



鸿天评估

评估 报告 书



湖南鸿天房地产土地评估有限公司

HUNAN HONGTIAN REAL ESTATE & LAND APPRAISAL CO., LTD

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角
常德市武陵区宏祥华府小区 1、2、3、4、5、7#
涉执 106 套商品住房及 23 套商业用房
市场价值司法鉴定评估

估价委托人：湖南省常德市中级人民法院

房地产估价机构：湖南鸿天房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪家文（注册号：4319980018）
赵明（注册号：4320000019）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 18 日

估价报告编号：湘鸿房地(2022)(鉴)字第 F-0401 号

致估价委托人函

湖南省常德市中级人民法院：

受贵院的委托，因湖南兴宇通达建设有限公司与湖南宏祥房地产开发有限公司合同、无因管理不当得利纠纷一案，需对常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角宏祥华府小区 1、2、3、4、5、7#106 套商品住房及 23 套商业用房的 market 价值进行评估[司法评估委托书编号：(2022)湘 07 执 113 号]。本估价机构派出估价人员(注册房地产估价师洪家文、注册号 4319980018，注册房地产估价师赵明 注册号：4320000019)对估价对象进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角宏祥华府小区 1、2、3、4、5、7#106 套商品住房及 23 套商业用房，根据估价委托人提供的《商品房建筑面积预测报告》，评估总房屋建筑面积 18092.48 m²，其中商品住房建筑面积 13703.06 m²，商业用房建筑面积 4389.42 m²，房屋结构为钢混；该楼盘土地使用权《不动产权证书》总证号为：湘(2019)常德市不动产权第 0038595 号，共有宗地面积 19675.53 m²，土地使用权类型为出让。

估价对象评估财产范围包括房屋及其应分摊的土地使用权，不考虑债权债务及其他优先受偿款等权益影响。

价值时点：2022 年 3 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为：

估价对象在价值时点不考虑相关欠缴税金及相关费用(包含税收、水电费等及滞纳金)，不考虑财产处置费(包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)的市场价值为：壹亿陆仟陆佰捌拾玖万壹仟壹佰贰拾柒元整(¥166891127 元)。



表一：估价结果明细表

序号	栋号	房号	用途	结构	层次	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	1#	303	住宅	钢混	3/30	120.63	6328	763347
2		304	住宅	钢混	3/30	120.63	6328	763347
3		401	住宅	钢混	4/30	120.63	6358	766966
4		402	住宅	钢混	4/30	120.63	6358	766966
5		403	住宅	钢混	4/30	120.63	6358	766966
6		404	住宅	钢混	4/30	120.63	6358	766966
7		501	住宅	钢混	5/30	120.63	6388	770584
8		502	住宅	钢混	5/30	120.63	6388	770584
9		503	住宅	钢混	5/30	120.63	6388	770584
10		504	住宅	钢混	5/30	120.63	6388	770584
11		601	住宅	钢混	6/30	120.63	6418	774203
12		602	住宅	钢混	6/30	120.63	6418	774203
13		701	住宅	钢混	7/30	120.63	6448	777822
14		702	住宅	钢混	7/30	120.63	6448	777822
15		704	住宅	钢混	7/30	120.63	6448	777822
16		801	住宅	钢混	8/30	120.63	6478	781441
17		802	住宅	钢混	8/30	120.63	6478	781441
18		1401	住宅	钢混	14/30	120.63	6658	803155
19		1403	住宅	钢混	14/30	120.63	6658	803155
20		1703	住宅	钢混	17/30	120.63	6748	814011
21		1803	住宅	钢混	18/30	120.63	6778	817630
22		1804	住宅	钢混	18/30	120.63	6778	817630
23		1903	住宅	钢混	19/30	120.63	6808	821249
24		2003	住宅	钢混	20/30	120.63	6838	824868
25		2103	住宅	钢混	21/30	120.63	6868	828487
26		2203	住宅	钢混	22/30	120.63	6898	832106
27		2901	住宅	钢混	29/30	120.63	7108	857438
28		2902	住宅	钢混	29/30	120.63	7108	857438
29		2903	住宅	钢混	29/30	120.63	7108	857438
30		2904	住宅	钢混	29/30	120.63	7108	857438
31		101	商业	钢混	1/30	105.1	25770	2708427
32		102	商业	钢混	1/30	110.66	25770	2851708
33		103	商业	钢混	1/30	64.91	25770	1672731



34		101	商业	钢混	1/30	65.72	25770	1693604
35		105	商业	钢混	1/30	65.72	25770	1693604
36		106	商业	钢混	1/30	64.91	25770	1672731
37		107	商业	钢混	1/30	110.66	25770	2851708
38		108	商业	钢混	1/30	105.1	25770	2708427
39	2#	202	住宅	钢混	2/30	132.51	6298	834548
40		301	住宅	钢混	3/30	132.51	6328	838523
41		302	住宅	钢混	3/30	132.51	6328	838523
42		401	住宅	钢混	4/30	132.51	6358	842499
43		402	住宅	钢混	4/30	132.51	6358	842499
44		501	住宅	钢混	5/30	132.51	6388	846474
45		502	住宅	钢混	5/30	132.51	6388	846474
46		601	住宅	钢混	6/30	132.51	6418	850449
47		602	住宅	钢混	6/30	132.51	6418	850449
48		702	住宅	钢混	7/30	132.51	6448	854424
49		802	住宅	钢混	8/30	132.51	6478	858400
50		902	住宅	钢混	9/30	132.51	6508	862375
51		1002	住宅	钢混	10/30	132.51	6538	866350
52		1301	住宅	钢混	13/30	132.51	6628	878276
53		1402	住宅	钢混	14/30	132.51	6658	882252
54		1502	住宅	钢混	15/30	132.51	6688	886227
55		1601	住宅	钢混	16/30	132.51	6718	890202
56		101	商业	钢混	1/30	53.67	27126	1455852
57		102	商业	钢混	1/30	52.42	27126	1421945
58		103	商业	钢混	1/30	52.42	27126	1421945
59		104	商业	钢混	1/30	52.42	27126	1421945
60		105	商业	钢混	1/30	108.12	27126	2932863
61		106	商业	钢混	1/30	70.9	27126	1923233
62		107	商业	钢混	1/30	199.65	27126	5415706
63	3#	201	住宅	钢混	2/30	132.89	6298	836941
64		202	住宅	钢混	2/30	132.89	6298	836941
65		301	住宅	钢混	3/30	132.89	6328	840928
66		302	住宅	钢混	3/30	132.89	6328	840928
67		401	住宅	钢混	4/30	132.89	6358	844915
68		402	住宅	钢混	4/30	132.89	6358	844915
69		501	住宅	钢混	5/30	132.89	6388	848901
70		502	住宅	钢混	5/30	132.89	6388	848901
71		601	住宅	钢混	6/30	132.89	6418	852888
72		702	住宅	钢混	7/30	132.89	6448	856875
73		801	住宅	钢混	8/30	132.89	6478	860861
74		901	住宅	钢混	9/30	132.89	6508	864848
75		1101	住宅	钢混	11/30	132.89	6568	872822

76		1201	住宅	钢混	12/30	132.89	6598	876808
77		1401	住宅	钢混	14/30	132.89	6658	884782
78		1402	住宅	钢混	14/30	132.89	6658	884782
79		2401	住宅	钢混	24/30	132.89	6958	924649
80		2402	住宅	钢混	25/30	132.89	6988	928635
81		2501	住宅	钢混	25/30	132.89	6988	928635
82		2602	住宅	钢混	26/30	132.89	7018	932622
83		2701	住宅	钢混	27/30	132.89	7048	936609
84		2801	住宅	钢混	28/30	132.89	7078	940595
85		2901	住宅	钢混	29/30	132.89	7108	944582
86		2902	住宅	钢混	29/30	132.89	7108	944582
87		202	住宅	钢混	2/30	132.56	6298	834863
88		302	住宅	钢混	3/30	132.56	6328	838840
89		402	住宅	钢混	4/30	132.56	6358	842816
90		501	住宅	钢混	5/30	132.56	6388	846793
91		502	住宅	钢混	5/30	132.56	6388	846793
92		601	住宅	钢混	6/30	132.56	6418	850770
93		602	住宅	钢混	6/30	132.56	6418	850770
94		801	住宅	钢混	8/30	132.56	6478	858724
95		802	住宅	钢混	8/30	132.56	6478	858724
96		901	住宅	钢混	9/30	132.56	6508	862700
97		1401	住宅	钢混	14/30	132.56	6658	882584
98		1402	住宅	钢混	14/30	132.56	6658	882584
99		1801	住宅	钢混	18/30	132.56	6778	898492
100	4#	1802	住宅	钢混	18/30	132.56	6778	898492
101		2202	住宅	钢混	22/30	132.56	6898	914399
102		2301	住宅	钢混	23/30	132.56	6928	918376
103		2401	住宅	钢混	24/30	132.56	6958	922352
104		2402	住宅	钢混	24/30	132.56	6958	922352
105		2501	住宅	钢混	25/30	132.56	6988	926329
106		2601	住宅	钢混	26/30	132.56	7018	930306
107		2601	住宅	钢混	26/30	132.56	7018	930306
108		2701	住宅	钢混	27/30	132.56	7048	934283
109		2702	住宅	钢混	27/30	132.56	7048	934283
110		2802	住宅	钢混	28/30	132.56	7078	938260
111		101	商业	钢混	1/30	97.19	27126	2636376
112		102	商业	钢混	1/30	76.24	27126	2068086
113		103	商业	钢混	1/30	190.96	27126	5179981
114	5#	201	住宅	钢混	2/30	132.79	6298	836311
115		202	住宅	钢混	2/30	132.79	6298	836311
116		301	住宅	钢混	3/30	132.79	6328	840295
117		302	住宅	钢混	3/30	132.79	6328	840295



118		401	住宅	钢混	4/30	132.79	6358	844279
119		402	住宅	钢混	4/30	132.79	6358	844279
120		1801	住宅	钢混	18/30	132.79	6778	900051
121		2401	住宅	钢混	24/30	132.79	6958	923953
122		2601	住宅	钢混	26/30	132.79	7018	931920
123		2701	住宅	钢混	27/30	132.79	7048	935904
124		2901	住宅	钢混	29/30	132.79	7108	943871
125	7#	101	商业	钢混	1/5	548.53	28482	15623231
126		201	商业	钢混	2/5	548.53	8545	4687189
127		301	商业	钢混	3/5	548.53	7405	4061865
128		401	商业	钢混	4/5	548.53	7405	4061865
129		501	商业	钢混	5/5	548.53	7405	4061865
合计						18092.48		166891127

注：1、如估价对象如存在相关欠缴税金及相关费用(包含税收、水电费等及滞纳金)，建议应从财产处置价款中进行相应扣除。

2、本次估价未考虑财产处置费(包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)对市场价值的影响(因为该类费用地方政策及优惠幅度差异较大，无法准确测算)，建议最终从财产处置价款中进行相应扣除。

