

湖南东升房地产评估有限公司

HUNAN DONGSHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

估价报告

APPRAISAL REPORT

估价项目名称：拟用于司法拍卖的位于湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团 19 号土地及地上建筑物三分之一份额的市场价值评估

估价委托人：广东省深圳市南山区人民法院

房地产估价机构：湖南东升房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘解文（注册号：4320000014）
李坚（注册号：4320040055）

估价报告编号：湘东升（2022）第 2022-18 号

报告出具日期：二零二二年五月二十四日



致估价委托人函

广东省深圳市南山区人民法院：

受贵单位委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团19号土地及地上建筑物三分之一份额的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年5月09日。

估价方法：收益法和成本法。

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在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，于价值时点的市场价值为¥3747689元(大写：人民币叁佰柒拾肆万柒仟陆佰捌拾玖元整)，详见下表：

土地购买人	坐落	不动产权证号	建筑结构	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	楼栋总价(元)	三分之一份额(元)
罗申良 罗申军 罗申春	湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团19号土地及地上建筑物	暂未办理	混合	商住	1-8/8	3216.9	3495	11243066	3747689
合计	/	/	/	/	/	3216.9	/	11243066	3747689

特别提示：

1、本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；

2、法院工作人员、申请人、房地产估价师共同现场查勘估价对象时，由于当事人不到场且不予配合，无法进入估价对象2-8层内部查勘，依据《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估设定估价对象2-8层室内装修状况为毛坯房。

3、估价委托人未提供估价对象《不动产权证》，也未提供完整的报建审批、竣工验收等资料，经房地产估价师实地查勘，估价对象已经完工，正常使用中，依据估价委托人提供的《竹市镇和平路地基销售合同书》等资料，估价对象为权利人购买土地自建房，无法知悉土地地价款、报建审批费、开发建设费用是否已全部交清，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估根据估价目的，是以估价对象拥有完整产权，不存在欠缴土地地价款、报建审批费用及拖欠开发建设费用，满足规划设计要求，能够在市场上正常转让下的市场价值。

4、估价委托人未提供估价对象的不动产权证等相关权属资料，我公司注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，无法知悉土地、房屋权属信息，本次评估假设估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权面积合理合法分摊；设定房屋用途与实际查勘用途一致为商住楼，建筑面积依据估价委托人提供的测绘面积。

5、依据估价委托人提供的资料，估价对象土地为罗申良、罗申军、罗申春三人共同购买，估价对象范围依据《评估委托书》评估土地及建筑物三分之一份额，本次评估是以权利人之间能相互配合使用为前提。

6、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估价对象状况、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可使用；

7、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可使用；

8、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。

9、根据本次评估的价值类型，评估是以产权人自愿转让和正常交付为估价前提，但在实际处置过程中，被执行人可能出现不配合或拒绝交付执行财产、甚至有故意损坏执行财产的行为而对评估结果产生不利影响，该点提请报告使用人注意。

湖南东升房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二二年五月二十四日





目 录

估 价 师 声 明	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告应用的有效期.....	14
附件（附后）:	
1、估价对象位置图	
2、估价对象实地查勘情况和照片	
3、估价委托书复印件	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

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》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供了特定的专业帮助。

注册房地产估价师：刘解文（注册号：4320000014）

注册房地产估价师：李坚（注册号：4320040055）

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的估价依据资料合法、真实、准确和完整，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、我公司已对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。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、根据本次评估的价值类型，评估是以产权人自愿转让和正常交付为估价前提。

4、本次评估估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式的，根据本次评估确定的价值类型，评估是以转让人和买受人依照法律法规规定各自负担为假设前提。

5、本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，评估是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

6、本次评估估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，评估是以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

7、根据惯例，涉执财产处置成功后一般会优先支付诉讼费、拍卖费、评估费等财产处置费用，本次评估评估结果未扣除上述财产处置费用。

8、依据《评估委托书》，估价对象为土地及地上建筑物，通过房地产估价师现场查勘，估价对象土地整体开发利用，无法进行分割，本次评估为房地合一的市场价值。

9、依据估价委托人提供的资料，估价对象土地为罗申良、罗申军、罗申春三人共同购买，估价对象范围依据《评估委托书》评估土地及建筑物三分之一份额，本次评估是以权利人之间能相互配合使用为前提。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估未考虑抵押、查封、担保物权、其他优先受偿权等因素对估价对象房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、法院工作人员、申请人、房地产估价师共同现场查勘估价对象时，由于当事人不到场且不予配合，无法进入估价对象2-8层内部查勘，依据《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估设定估价对

