



房地产估价报告

检测报告二维码



扫一扫，请认准域名：<http://hy.hnsfdc.com/>

该报告已在湖南省房地产业协会备案

估价报告编号：湘新三星房估[2025]字第0209号

估价项目名称：湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司委托评估所涉及的位于攸县皇图岭镇南街，建筑面积为277.39平方米，土地面积为192.28平方米的壹栋商住用房房地产市场价值评估报告

估价委托人：湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司

受托估价机构：湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：吴武成（注册号：4320030066）

曾玉萍（注册号：4320240083）

报告出具日期：2025年07月22日



致估价委托人函

湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，遵循独立、客观、公正的估价原则和科学的估价程序，委派注册房地产估价师对估价对象进行了评估。

估价对象：湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司单独所有的位于攸县皇图岭镇南街，建筑面积为 277.39 平方米，土地面积为 192.28 平方米，用途为商住用房，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权。

估价目的：为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

价值时点：2025 年 07 月 21 日。

价值类型：本次价值类型为市场价值。

估价方法：选用比较法和收益法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素进行分析，且满足全部假设和限制条件下，于价值时点的市场价值为人民币叁拾万壹仟捌佰元整（小写：30.18 万元，折合单价 1088 元/平方米）。

以上内容摘自不动产估价报告书，估价报告使用者在使用估价报告时，应认真阅读报告书全文。

湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二五年七月二十二日





目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托方.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、估价作业期.....	13
十三、估价报告应用的有效期.....	14
附 件.....	15



估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

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。

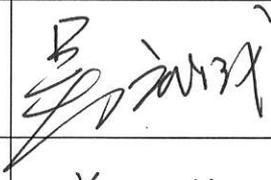
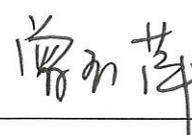
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》以及与估价目的相应的房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师吴武成、曾玉萍等人已于 2025 年 07 月 21 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
吴武成	4320030066		2025年07月22日
曾玉萍	4320240083		2025年07月22日



估价的假设和限制条件

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、一般假设

本评估报告依据委托方提供的《不动产权证书》复印件，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本次假定估价对象合法、真实、准确和完整；本次评估对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象有房屋安全和环境污染隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测情况下，本次假定估价对象房屋安全且无环境污染。

二、未定事项假设

无

三、背离事实假设

是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估房地产市场价值，不考虑其租赁、抵押、查封等因素的影响。

四、不相一致假设

是指在估价对象房屋实际用途、登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

无不相一致假设。

五、依据不足假设

是指在估价委托方无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果是仅为估价委托方在上述已有假设条件下用于为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据，不得做其他用途，若改变用途或估价目的需另行评估。



2、本估价报告结论系为估价委托方提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。

3、本评估报告依据估价委托方所提供的资料及现场查勘的情况，已考虑了估价对象房屋的区位、用途、建筑结构、成新度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等因素。

4、本估价报告使用期限自提交评估报告之日起壹年内有效，即自 2025 年 07 月 22 日至 2026 年 07 月 21 日止。

5、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响，也未考虑未来市场变化风险对估价结果的影响。

七、特别说明

1、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算公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相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。若发生本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知评估公司进行更正，否则，报告误差部分失效。

2、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

3、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结论必须作相应调整。

4、本估价报告的报告解释权为本不动产估价机构所有，未经本估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何公开方式公开发表。

5、本报告由湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司两名以上注册房地产估价师签字后采用，评估结果由公司负责解释。



估价结果报告

湘新三星房估〔2025〕字第 0209 号

一、估价委托方

机构名称：湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司

二、估价机构

房地产估价机构：湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：吴武成

机构地址：湖南省株洲市天元区黄河北路100号华尔兹公寓509号

备案等级：贰级

证书编号：湘建房估（株）字第0420030号

营业执照信用代码：91430211722526565W

备案证书有效期：2023年10月11日至2026年10月10日

联系电话：（0731）24259077

三、估价目的

为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

四、估价对象

湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司单独所有的位于攸县皇图岭镇南街，建筑面积为 277.39 平方米，土地面积为 192.28 平方米，用途为商住用房，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权。

