105.201	20.499	125.7	住宅	3390
2#	2-801	105.201	20.499	125.7	住宅	3380
2#	2-802	73.698	14.360	88.06	住宅	3570
2#	2-803	105.951	20.649	126.6	住宅	3500
2#	1-901	105.951	20.645	126.6	住宅	3440
2#	1-902	73.698	14.360	88.06	住宅	3490
2#	1-903	105.201	20.499	125.7	住宅	3420
2#	2-901	105.201	20.499	125.7	住宅	3410
2#	2-902	73.698	14.360	88.06	住宅	3600
2#	2-903	105.951	20.649	126.6	住宅	3530
2#	1-1001	105.951	20.645	126.6	住宅	3470
2#	1-1002	73.698	14.360	88.06	住宅	3520
2#	1-1003	105.201	20.499	125.7	住宅	3450
2#	2-1001	105.201	20.499	125.7	住宅	3440
2#	2-1002	73.698	14.360	88.06	住宅	3630
2#	2-1003	105.951	20.649	126.6	住宅	3560
2#	1-1101	105.951	20.645	126.6	住宅	3500
2#	1-1102	73.698	14.360	88.06	住宅	3550
2#	1-1103	105.201	20.499	125.7	住宅	3480
2#	2-1101	105.201	20.499	125.7	住宅	3470
2#	2-1102	73.698	14.360	88.06	住宅	3660
2#	2-1103	105.951	20.649	126.6	住宅	3590

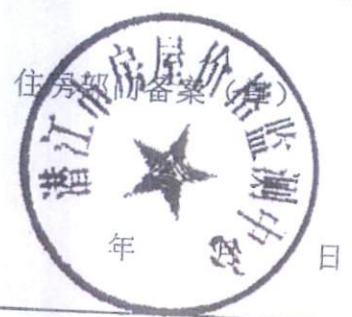
备注：本小区未配套天然气，备案价不含天然气。

3#	2-1101	105.201	20.054	125.26	住宅	3450
3#	2-1102	73.698	14.049	87.75	住宅	3500
3#	2-1103	105.951	20.197	126.15	住宅	3550

备注：本小区未配套天然气，备案价不含天然气。

物价部门备案（章）

2017年6月13日



张金华府3栋一房一价表

栋号	房号	预售面积			用途	销售单价
		套内面积	分摊面积	合计		
3#	1-101	105.951	20.197	126.15	住宅	3160
3#	1-102	73.698	14.049	87.75	住宅	3220
3#	1-103	105.201	20.054	125.26	住宅	3140
3#	2-101	105.201	20.054	125.26	住宅	3150
3#	2-102	73.698	14.049	87.75	住宅	3200
3#	设备间	10.240	0.339	10.58	设备间	不售
3#	卫生间	4.860	0.161	5.02	卫生间	不售
3#	文体活动中心	589.650	19.516	609.17	文体活动中心	暂不售
3#	消防控制室	31.000	1.026	32.03	消防控制室	不售
3#	小区电信间	11.880	0.393	12.27	小区电信间	不售
3#	1-201	105.951	20.197	126.15	住宅	3190
3#	1-202	73.698	14.049	87.75	住宅	3250
3#	1-203	105.201	20.054	125.26	住宅	3170
3#	2-201	105.201	20.054	125.26	住宅	3180
3#	2-202	73.698	14.049	87.75	住宅	3230
3#	1-301	105.951	20.197	126.15	住宅	3220
3#	1-302	73.698	14.049	87.75	住宅	3280
3#	1-303	105.201	20.054	125.26	住宅	3200
3#	2-301	105.201	20.054	125.26	住宅	3210
3#	2-302	73.698	14.049	87.75	住宅	3260
3#	2-303	105.951	20.197	126.15	住宅	3310
3#	1-401	105.951	20.197	126.15	住宅	3250
3#	1-402	73.698	14.049	87.75	住宅	3310
3#	1-403	105.201	20.054	125.26	住宅	3230
3#	2-401	105.201	20.054	125.26	住宅	3240
3#	2-402	73.698	14.049	87.75	住宅	3290
3#	2-403	105.951	20.197	126.15	住宅	3340
3#	1-501	105.951	20.197	126.15	住宅	3280
3#	1-502	73.698	14.049	87.75	住宅	3340
3#	1-503	105.201	20.054	125.26	住宅	3260
3#	2-501	105.201	20.054	125.26	住宅	3270