象 2-8 层室内装修状况为毛坯房。

2、估价委托人未提供估价对象《不动产权证》，也未提供完整的报建审批、竣工验收等资料，经房地产估价师实地查勘，估价对象已经完工，正常使用中，依据估价委托人提供的《竹市镇和平路地基销售合同书》等资料，估价对象为权利人购买土地自建房，无法知悉土地地价款、报建审批费、开发建设费用是否已全部交清，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估根据估价目的，是以估价对象拥有完整产权，不存在欠缴土地地价款、报建审批费用及拖欠开发建设费用，满足规划设计要求，能够在市场上正常转让下的市场价值。

3、估价委托人未提供估价对象的不动产权证等相关权属资料，我公司注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料，无法知悉土地、房屋权属信息，本次评估假设估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权面积合理合法分摊；设定房屋用途与实际查勘用途一致为商住楼，建筑面积依据估价委托人提供的测绘面积。

六、估价限制条件

1、本次估价报告系为估价委托人提供专业化估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，我公司只对估价结论本身合乎估价规范要求负责，而不对估价委托人的定价决策负责。

2、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的（即涉执财产处置）下使用，不得用做验资证明、征收、抵押、课税等除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。



3、本估价报告结论是价值时点的价值，价值时点之后国家宏观政策、房地产市场发生重大变化或自然灾害等不可抗力对估价对象房地产价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

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

5、本估价报告应用的有效期自本估价报告出具之日起计算为一年，如果使用本估价报告的时间超过了估价报告应用的有效期而造成的损失，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担责任。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



估价结果报告

一、估价委托人

湖南省广东省深圳市南山区人民法院

地址：广东省深圳市南山区玉泉路 26 号

联系人：刘法官

联系电话：0755-86608284

二、房地产估价机构

湖南东升房地产评估有限公司

统一社会信用代码：914313004471759901

房地产估价机构备案证号：湘建房估（娄）字第 0120001 号

备案等级：贰级

法定代表人：刘向阳

地址：娄底市长青中街 75 号

联系电话：0738-8322460

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、估价对象概况

1、估价对象财产范围

根据估价委托人的委托并结合估价目的，确定估价对象为湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团 19 号土地及地上建筑物三分之一份额房

地产，估价的财产范围包括房屋以及房屋占用范围内的土地使用权，其中房屋总建筑面积 3216.9 平方米。

本次评估不包含房屋内可移动的家具电器、设施设备。

2、估价对象区位状况

注册房地产估价师对估价对象进行了区位调查，估价对象区位状况具体如下：

位置状况	坐落	湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团 19 号土地及地上建筑物
	方位	小区位于竹高路西侧、和平路南侧
	四至	东：竹高路 西：竹市镇中学 150 米 南：距平溪河 260 米 北：和平路
	与重要场所距离	距竹市镇中学 150 米，距竹市镇中心小学 200 米，距平溪河 260 米。
	临街状况	楼栋北临和平路，东临竹高路
	楼幢状况	单体楼
	所在楼层	1-8/8
交通状况	道路状况	附近有竹高路、和平路
	可利用交通工具	出租车、私家车、摩托车，县级班车经停
	交通管制	无交通管制
	车位状况	市政道路规划临时停车位
外部配套	公共服务设施	附近有永盛购物广场、周边商铺林立、竹市镇中学、竹市镇中心小学、竹市镇卫生院、农商银行、邮储银行、建设银行、农业银行等
	基础配套设施	通路、通上水、通下水、通电、通讯
环境状况	自然环境	所处区域没有空气污染、水污染、噪音污染，无周期性洪水灾害
	商业环境	估价对象所在小区属于天网工程覆盖范围内，治安状况良好，周边多为商业和住宅，人流量较高，商业环境较好
	景观	估价对象所在小区景观环境一般

3、估价对象实物状况

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象实物状况

具体如下：

坐落	湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团19号土地及地上建筑物		
宗地状况	形状规则，地势较平坦，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求		
建筑功能	商住楼	层高	1层层高4.5米，其余楼层未能入户，依据估价委托人提供的资料：2层层高3.6米，3-7层层高3米，8层层高2.9米。
建筑结构	混合	层次/总层数	1-8/8
用途	商住	空间布局	1层：通体式商业用房 其余楼层未入户，2层设定为通体式布局，3-8层设定为三室二厅住宅户型
电梯	无	设施设备	水电齐全
利用情况	1层部分出租，其余空置	采光通风	良好
维护保养	保养良好	新旧程度	完好房
装饰装修	1层：毛坯房；申请人、房地产估价师共同现场查勘估价对象时，由于当事人不到场且不予配合，无法进入估价对象2-8层内部查勘，依据《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次评估设定估价对象2-8层室内装修状况为毛坯房。		

