



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

房地产估价报告

估价项目名称：韶山旅游发展集团旅游服务有限公司拟出租涉及的位于韶山市范围内的共计 18 处商业房地产（总建筑面积 1467.90 平方米）年租赁价值评估

估价委托人：韶山旅游发展集团旅游服务有限公司

房地产估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师及注册号：胡 建 4320160015

吴 磊 4320240023

估价报告出具日期：2025 年 11 月 6 日

估价报告编号：湘万源房评〔2025〕（估）字第 1010 号

致估价委托人函

韶山旅游发展集团旅游服务有限公司：

承蒙委托，我公司对韶山旅游发展集团旅游服务有限公司实际运营的位于韶山市范围内的共计18处商业房地产年租赁价值进行了评估。

估价目的：为估价委托方确定该18处房地产的年租赁价值进行评估。

估价对象：位于韶山市范围内的共计18处商业房地产（总建筑面积1467.90平方米）租赁房地产使用权。

价值时点：根据委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》，确定本次评估价值时点为2025年10月25日。

价值类型：市场租金价值。

本次价值类型为估价对象作为租赁房地产在价值时点的客观市场租金价值，指估价对象在正常租金交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在租金价值时点自愿进行租金交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响租赁价格的各项因素，确定估价对象于价值时点2025年10月25日的年租金总价为**148.26**万元（人民币大写**壹佰肆拾捌万贰仟陆佰元整**）。

评估的详细结果及有关说明，详见本函后附的《估价对象租金价值结果表》及《估价结果报告》。

特别提示：

- 本报告结论仅为委托方确定涉及房地产年租金。
- 此次评估涉及各估价对象面积、数量均以委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》为准。

3. 本次估价结果和估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途，估价结果本身并无强制执行力，也不能作为估价对象可实现价格的保证。本次估价结果和估价报告不能应用于其他目的。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人

二〇二五年十一月六日

估价对象租金价值结果表

估价日期：2025年10月25日

序号	权利人	《不动产权证书》 证号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² ·月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
1	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A001号商铺	商业服务	混合	1/5	65	249.1	16192	19.43
2	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A002号商铺	商业服务	混合	1/5	20	251.6	5032	6.04
3	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A005号商铺	商业服务	混合	1/5	258	45.8	11816	14.18
4	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B001号商铺	商业服务	混合	1/2	133	124.8	16598	19.92
5	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B002号商铺	商业服务	混合	1/2	80	128.5	10280	12.34
6	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B003号商铺	商业服务	混合	1/2	50	128.5	6425	7.71
7	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B006号商铺	商业服务	混合	1/2	50	117.3	5865	7.04

序号	权利人	《不动产权证书》 证号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/ 总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² . 月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
8	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B008号 商铺	商业服务	混合	1/2	50	87.4	4370	5.24
9	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B009号 商铺	商业服务	混合	1/2	70	86.4	6027	7.23
10	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B013号 商铺	商业服务	混合	1/2	43.2	128.5	5551	6.66
12	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B015号 商铺	商业服务	混合	1/2	27.2	144.8	3939	4.73
13	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B016号 商铺	商业服务	混合	1/2	18	101.1	1820	2.18
14	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B017号 商铺	商业服务	混合	1/1	56	91.1	5102	6.12
15	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C003号 商铺	商业服务	混合	1/3	41	87.6	3635	4.36
			韶山游客换乘中心小汽车楼C006号 商铺	商业服务	混合	1/3	150	47.7	5655	6.79

序号	权利人	《不动产权证书》 证号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² . 月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
16	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C007号商铺	商业服务	混合	1/3	150	37.7	5655	6.79
17	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C008号商铺	商业服务	混合	1/3	150	37.7	5655	6.79
18	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C010号商铺	商业服务	混合	1/3	56	70.1	3925	4.71
合计	/	/	/	/	/	/	1467.90	/	14826	17.29

注:

1. 本报告结论仅为委托方确定涉及房地产年租金。
2. 此次评估涉及各估价对象面积、数量均以委托方提供的《房地产租赁价格查询委托书》为准。
3. 本次估价结果和估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得作为其他用途,估价结果本身并无强制执行力,也不能作为估价对象可实现价格的保证。本次估价结果和估价报告不能应用于其他目的。



本文件仅限

目 录

估价师声明	7
估价的假设和限制条件	8
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业日期	24
项目风险提示	25
附 件	27

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用，严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用，严禁复制转发

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3.注册房地产估价师与本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GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等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。

5.我公司已委派注册房地产估价师于2025年10月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对查勘标的物的客观性、真实性承担责任，但对估价对象标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑物质量进行调查的责任及其他被遮盖、未暴露部分及难以接触的部分进行检视的责任。


6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。

8.根据委托方的要求，本次评估价值时点设定为现场查勘（委托时间）之日，即2025年10月25日。

9.本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
胡建	4320160015	
吴磊	4320240023	

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但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、估价报告结论成立的假设条件

1. 一般假设：

是指估价项目通常有的、常见的估价假设。本次评估的一般假设如下：

(1) 假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

(2) 本次租金价值评估，委托方提供了《房地产租赁价值咨询委托书》，本次估价所采用的位置、面积、数量等以此为依据，本次评估所采用的估价对象可租赁面积、出租期限等均以此为依据，并以估价对象在价值时点的状况为依据进行评估。注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3) 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，注册房地产估价师假定估价对象能正常安全使用。

(4) 区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(5) 估价对象的空间布局形式、层高、室内外装饰装修等情况以其在价值时点的状况为依据进行描述。

(6) 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

(7) 注册房地产估价师未对本次评估涉及的房地产面积进行专业测量，经现场勘查，估价对象数量及面积与委托方提供的大体相当。

(8) 估价对象为一整体物业的局部，本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益和各项服务配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

2. 未定事项假设：

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

此次评估所作的未定事项假设为：根据委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》，确定估价对象租赁用途，不考虑现有租赁合同对其影响，无抵押权等他项权利。

3. 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。

根据委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》，本次评估目的为委托方实际运营的房地产年租赁价值进行评估，不考虑现有租赁合同对其影响。

4. 不相一致假设：

是指在估价对象实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，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、名称等合理假定。

此次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

是指在估价委托人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相应的估价对象状况的合理假定。

此次出租价值评估无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房产公开市场价格，本次估价目的为特定条件下形成或成立的正常价格，本次估价目的是为估价委托人在特定价值时点下的年租赁价值进行评估，对于其他估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估。

2. 本报告估价结果是在特定价值时点的市场状况条件下形成的，其正常使用期限为自本报告出具之日起一年。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素重大变化及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。

3. 本估价报告仅供委托方作为估价对象在价值时点测算期内的年租金价值使用，不得作为征收、抵押、课税等其他行为的价值依据。

4. 本报告仅供估价委托人使用。

5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

6. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定须以相关政府部门认定为准。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：韶山旅游发展集团旅游服务有限公司
统一社会信用代码：91430321MA4LB4HY04

二、房地产估价机构

受托估价机构名称：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91430102722535007T

住所：湖南省长沙市文艺路乔庄1号

注册资本：伍佰万元整

经营范围：土地评估；土地评估咨询服务；土地规划设计；土地规划咨询；土地整理、复垦；土地管理服务；房地产估价；房地产司法鉴定评估；房地产咨询服务；资产评估专业服务；价格评估；旧机动车鉴定评估；不良资产处置和收购的咨询服务；建设项目社会稳定风险评估；工程测量；不动产测绘；摄影测量与遥感服务；测绘服务；测绘航空摄影服务；地理信息加工处理；地理信息数据采集；地理信息数据处理；地理信息系统及数据库建设；地理信息软件开发；土地登记代理；不动产登记代理；地质灾害危险性评估；固体矿产地质勘查；城乡规划编制；水土保持方案编制；林业调查；林业技术咨询服务；工程咨询。（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）

成立时间：2000年12月6日

营业期限：2000年12月6日至2030年12月6日

法定代表人：吴跃民

估价资格等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第0110001号

有效期限：2023年8月29日至2026年8月28日

联系人：胡建

邮编：410000

联系电话：0731-85590151

本文件仅限

三、估价目的

为估价委托方确定该 18 处商业房地产年租赁价值进行评估。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定

估价对象系韶山旅游发展集团旅游服务有限公司实际运营的位于韶山市范围内的共计 18 处商业房地产（总建筑面积 1467.90 平方米）。

涉及对象详见下表：

房地产明细表

序号	《不动产权证书》证号	建筑物名称	用途	规划面积（平方米）
1	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心主楼 A001 号商铺	商业	65
2	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心主楼 A002 号商铺	商业	20
3	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心主楼 A005 号商铺	商业	258
4	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B001 号商铺	商业	133
5	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B002 号商铺	商业	80
6	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B003 号商铺	商业	50
7	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B006 号商铺	商业	50
8	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B008 号商铺	商业	50
9	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B009 号商铺	商业	70
10	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B013 号商铺	商业	43.2
11	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B015 号商铺	商业	27.2
12	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B016 号商铺	商业	18
13	湘（2020）韶山市不动产权第 0000392 号	韶山游客换乘中心精品楼 B017 号商铺	商业	56
14	湘（2020）韶山市不动产权第 0000395 号	韶山游客换乘中心小汽车楼 C003 号商铺	商业	41.5
15	湘（2020）韶山市不动产权第 0000395 号	韶山游客换乘中心小汽车楼 C006 号商铺	商业	150
16	湘（2020）韶山市不动产权第 0000395 号	韶山游客换乘中心小汽车楼 C007 号商铺	商业	150