（一）估价对象权益状况

1、不动产权证登记状况

不动产权证号	湘（2025）攸县不动产权第 0008279 号
权利人	湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司
共有情况	单独所有
坐落	攸县皇图岭镇南街
不动产单元号	430223 122223 GB00469 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积：192.28 平方米/房屋建筑面积：277.39 平方米
使用期限	土地使用权起止日期：2009-02-12 至 2049-2-11 止



权利其他状况	专有建筑面积：258.38 平方米；分摊建筑面积：19.01 平方米； 总层数：3；所在层：1-3； 房屋结构：混合结构； 房号：整栋
附记	该房屋 101 用途为商业服务，建筑面积 64.65 m ² ；102 用途为住宅，建筑面积 39.37 m ² ；201 用途为住宅，建筑面积 64.65 m ² ；202 用途为住宅，建筑面积 44.07 m ² ；301 用途为住宅，建筑面积 64.65 m ²

据注册房地产估价师调查，至价值时点，估价对象房地产界限清楚，权属清晰，无纠纷、无其他法律问题存在。

2、他项权利状况

据委托方介绍，估价对象于价值时点未设定抵押他项权利。

(二)估价对象实物状况

估价对象房屋状况：约1989年建成的混合结构，层数3层的房屋，外墙面为瓷砖和清水砖，一楼地面贴瓷砖，二、三楼地面水泥抹平，内墙面白灰，房顶年久失修，漏水较严重，木质门窗，房屋与相邻房屋共墙，不利于改造重建。整体保养较差，综合成新率约为50%。

估价对象土地状况：估价对象土地临街宽4.34米，深度约为48米，前宽后窄，只有前面能出入。

(三)估价对象区位状况

估价对象详细区位状况	
四至状况	估价对象整宗地东面临南街，西面临空地，南、北面临邻私房。
交通状况	东面临南街，周边有18路公交车途径，交通较便利。
公用设施情况	估价对象周边有育才幼儿园、皇图岭小学、皇图岭中学，皇图岭医院，皇图岭市场，攸县农商银行，超市等公共配套设施较完善。
土地开发程度	“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯，红线内场地平整）。
环境状况	宗地所在区域，地质条件较好，宗地无异常地质现象，区域内无大型污染性企业，环境条件优，人文环境较优。

五、价值时点

本次估价价值时点为2025年07月21日，此时点为估价人员现场勘察时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

1、估价对象在价值时点的房地产市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式自愿进行交易的价值，不考虑估价对象房屋租赁、抵押、查封等因素的影响；



2、前款所述不考虑租赁因素的影响，是指评估估价对象房屋无租约限制的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除估价对象房屋已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款；

3、币种为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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的原则。依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规等，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，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3、价值时点原则

在价值时点的客观合理价格或价值，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

不动产估价要求参照公开市场上足够数量的类似不动产近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值。

5、最高最佳利用原则

不动产估价要以不动产的最高最佳利用为前提。也就是说，不动产评估价格应是在法律上允许、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。

八、估价依据

1、法律、法规和估价规范依据

(1)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；



(2)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正。实施日期：2020 年 1 月 1 日）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（2004）[2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正。实施日期：2020 年 1 月 1 日]；

(5)《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正）；

(6)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2008 年 1 月 1 日起施行）；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 256 号，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订）；

(8)《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 98 号；2001 年 8 月 15 日起施行）；

(9)《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院第 656 令，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(10)《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 63 号）；

(11)湖南省人民政府、株洲市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；



3、估价委托人提供的资料

- (1)《估价协议书》复印件；
- (2)《不动产权证书》复印件；
- (3)估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1)估价对象权利状况调查资料；
- (2)估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3)估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4)估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5)估价对象现状及周边环境照片；
- (6)估价对象自身条件现场查勘笔录；
- (7)攸县近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

(一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、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。

2、收益法是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。

收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法，报酬资本化法估价时，应区分剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长时，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价。