4、估价对象权益状况

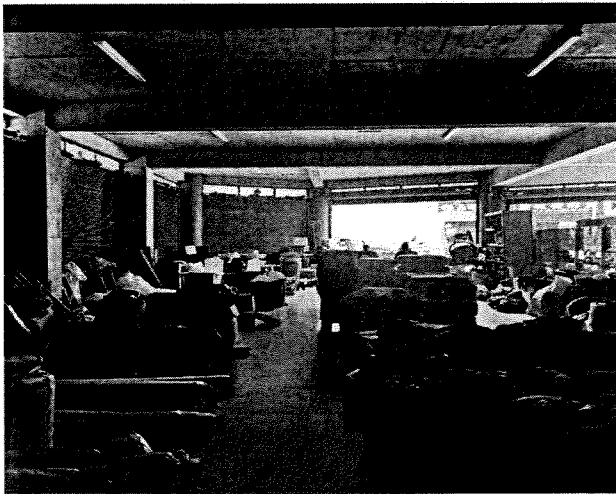
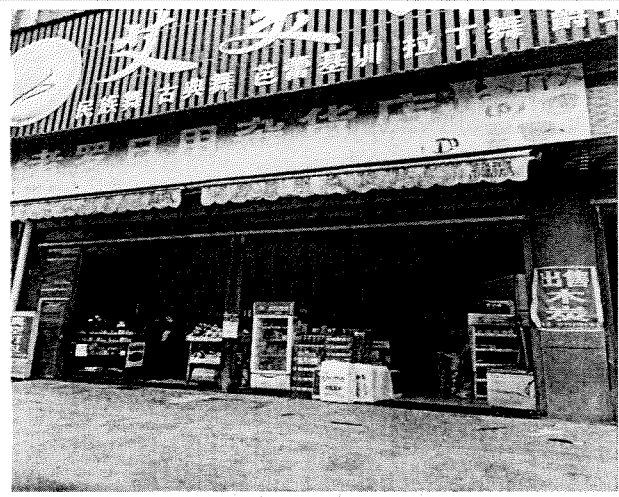
(1) 依据估价委托人提供的资料复印件记载：

土地购买人	坐落	权证号	建筑结构	用途	楼层	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)
罗申良 罗申军 罗申春	湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第三组团19号土地及地上建筑物	暂未办理	混合	按实际用途设定为商住	1-8/8	3216.9	378.0

(2) 根据估价目的，本次评估未考虑抵押、查封、担保物权、其他优先受偿权等因素对估价对象房地产价值的影响。

(3) 本次评估估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及

估价对象实地查勘情况和照片



实地查勘情况：注册房地产估价师李坚于 2022 年 5 月 09 日对估价对象实地实勘并拍摄照片。

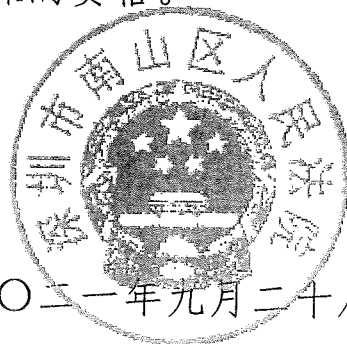
广东省深圳市南山区人民法院 评估委托书

(2021) 粤 0305 执恢 34 号

湖南东升房地产评估有限公司：

本院在执行申请执行人深圳市顺安发船舶工程有限公司与被执行人罗申军损害公司利益责任纠纷一案过程中，需对被执行人罗申军名下所有的位于湖南省洞口县竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内竹高路规划用地位置为第 3 组团 19 号土地及地上建筑三分之一份额进行评估拍卖。你单位已由本院依法采用电子摇珠选定为上述财产的评估机构。依据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位对上述财产进行价格评估，并于收到本委托书之日起 30 日内将书面评估报告一式 5 份报本院，并将电子版评估报告、标的物照片发送 chensc@szns.gov.cn。

如你公司未在规定期限内完成评估工作，需书面向本院说明情况。逾期又未说明情况的，本院将向有关部门发出建议取消你公司参与人民法院摇珠的资格。



二〇二一年九月二十八日

承办人：刘津荣

电话：0755-86608284

本院地址：广东省深圳市南山区玉泉路 26 号

邮编：518051

13925866187

竹市镇和平路地基销售合同书

甲方：阳江市大地置业发展有限公司
 身份证号：432624196601133910
 乙方：罗军良
 身份证号：432624196809073910
 身份证号：43052619708181312
 邵大合同号：037 号
 张永冬 范