特别提示：

1、有关资料来源及未经实地确认或无法确认的资料和估价事项

本次估价所依据的资料源于估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘和调查收集的资料。

(1)估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范及地方有关房地产估价技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2)房屋区位状况、实物状况、房地产市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地查勘和调查取得。

(3)在人民法院组织下，我公司估价专业人员于2022年3月28日对估价对象进行了实地查勘，人民法院已通知当事人到场。经注册房地产估价师现场核对，查勘对象与评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围一致，且实地查勘记录，已由注册房地产估价师和见证人签字或盖章。

2、对估价结果和估价工作可能影响的变化事项

(1)本估价结果是在满足房地产所设定条件下的房地产市场价格。估价报告有效期内，如遇国家房地产政策变动、类似房地产市场价格起伏较大、估价委托人提供的相关资料变化等情况，建议估价结果应作相应调整。

(2)本次估价采用的房屋用途、结构、层次等以估价委托人提供的《商品房建筑面积预测报告》、《建筑工程规划审批单》等资料为依据，最终应以不动产权属证书登记信息为准，房屋用途、结构、层次如有变动，估价结果应作相应调整。

(3)根据估价委托人提供的相关资料记载，由于建设单位与施工单位结算纠纷，截止价值时点，估价对象所在小区仍有部分工程未完工。该情况对估价对象变现会存在一定影响，本次估价已考虑该因素对市场评估价值的影响。

(4)根据估价委托人提供的《建筑工程规划审批单》记载，1#楼商业用房规划建筑面积为 668 m²，2#楼商业用房规划建筑面积为 569 m²，4#楼商业用房规划建筑面积为 352 m²，7#楼商业用房规划建筑面积为 2761 m²。根据《商品房建筑面积预测报告》统计，1#楼商业用房建筑面积为 692.78 m²，2#楼商业用房建筑面积为 589.6 m²，4#楼商业用房建筑面积为 364.39 m²，4#楼商业用房建筑面积为 2742.65 m²。本次估价依据《商品房建筑面积预测报告》记载建筑面积进行测算，最终应以不动产权属证书登记信息为准，建筑面积如有变动，估价结果应作相应调整。

3、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理

(1)本次估价设定估价对象未涉及与估价对象有关的抵押权和其他可能存在的债权和债务。

(2)本评估结果所示市场价值对应的交易税费负担或处理方式，以转让人和买受人各自负担为前提。

(3)估价委托人未明确存在评估对象有欠缴税金及相关费用，本次评估结果不考虑存在欠缴税金及相关费用对评估价格的影响。

(4)估价委托人未明确存在估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况的资料，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价不考虑估价对象存在的租赁权、用益物权及占用使用情况对评估结果的影响。

(5)估价委托人未书面明确财产处置费用(评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等)从财产处置价款中扣除,本次估价不扣除财产处置费用。

(6)本次评估结果已经恰当考虑涉执房地产被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

(7)估价对象暂未办理不动产权利登记手续,出于职权范围限制,我司无法对其不动产权利人做准确界定,故评估时对其不动产权利人不做描述,最终不动产权利人界定应以不动产登记机构的不动产权属证书或者不动产登记证明资料为准。

(8)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出,由于报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右两边不完全等的情况。此情况不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、其他需要特殊说明的问题

(1)本报告所示币种为人民币。

(2)报告的使用期限:自估价报告出具之日起一年内有效。

(3)当事人、利害关系人如对估价结果有异议,应在收到报告之日起五日内提出书面异议书。



目 录

致估价委托人函	02
估价师声明	10
估价假设和限制条件	11
估价结果报告	15
一、估价委托人	15
二、房地产估价机构	15
三、估价目的	15
四、估价对象	23
五、价值时点	23
六、价值类型	23
七、估价原则	23
八、估价依据	24
九、估价方法	25
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
附件	27
估价技术报告（存档）	



估价师声明

我们郑重声明：

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。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依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》、《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、房地产估价专业人员对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关资料记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、估价报告的假设条件

1、一般假设

(1)对权属证书等资料审慎检查。估价对象暂未办理不动产权利登记手续，估价委托人提供了估价对象的《商品房建筑面积预测报告》、《建筑工程规划审批单》等资料，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。

(2)对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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，假定估价对象能正常安全使用。

(3)对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房建筑面积预测报告》记载建筑面积大体相当。

(4)对租赁权、用益物权及占有使用情况尽职调查。人民法院对估价对象未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(5)估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6)对房地产市场的假设。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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；



- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(7)估价对象为整个房地产中的一部分。估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

(1)经实地调查，房屋建成年份为 2019 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，且设定与实际建成年代相符。

(2)本次估价采用的房屋建筑面积、用途、结构、层次等以估价委托人提供的《商品房建筑面积预测报告》、《建筑工程规划审批单》等资料为依据，且设定与实际相符，最终应以不动产权属证书登记信息为准，房屋建筑面积、用途、结构、层次如有变动，估价结果应作相应调整。

(3)根据估价委托人提供的相关资料记载，由于建设单位与施工单位结算纠纷，截止价值时点，估价对象所在小区仍有部分工程未完工。该情况对估价对象变现会存在一定影响，本次估价已考虑该因素对市场评估价值的影响。

(4)本次估价假设估价对象能顺利通过竣工验收，且能顺利办理不动产权利登记手续。

3、背离事实假设

(1)本次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而评估房地产市场价值，不考虑估价对象被查封以及如存在的担保物权和其它优先受偿权的影响。

4、不相一致假设

无此项假设。

5、依据不足假设

在人民法院组织下，我公司估价专业人员于 2022 年 3 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，人民法院已通知当事人到场。经估价专业人员现场核对，查勘对象与评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围一致，且实地查勘记录，已由

估价专业人员和见证人签字或盖章。

二、估价报告的使用限制条件

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、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

3、本次估价价值时点以估价专业人员现场查勘之日 2022 年 3 月 28 日为依据。

4、本评估报告评估结果为人民法院确定财产处置参考价服务，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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内使用评估报告。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。

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

7、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会使用。

8、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，如果估价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会使用。

9、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价专业人员不承担相关责任。

10、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。



11、未经估价机构书面同意，本评估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，亦不得以其他方式公开发表。



估价结果报告

一、估价委托人：湖南省常德市中级人民法院

地 址：常德市武陵区紫菱路 1806 号

联 系 人：彭珊珊

联 系 电 话：18932156060

二、房地产估价机构：湖南鸿天房地产土地评估有限公司

住所：常德市武陵区育才路 445 号

法定代表人：洪家文

资质等级：贰级

发证单位：湖南省住房和城乡建设厅

证书编号：湘建房估（常）字第 0120023 号

统一社会信用代码：9143070273049580XW

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、估价对象范围

估价对象：常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角常德市武陵区宏祥华府小区 1、2、3、4、5、7#106 套商品住房及 23 套商业用房，根据估价委托人提供的《商品房建筑面积预测报告》，评估总房屋建筑面积 18092.48 m²，其中商品住房建筑面积 13703.06 m²，商业用房建筑面积 4389.42 m²，房屋结构为钢混；该楼盘土地使用权《不动产权证书》总证号为：湘（2019）常德市不动产权第 0038595 号，共有宗地面积 19675.53 m²，土地使用权类型为出让。

估价对象评估财产范围包括房屋及其应分摊的土地使用权，不考虑债权债务及其他优先受偿款等权益影响。

2、区位状况描述

(1)位置状况

①坐落：常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角常德市武陵区宏祥华府。

②方位：估价对象位于常德市武陵区北部，东抵白马湖安置小区、南抵亲水路、西抵扬谷路、北抵白马嘉苑小区，具体见位置示意图。

③与重要场所（设施）的距离：距万达广场约 1.8km。

④临街（路）状况：临扬谷路、亲水路。

⑤土地级别：根据常德市人民政府办公室《关于市城区实施新基准地价的通知》常政办函〔2021〕7号，估价对象宗地属常德市商业三级、住宅二级用地。

(2)交通状况

①道路状况：临扬谷路、亲水路，道路通达度较好。

②出入可利用交通工具：主要为公交车、出租车及私家车，交通较便捷。

③交通管制情况：周边道路无特殊交通管制。

④停车方便度：估价对象所在小区有地下停车场，停车方便。

(3)外部配套设施状况

①基础设施：估价对象红线内外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气），道路平坦通达，水、电供给保证率高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生产、生活日常需要。

②公共服务设施

学校：白马湖中学、湖南文理学院等。

金融机构：中国建设银行、常德农村商业银行等金融机构网点。

医疗机构：常德市第一中医院、社区医疗等。

超市：家乐购超市。

农贸市场：美伊天农贸市场。

公园：丁玲公园、白马湖公园等。

娱乐休闲场所：万达广场、大唐汇景茶舍等。

公共服务设施配套较完备。

(4)环境状况

①自然环境：常德市属于中亚热带湿润季风气候向北亚热带湿润季风气候过

渡的地带，气候温暖，四季分明，热量丰富，雨量丰沛，春温多变，夏季酷热，秋雨寒秋，冬季严寒。年平均气温 16.7℃，年降水量 1200-1900 毫米，无霜期 272 天。气候温和，雨量充沛，四季常青。

②大气及噪音污染状况：该区域内周边有轻度的空气、噪音等污染。

③人文环境：周边居民生活水准中偏上，治安管理状况较优。

④景观：周边绿化覆盖率一般，自然景观一般。

(5)商业繁华程度

估价对象位于常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角，西抵建设中的常德市第一中医医院，地理位置较好，交通较便捷，基础设施完善，周边学校、医院、银行、超市、公园等公用设施配套较完备，现状商业繁华程度一般，随着第一中医医院的建成使用，人流量将逐步增加，区域内商业繁华度也将逐步提高。

(6)居住舒适度

估价对象位于常德市武陵区扬谷路与亲水路交汇处东北角，东邻丁玲公园，西抵建设中的常德市第一中医医院，地理位置较好，交通较便捷，基础设施完善，周边学校、医院、银行、超市、公园等公用设施配套较完备，居住舒适度较好。

3、实物状况描述

①基本状况

建筑物基本状况一览表

序号	栋号	房号	用途	结构	层次	层高 (m)	建筑面积 (m ²)
1	1#	303	住宅	钢混	3/30	3.0	120.63
2		304	住宅	钢混	3/30	3.0	120.63
3		401	住宅	钢混	4/30	3.0	120.63
4		402	住宅	钢混	4/30	3.0	120.63
5		403	住宅	钢混	4/30	3.0	120.63
6		404	住宅	钢混	4/30	3.0	120.63
7		501	住宅	钢混	5/30	3.0	120.63
8		502	住宅	钢混	5/30	3.0	120.63
9		503	住宅	钢混	5/30	3.0	120.63
10		504	住宅	钢混	5/30	3.0	120.63
11		601	住宅	钢混	6/30	3.0	120.63