本文件仅限联合

本文件仅限联合利国文交所持网审批使用，严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所持网审批使用，严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所持网审批使用，严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所持网审批使用，严禁复制转发

序号	《不动产权证书》证号	建筑物名称	用途	规划面积(平方米)
17	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C008号商铺	商业	150
18	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C010号商铺	商业	56
合计		/	/	1467.9

2. 估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象位于韶山市范围内，均位于韶山风景名胜区内游客换乘中心。

(2) 交通：韶山市内有主干道韶山大道、韶峰大道、韶山路、红旗路、富园路、湘宁线；次干道新杨路、荷叶路等，区域内道路网较密集，此外，区域内的韶山高速公路为进入湖南省韶山市的快速交通通道，省道1823线和湘宁公路过境，在韶山竹鸡段岔路口交汇，区域内对外交通较便捷。估价对象位于韶山风景名胜区内换乘中心，距离韶山市中心约3公里。

(3) 外部配套设施：所在区域公共配套设施齐全，估价对象周边有韶山学校、中国农业银行、农村信用合作社、生活超市等，配套设施齐全。

(4) 基础设施条件：估价对象所处宗地周边地势较平坦，其基础设施条件达到“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）和场地平整，供水、供电的保证度较高。

(5) 周围环境：估价对象周边无大气、噪声等污染，周边环境质量较好。

3. 估价对象权益状况

估价对象为韶山旅游发展集团旅游服务有限公司实际运营的位于韶山市范围内的共计18处商业房地产，登记信息如下：

不动产权证书号：湘(2020)韶山市不动产权第0000392号

编号：NQ 43002006982

权利人：韶山旅游发展集团有限公司

共有情况：单独所有

坐落：韶山市韶山乡韶润村韶山风景名胜区主入口 101 号等（详见产权清册）

不动产单元号：430382200205GB00006F00020001 等（详见产权清册）

权利性质：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/其他

用途：商服用地/车库、车位、商业服务

面积：宗地面积 40887.82 m²/房屋建筑面积 35333.54 m²

使用期限：国有建设用地使用权：2019 年 12 月 17 日起至 2059 年 12 月 16 日止

权利其他状况：房屋结构：钢筋混凝土结构，混合结构；建筑面积 35333.54 m²；持证人：韶山旅游发展集团有限公司。

附记：无

登记时间：2020 年 3 月 20 日

不动产权证书号：湘（2020）韶山市不动产权第 0000395 号

权利人：韶山旅游发展集团有限公司

共有情况：单独所有

坐落：韶山市韶山乡韶润村韶山风景名胜区主入口小汽车停车楼

不动产单元号：430382200205GB00008F00010001

权利性质：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：出让/其他

用途：商服用地/商业服务

面积：宗地面积 22175.11 m²/房屋建筑面积 26776.93 m²

使用期限：国有建设用地使用权：2019 年 12 月 17 日起至 2059 年 12 月 16 日止

权利其他状况：房屋结构：钢筋混凝土结构；建筑面积：26775.93 m²；房屋总层数：3 层，所在层数：1-3 层；持证人：韶山旅游发展集团有限公司。

附记：无

本文件仅限

4. 估价对象实物状况

估价对象位于韶山市范围内，实物状况详见下表：

序号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	入户	地面	墙面	窗	商铺面积 (m ²)	备注
1	韶山游客换乘中心主楼A001号商铺	商业服务	混合	1/5	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	65	水电设施齐全，配备中央空调
2	韶山游客换乘中心主楼A002号商铺	商业服务	混合	1/5	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗		水电设施齐全，配备中央空调
3	韶山游客换乘中心主楼A005号商铺	商业服务	混合	1/5	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	258	水电设施齐全，配备中央空调
4	韶山游客换乘中心精品楼B001号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	133	水电设施齐全，配备中央空调
5	韶山游客换乘中心精品楼B002号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	80	水电设施齐全，配备中央空调
6	韶山游客换乘中心精品楼B003号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	50	水电设施齐全，配备中央空调
7	韶山游客换乘中心精品楼B006号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	50	水电设施齐全，配备中央空调
8	韶山游客换乘中心精品楼B008号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	50	水电设施齐全，配备中央空调
9	韶山游客换乘中心精品楼B009号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	70	水电设施齐全，配备中央空调

本文件仅限联合利华网审批使用，严禁复制转发

序号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	入户	地面	墙面	窗	商铺面积 (m ²)	备注
10	韶山游客换乘中心精品楼B013号商铺	商业服务	混合		玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	43.2	水电设施齐全, 配备中央空调
11	韶山游客换乘中心精品楼B015号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	27.2	水电设施齐全, 配备中央空调
12	韶山游客换乘中心精品楼B016号商铺	商业服务	混合	1/2	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗		水电设施齐全, 配备中央空调
13	韶山游客换乘中心精品楼B017号商铺	商业服务	混合	1/1	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	56	水电设施齐全, 配备中央空调
14	韶山游客换乘中心小汽车楼C003号商铺	商业服务	混合	1/3	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	41.5	水电设施齐全, 配备中央空调
15	韶山游客换乘中心小汽车楼C006号商铺	商业服务	混合	1/3	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	150	水电设施齐全, 配备中央空调
16	韶山游客换乘中心小汽车楼C007号商铺	商业服务	混合	1/3	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	150	水电设施齐全, 配备中央空调
17	韶山游客换乘中心小汽车楼C008号商铺	商业服务	混合	1/3	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	150	水电设施齐全, 配备中央空调
18	韶山游客换乘中心小汽车楼C010号商铺	商业服务	混合	1/3	玻璃门	瓷砖	墙漆	铝合金窗	56	水电设施齐全, 配备中央空调

估价对象所在区域开发程度达到“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯和场地平整）。

五、价值时点

二〇二五年十月二十五日。

我公司注册房地产估价师于2025年10月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象相关情况均以估价对象在2025年10月25日的状况为依据，故本次评估以注册房地产估价师实地查勘日2025年10月25日作为价值时点。

六、价值类型

本次价值类型为估价对象在价值时点的客观市场租金价值，指估价对象在正常租金交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在租金价值时点自愿进行租金交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）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。

本原则所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和执业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。

本原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院、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

估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

(三) 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。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一市场上相同商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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、可能利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 依据的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2017年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定；本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（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修订，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、

城市房地产管理法的决定)；

4.《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 第 256 号，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订)；

5.《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 第 168 号)；

6.《土地登记办法》(国土资源部令 第 40 号)；

7.《不动产登记暂行条例》(国务院令 第 656 号发布)；

8.《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 第 63 号公布)；

9.《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》(湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告(第 5 号))；

10.湖南省人民政府、湘潭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。

(二) 有关估价标准

1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2.中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料：

《房地产租赁价值咨询委托书》《不动产权证书》；

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用，应符合下列规定：

1.估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2.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。

3.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；当估价对象的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。

4.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成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次租赁价值评估选用的测算方法及理由如下：

遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和评估人员掌握的资料，区域存在类似的房地产出租案例，估价人员能够通过租赁市场调查获得类似租赁的交易信息，通过对案例租赁类型、租赁期限、租金支付方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，求取估价对象房地产市场租金价格。综上所述，本次采用比较法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似交易案例进行比较，对这些类似交易案例的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象客观价值的方法。运用比较法估价一般分为 8 个步骤：①搜集交易实例，②选取可比实例，③建立比较基础，④编制比较因素条件说明表，⑤进行交易情况修正，⑥进行市场状况调整，⑦进行房地产状况调整⑧求取比准价值。

比较法的计算公式为：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数 = 可比实例价格 × 100 / (100 + 交易情况修正系数) × (100 + 市场状况调整值) / 100 × 100 / (100 + 房地产状况调整值)。

十、估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2025 年 10 月 25 日的年租金总价为 148.26 万元（人民币大写壹佰肆拾捌万贰仟陆佰元整）。评估单价详见《估价对象租金价值结果表》。

估价对象租金价值结果表

估价日期：2025年10月25日

序号	权利人	《不动产权证书》 证号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² ·月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
1	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A001号商铺	商业服务	混合	1/5	65	249.9	16192	19.43
2	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A002号商铺	商业服务	混合	1/5	20	251.6	5032	6.04
3	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A005号商铺	商业服务	混合	1/5	258	45.8	11816	14.18
4	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B001号商铺	商业服务	混合	1/2	133	124.8	16598	19.92
5	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B002号商铺	商业服务	混合	1/2	80	128.5	10280	12.34
6	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B003号商铺	商业服务	混合	1/2	50	128.5	6425	7.71