乙方要求，经甲乙双方友好协商，就乙方在竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内购买地基事宜达成如

下：

一、根据乙方要求，在竹市镇和平路综合市场、社会客运站及城镇扩展项目用地范围内购买地基，该地基位于 竹高路，规划用地位 3 组团 17 号，地基宽度 米，长 米，面积 378 平方，地基规划层高 2 层。

二、该地基价格为 元/平方米，总计价款 ¥1960000.00 元。

三、乙方签订时应交地基价款(大写)：壹佰柒拾万元整 元。

四、¥1700000.00 元，余款在 2016 年 12 月 31 日全部交

乙方不按约定时间交付地基价款，甲方有权将该地基另行转让，

乙方原所交地基价款，不计利息。乙方不得以任何理由提出其它

要求。购买地基的契税按地基总价款的 4% 计算：即 ¥78400.00 元

乙方承担。在移交地基及国土手续时一次交清。

五、甲方负责办理该地基的国有土地用地手续，费用由甲方承担，

建房手续甲方协助乙方按相关优惠政策办理，费用由乙方承担，

以后的房产证手续由乙方自行办理，乙方在建房过程应严格按

图建房，违章建房所造成的一切后果由乙方自行负责。

六、乙方购买地基后需开工建房时，必须持本合同与相关手续到

POSTING STAMP

项目部办理开工手续，由项目部会同镇城建办放样后才能动工建设。
乙方在建房施工过程中应严格遵守项目部统一安排，不得乱堆乱放建
筑材料，及时清除建筑垃圾，安全文明施工。在施工过程中出现任何
何安全事故概由乙方自行承担其经济责任。

五、甲方应保证乙方所购地基界址清楚，手续合法有效。由此产
生的法律和经济责任由甲方承担，甲方按城建规划要求建设好道路、
排污管道、人行道、路灯、绿化等基础设施工程，水、电设施安装到
用户门口，水、电入户费用及手续由乙方自行承担和办理。