12		602	住宅	钢混	6/30	3.0	120.63
13		701	住宅	钢混	7/30	3.0	120.63
14		702	住宅	钢混	7/30	3.0	120.63
15		704	住宅	钢混	7/30	3.0	120.63
16		801	住宅	钢混	8/30	3.0	120.63
17		802	住宅	钢混	8/30	3.0	120.63
18		1401	住宅	钢混	14/30	3.0	120.63
19		1403	住宅	钢混	14/30	3.0	120.63
20		1703	住宅	钢混	17/30	3.0	120.63
21		1803	住宅	钢混	18/30	3.0	120.63
22		1804	住宅	钢混	18/30	3.0	120.63
23		1903	住宅	钢混	19/30	3.0	120.63
24		2003	住宅	钢混	20/30	3.0	120.63
25		2103	住宅	钢混	21/30	3.0	120.63
26		2203	住宅	钢混	22/30	3.0	120.63
27		2901	住宅	钢混	29/30	3.0	120.63
28		2902	住宅	钢混	29/30	3.0	120.63
29		2903	住宅	钢混	29/30	3.0	120.63
30		2904	住宅	钢混	29/30	3.0	120.63
31		101	商业	钢混	1/30	净高 6.7	105.1
32		102	商业	钢混	1/30	净高 6.7	110.66
33		103	商业	钢混	1/30	净高 6.7	64.91
34		104	商业	钢混	1/30	净高 6.7	65.72
35		105	商业	钢混	1/30	净高 6.7	65.72
36		106	商业	钢混	1/30	净高 6.7	64.91
37		107	商业	钢混	1/30	净高 6.7	110.66
38		108	商业	钢混	1/30	净高 6.7	105.1
39	2#	202	住宅	钢混	2/30	3.0	132.51
40		301	住宅	钢混	3/30	3.0	132.51
41		302	住宅	钢混	3/30	3.0	132.51
42		401	住宅	钢混	4/30	3.0	132.51
43		402	住宅	钢混	4/30	3.0	132.51
44		501	住宅	钢混	5/30	3.0	132.51
45		502	住宅	钢混	5/30	3.0	132.51
46		601	住宅	钢混	6/30	3.0	132.51
47		602	住宅	钢混	6/30	3.0	132.51
48		702	住宅	钢混	7/30	3.0	132.51
49		802	住宅	钢混	8/30	3.0	132.51

50		902	住宅	钢混	9/30	3.0	132.51
51		1002	住宅	钢混	10/30	3.0	132.51
52		1301	住宅	钢混	13/30	3.0	132.51
53		1402	住宅	钢混	14/30	3.0	132.51
54		1502	住宅	钢混	15/30	3.0	132.51
55		1601	住宅	钢混	16/30	3.0	132.51
56		101	商业	钢混	1/30	净高 6.7	53.67
57		102	商业	钢混	1/30	净高 6.7	52.42
58		103	商业	钢混	1/30	净高 6.7	52.42
59		104	商业	钢混	1/30	净高 6.7	52.42
60		105	商业	钢混	1/30	净高 6.7	108.12
61		106	商业	钢混	1/30	净高 6.7	70.9
62		107	商业	钢混	1/30	净高 6.7	199.65
63	3#	201	住宅	钢混	2/30	3.0	132.89
64		202	住宅	钢混	2/30	3.0	132.89
65		301	住宅	钢混	3/30	3.0	132.89
66		302	住宅	钢混	3/30	3.0	132.89
67		401	住宅	钢混	4/30	3.0	132.89
68		402	住宅	钢混	4/30	3.0	132.89
69		501	住宅	钢混	5/30	3.0	132.89
70		502	住宅	钢混	5/30	3.0	132.89
71		601	住宅	钢混	6/30	3.0	132.89
72		702	住宅	钢混	7/30	3.0	132.89
73		801	住宅	钢混	8/30	3.0	132.89
74		901	住宅	钢混	9/30	3.0	132.89
75		1101	住宅	钢混	11/30	3.0	132.89
76		1201	住宅	钢混	12/30	3.0	132.89
77		1401	住宅	钢混	14/30	3.0	132.89
78		1402	住宅	钢混	14/30	3.0	132.89
79		2401	住宅	钢混	24/30	3.0	132.89
80		2402	住宅	钢混	25/30	3.0	132.89
81		2501	住宅	钢混	25/30	3.0	132.89
82		2602	住宅	钢混	26/30	3.0	132.89
83		2701	住宅	钢混	27/30	3.0	132.89
84		2801	住宅	钢混	28/30	3.0	132.89
85		2901	住宅	钢混	29/30	3.0	132.89
86		2902	住宅	钢混	29/30	3.0	132.89
87	4#	202	住宅	钢混	2/30	3.0	132.56



88		302	住宅	钢混	3/30	3.0	132.56	
89		402	住宅	钢混	4/30	3.0	132.56	
90		501	住宅	钢混	5/30	3.0	132.56	
91		502	住宅	钢混	5/30	3.0	132.56	
92		601	住宅	钢混	6/30	3.0	132.56	
93		602	住宅	钢混	6/30	3.0	132.56	
94		801	住宅	钢混	8/30	3.0	132.56	
95		802	住宅	钢混	8/30	3.0	132.56	
96		901	住宅	钢混	9/30	3.0	132.56	
97		1401	住宅	钢混	14/30	3.0	132.56	
98		1402	住宅	钢混	14/30	3.0	132.56	
99		1801	住宅	钢混	18/30	3.0	132.56	
100		1802	住宅	钢混	18/30	3.0	132.56	
101		2202	住宅	钢混	22/30	3.0	132.56	
102		2301	住宅	钢混	23/30	3.0	132.56	
103		2401	住宅	钢混	24/30	3.0	132.56	
104		2402	住宅	钢混	24/30	3.0	132.56	
105		2501	住宅	钢混	25/30	3.0	132.56	
106		2601	住宅	钢混	26/30	3.0	132.56	
107		2601	住宅	钢混	26/30	3.0	132.56	
108		2701	住宅	钢混	27/30	3.0	132.56	
109		2702	住宅	钢混	27/30	3.0	132.56	
110		2802	住宅	钢混	28/30	3.0	132.56	
111		101	商业	钢混	1/30	净高 6.7	97.19	
112		102	商业	钢混	1/30	净高 6.7	76.24	
113		103	商业	钢混	1/30	净高 6.7	190.96	
114		5#	201	住宅	钢混	2/30	3.0	132.79
115			202	住宅	钢混	2/30	3.0	132.79
116			301	住宅	钢混	3/30	3.0	132.79
117			302	住宅	钢混	3/30	3.0	132.79
118	401		住宅	钢混	4/30	3.0	132.79	
119	402		住宅	钢混	4/30	3.0	132.79	
120	1801		住宅	钢混	18/30	3.0	132.79	
121	2401		住宅	钢混	24/30	3.0	132.79	
122	2601		住宅	钢混	26/30	3.0	132.79	
123	2701		住宅	钢混	27/30	3.0	132.79	
124	2901		住宅	钢混	29/30	3.0	132.79	
125	7#	101	商业	钢混	1/5	净高 6.7	548.53	



126		201	商业	钢混	2/5	净高 4.5	548.53
127		301	商业	钢混	3/5	净高 4.5	548.53
128		401	商业	钢混	4/5	净高 4.5	548.53
129		501	商业	钢混	5/5	净高 4.5	548.53
合计							18092.48

②建筑规模：估价对象所在楼栋总楼层分别为 5 层、30 层，总建筑面积 18092.48 m²。

③设施设备：与商业、居住需要相配套的水电等设施设备配套齐全。

④装饰装修：

装饰装修情况一览表

序号	房屋类别	室内外装修概况
1	商品住房	外墙防水涂料，内墙、顶棚水泥砂浆抹平，地面为水泥地面，外铝合金窗，内预留门洞，入户防盗门，水、电等预埋。
2	商业用房	外墙防水涂料，内墙水泥砂浆抹平、部分墙漆，顶棚水泥砂浆抹平，地面为水泥地面或地面砖，外铝合金窗，入户玻璃推拉门，水、电等预埋。

⑤空间布局：设计较普通，空间布局较合理。

⑥维护状况：维护保养较好，业主自行对房屋维护状况良好。周边道路路面完好，设备管道运行正常。

⑦建筑功能：估价对象防水较好，未出现明显渗漏；未采取特殊的保温施工工艺，保温较好。

⑧外观：估价对象外墙防水涂料，平屋面，外观普通。

⑨新旧程度：估价对象所在建筑物建于 2019 年，基础有足够承载力，未发现明显不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好。

(2)土地实物状况描述

①形状：估价对象所在宗地形状大致呈长方形，形状较规则，对土地利用有利。

②地形地势：地形为平地，地势平坦。

③地质：地质条件优，无异常地质现象。



④土壤地基：土壤属于自然形成的红壤，污染轻；地质坚实，地基承载力较好。

⑤土地开发程度：土地已达红线内外“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气）。

4、权益状况描述

(1)建筑物权益状况描述

①房屋所有权情况：估价对象暂未办理不动产权利登记，估价委托人提供了估价对象相关建设手续，《建设工程规划许可证》编号分别为：湘常规建字[2019]0073~湘常规建字[2019]0077、湘常规建字[2019]0079，《建筑工程施工许可证》编号为：430700201905050201，相关证件信息显示，房屋规划用途为商业、住宅，钢混结构，总建筑面积 18092.48 m²。

估价对象暂未办理不动产权利登记手续，出于职权范围限制，我司无法对其不动产权利人做准确界定，故评估时对其不动产权利人不做描述，最终不动产权利人界定应以不动产登记机构的不动产权属证书或者不动产登记证明资料为准。

②共有情况：单独所有。

③用益物权设立情况：估价中不予考虑。

④担保物权设立情况：估价中不予考虑。

⑤租赁或占用情况：估价中不予考虑。

⑥权属清晰情况：权属完整、明晰。

⑦限制权利情况：估价中不予考虑。

(2)土地权益状况描述

①土地所有权情况：土地所有权归国家所有。

②土地使用权情况：估价对象暂未办理不动产权利登记手续，该楼盘宗地《不动产权证书》总证号为：湘（2019）常德市不动产权第 0038595 号，共有宗地面积 19675.53 m²，土地使用权类型为出让，证载土地使用权人为湖南宏祥房地产开发有限公司。

③共有情况：单独使用。

④用益物权设立情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

⑤担保物权设立情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

⑥租赁或占用情况：估价中不予考虑，故未进行调查。

⑦权属清晰情况：权属完整、明晰。

⑧限制权利情况：估价中不予考虑。

五、价值时点

本次估价价值时点以估价专业人员现场查勘之日 2022 年 3 月 28 日为依据。

六、价值类型

1、价值类型

本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。

2、价值内涵

估价对象评估结果为市场价值，具体内涵包括房屋及其应分摊的土地使用权价格，不包含可移动的家具家电、设施设备，不考虑债权债务及其他优先受偿款等权益影响。

七、估价原则

本次估价遵循如下估价原则：

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

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

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。



八、估价依据

1、法律、法规依据

(1)《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21次会议,2016年12月1日起施行);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议,2020年1月1日起施行);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议,2020年1月1日起施行);