序号	权利人	《不动产权证书》 编号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² . 月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
7	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B006号 商铺	商业服务	混合	1/2	50	117.3	5865	7.04
8	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B008号 商铺	商业服务	混合	1/2	50	87.4	4370	5.24
9	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B009号 商铺	商业服务	混合	1/2	70	86.1	6027	7.23
10	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B013号 商铺	商业服务	混合	1/2	43.2	128.5	5551	6.66
11	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B015号 商铺	商业服务	混合	1/2	27.2	144.8	3939	4.73
12	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B016号 商铺	商业服务	混合	1/2	18	101.1	1820	2.18
13	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B017号 商铺	商业服务	混合	1/1	56	91.1	5102	6.12



序号	权利人	《不动产权证书》 证号	房屋坐落	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² . 月)	月租金 (元)	年租金 总价 (万元)
14	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C003号商铺	商业服务	混合	1/3	41.5	87.6	3635	4.36
15	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C006号商铺	商业服务	混合	1/3	150	37.9	5655	6.79
16	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C007号商铺	商业服务	混合	1/3	150	37.7	5655	6.79
	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C008号商铺	商业服务	混合	1/3	150	37.7	5655	6.79
18	韶山旅游发展集团有限公司	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C010号商铺	商业服务	混合	1/3	56	70.1	3926	4.71
合计	/	/	/	/	/	/	1467.90			48.26

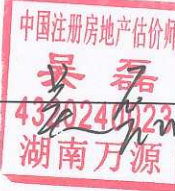
注:

- 1.本报告结论仅为委托方确定涉及房地产年租金。
- 2.此次评估涉及各估价对象面积和数量均以委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》为准。
- 3.本次估价结果和估价报告仅作参考，不得作为其他用途，估价结果本身并无强制执行力，也不能作为估价对象可实现价格的保证。本次估价结果和估价报告不能应用于其他目的。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
胡建	4320160015	
吴磊	4320240023	



十二、实地查勘期

2025年10月25日。

十三、估价作业日期

2025年10月25日—2025年11月6日

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二五年十一月六日



项目风险提示

一、项目风险分析

1. 市场风险

作为一个房地产出租项目，本项目的市场风险主要在于房地产市场状况因时间变化对房地产租赁价值可能产生的影响。估价对象位于韶山市，房屋租赁市场预计能相对保持平稳，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，估价对象所在区域租赁价值将基本保持不变，房地产价值具有保值的潜力，注册房地产估价师预计估价对象在未来几年内将能够实现保值。

2. 政策风险

本项目的政策风险主要是指与政府相关的一些不确定因素，使得房屋租赁的实际收益与预期收益发生一定偏差，从而有蒙受损失的机会或可能性，如政策变动、规划调整、政府干预等方面带来的风险。

3. 社会风险

房地产租赁的主要社会风险主要包括租金无法收取、房屋不当使用、连带法律责任、拆迁风险、租金拖欠、恶意破坏、突发事故风险等。因此需要通过在租赁合同中应明确包括拖欠租金的违约条款、巡视出租房地产，以防止房地产被不当使用等方式，加强沟通、协调，制定应急预案等措施来降低可能的社会风险。

4. 资金运作风险

主要是指承租方租金逾期等，导致出租方资金链断裂，给其造成经济损失。

5. 合同风险

房地产租赁合同可能存在的风险包括不动产权属争议、租金计算不清、违约责任不明确等问题。在签订房地产租赁合同前，应认真审查合同内容，尽可能排除风险。

(二) 风险防范的主要措施

1.加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2.加强租户审核，优先租赁给资金实力雄厚征信良好的企业或个人，同时配合办理相关租赁手续。

3.制定合理的综合改造方案，充分考虑区域居民的意见，化解可能的社会风险。

4.明确租赁合同双方权利和义务，明确约定房地产出租用途、租赁期限、租金标准、违约责任等内容。签订租赁合同前，应仔细查阅合同内容，避免可能存在的风险，确保自身合法权益。

(四) 项目出租需注意事项

1.租赁合同是出租人和承租人双方签订的关于出租房地产的占有权和使用权的协议，其内容是出租人将房地产交给承租人使用，承租人定期向出租人支付约定的租金，并于约定期限届满或终止租约时将房地产完好地归还给出租人。租赁合同具体规定租赁双方的权利与义务，在租赁关系存续期间，租赁双方都要受其约束，依照合同先例权利和承担义务。因此在签订租赁合同时一定要注意，把租赁关系可能遇到的各种情况在合同条款中予以明确，且应符合国家以及地方性法规的相关要求，不能影响周边道路交通及运营安全。

附 件

- 一、委托人提供的《房地产租赁价值咨询委托书》《不动产权证书》《营业执照》复印件；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象内外部影像图片；
- 四、房地产估价机构营业执照复印件；
- 五、房地产估价机构备案证书复印件；
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

《房地产租赁价值咨询委托书》

房地产租赁价值咨询委托书

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

因咨询本公司实际运营的物业市场年租赁价值的需要，特委托贵公司涉及的位于韶山市的由韶山旅游发展集团旅游服务有限公司实际运营的物业，完全产权、无他项权利下的年租赁价值进行评估，情况如下：

- (一) 咨询目的：年租赁价值评估。
- (二) 价值时点：2025年10月25日。
- (三) 咨询对象范围界定：韶山旅游发展集团有限公司实际运营的物业，位置、用途、面积详见后附《铺面明细表》。
- (四) 其它事项：
 - 1、请于2025年11月14日前提交正式房地产租金价格咨询结果报告。
 - 2、其他资料：营业执照。

我单位对上述材料的真实性、合法性负完全责任。

委托单位（盖章）

2025年10月26日



铺面明细表

序号	《不动产权证书》证号	建筑物名称	用途	规划面积(平方米)
1	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A001号商铺	商业	65
2	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A002号商铺	商业	20
3	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心主楼A005号商铺	商业	258
4	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B001号商铺	商业	133
5	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B002号商铺	商业	80
6	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B003号商铺	商业	50
7	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B006号商铺	商业	50
8	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B008号商铺	商业	50
9	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B009号商铺	商业	70
10	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B013号商铺	商业	43.2
11	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B015号商铺	商业	27.2
12	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B016号商铺	商业	18
13	湘(2020)韶山市不动产权第0000392号	韶山游客换乘中心精品楼B017号商铺	商业	56
14	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C003号商铺	商业	41.5
15	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C006号商铺	商业	150
16	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C007号商铺	商业	150
17	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C008号商铺	商业	150
18	湘(2020)韶山市不动产权第0000395号	韶山游客换乘中心小汽车楼C010号商铺	商业	56
	合计	/	/	1467.9

委托方《营业执照》

营业执照
(副本)

统一社会信用代码
91430382MA4LB4HY0F

名称 韶山旅游发展集团旅游服务有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 刘泽奇

经营范围
许可项目：网络文化经营；烟草制品零售；餐饮服务；零售；出版物零售。
(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)具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：物业管理；物业管理服务；停车场服务；工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外)；会议及展览服务；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；广告制作；广告发布；广告设计、代理；平面设计；交通及公共管理专用金属冶炼铸造；公共管理专用材料销售；组织文化艺术交流活动；城乡市容管理；电影摄制服务；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务；住宅水电安装维护服务；办公用品销售；非居住房地产租赁；办公用品销售；日用百货销售；日用口罩(非医用)销售；服装服饰零售；鞋帽零售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 壹仟陆佰万元整