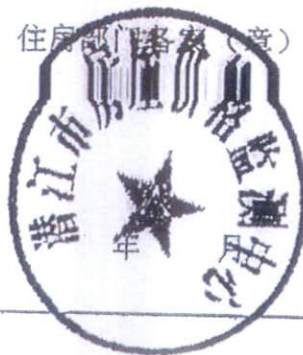
3#	2-502	73.698	14.049	87.75	住宅	3320
3#	2-503	105.951	20.197	126.15	住宅	3370
3#	1-601	105.951	20.197	126.15	住宅	3310
3#	1-602	73.698	14.049	87.75	住宅	3370
3#	1-603	105.201	20.054	125.26	住宅	3290
3#	2-601	105.201	20.054	125.26	住宅	3300
3#	2-602	73.698	14.049	87.75	住宅	3350
3#	2-603	105.951	20.197	126.15	住宅	3400
3#	1-701	105.951	20.197	126.15	住宅	3340
3#	1-702	73.698	14.049	87.75	住宅	3400
3#	1-703	105.201	20.054	125.26	住宅	3320
3#	2-701	105.201	20.054	125.26	住宅	3330
3#	2-702	73.698	14.049	87.75	住宅	3380
3#	2-703	105.951	20.197	126.15	住宅	3430
3#	1-801	105.951	20.197	126.15	住宅	3370
3#	1-802	73.698	14.049	87.75	住宅	3430
3#	1-803	105.201	20.054	125.26	住宅	3350
3#	2-801	105.201	20.054	125.26	住宅	3360
3#	2-802	73.698	14.049	87.75	住宅	3410
3#	2-803	105.951	20.197	126.15	住宅	3460
3#	1-901	105.951	20.197	126.15	住宅	3400
3#	1-902	73.698	14.049	87.75	住宅	3460
3#	1-903	105.201	20.054	125.26	住宅	3380
3#	2-901	105.201	20.054	125.26	住宅	3390
3#	2-902	73.698	14.049	87.75	住宅	3440
3#	2-903	105.951	20.197	126.15	住宅	3490
3#	1-1001	105.951	20.197	126.15	住宅	3430
3#	1-1002	73.698	14.049	87.75	住宅	3490
3#	1-1003	105.201	20.054	125.26	住宅	3410
3#	2-1001	105.201	20.054	125.26	住宅	3420
3#	2-1002	73.698	14.049	87.75	住宅	3470
3#	2-1003	105.951	20.197	126.15	住宅	3520
3#	1-1101	105.951	20.197	126.15	住宅	3460
3#	1-1102	73.698	14.049	87.75	住宅	3520
3#	1-1103	105.201	20.054	125.26	住宅	3440

物价部门备案(章)



2017年 6月 13日

住房部门备案(章)



日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00173219

姓名 / Full name

章启标

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110108196907082251

注册号 / Registration No.

4220130012

执业机构 / Employer

湖北泽阳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242924

姓名 / Full name

袁江彩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

429005199408212672

注册号 / Registration No.