六、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，经双方签字后生效，
未尽事宜另行协商解决。

甲方：邵阳市大地置业发展有限公司

乙方：罗中良
罗中军
罗中育

法人代表：

委托代理人



二〇一五年十一月二十日

联系电话：0739-7272666

联系人：陈小姐 13873969880

湖南省人民政府

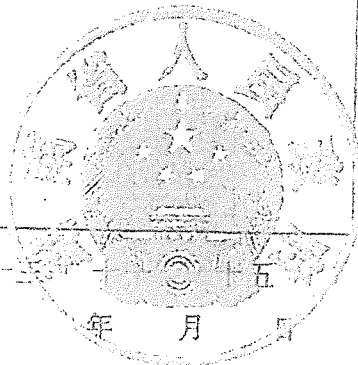
农用地转用、土地征收审批单

2013 2156

() 政国土字第 号

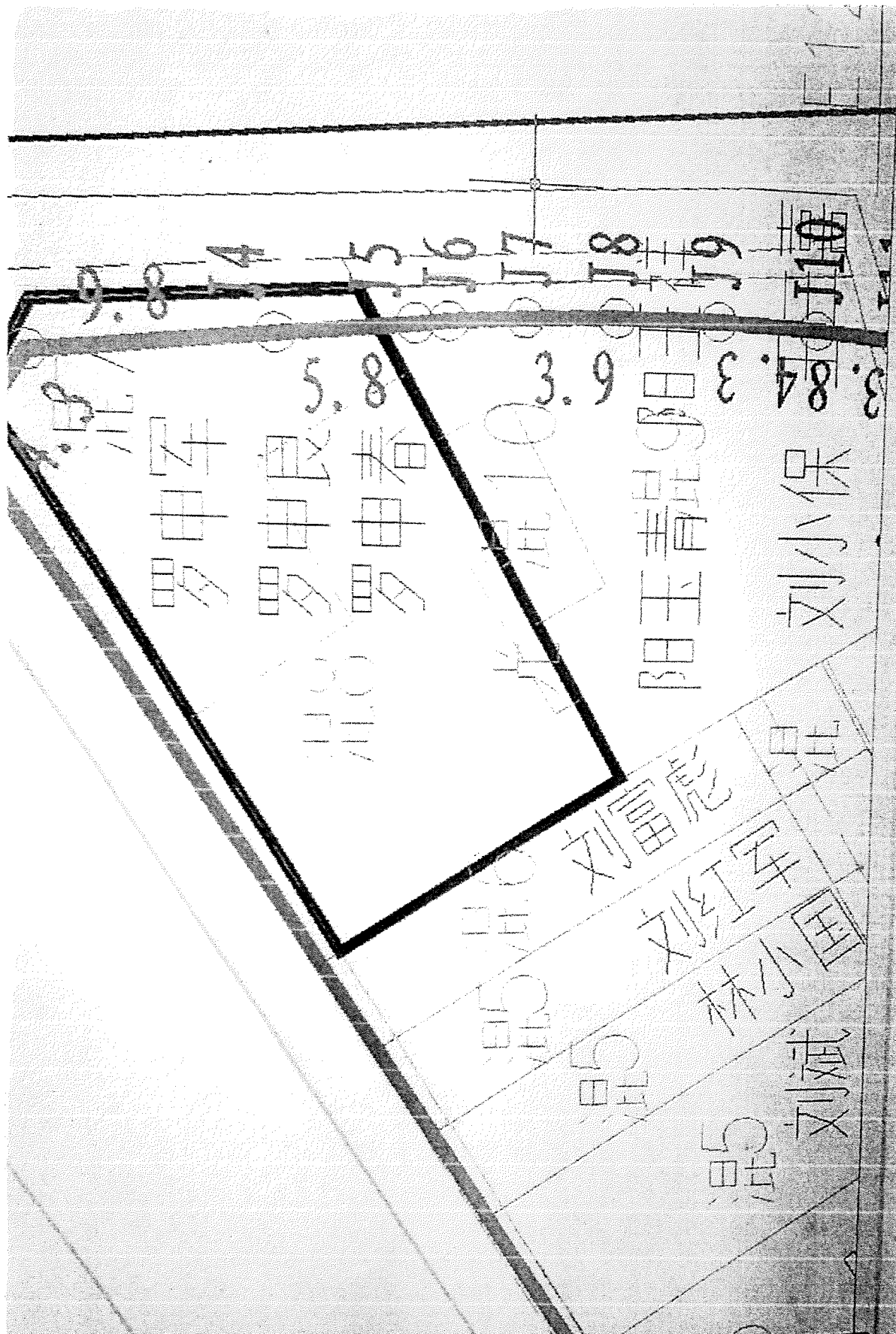
单位：公顷

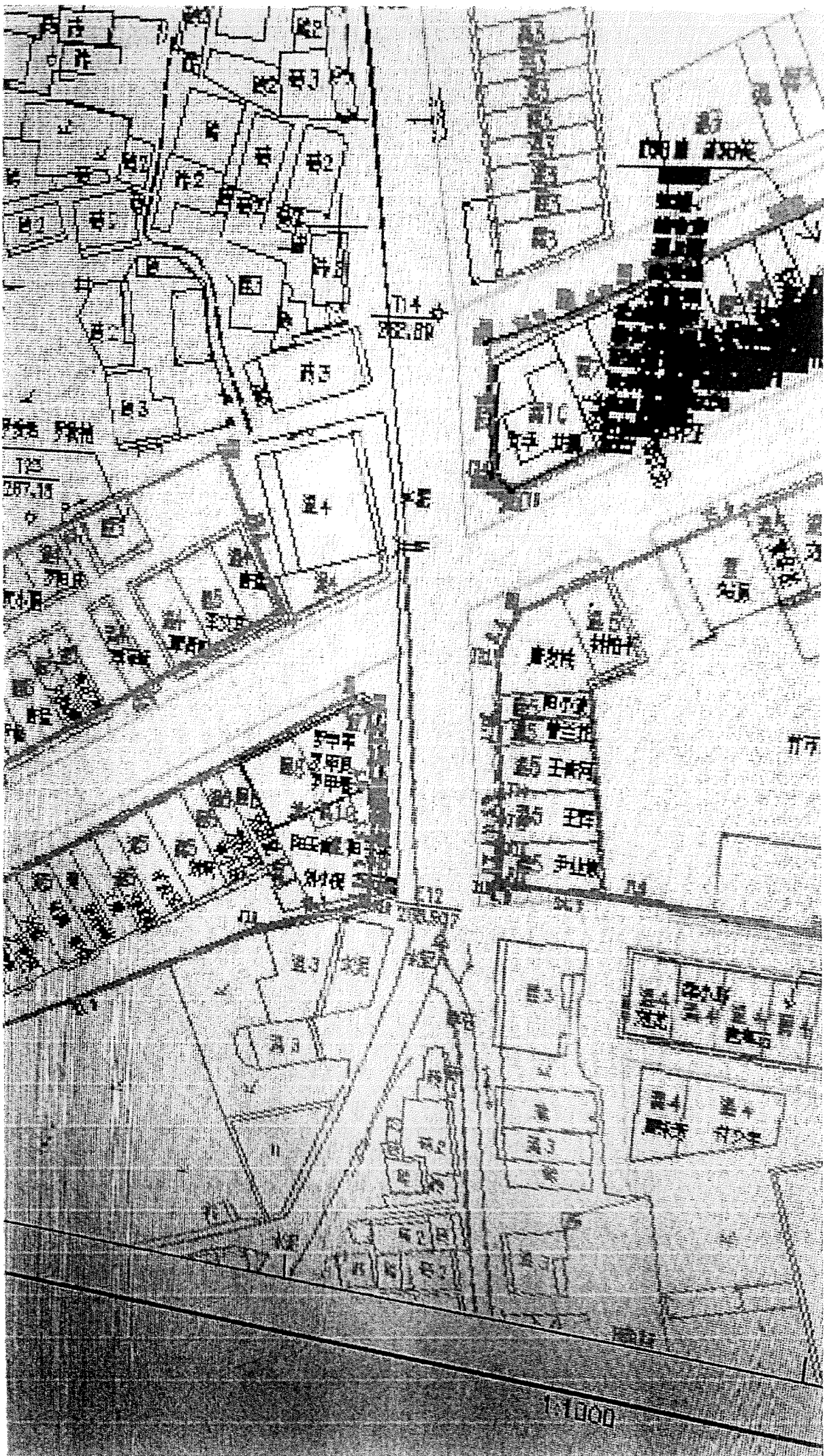
申请用地单位	洞口县国土资源局						
被用地单位	洞口县洞口镇平栋村、又兰镇桥头村、竹市镇向阳村						
建设项目名称	洞口县 2012 年第二批次建设用地项目						
申请用地总面积	8.7492			其中国有建设用地			0
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	合 计
		7.1491	0.5036	0	0	0.1914	7.8441
	土地征收面积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	建设用地
		7.1491	0.5036	0	0	0.1914	0.9051
	未利用地					合 计	
	0					8.7492	
备 注	征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2012]46号)文实施。						



发： *[Signature]* 市(省辖区) 人民政府
县(市、区)

1.0000	ByLayer
0.0000	
ByLayer	投影和接收阴影
BYCOLOR	
无	
看到	模型
型	不可用
坐标	468503.8347
坐标	2997555.0194
坐标	0.0000
	48.0250
	136.6865
比例	1:1
UCS 图标	否
点显示 UC...	否
视口第五...	是
名称	
样式	二维线框