3、成本法是测算估价对象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。



4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或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。估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

（二）估价方法适用性分析

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体说明如下：

1、估价对象选用的估价方法的理由

（1）估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；

（2）估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价。

2、估价对象不选用的估价方法的理由

（1）估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；

（2）估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

（三）所选用的估价方法的基本原理及公式：

1. 比较法：



选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

(1)比较法计算公式如下：

估价对象价值 = 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

(2)比较法测算步骤：

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计算比较价格

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益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。

(1)收益法的计算公式：

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

式中：V—收益价值（元/m²）；

A_i—期间价值（元/m²）；

V_t—期末转售价值（元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）。

(2)收益法测算步骤：

①选择具体的估价方法 → ②测算收益期或持有期 → ③测算未来收益 → ④确定报酬率 → ⑤计算收益价值

十、估价结果

我公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响不动产价格因素的基础上，对估价对象于市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的客观合理价值进行了估算和判定。现将估价对象在 2025 年 07 月 21 日的市场价值为人民币叁拾万壹仟捌佰元整（小写：30.18 万元，折合单价 1088 元/平方米）。





十一、注册房地产估价师

姓名 注册证书号

吴武成 4320030066

曾玉萍 4320240083



十二、估价作业日期： 2025 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 22 日。

十三、估价报告应用的有效期：估价结论使用期为壹年，自 2025 年 07 月 22 日计算起，至 2026 年 07 月 21 日壹年内止。但在市场状况变化很大时，估价的结果一般会失效，使用期应相应缩短；超过使用期，需重新进行评估。



附 件

- 1、委托估价协议书；
- 2、《不动产权证书》；
- 3、估价对象内、外部现状照片及周围环境照片；
- 4、估价对象位置图；
- 5、评估机构营业执照及备案证书复印件；
- 6、估价人员资质证复印件。

委托估价协议书

委托估价方（以下简称甲方）：湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司

受托估价方（以下简称乙方）：湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

甲乙双方本着平等、诚信的原则，经协商一致，就甲方委托乙方进行房地产估价事项达成本协议。

一、确定估价目的、范围、价值时点

1、估价目的：为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

2、估价范围为湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司单独所有的位于攸县皇图岭镇南街，建筑面积为 277.39 平方米，土地面积为 192.28 平方米，用途为商住用房，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权。

3、价值时点：2025 年 07 月 21 日。

二、乙方应根据甲方估价需要，对上述项目予以客观、公正的估价。

三、甲方应于 2025 年 07 月 21 日以前按照乙方的归类清单将委估项目的房地产资料提交乙方，同时乙方应协助甲方进行资料的收集与整理。

四、乙方对甲方委估项目的文件、资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意不得公开或泄露给他人。

五、乙方在估价期间到现场勘察，甲方须派对委估项目熟悉的人员配合。

六、乙方正式受理业务后，应遵照相关法律法规规定，认真细致完成现场勘察及估价资料的收集整理，按期向甲方提供估价报告书。

七、经双方协商，甲方应付给乙方的估价服务费为人民币大写金额：

¥ 2000 元，（大写：贰仟 整），乙方银行账号（湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司，工商银行攸县支行 1903021909200017919）

八、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，如有未尽事宜，双方另订补充协议，与本协议具有同等法律效力。

委托方(签字或盖章)

住 址：

签约日期： 2025 年 06 月 09 日



受托方(盖章)：

湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司
住 址：株洲市天元区黄河北路 100 号华尔兹
公寓 509 号

签约日期： 2025 年 06 月 09 日



根据《中华人民共和国民法典》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。



2025

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 43022756739

湘 (2025) 攸县 不动产权第 0008279 号

权利人	湖南省新华书店有限责任公司攸县分公司
共有情况	单独所有
坐落	攸县皇图岭镇南街
不动产单元号	430223122223GB00469F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积：192.28平方米/房屋建筑面积：277.39平方米
使用期限	土地使用权起止日期：2009-02-12至2049-02-11止；
权利其他状况	专有建筑面积：258.38平方米；分摊建筑面积：19.01平方米； 总层数：3；所在层：1-3； 房屋结构：混合结构； 房号：整栋；