4220210012

执业机构 / Employer

湖北泽阳房地产估价有限公司

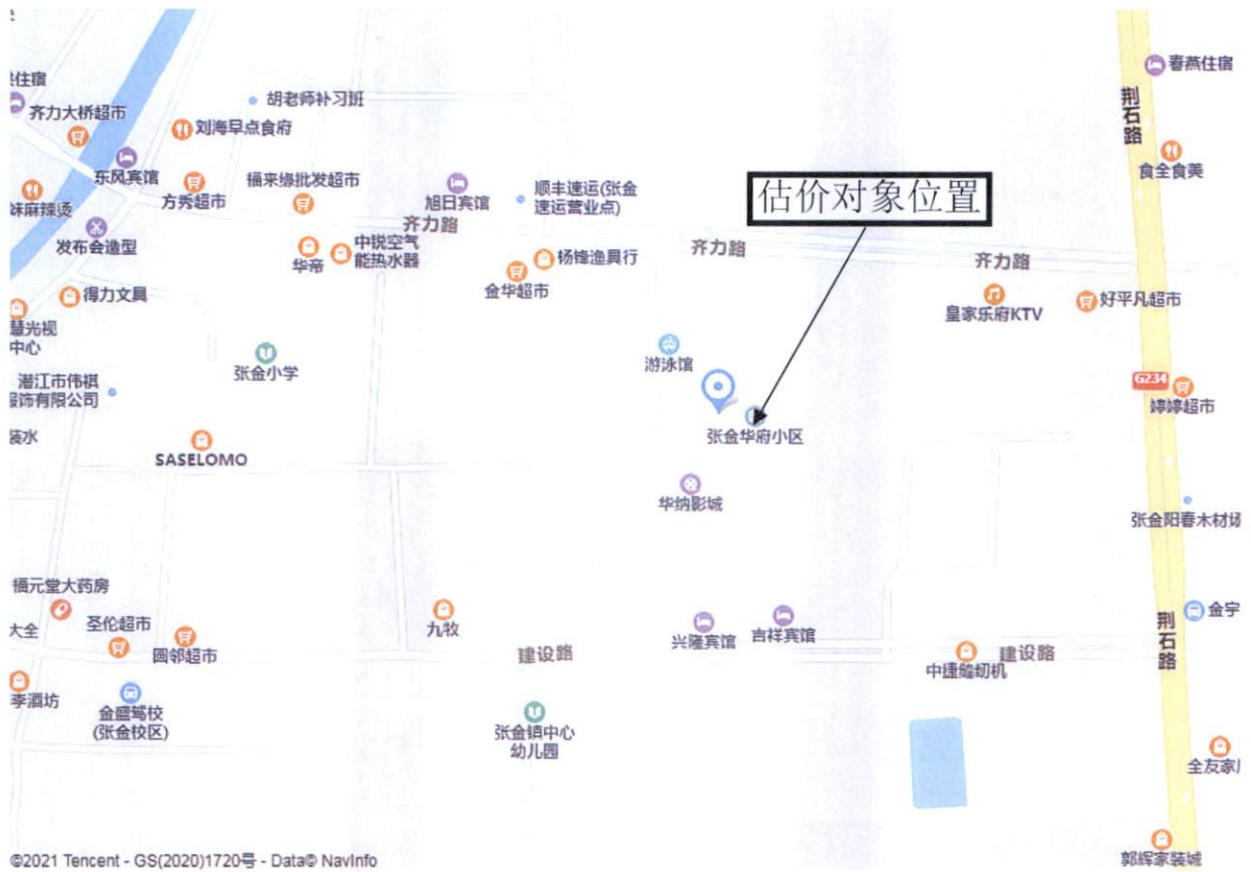
有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature



估价对象位置示意图



估价对象现场勘察照片



估价对象周边道路一



估价对象周边道路二



估价对象入口



估价对象小区内部环境



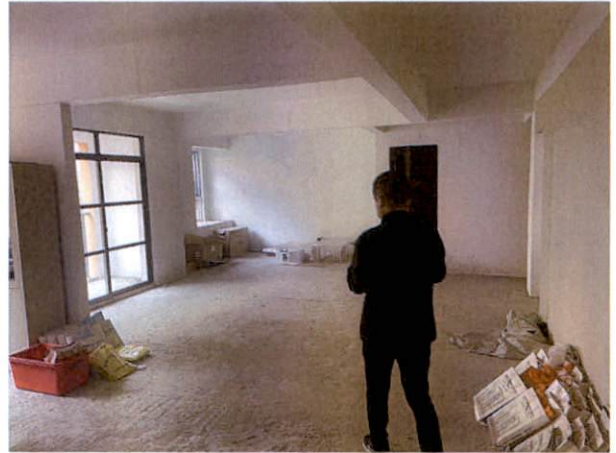
估价对象 2#楼整体外观



估价对象单元门



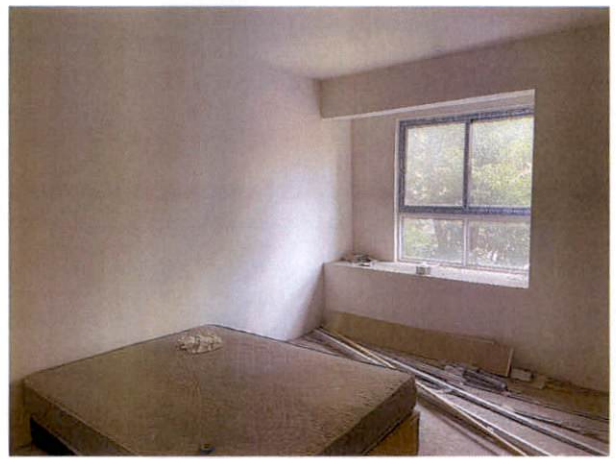
估价对象入户门



估价对象内部状况一



估价对象内部状况二



估价对象内部状况三



估价对象单元门



估价对象入户门



估价对象内部状况一



估价对象内部状况二



估价对象 3#楼外观



估价对象入户门



估价对象内部状况一



估价对象内部状况二