(4)《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,2021年1月1日起施行)。

2、本次估价所采用的技术标准和规程、相关指导意见

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015,2015年12月1日起施行);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2014年2月1日施行);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(4)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);

(5)《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办〔2018〕273号);

(6)《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);

(7)常德市人民政府办公室《关于市城区实施新基准地价的通知》(常政办函〔2021〕7号)。

2、估价行为依据

湖南省常德市中级人民法院鉴定委托书:(2022)湘07执113号。

3、估价委托人提供的资料(复印件)

(1)《商品房建筑面积预测报告》;

(2)《不动产权证书》;

(3)《建筑工程规划审批单》；

(4)其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，本次采用的估价方法为：

1、比较法。

(1)比较法定义

比较法是通过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)技术思路

①搜集交易实例；

②选取可比实例；

③建立比较基础；

④进行交易情况修正；

⑤进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整；

⑦计算比较价值。

(3)计算公式

比较单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

比较价值=比较单价×建筑面积

2、收益法

(1)定义

收益法是通过预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2)技术思路

选择报酬资本化法持有加转售模式进行估价，其技术思路为：

①测算收益期、持有期；

②测算未来收益；

- ③确定报酬率；
- ④测算期末转售收益；
- ⑤确定资本化率；
- ⑥计算收益价值。

(3)计算公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

十、估价结果

根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构调查和搜集的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，在满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象在价值时点的市场价值为：人民币壹亿陆仟陆佰捌拾玖万壹仟壹佰贰拾柒元整(¥166891127元)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
洪家文	4319980018		2022年4月18日
赵明	4320000019		2022年4月18日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 3 月 28 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 3 月 28 日~2022 年 4 月 18 日。



附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场查勘照片
- 三、估价委托人和估价委托人提供的资料
 - 1、《鉴定委托书》
 - 2、《商品房建筑面积预测报告》复印件
 - 3、《不动产权证书》复印件
 - 4、其他相关资料
- 四、估价机构的资料(复印件)
 - 1、估价机构营业执照
 - 2、估价机构资质证书
 - 3、注册房地产估价师注册证书

现场查勘照片



小区入口



临扬谷路



临亲水路



小区环境



1 栋外观



1 栋入口



1 栋商业



1 栋住宅



1 栋商业



2 栋外观



2 栋住宅



2 栋商业



3 栋外观



3 栋入口



3 栋住宅



4 栋外观



4 栋入口



4 栋住宅



4 栋商业



5 栋外观



5 栋住宅



7 栋外观



7 栋 101



7 栋 201-501

湖南省常德市中级人民法院 委托书

(2022)湘07执113号

湖南鸿天房地产土地评估有限公司：

我院在执行湖南兴宇通达建设有限公司与湖南宏祥房地产开发有限公司 合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。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：

常德市武陵区宏祥华府 129 套房产。



联系人：刘刚 18932156060
张磊磊 17773666638

商品房建筑面积预测报告书



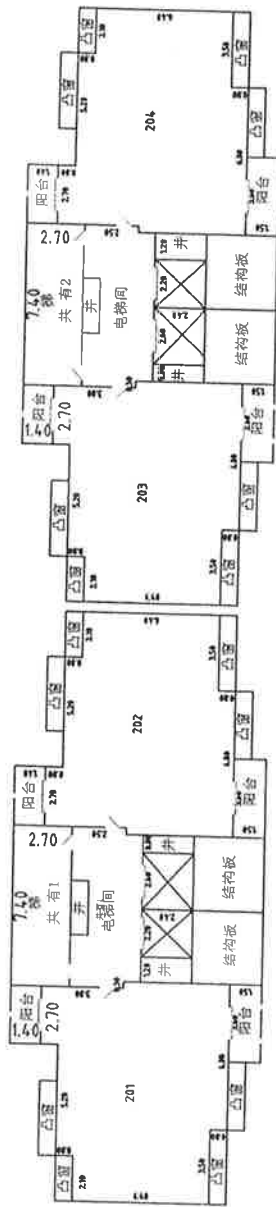
测量号 9-1_5_1

项目名称 宏祥华府 1 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

房屋分户平面图



图例号	3-1	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
层号	5	结构	钢筋混凝土
幢号	1	层数	30
单元号		层次	2-30
座落	武陵区扬谷路与茶水路交汇处宏祥华府1号楼		

测量: 周红 复核: 王冰 1:350

房屋分层分户面积对照表

测量号: 9-1_5_1

房屋坐落: 武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府1号楼

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01	101	105.10	99.96	5.14	0.00	0.051410
01	102	110.66	105.25	5.41	0.00	0.051410
01	103	64.91	61.74	3.17	0.00	0.051410
01	104	65.72	62.51	3.21	0.00	0.051410
01	105	65.72	62.51	3.21	0.00	0.051410
01	106	64.91	61.74	3.17	0.00	0.051410
01	107	110.66	105.25	5.41	0.00	0.051410
01	108	105.10	99.96	5.14	0.00	0.051410
01	109	66.04	62.81	3.23	0.00	0.051410
01	110	132.84	126.34	6.50	0.00	0.051410
01	111	66.04	62.81	3.23	0.00	0.051410
02	201	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	202	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	203	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	204	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	301	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	302	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	303	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	304	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	401	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	402	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	403	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	404	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	501	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	502	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	503	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
02	504	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471



层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
06	601	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
06	602	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
06	603	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
06	604	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
07	701	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
07	702	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
07	703	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
07	704	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
08	801	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
08	802	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
08	803	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
08	804	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
09	901	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
09	902	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
09	903	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
09	904	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
10	1001	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
10	1002	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
10	1003	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
10	1004	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
11	1101	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
11	1102	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
11	1103	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
11	1104	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
12	1201	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
12	1202	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
12	1203	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
12	1204	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
12	1205	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471



层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
13	1302	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
13	1303	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
13	1304	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
14	1401	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
14	1402	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
14	1403	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
14	1404	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
15	1501	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
15	1502	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
15	1503	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
15	1504	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
16	1601	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
16	1602	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
16	1603	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
16	1604	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
17	1701	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
17	1702	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
17	1703	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
17	1704	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
18	1801	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
18	1802	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
18	1803	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
18	1804	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
19	1901	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
19	1902	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
19	1903	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
19	1904	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
20	2001	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
20	2002	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471



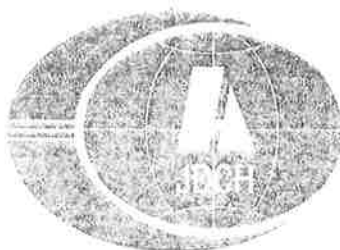
层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
20	2003	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
20	2004	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
21	2101	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
21	2102	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
21	2103	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
21	2104	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
22	2201	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
22	2202	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
22	2203	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
22	2204	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
23	2301	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
23	2302	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
23	2303	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
23	2304	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
24	2401	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
24	2402	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
24	2403	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
24	2404	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
25	2501	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
25	2502	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
25	2503	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
25	2504	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
26	2601	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
26	2602	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
26	2603	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
26	2604	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
27	2701	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
27	2702	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
27	2703	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471



层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
27	2704	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
28	2801	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
28	2802	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
28	2803	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
28	2804	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
29	2901	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
29	2902	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
29	2903	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
29	2904	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
30	3001	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
30	3002	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
30	3003	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
30	3004	120.63	83.92	36.71	4.74	0.437471
顶层	顶01	14.43	14.43	0.00	0.00	0.000000
顶层	顶02	14.43	14.43	0.00	0.00	0.000000
合计		14979.64	10674.46	4305.18	549.84	



商品房建筑面积预测报告书



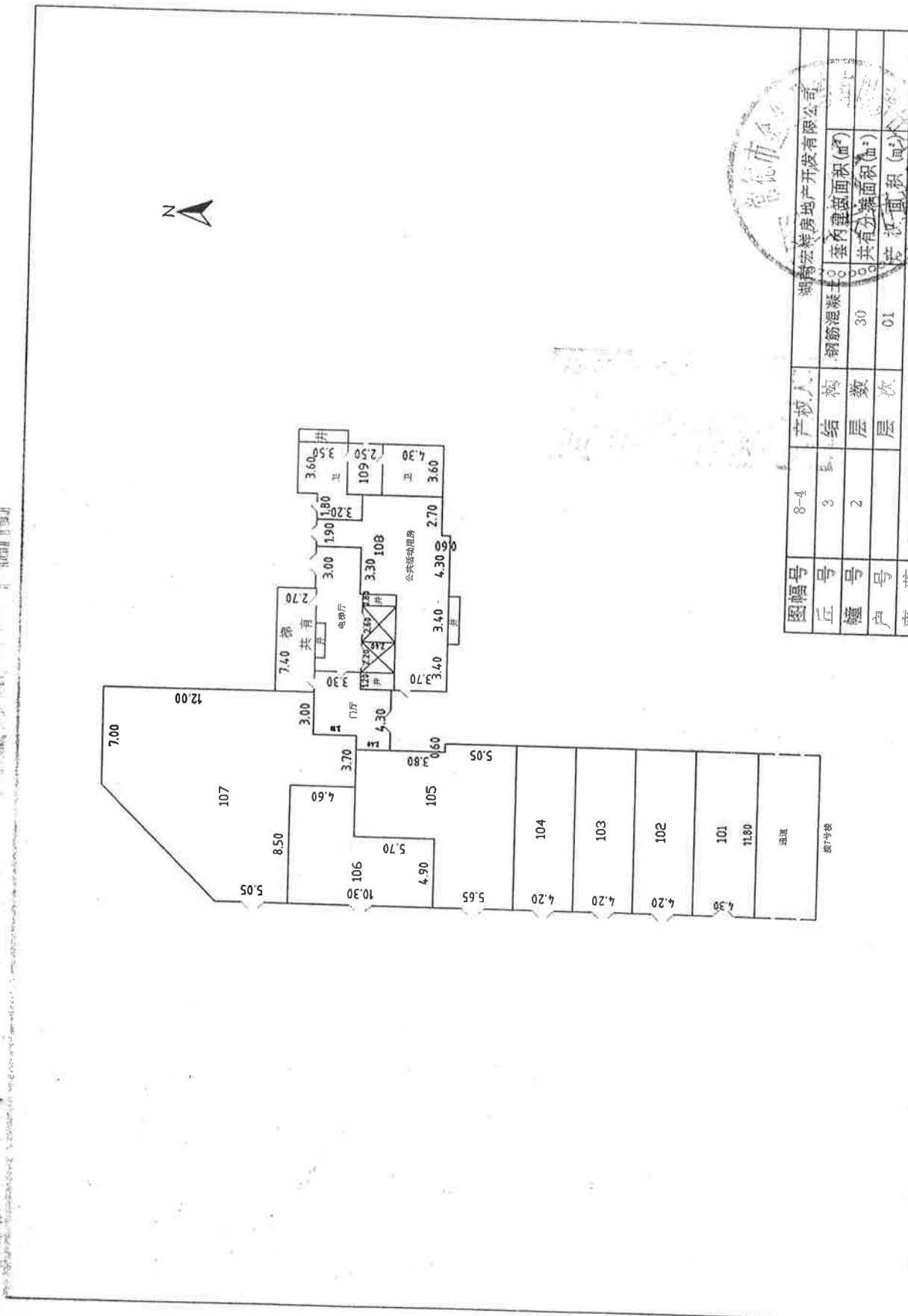
测量号 8-4_3_2

项目名称 宏祥华府 2 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

测绘



图幅号	8-4	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	3	结构	钢筋混凝土
幢号	2	层数	30
户号		层次	01
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府2号楼		