成立日期 2017年01月19日

住所 韶山市韶山乡新岭村韶山旅游发展集团

登记机关
2023年 12月 20日

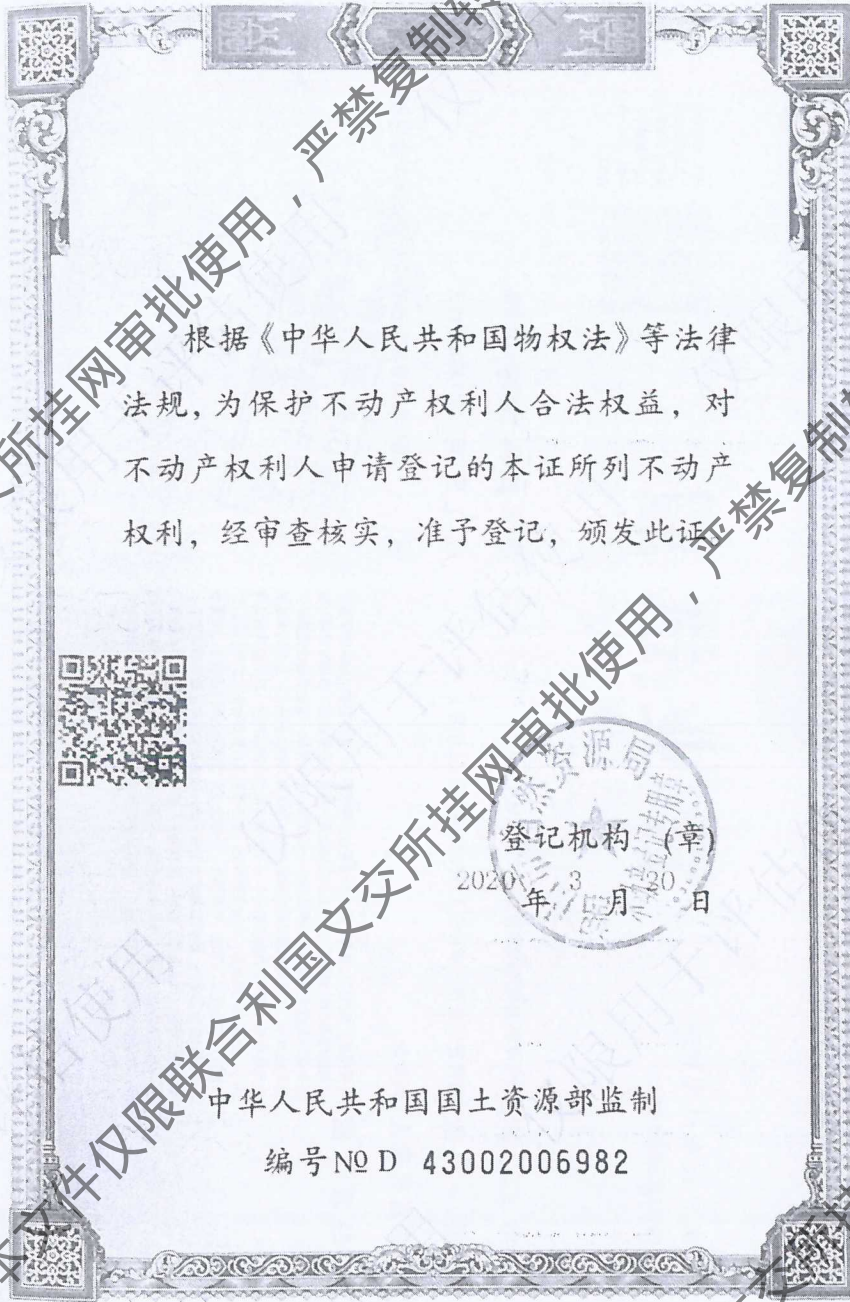
国家市场监督管理总局

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

扫描二维码
“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。

《不动产权证书》



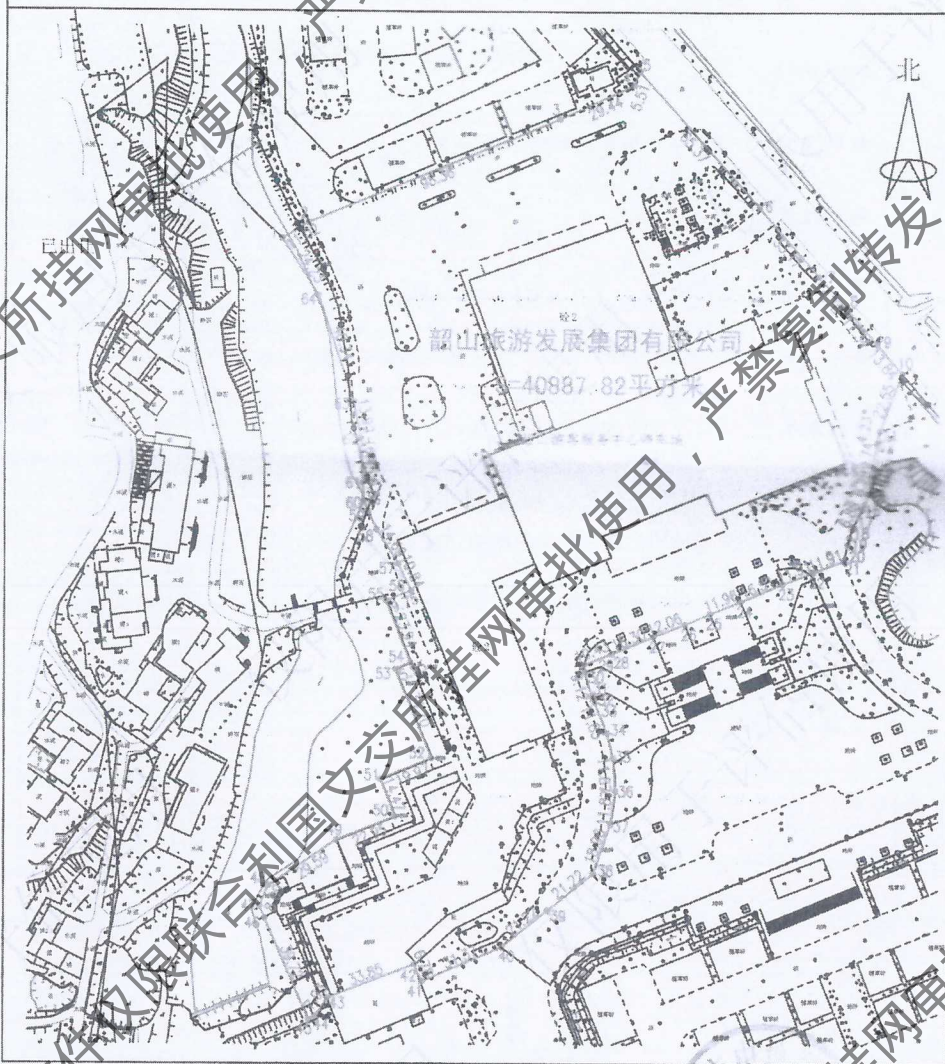
湘 (2020) 韶山市 不动产权第 0000392 号

权利人	韶山旅游发展集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	韶山市韶山乡韶山冲风景名胜区主入口101号等 (详见产权清册)
不动产单元号	430382 200205 GB00006 F00020001等 (详见产权清册)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让、其他
用途	商服用地 / 车库、车位、商业服务
面积	宗地面积: 40887.82m ² / 房屋建筑面积: 35333.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权: 2019年12月17日起至2069年12月16日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构, 混合结构; 建筑面积: 35333.54m ² ; 持证人: 韶山旅游发展集团有限公司

宗地图

单位: m

宗地代码: 430382200205GB00006 地权利人: 韶山旅游发展集团有限公司
 所在图幅号: 3088.00-354.00 宗地面积: 40887.82



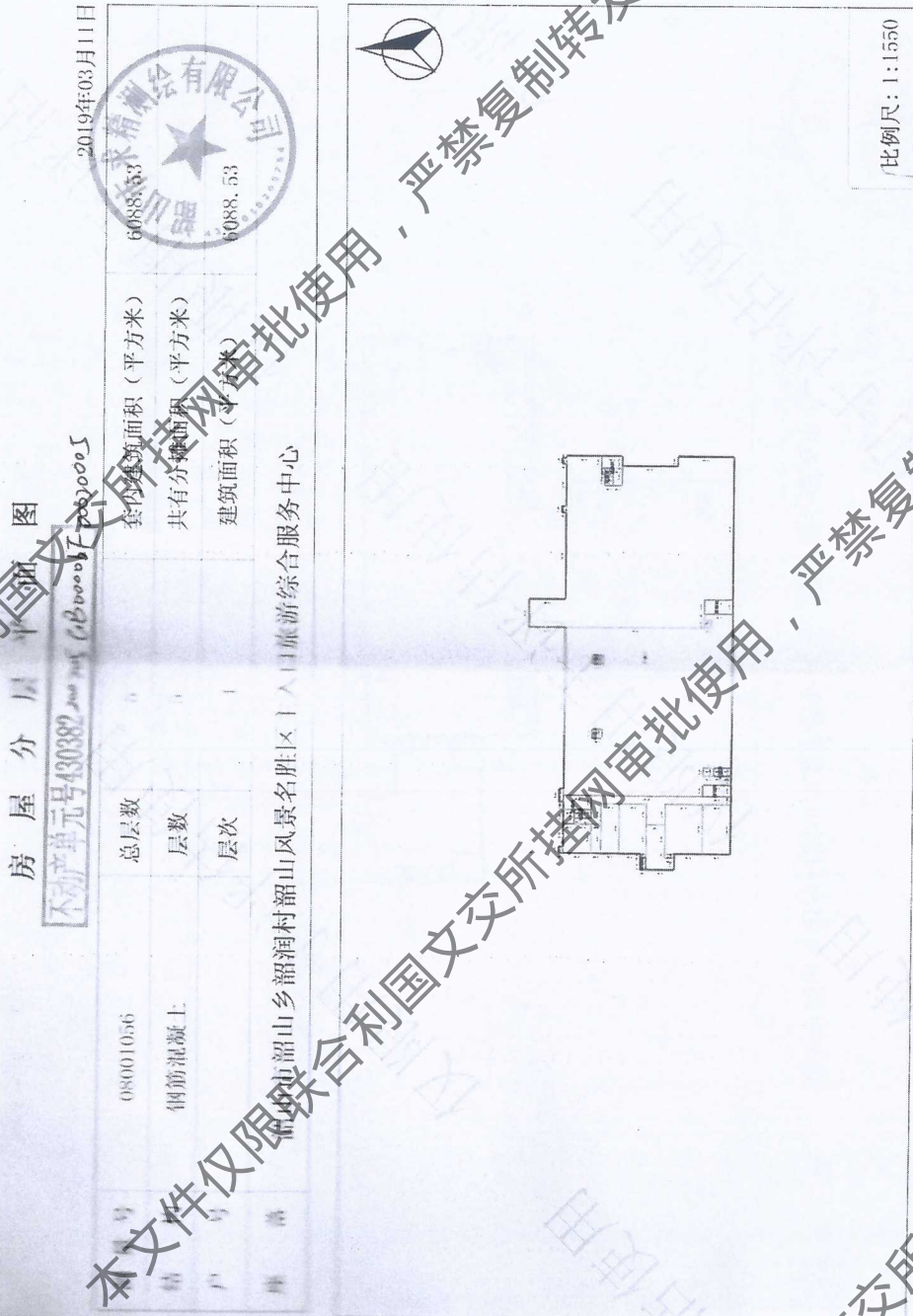
2020年3月解析法测绘界址点
 绘图日期: 2020年3月13日
 审核日期: 2020年3月13日