一层4.5

S=389.90

二层3.6

S=443.78

三至七层3.0

S=434.06

八层2.9

S=212.91

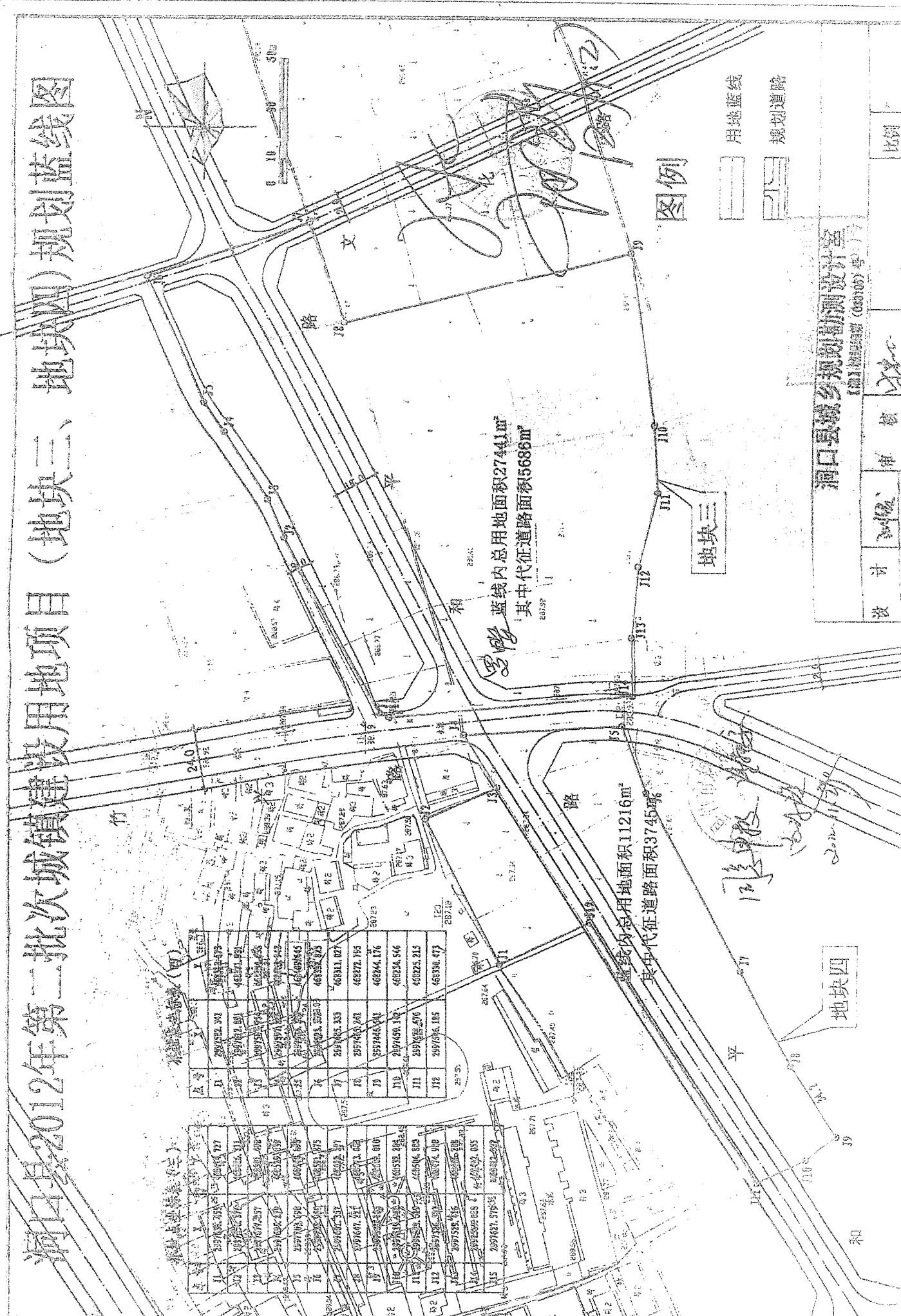
罗申率

罗申良

罗申春

S=3216.9

洞口县2012年第二批城镇建设用地项目（地块三、地块四）规划蓝线图



宗地面积汇总表 (三)

宗地号	宗地面积 (m ²)	宗地号	宗地面积 (m ²)
J1	297785.273	J11	297459.102
J2	297785.273	J12	297756.185
J3	297785.273	J13	297756.185
J4	297785.273	J14	297756.185
J5	297785.273	J15	297785.273
J6	297785.273	J16	297785.273
J7	297785.273	J17	297785.273
J8	297785.273	J18	297785.273
J9	297785.273	J19	297785.273
J10	297785.273	J20	297785.273
J11	297785.273	J21	297785.273
J12	297785.273	J22	297785.273
J13	297785.273	J23	297785.273
J14	297785.273	J24	297785.273
J15	297785.273	J25	297785.273
J16	297785.273	J26	297785.273
J17	297785.273	J27	297785.273
J18	297785.273	J28	297785.273
J19	297785.273	J29	297785.273
J20	297785.273	J30	297785.273
J21	297785.273	J31	297785.273
J22	297785.273	J32	297785.273
J23	297785.273	J33	297785.273
J24	297785.273	J34	297785.273
J25	297785.273	J35	297785.273
J26	297785.273	J36	297785.273
J27	297785.273	J37	297785.273
J28	297785.273	J38	297785.273
J29	297785.273	J39	297785.273
J30	297785.273	J40	297785.273
J31	297785.273	J41	297785.273
J32	297785.273	J42	297785.273
J33	297785.273	J43	297785.273
J34	297785.273	J44	297785.273
J35	297785.273	J45	297785.273
J36	297785.273	J46	297785.273
J37	297785.273	J47	297785.273
J38	297785.273	J48	297785.273
J39	297785.273	J49	297785.273
J40	297785.273	J50	297785.273
J41	297785.273	J51	297785.273
J42	297785.273	J52	297785.273
J43	297785.273	J53	297785.273
J44	297785.273	J54	297785.273
J45	297785.273	J55	297785.273
J46	297785.273	J56	297785.273
J47	297785.273	J57	297785.273
J48	297785.273	J58	297785.273
J49	297785.273	J59	297785.273
J50	297785.273	J60	297785.273
J51	297785.273	J61	297785.273
J52	297785.273	J62	297785.273
J53	297785.273	J63	297785.273
J54	297785.273	J64	297785.273
J55	297785.273	J65	297785.273
J56	297785.273	J66	297785.273
J57	297785.273	J67	297785.273
J58	297785.273	J68	297785.273
J59	297785.273	J69	297785.273
J60	297785.273	J70	297785.273
J61	297785.273	J71	297785.273
J62	297785.273	J72	297785.273
J63	297785.273	J73	297785.273
J64	297785.273	J74	297785.273
J65	297785.273	J75	297785.273
J66	297785.273	J76	297785.273
J67	297785.273	J77	297785.273
J68	297785.273	J78	297785.273
J69	297785.273	J79	297785.273
J70	297785.273	J80	297785.273
J71	297785.273	J81	297785.273
J72	297785.273	J82	297785.273
J73	297785.273	J83	297785.273
J74	297785.273	J84	297785.273
J75	297785.273	J85	297785.273
J76	297785.273	J86	297785.273
J77	297785.273	J87	297785.273
J78	297785.273	J88	297785.273
J79	297785.273	J89	297785.273
J80	297785.273	J90	297785.273
J81	297785.273	J91	297785.273
J82	297785.273	J92	297785.273
J83	297785.273	J93	297785.273
J84	297785.273	J94	297785.273
J85	297785.273	J95	297785.273
J86	297785.273	J96	297785.273
J87	297785.273	J97	297785.273
J88	297785.273	J98	297785.273
J89	297785.273	J99	297785.273
J90	297785.273	J100	297785.273