附 记

该房屋101用途为商业服务,建筑面积64.65m²; 102用途为住宅,建筑面积39.37m²; 201用途为住宅,建筑面积64.65m²; 202用途为住宅,建筑面积44.07m²; 301用途为住宅,建筑面积64.65m²

宗地图

单位: m. m²

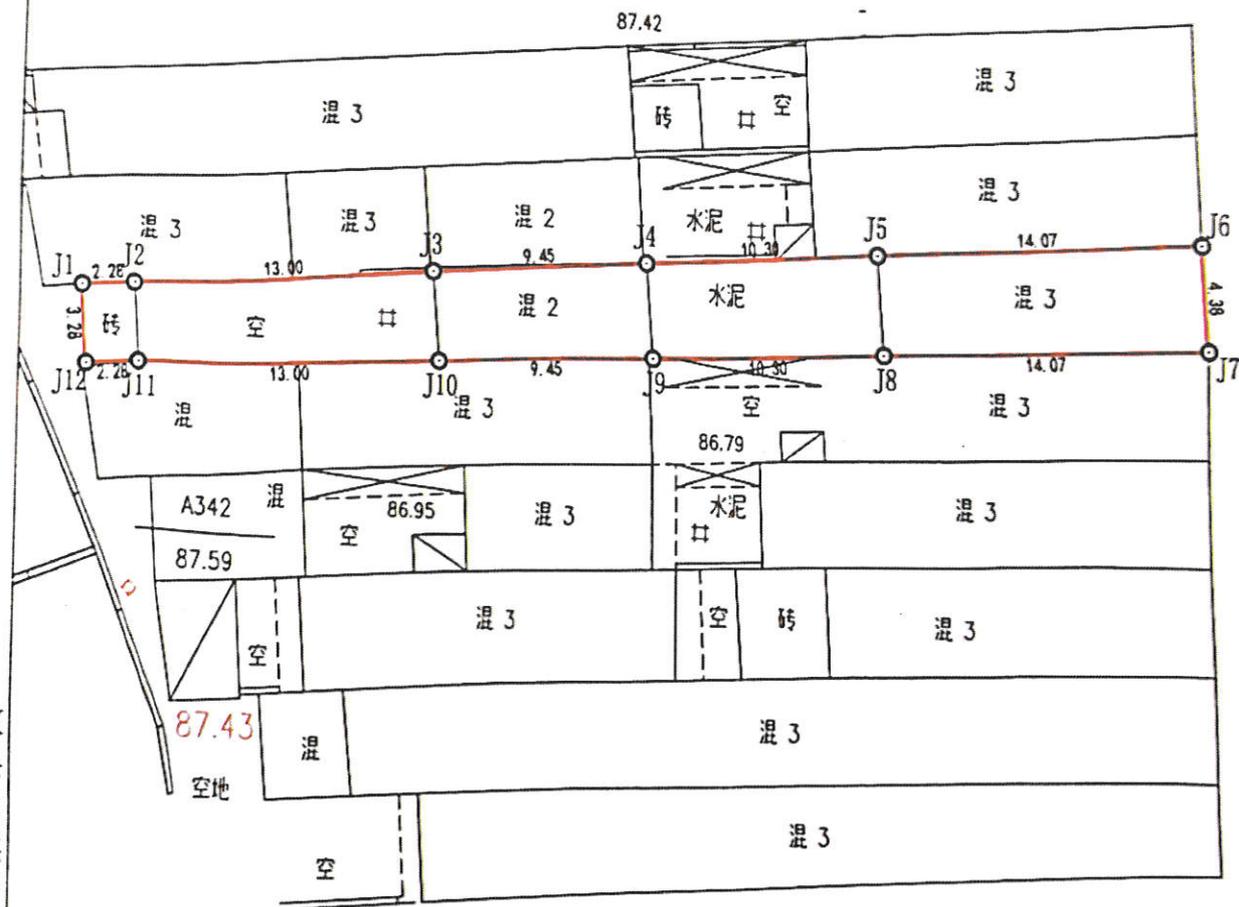
宗地代码: 430223122223GB00469