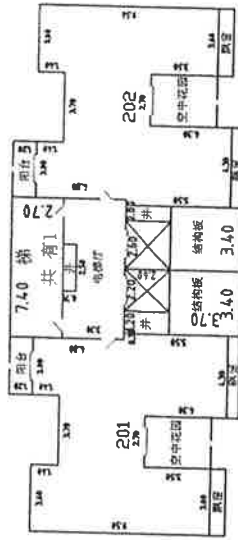
测量 王冰 审核 印文

1:400

2018年05月13日

测量

图



图幅号	8-4	产权人	武汉宏祥房地产开发有限公司
丘号	3	结构	钢筋混凝土
幢号	2	层数	30
户号		层次	2-30
座落	武汉区汤谷路与亲水路交汇处宏祥华府2号楼		



测量 王冰 校核 印文

1:400

2019年05月13日

房屋分层分户面积对照表

幢号: 8-4_3_2

房屋坐落: 武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府2号楼

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
1	101	53.67	50.74	2.93	0.00	0.057732
1	102	52.42	49.56	2.86	0.00	0.057732
1	103	52.42	49.56	2.86	0.00	0.057732
1	104	52.42	49.56	2.86	0.00	0.057732
1	105	108.12	102.22	5.90	0.00	0.057732
1	106	70.90	67.03	3.87	0.00	0.057732
1	107	199.65	188.75	10.90	0.00	0.057732
1	108	77.98	73.72	4.26	0.00	0.057732
1	109	45.31	42.84	2.47	0.00	0.057732
2	201	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
2	202	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
3	301	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
3	302	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
4	401	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
4	402	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
5	501	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
5	502	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
6	601	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
6	602	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
7	701	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
7	702	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
8	801	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
8	802	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
9	901	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
9	902	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
10	1001	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
10	1002	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014



层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
11	1101	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
11	1102	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
12	1201	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
12	1202	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
13	1301	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
13	1302	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
14	1401	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
14	1402	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
15	1501	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
15	1502	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
16	1601	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
16	1602	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
17	1701	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
17	1702	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
18	1801	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
18	1802	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
19	1901	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
19	1902	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
20	2001	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
20	2002	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
21	2101	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
21	2102	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
22	2201	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
22	2202	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
23	2301	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
23	2302	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
24	2401	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
24	2402	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
25	2501	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
25	2502	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
26	2601	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
26	2602	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
27	2701	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
27	2702	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
28	2801	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
28	2802	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
29	2901	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
29	2902	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
30	3001	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
30	3002	132.51	94.25	38.26	6.18	0.406014
屋顶	顶01	14.70	14.70	0.00	0.00	0.000000
合计		8413.17	6155.18	2257.99	358.15	



商品房建筑面积预测报告书



测量号 9-1_5_3

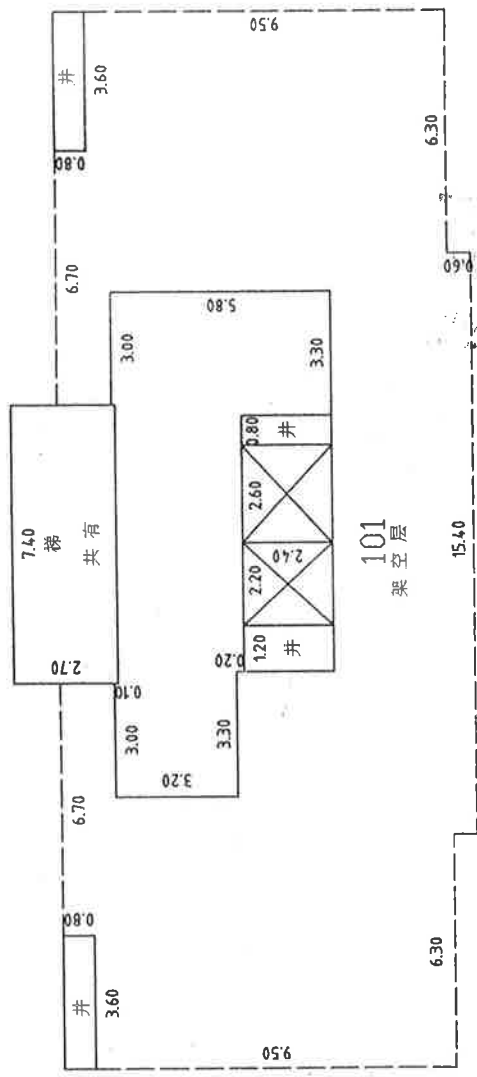
项目名称 宏祥华府 3 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

房屋分户平面图

图例



101
架空层



图幅号	9-1	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	5	结构	钢筋混凝土
幢号	3	层数	30
户号		层次	01
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府3号楼		

常德市金地测绘有限责任公司

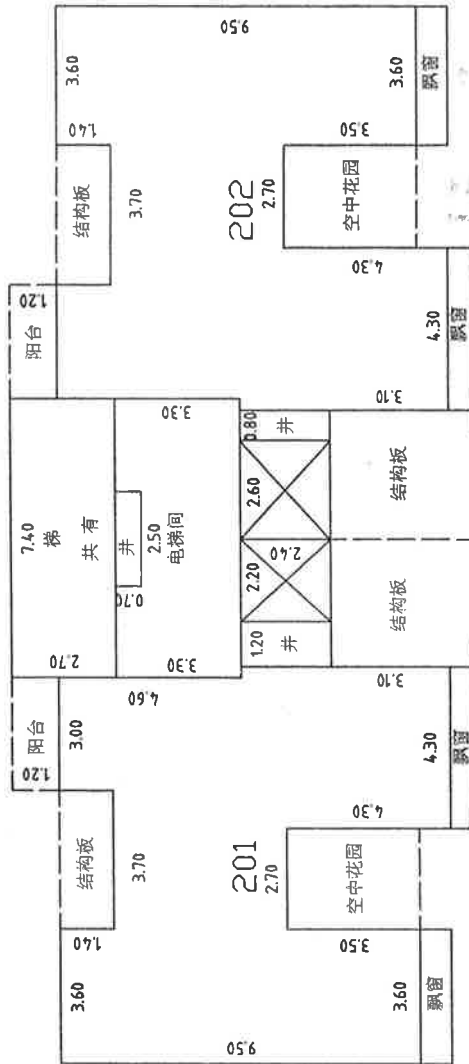
测量 王冰 校核 印文

1:200

2019年05月13日

房屋分户平面图

比例尺



图幅号	9-1	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	5	结构	钢筋混凝土
幢号	3	层数	30
户号		层次	2-30
座落	武陵区扬公路与亲水路交汇外宏祥华府3号楼		



常德市金地测绘有限责任公司

测量:王冰 校核:印文

1:200

2018年05月13日

房屋分层分户面积对照表

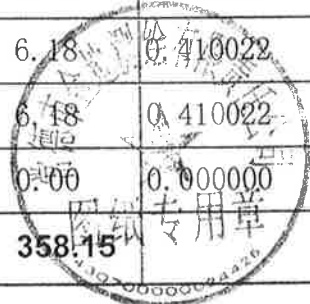
量号: 9-1_5_3

房屋坐落: 武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府3号楼

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01	101	219.46	219.46	0.00	0.00	0.000000
02	201	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
02	202	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
03	301	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
03	302	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
04	401	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
04	402	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
05	501	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
05	502	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
06	601	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
06	602	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
07	701	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
07	702	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
08	801	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
08	802	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
09	901	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
09	902	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
10	1001	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
10	1002	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
11	1101	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
11	1102	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
12	1201	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
12	1202	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
13	1301	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
13	1302	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
14	1401	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
14	1402	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
15	1501	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
15	1502	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
16	1601	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
16	1602	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
17	1701	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
17	1702	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
18	1801	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
18	1802	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
19	1901	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
19	1902	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
20	2001	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
20	2002	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
21	2101	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
21	2102	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
22	2201	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
22	2202	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
23	2301	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
23	2302	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
24	2401	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
24	2402	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
25	2501	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
25	2502	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
26	2601	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
26	2602	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
27	2701	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
27	2702	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
28	2801	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
28	2802	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
29	2901	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
29	2902	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
30	3001	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
30	3002	132.89	94.25	38.64	6.18	0.410022
屋顶	顶01	13.20	13.20	0.00	0.00	0.000000
合计		7940.28	5699.16	2241.12	358.15	



商品房建筑面积预测报告书



测量号 南 19-16_1_4

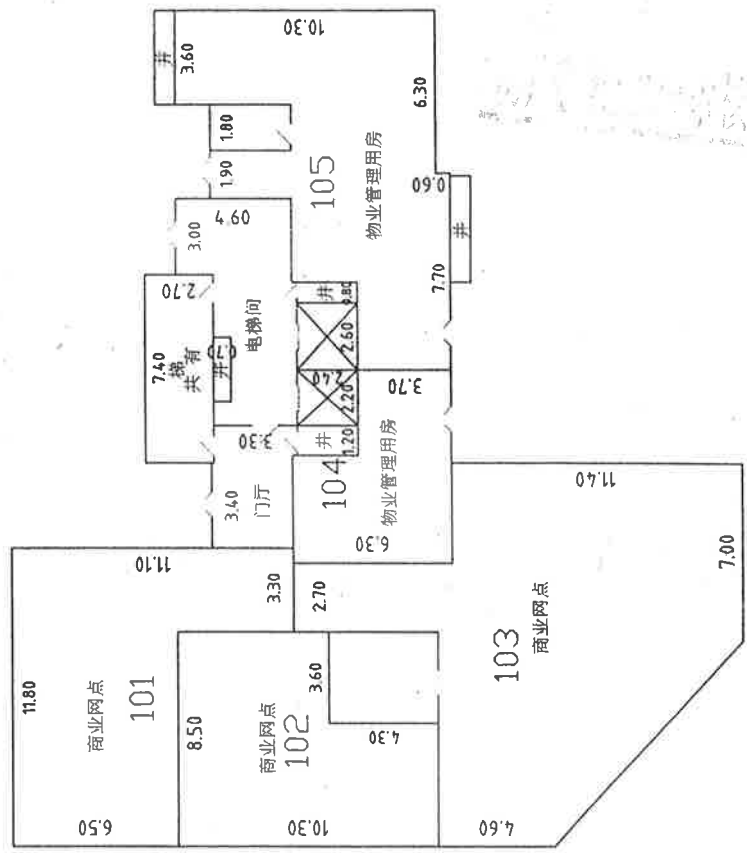
项目名称 宏祥华府 4 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