蓝线内总面积27441m²
其中代征道路面积5686m²

蓝线内总面积11216m²
其中代征道路面积3745m²

图例

- 用地蓝线
- 规划道路

地块三

地块四

洞口县城乡规划勘测设计室
【湖南注册城乡规划师 (020105) 号: 11111111】

设计 审核 审批 比例

2012.11.27

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: 湖南东升房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人)

住所: 娄底市娄星区长青中街75号市房产局办公楼二楼

统一社会信用代码: 914313004471759901

备案等级: 原二级资质

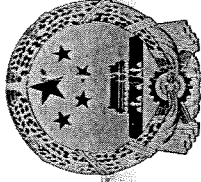
证书编号: 湘建房估(资)字第0120001号

有效期限: 二〇二〇年四月二十三日 至 二〇二三年四月二十二日

备注: 任职业估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 9名



发证机关(公章)



营业执照

统一社会信用代码
914313004471759901



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系
统”了解更多企业
信息、年报、经营异常

名称 湖南东升房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 刘向阳
 经营范围 房地产价格评估、咨询、资产评估、咨询；土地评估；社会稳
 定风险评估；房地产经纪、可行性研究；环境评估；工程咨
 询；工程造价、房地产信息咨询；房地产中介服务。（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 贰佰万元整
 成立日期 2001年08月20日
 营业期限 长期

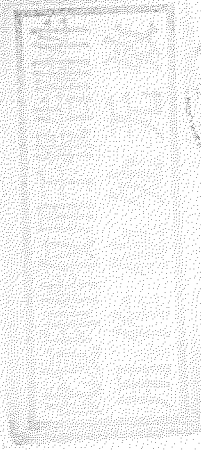
住所 湖南省娄底市娄星区长青中街75号
 0001幢509、510、511、512号

此复印件仅用于报告附件
 用作他处无效



登记机关
 2020年04月20日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



行政许可机关（公章）

机构名称	湖南东升房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	刘向阳
住所	娄底市娄星区长青中街75号市房产局办公楼二楼
邮政编码	417000
联系电话	13786819628
营业执照注册号	914313004171759901
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001-8-20
注册资本 (出资额)	200(万元)
资质等级	原二级资质
行政许可决定书号	湘建房估(委)字第0120001号
证书编号	0-0年四月 1-2日至 0-2年四月 1-2日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00234741

姓名 / Full name

李坚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

432503197809288476

注册号 / Registration No.

4320040055

执业机构 / Employer

湖南东升房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

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.



发证机关

姓名 / Full name

刘解文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

432503197401162618

注册号 / Registration No.

4320000014

执业机构 / Employer

湖南东升房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-25

持证人签名 / Bearer's signature



产权人	评估金额 (万元)	收费(元)	银行	
曾欢乐、郑 红卫	74.7	1121	新星支行	曾景
宁新林	37	555	新星支行	曾景
吕小卫	60.3	905	新星支行	曾景
杨凌	60	900	新星支行	曾景
曾双、宋牡	77.8	1167	新星支行	曾景

4648