1:1900

绘图员: 张家军
 审核员: 张荣

由 Autodesk 教育版产品制作

本文件仅限



复核:

校对:

勘测: 曾迪敏

第1页, 共5页

本文件仅限联合

本文件仅限联合

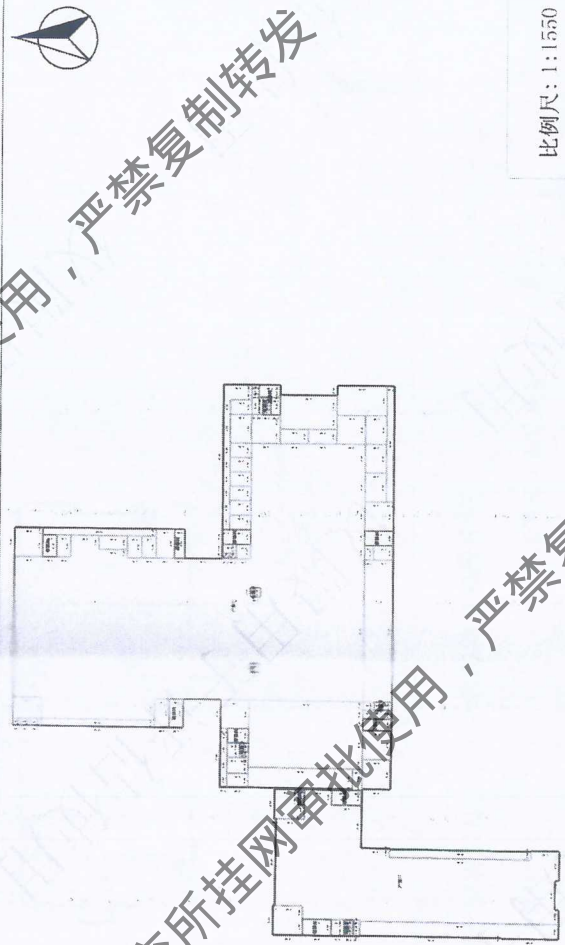
本文件仅限

房屋分层面图

2019年03月11日

不动产单元号: 430382 200 001 0002 0001

房屋号	08001036	总层数	5	室内建筑面积 (平方米)	11959.78
材料	钢筋混凝土	层数	5	结构层面积 (平方米)	11959.78
用途	邵阳市邵山乡韶洞村韶山风景名胜区 1 1 1 旅游综合服务中心	层次	1	建筑面积 (平方米)	11959.78



比例尺: 1:1550

第2页, 共5页 勘测: 程涛 校对: 程涛 复核:

本文件仅限联合


本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制

禁复制转发

本文件仅限

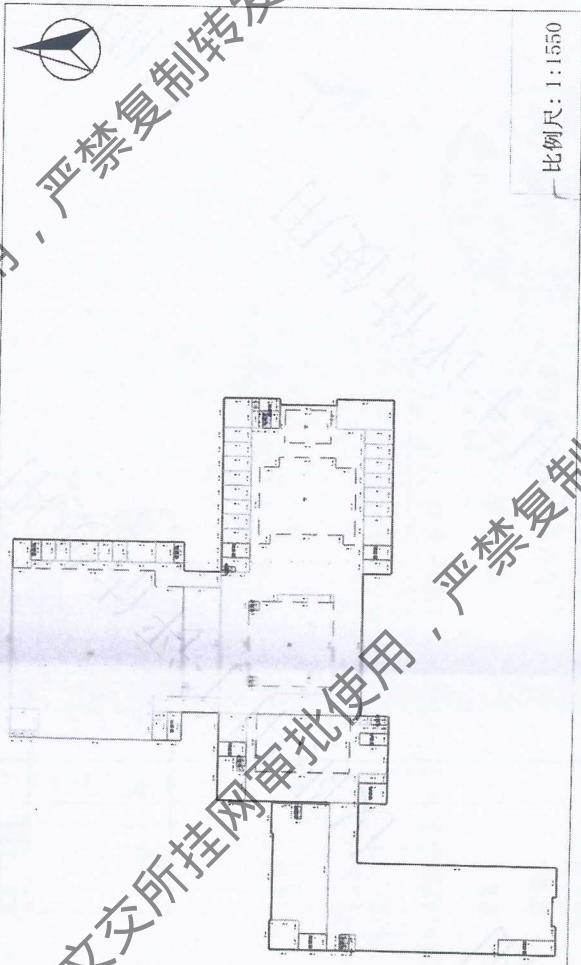
房屋分

2019年03月11日



房屋编号	08001056	总层数	1	套内建筑面积 (平方米)	7391.19
房屋名称	钢筋混泥土	层数	1	共有分摊面积 (平方米)	
房屋用途		层数	1	建筑面积 (平方米)	7391.19

韶山乡韶洞村韶山风景名胜区1111麻游综合服务中心



比例尺: 1:1550

复核:

勘测: 曾迪敏

第3页, 共5页

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限

2019年03月11日



4836.60

4836.60

套内建筑面积 (平方米)

共有分摊面积 (平方米)

建筑面积 (平方米)

房屋分层平面图

总层数

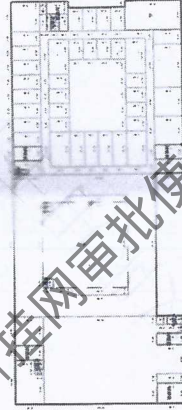
层数

层次

01001036

钢筋混凝土

韶山市韶洞村韶山风景名胜区分入口旅游综合服务中心



比例尺: 1:1550

复核:

勘测: 曾通敏

第4页, 共5页

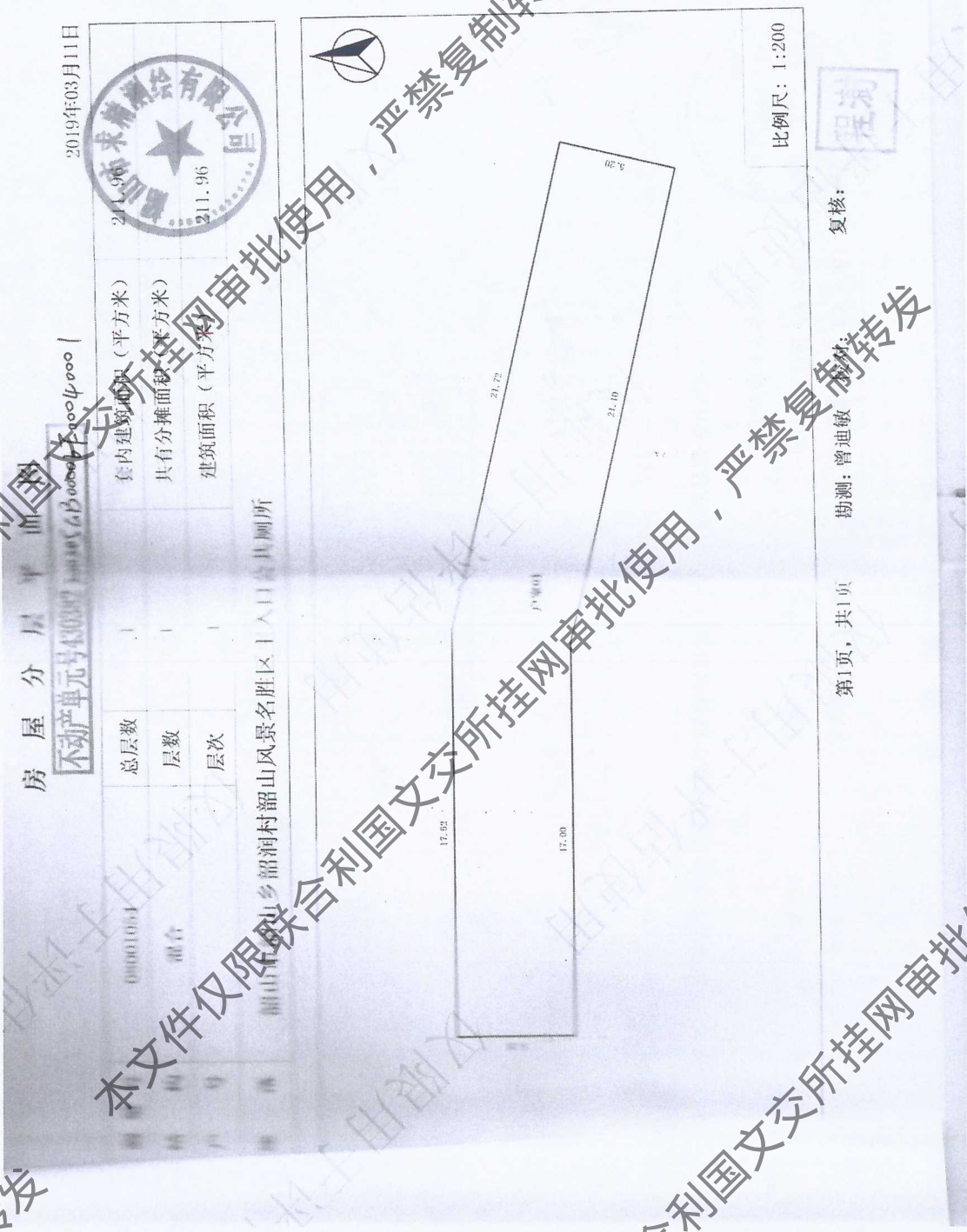
本文件仅限联合

严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

严禁复制转发

本文件仅限联合



本文件仅限联合

本文件仅限联合利国

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限联合

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限



复核:

勘测: 曾迪敏

第1页, 共2页

校对:

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限

房屋分层平面图

2019年03月12日

套内建筑面积 (平方米)	48.00
共有分摊面积 (平方米)	
建筑面积 (平方米)	48.00

韶山乡韶洞村韶山风景名胜区分区出入口规划局



比例尺: 1:200

复核:

勘测: 曾迪敏

第2页, 共2页

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

本文件仅限联合

湘 (2020) 韶山市 不动产权第 0000395 号

权利人	韶山旅游发展集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	韶山市韶山乡韶洞村韶山风景名胜区主入口小汽车停车场
不动产单元号	430382 200205 GB00008 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 / 其他
用途	商服用地 / 商业服务
面积	宗地面积22175.11m ² / 房屋建筑面积2675.93m ²
使用期限	国有建设用地使用权2019年11月17日起至2059年12月16日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 建筑面积: 2675.93m ² ; 房屋总层数: 一层; 所在层数: 1-3层; 持证人: 韶山旅游发展集团有限公司。

本文件仅限

由 Autodesk 教育版产品制作

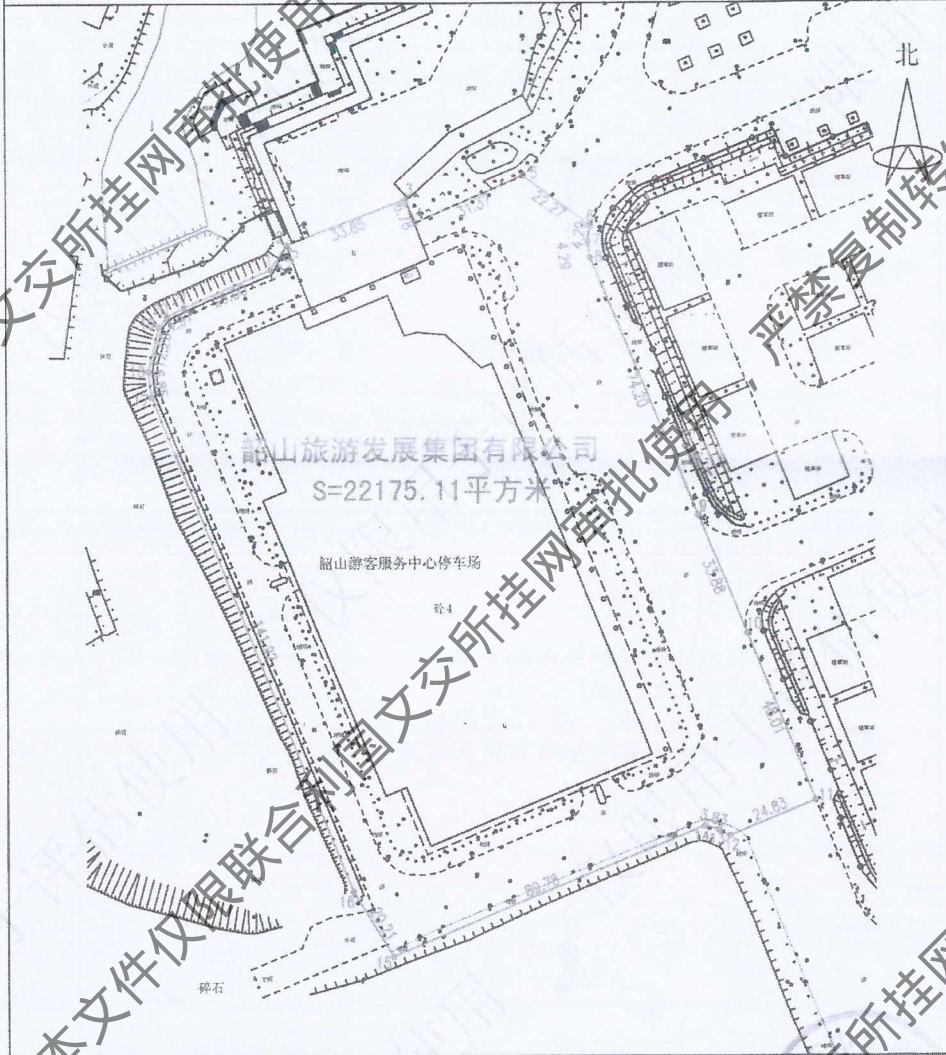


宗地转图

单位: m.m²

宗地代码: 430382200205GB00008 土地权利人: 韶山旅游发展集团有限公司

所在图幅号: 3087.20-353.00 宗地面积: 22175.11



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

2020年3月解析法测绘界址点
绘图日期: 2020年3月16日
审核日期: 2020年3月16日

1:1400

绘图员: 朱家军
审核员: 张荣

本文件仅限联合

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限

房屋分面图

2019年03月11日

不动产权单元号430382 (180000810001000)

房屋号	08001055	总层数	3	套内建筑面积 (平方米)	10224.34
结构	钢筋混凝土	层数	3	分摊面积 (平方米)	10224.34
用途	韶山市韶山乡韶润村韶山风景名胜区分入口小汽车停车楼	层次	1	建筑面积 (平方米)	10224.34



比例尺: 1:800

第1页, 共1页 勘测: 曾迪敏 校对: 程波 复核:

严禁复制转发

严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制转发

本文件仅限联合

本文件仅限

房屋分层面图

2019年03月11日



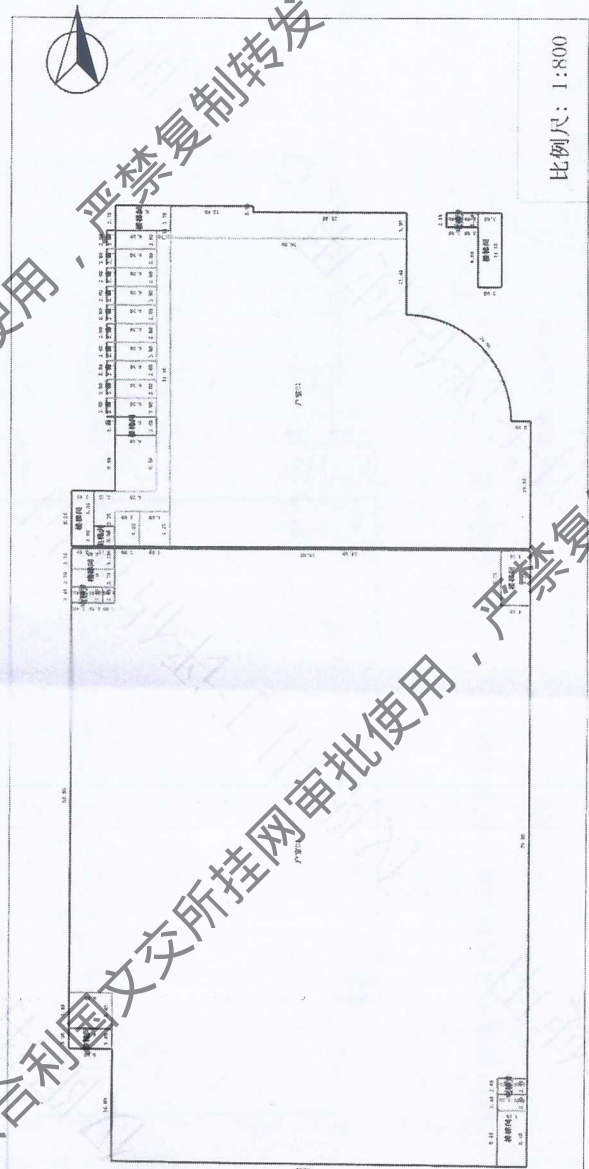
9328.80
9328.80

建筑面积 (平方米)
共有分摊面积 (平方米)
建筑面积

08001055
钢筋混凝土

总层数
层数
层数

邵阳市韶山乡韶润村韶山风景名胜区11111小汽车停车楼



比例尺: 1:800

复核:

勘测:曾通海

第2页, 共1页

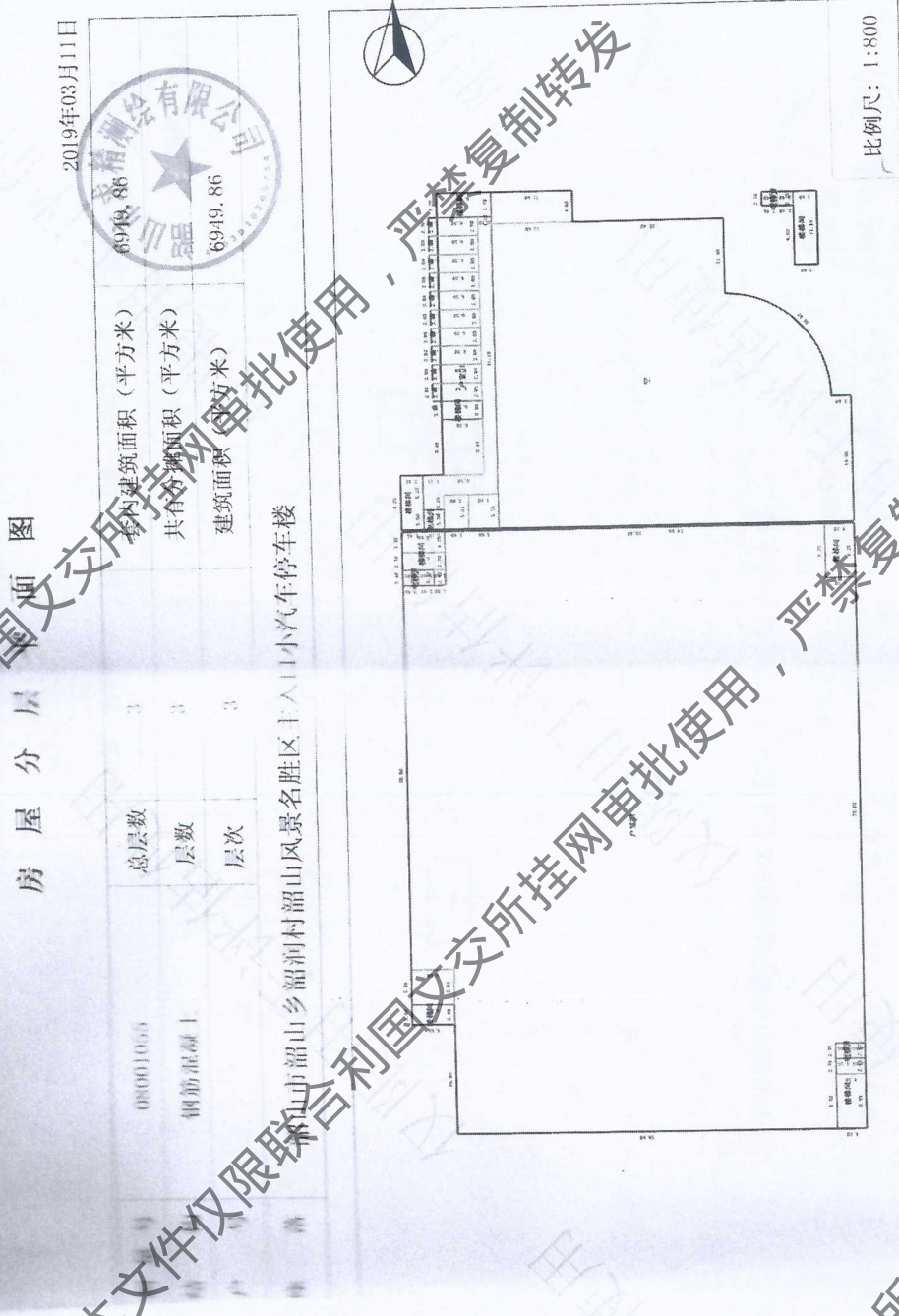
校对:

本文件仅限联合

严禁复制转发

本文件仅限联合利国文交所挂网审批使用, 严禁复制

本文件仅限



复核:

校对:

勘测: 曾

第3页, 共1页

本文件仅限联合

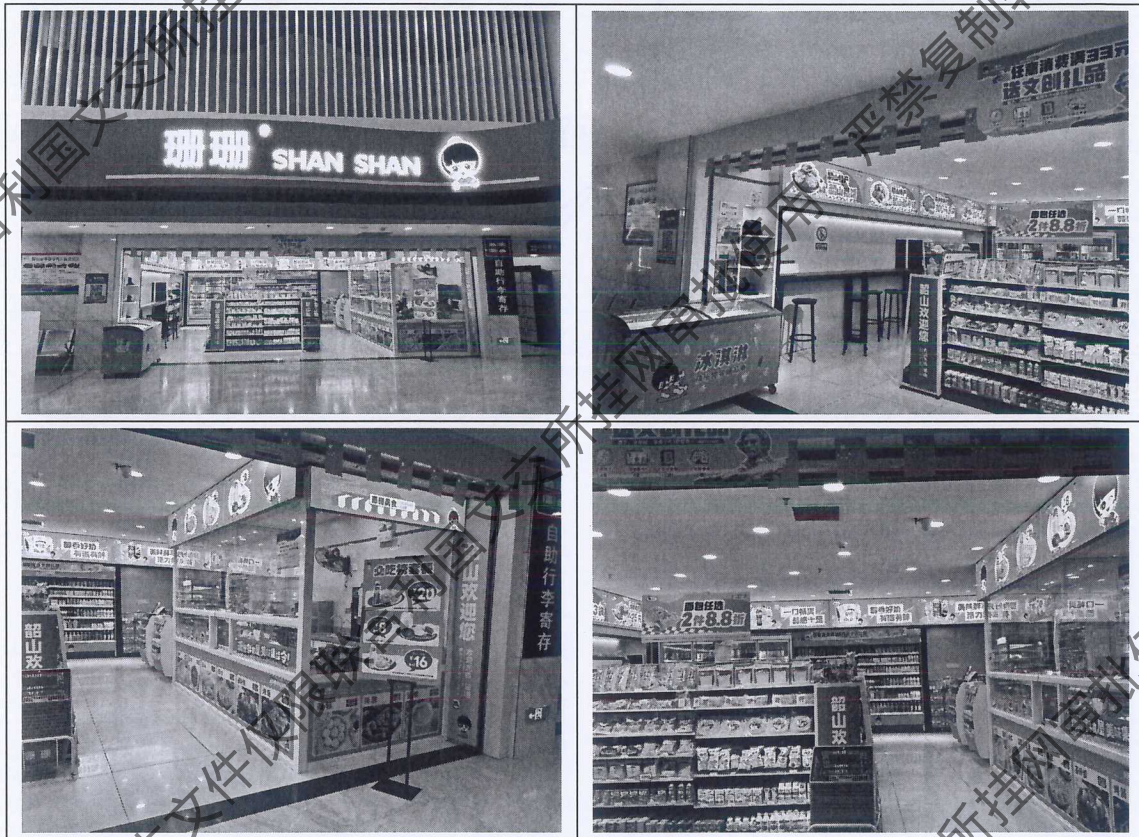
本文件仅限联合

估价对象现状利用照片

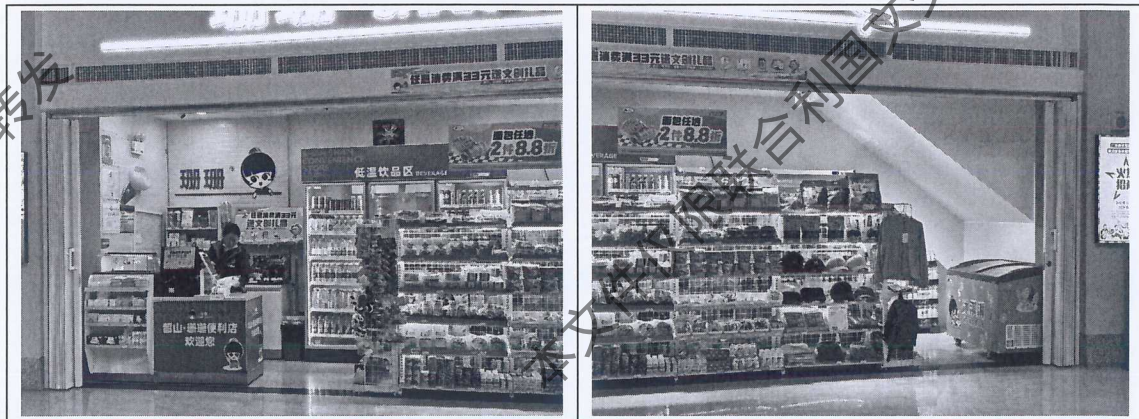
A 主楼外观



(A001)



(A002)



(A005)



B 精品楼外观



本文件仅限

(B001)



本文件仅限联合

(B002)



(B003)