常德市金地测绘有限公司

1:300



图幅号	南19-16	产权人	湖锡宏祥房地产开发有限公司
丘号	1	结构	钢筋混凝土
幢号	4	层数	30
户号		层次	01
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇宏祥华府4号楼		

常德市金地测绘有限责任公司

测量: 周红 审核: 王冰

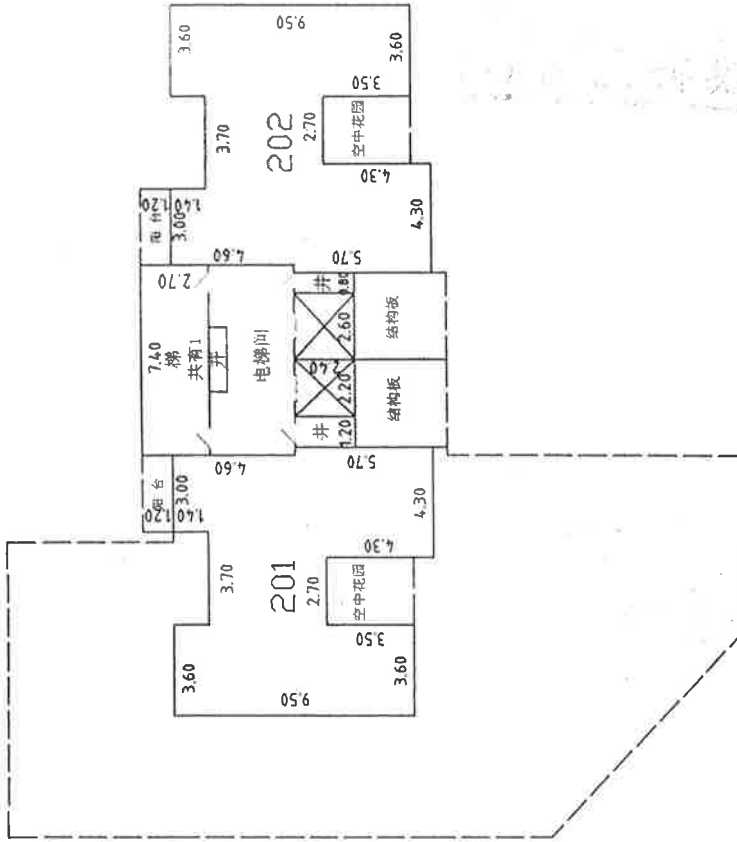
1:300

2019年05月13日

房屋分户平面图

制图

审核



图幅号	南19-16	产权人	湖南祥阳房地产开发有限公司
丘号	1	结构	钢筋混凝土
幢号	4	层数	30
户号		层次	2-30
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府4号楼		
		基础建筑面积 (m ²)	
		共有分摊面积 (m ²)	
		产权面积 (m ²)	

1:300

测量: 周红 审核: 王冰

2019年05月13日

房屋分层分户面积对照表

量号：南19-16_1_4

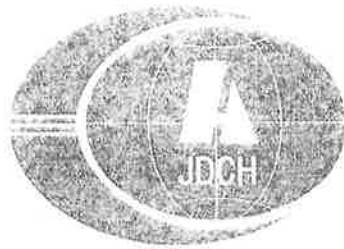
房屋坐落：武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府4号楼

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01	101	97.19	91.88	5.31	0.00	0.057801
01	102	76.24	72.07	4.17	0.00	0.057801
01	103	190.96	180.53	10.43	0.00	0.057801
01	104	41.96	39.67	2.29	0.00	0.057801
01	105	109.99	103.98	6.01	0.00	0.057801
02	201	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
02	202	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
03	301	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
03	302	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
04	401	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
04	402	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
05	501	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
05	502	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
06	601	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
06	602	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
07	701	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
07	702	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
08	801	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
08	802	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
09	901	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
09	902	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
10	1001	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
10	1002	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
11	1101	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
11	1102	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
12	1201	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
12	1202	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
13	1301	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
13	1302	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
14	1401	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
14	1402	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
15	1501	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
15	1502	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
16	1601	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
16	1602	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
17	1701	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
17	1702	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
18	1801	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
18	1802	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
19	1901	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
19	1902	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
20	2001	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
20	2002	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
21	2101	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
21	2102	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
22	2201	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
22	2202	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
23	2301	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
23	2302	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
24	2401	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
24	2402	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
25	2501	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
25	2502	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
26	2601	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
26	2602	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
27	2701	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444

层数	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
27	2702	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
28	2801	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
28	2802	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
29	2901	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
29	2902	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
30	3001	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
30	3002	132.56	94.25	38.31	6.18	0.406444
屋顶	顶01	14.70	14.70	0.00	0.00	0.000000
合计		8219.52	5969.33	2250.19	358.15	

商品房建筑面积预测报告书



测量号 南 20-13_2_5

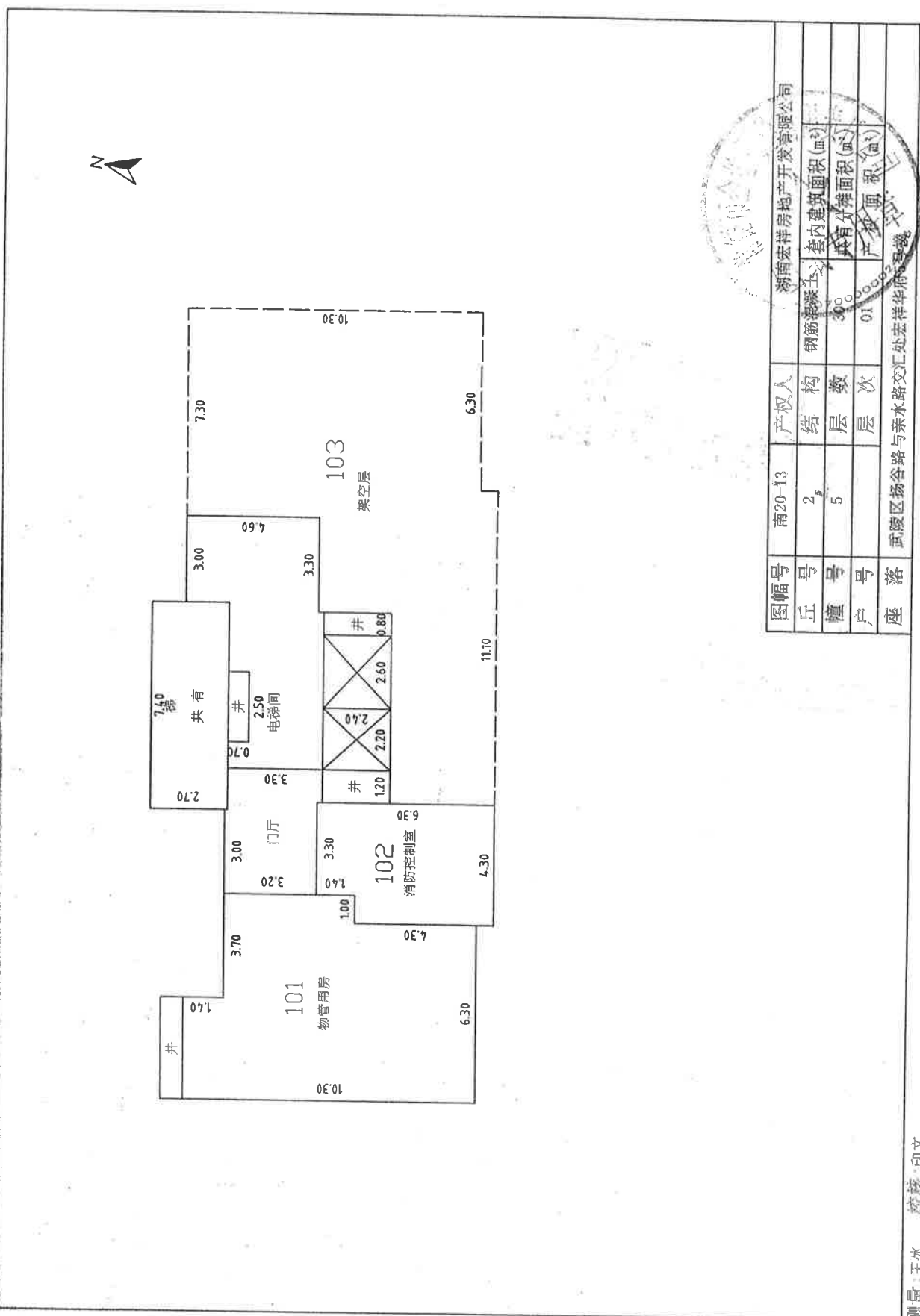
项目名称 宏祥华府 5 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

权字第

常德市金地测绘有限公司



图幅号	南20-13	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	25	结构	钢筋混凝土
幢号	5	层数	300
户号		层次	01
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府B区		
		套内建筑面积 (m ²)	
		共有分摊面积 (m ²)	
		产证面积 (m ²)	

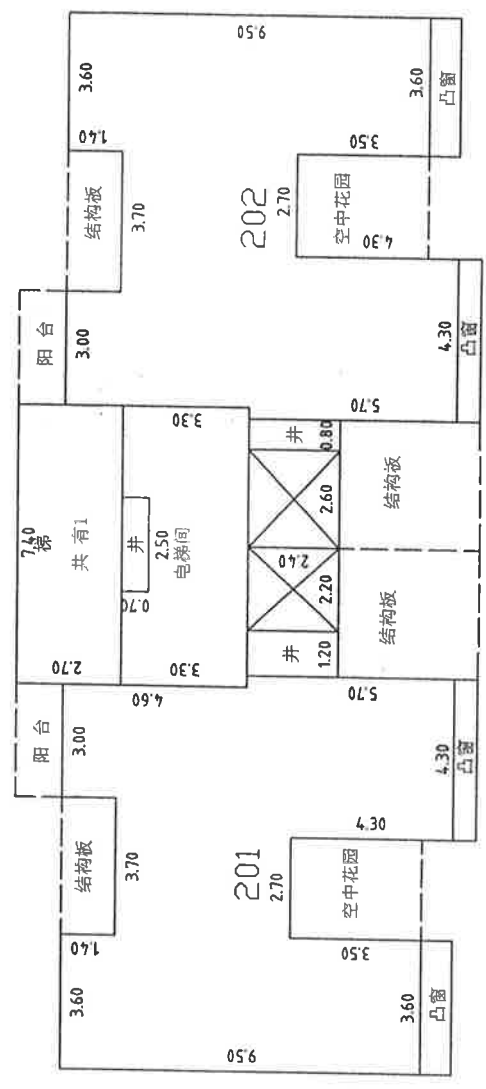
测量: 王冰 校核: 印文

1:200

2019年05月13日

常德市金地测绘有限公司

图幅号



图幅号	南20-13	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	2	结构	钢筋混凝土
幢号	5	层数	30
户号		层次	2-30
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府5号楼2		