土地权利人: 湖南省新华书店有
限公司攸县分公司

所在图幅号: 3026.75-448.75

宗地面积: 192.28

北



攸县自然资源测绘队

2017年2月解析法测绘界址点
制图日期: 2025年7月14日
审核日期: 2025年7月14日

1:300

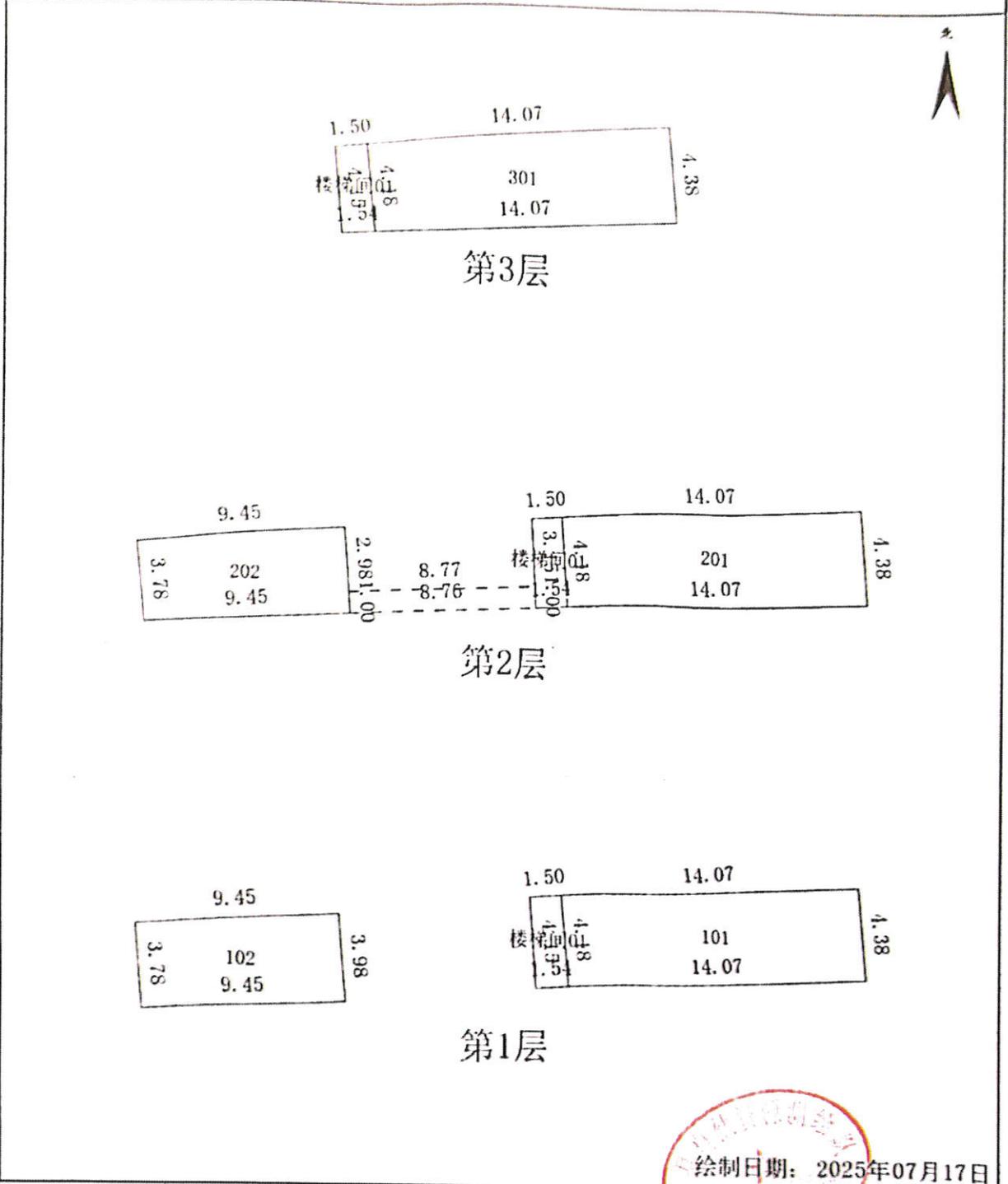


制图者:
审核者:

房产平面图

单位：平方米

宗地代码	430223122223GR00469		幢号	F0001	
总层数	3	结构	混合结构	建筑面积	277.39
坐落	攸县皇图岭镇				



攸县自然资源局测绘队

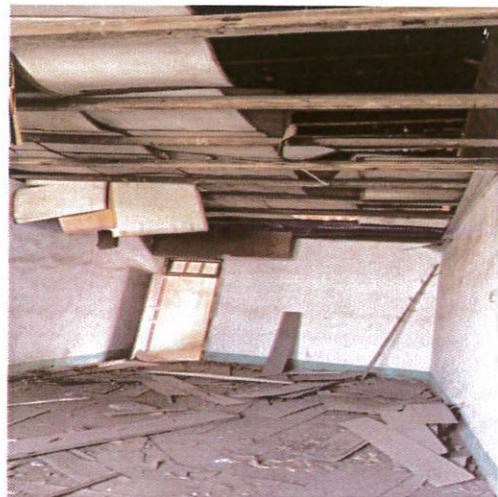
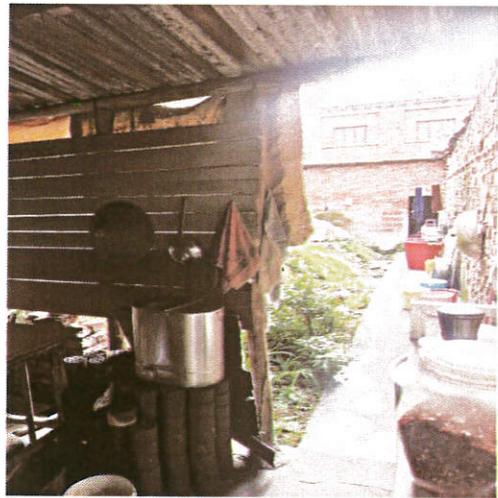


绘制日期：2025年07月17日

绘图员：
审核员：

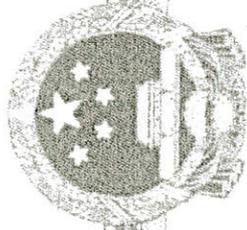
1: 250

估价对象照片



估价对象位置图





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430211722526565W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 吴武成

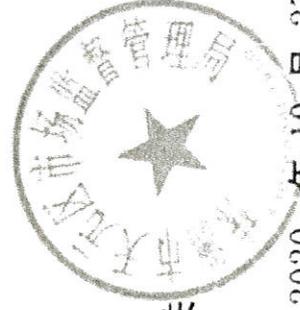
经营范围 房地产价格评估、咨询；土地评估与咨询；土地登记代理服务；资产评估、咨询；社会稳定风险评估；为委托人提供防火、防损或者风险
评估、风险管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批
准后方可开展经营活动）

注册资本 肆佰万元整

成立日期 2002年01月23日

营业期限 长期

住所 湖南省株洲市天元区黄河北路100号华尔兹
公寓509号



登记机关

2020年10月27日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制
住房和城乡建设部 备案证书

机构名称：湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人：吴武成
(执行事务合伙人)

住所：湖南省株洲市天元区黄河北路100号华尔兹公寓509号



统一社会信用代码：91430211722526565W

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（林）字第0420030号

有效期限：二〇二三年十月十一日至二〇二六年十月十日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：8名





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00291445

姓名 / Full name

吴武成

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430223197011277214

注册号 / Registration No.

4320030066

执业机构 / Employer

湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-09

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00333381

姓名 / Full name

曾玉萍

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430223199112246248

注册号 / Registration No.

4320240083

执业机构 / Employer

湖南新三星房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-11-24

持证人签名 / Bearer's signature