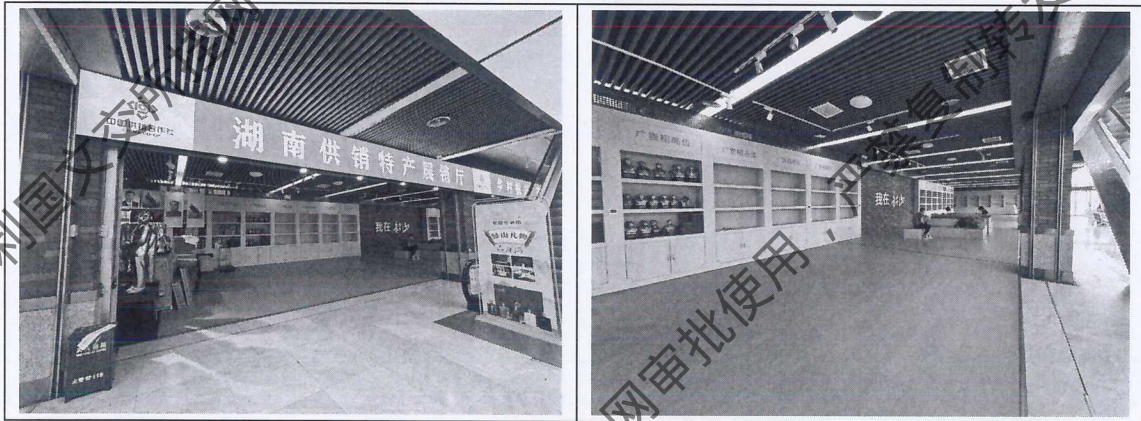
本文件仅限联合，严禁复制

本文件仅限联合，严禁复制转发

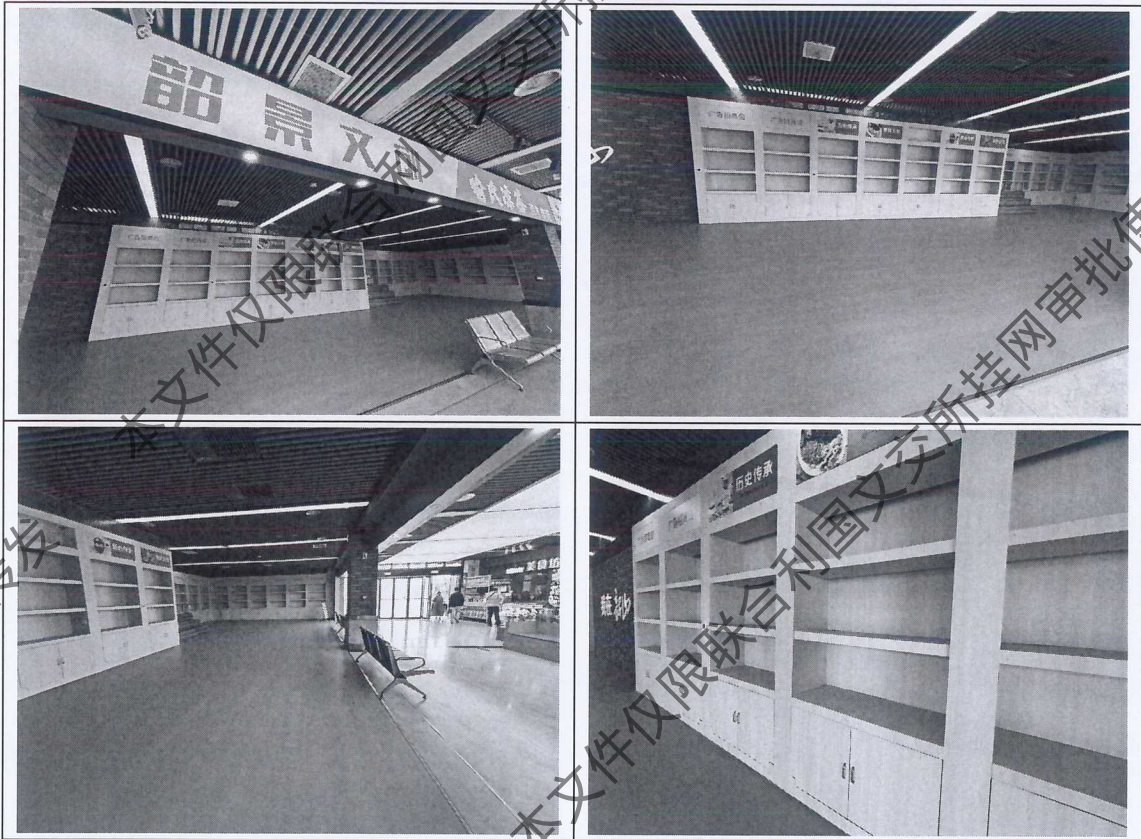
(B005)



(B006)



(B008)



本文件仅供参考

(B009)



本文件仅供参考

(B013)



(B015)



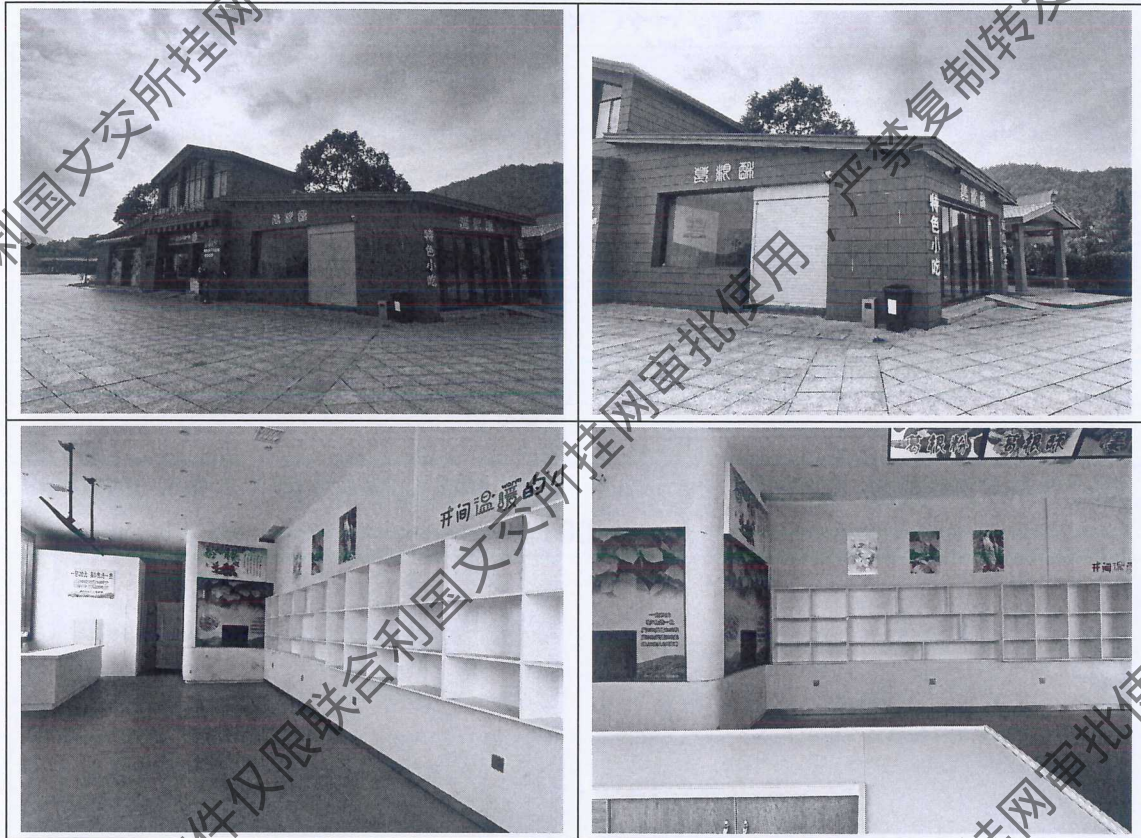
本文件仅供参考，严禁复制

本文件仅供参考，严禁复制

(B016)



(B017)



C 小汽车楼外观



(C003)



(C006)



(C007)



(C008)



(C010)



房地产估价机构营业执照

扫描二维码，即可
在全国信用信息公示系统
查询、打印、验证信息。



营业执照

统一社会信用代码
91430102722535007T

名称 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 吴跃民

注册资本 伍佰万元整
 成立日期 2000年12月06日
 营业期限 2000年12月06日至 2030年12月06日
 住所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

经营范围 土地规划咨询；土地规划编制；土地规划审批；土地规划实施；土地规划评估；土地规划管理；土地规划服务；土地规划咨询；土地规划编制；土地规划审批；土地规划实施；土地规划评估；土地规划管理；土地规划服务；土地整理、复垦；土地管理服务；资产评估处置和收购的咨询服务；旧机动车鉴定评估；不良资产评估；测绘服务；测绘航空摄影数据处理；地理信息加工处理；地理信息数据集成；地理信息数据管理；地理信息数据应用；地理信息数据开发；地理信息软件开发；土地登记代理；不动产登记代理；地质矿产地质勘查；城乡规划设计；地质信息数据库建设；地理信息数据库建设；地理信息数据库维护；地理信息数据库更新；地理信息数据库应用；地理信息数据库开发；地理信息数据库集成；地理信息数据库管理；地理信息数据库服务；水上保持方案编制；林业调查；林业技术咨询与服务；工程咨询。（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）

登记机关 2020年5月9日

国家信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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制

本文件仅限联合

注册房地产估价师估价资格证书复印件

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. 00349241

姓名 / Full name

胡建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430281198509185913

注册号 / Registration No.

4320160015

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-07-18

持证人签名 / Bearer's signature



本文件仅限联合

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. 00331553

姓名 / Full name

吴磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430721198907175236

注册号 / Registration No.

4320240023

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-23

持证人签名 / Bearer's signature



本文件仅限联合

本文件仅限联合