2019年05月13日

1:200

测量:王冰 校核:印文

常德市金地测绘有限责任公司

房屋分层分户面积对照表

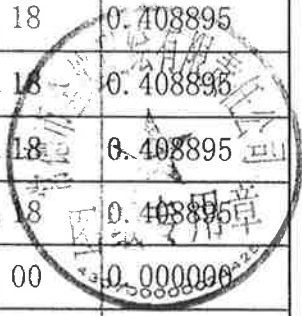
测量号：南20-13_2_5

房屋坐落：武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府5号楼

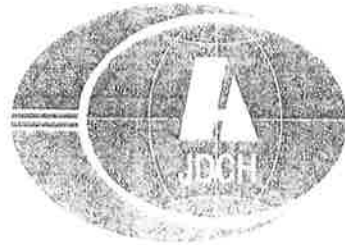
层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01	101	69.63	65.71	3.92	0.00	0.059662
01	102	27.22	25.69	1.53	0.00	0.059662
01	103	125.32	125.32	0.00	0.00	0.000000
02	201	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
02	202	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
03	301	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
03	302	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
04	401	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
04	402	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
05	501	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
05	502	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
06	601	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
06	602	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
07	701	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
07	702	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
08	801	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
08	802	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
09	901	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
09	902	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
10	1001	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
10	1002	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
11	1101	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
11	1102	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
12	1201	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
12	1202	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
13	1301	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
13	1302	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
14	1401	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
14	1402	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
15	1501	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
15	1502	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
16	1601	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
16	1602	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
17	1701	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
17	1702	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
18	1801	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
18	1802	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
19	1901	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
19	1902	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
20	2001	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
20	2002	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
21	2101	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
21	2102	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
22	2201	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
22	2202	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
23	2301	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
23	2302	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
24	2401	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
24	2402	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
25	2501	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
25	2502	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
26	2601	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
26	2602	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
27	2701	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
27	2702	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
28	2801	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
28	2802	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
29	2901	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
29	2902	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
30	3001	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
30	3002	132.79	94.25	38.54	6.18	0.408895
屋顶	顶01	14.70	14.70	0.00	0.00	0.000000
合计		7938.69	5697.92	2240.77	358.15	



商品房建筑面积预测报告书



测量号 8-4_3_7

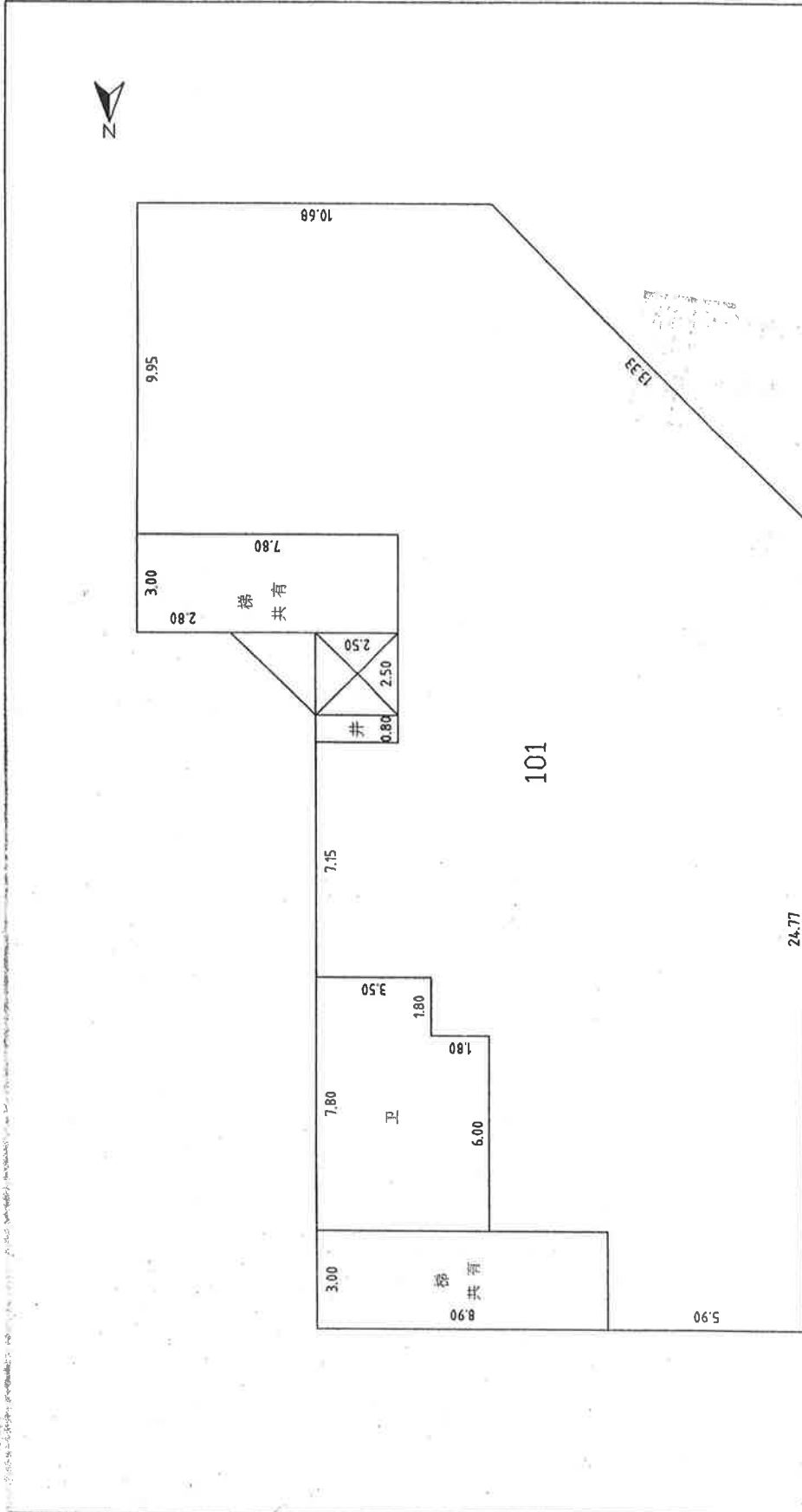
项目名称 宏祥华府 7 号楼

委托人 湖南宏祥房地产开发有限公司

常德市金地测绘有限责任公司

常德市金地测绘有限公司

测绘单位



101

101---E01为同一产权单元

图幅号	8-4	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司
丘号	3	楼栋	钢筋混凝土
幢号	7	层数	5
户号		层次	1-5
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府7号楼		



常德市金地测绘有限责任公司

测量:王冰 校核:印文

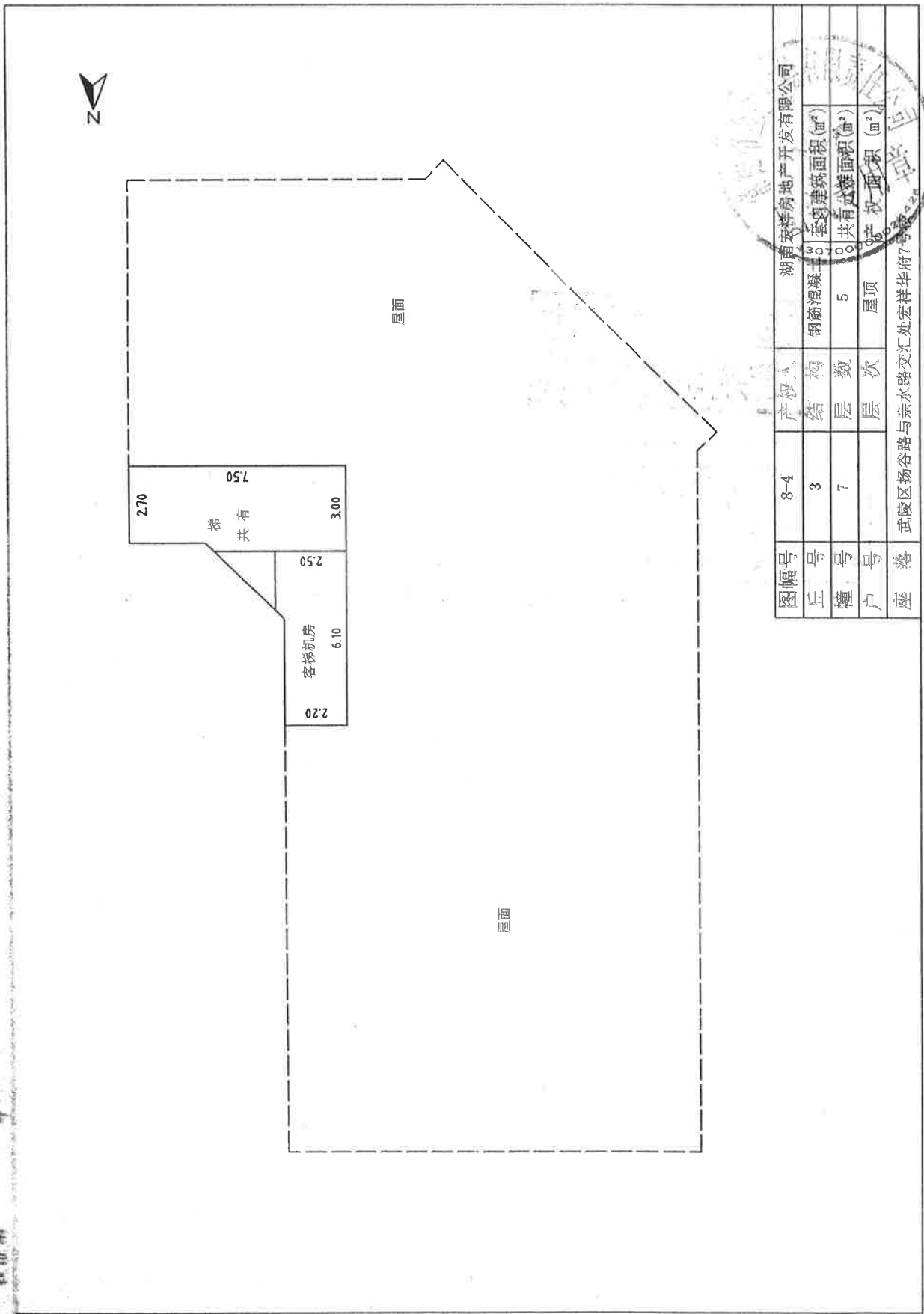
1:200

2019年05月13日

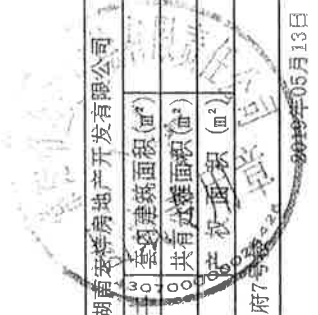
房屋分户平面图

权证号

号



图幅号	8-4	产权人	湖南宏祥房地产开发有限公司		
丘号	3	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m ²)	
幢号	7	层数	5	共有楼梯面积 (m ²)	
户号		层次	屋顶	产面积 (m ²)	
座落	武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府7号楼				



1:200

测量:王冰 校核:印文

房屋分层分户面积对照表

量号: 8-4_3_7

房屋坐落: 武陵区扬谷路与亲水路交汇处宏祥华府7号楼

层次	户室号	建筑面积	套内面积	分摊面积	阳台面积	分摊系数
01	101	548.53	472.02	76.51	0.00	0.162097
02	201	548.53	472.02	76.51	0.00	0.162097
03	301	548.53	472.02	76.51	0.00	0.162097
04	401	548.53	472.02	76.51	0.00	0.162097
05	501	548.53	472.02	76.51	0.00	0.162097
合计		2742.65	2360.10	382.55	0.00	



湘 (2019) 常德市 不动产权第 0038595 号

权利人	湖南宏祥房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	沅江路与扬谷路东北角
不动产单元号	430702 001007 6800039 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	19676.53m ²
使用期限	至2089年02月13日
权利其他状况	持证人:湖南宏祥房地产开发有限公司。

附件1:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表 (1#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注
1		1703	
2		1803	
3		1804	
4		1903	
5		2003	
6		2103	
7		2203	
8		2901	
9		2902	
10		2903	
11		2904	
12		303	
13		304	
14	1#栋住宅	401	
15		402	已由武陵区人民法院以
16		403	(2021)湘0702执保161号
17		404	
18		501	之一执行裁定预查封
19		502	
20		503	
21		504	
22		601	
23		602	
24		701	
25		702	
26		704	
27		801	
28		802	
29		1401	
30		1403	
31		101	
32		102	
33		103	
34	1#栋商业用房	104	
35		105	
36		106	
37		107	
38		108	

附件 2:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表 (2#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注	
39	2#栋住宅	1301	已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 161 号 执行裁定预查封	
40		1002		
41		1502		
42		902		
43		802		
44		702		
45		601		
46		602		
47		501		
48		502		
49		202		已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 453 号 执行裁定预查封
50		301		
51		302		
52	401			
53	402			
54	1402			
55	1601			
56	101			
57	102			
58	103			
59	104			
60	105			
61	106			
62	107			

附件3:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表(3#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注	
63	3#栋住宅	1101	已由武陵区人民法院以 (2021)湘0702执保161号 执行裁定预查封	
64		1201		
65		1401		
66		1402		
67		901		
68		801		
69		702		
70		601		
71		501		
72		502		
73		2902		
74		2901		
75		2801		
76		2701		
77		2602		
78		2501		
79		2402		
80		201		已由武陵区人民法院以 (2021)湘0702执保453号 执行裁定预查封
81		202		
82		301		
83	302			
84	401			
85	402			
86	2401			

附件 4:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表 (4#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注
87	4#栋住宅	1401	已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 161 号 执行裁定预查封
88		1402	
89		901	
90		802	
91		801	
92		601	
93		602	
94		501	
95		502	
96		2802	
97		2702	
98		2701	
99		2602	
100		2601	
101		2501	
102		2402	
103		2401	
104		2301	
105		2202	
106		1802	
107	1801		
108	202	已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 453 号 执行裁定预查封	
109	302		
110	402		
111	101		
112	102		
113	4#栋商业用房	103	

附件 5:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表 (5#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注
114	5#栋住宅	401	已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 161 号 执行裁定预查封
115		402	
116		301	
117		302	
118		201	
119		202	
120		1801	
121		2401	
122		2601	
123		2701	
124		2901	

附件 6:

评估、拍卖或变卖宏祥华府商住小区预售商品房明细表 (7#栋)

总序号	栋号及房屋用途	房号	备注
125	7#栋商业用房	101	已由武陵区人民法院以 (2021)湘 0702 执保 161 号 之一执行裁定预查封
126		102	
127		103	
128		104	
129		105	

常德市自然资源和规划局

建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0073							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积 (m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
1#	14865	14865		14865	30			
建筑面积构成 (m ²)	商 业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公		幼儿园	工业
	668	13939						
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体 育	架空层	其他	
								258
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局
建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0074							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积(m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
2#	8312	8312		8312	30			
建筑面积构成 (m ²)	商业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公	幼儿园	工业	
	569	7622						
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体育	架空层	其他	
								121
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局

建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0075							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积 (m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
3#	7831	7831		7614	30			
建筑面积构成 (m ²)	商业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公	幼儿园	工业	
		7614						
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体育	架空层	其他	
						217		
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局
建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0076							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积 (m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
4#	8111	8111		8111	30			
建筑面积构成 (m ²)	商业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公	幼儿园	工业	
	352	7610						
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体育	架空层	其他	
								149
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局
建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0077							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积 (m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
5#	7829	7829		7704	30			
建筑面积构成 (m ²)	商业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公	幼儿园	工业	
		7609						
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体育	架空层	其他	
						125	95	
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局
建设工程规划审批单

项目名称	宏祥华府							
建设单位	湖南宏祥房地产开发有限公司							
建设位置	扬谷路与亲水路交汇处东北角							
建设工程规划许可证编号	湘常规建字[2019]0079							
项目批准文件	2018-23号							
用地许可证号	湘常规地字[2018]0039							
初步设计批文号	常建函(2018)70号							
不动产权号(土地权属)								
用地性质	居住用地							
建设项目名称	建筑面积(m ²)				层数		建筑高度	
	总建筑面积	其中		计容 建筑面积	地	地	(M)	
		地上	地下		上	下		
7#	2761	2761		2761	5		主楼	裙楼
建筑面积构成 (m ²)	商业	单元式住宅	公寓式住宅	商务办公	行政办公		幼儿园	工业
	2761							
	仓库	医疗卫生	教育科研	文化设施	体育		架空层	其他
备注								

核发机关 常德市自然资源和规划局

日期 2019-04-16

常德市自然资源和规划局
准予行政许可决定书

湘常规建字[2019]0073-0082

申请人(单位): 湖南宏祥房地产开发有限公司
地址(住址): 武陵区南坪岗乡东风社区皂果北路荷塘月色
法定代表人: 龚俊宇

您(单位)向本机关提出的 宏祥华府

建设工程规划许可证的行政许可申请。经审查,符合《中华人民共和国城乡规划法》第四十条,根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款、第三十九条等规定,现决定准予行政许可,建设工程规划许可证编号为
湘常规建字[2019]0073-0082

如不服本决定,可自收到本决定书之日起60日内向常德市人民政府或湖南省住房和城乡建设厅申请行政复议,或在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

2019-04-16

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

常国土资挂让字（2018）第 12 号

出让人：常德市国土资源局

挂牌人：常德市公共资源交易中心

竞得人：湖南宏祥房地产开发有限公司

出让人于 2018 年 7 月 6 日 9:00 至 2018 年 7 月 16 日 10:40 在湖南省国土资源网上交易系统通过网上挂牌方式出让编号为 744 号(常国储(2018)15 号)地块国有建设用地使用权。该出让地块位于亲水路与扬谷路东北角交汇处，土地面积 19675.53 m²，规划容积率为 $2.0 \leq FAR \leq 2.6$ ，规划绿地率 $\geq 35\%$ ，规划建筑密度 $\leq 24\%$ ，土地用途为商服、住宅(零售商业、城镇住宅)，出让年限为商服 40 年、住宅 70 年。其他条件详见挂牌须知。

湖南宏祥房地产开发有限公司以网上挂牌截止时的最高有效报价竞得该地块的国有建设用地使用权，现将有关事项确认如下：

该地块为总地价挂牌，成交总价为人民币贰万零陆佰伍拾

万元整（¥206500000.00）。

竞得人除支付完上述地价款外，还应支付该地块的挂牌服务费及契税。挂牌服务费按湘价服（2016）711号文件的相关规定向常德市公共资源交易中心缴纳，契税按相关规定向税务部门缴纳。

竞得人交纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。

竞得人如不按期签订本《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》，视为自动放弃竞得资格。出让人有权单方取消竞买人的竞得资格，并不予退还其缴纳的竞买保证金1500万元。竞得人还应承担其他相应法律责任。

竞得人必须按照以下要求履行下列事项：

1、在本成交确认书签订之日起十个工作日内与常德市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同签订后一个月内必须缴纳出让价款60%的首付款，余款按合同约定缴清；

2、须按《常德市城区住宅建设项目配套公共房和设施建设管理规定》（常规发〔2011〕11号）规定配套建设公共用房和设施；

3、须按《关于印发〈常德市商品住房配建保障性住房实施细则〉的通知》（常建通〔2012〕110号）规定配建保障性住房；

4、须按《常德市海绵城市建设技术导则（试行）》规定的标准



执行。

在本成交确认书履约过程中发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成可依法提请仲裁或向有管辖权的人民法院起诉。

本成交确认书一式三份，出让人执一份，竞得人执一份，常德市公共资源交易中心存档一份。

特此确认。

出让人：常德市国土资源局
法定代表人：
(受托人)



竞得人：常德市立开发公司
法定代表人：
(受托人)



挂牌人：常德市公共资源交易中心

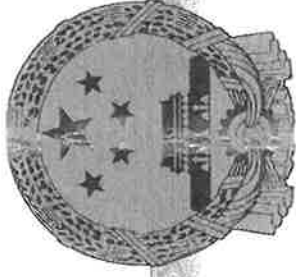
法定代表人：

(受托人)



签订时间：2018年5月16日

签订地点：常德市公共资源交易中心



营业执照

统一社会信用代码

9143070273049580XW

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 湖南鸿天房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 洪家文

经营范围 房地产估价服务，房地产咨询服务，房地产司法鉴定评估；土地评估，土地规划咨询服务；资产评估；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；企业管理咨询服务（不含金融、证券、期货咨询），企业经营社会风险评估，森林资源评估，森林管理咨询。（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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月02日

营业期限 长期

住所 常德市武陵区穿紫河街道办事处新光社区育才路445号

登记机关

2021年3月17日



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：湖南鸿天房地产土地评估有限公司

法定代表人：洪家文
(执行事务合伙人)

住所：常德市武陵区穿紫河街道办事处新光社区育才路445号

统一社会信用代码：9143070273049580XW

备案等级：二级

证书编号：湘建房估(常)字第0120023号

有效期限：二〇二一年四月二十六日至二〇二四年四月二十五日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：8名



发证机关(公章)

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. 00197575

姓名 / Full name

洪家文

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

432401197009242113

注册号 / Registration No.

4319980018

执业机构 / Employer

湖南鸿天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

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. 00197571

姓名 / Full name

赵明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430722197106090015

注册号 / Registration No.

4320000019

执业机构 / Employer

湖南鸿天房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-6

持证人签名 / Bearer's signature