

湖南省邵阳市中级人民法院委托的位于
邵阳市双清区邵阳大道佘湖新城 38#地块
(华商新外滩 3#楼) 23003 等共 47 套
住宅用途房地产市场价格评估
湘新星(2022)房估字第 3012 号

房地产估价报告

项 目 名 称：湖南省邵阳市中级人民法院委托的位于邵阳市双清区邵阳大道佘湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套住宅用途房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：湖南省邵阳市中级人民法院

房地产估价机构：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李 江（注册号：4320130009）

谢建云（注册号：4320050007）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 21 日

估价报告编号：湘新星（2022）房估字第 3012 号

致估价委托人函

湖南省邵阳市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵院在执行夏凌飞与被执行人曾振云、邵阳市华商置业有限公司合伙协议纠纷一案中，涉及的位于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套住宅用途房地产（总建筑面积为 4825.35 m²）的市场价值进行了评估。现将估价结论函告如下：

估价对象基本情况一览表

序号	权利人	权证号码	房屋坐落	结构	估价对象范围	户室号	用途	所在层次/总层数（不含地下层）	建筑面积（m ² ）
1	邵阳市华商置业有限公司	湘(2017)邵阳市不动产权第0019091号	双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）	钢筋混凝土	房屋及分摊土地使用权、室内装饰装修，不含室内可搬动家具、电器等	23003	住宅	3/31	102.72
2						211003	住宅	11/31	102.72
3						214003	住宅	14/31	102.72
4						214004	住宅	14/31	100.50
5						314004	住宅	14/31	104.44
6						215003	住宅	15/31	102.72
7						217004	住宅	17/31	100.50
8						218003	住宅	18/31	102.72
9						218004	住宅	18/31	100.50
10						318004	住宅	18/31	104.44
11						219004	住宅	19/31	100.50
12						220003	住宅	20/31	102.72
13						220004	住宅	20/31	100.50
14						221003	住宅	21/31	102.72
15						221004	住宅	21/31	100.50
16						321003	住宅	21/31	98.18
17						222003	住宅	22/31	102.72
18						222004	住宅	22/31	100.50
19						322003	住宅	22/31	98.18
20						322004	住宅	22/31	104.44
21						223003	住宅	23/31	102.72
22						323003	住宅	23/31	98.18
23						323004	住宅	23/31	104.44
24						224003	住宅	24/31	102.72
25						224004	住宅	24/31	100.50
26						225003	住宅	25/31	102.72

序号	权利人	权证号码	房屋坐落	结构	估价对象范围	户室号	用途	所在层次/总层数(不含地下层)	建筑面积(m ²)
27						225004	住宅	25/31	100.50
28						325003	住宅	25/31	98.18
29						226003	住宅	26/31	102.72
30						326004	住宅	26/31	104.44
31						227003	住宅	27/31	102.72
32						227004	住宅	27/31	100.50
33						327004	住宅	27/31	104.44
34						228003	住宅	28/31	102.72
35						228004	住宅	28/31	100.50
36						328004	住宅	28/31	104.44
37						229003	住宅	29/31	102.72
38						229004	住宅	29/31	100.50
39						329004	住宅	29/31	104.44
40						230004	住宅	30/31	100.50
41						330003	住宅	30/31	98.18
42						330004	住宅	30/31	104.44
43						231003	住宅	31/31	102.72
44						231004	住宅	31/31	100.50
45						331001	住宅	31/31	141.35
46						331003	住宅	31/31	98.18
47						331004	住宅	31/31	104.44
合计	/	/	/			/	/	/	4825.35

价值时点：本报告价值时点为 2022 年 02 月 18 日。

价值类型：本报告价值类型为房地产市场价格。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：根据《房地产估价规范》及估价对象房地产具体情况，本次评估采用了比较法、收益法进行测算。

估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法进行了测算，在综合分析影响房地产价格各因素的基础上，确定估价对象评估结果如下：

市场价值：估价对象于价值时点 2022 年 02 月 18 日的市场价值为人民币 2742.75 万元（大写：人民币贰仟柒佰肆拾贰万柒仟伍佰元整），详见《房地产评估结果一览表》。

房地产评估结果一览表

序号	权利人	户室号	用途	所在层次/ 总层数(不 含地下层)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	邵阳市 华商置 业有限 公司	23003	住宅	3/31	102.72	5571	57.23
2		211003	住宅	11/31	102.72	5599	57.51
3		214003	住宅	14/31	102.72	5711	58.66
4		214004	住宅	14/31	100.50	5599	56.27
5		314004	住宅	14/31	104.44	5711	59.65
6		215003	住宅	15/31	102.72	5711	58.66
7		217004	住宅	17/31	100.50	5599	56.27
8		218003	住宅	18/31	102.72	5711	58.66
9		218004	住宅	18/31	100.50	5599	56.27
10		318004	住宅	18/31	104.44	5711	59.65
11		219004	住宅	19/31	100.50	5599	56.27
12		220003	住宅	20/31	102.72	5711	58.66
13		220004	住宅	20/31	100.50	5599	56.27
14		221003	住宅	21/31	102.72	5739	58.95
15		221004	住宅	21/31	100.50	5627	56.55
16		321003	住宅	21/31	98.18	5739	56.35
17		222003	住宅	22/31	102.72	5739	58.95
18		222004	住宅	22/31	100.50	5627	56.55
19		322003	住宅	22/31	98.18	5739	56.35
20		322004	住宅	22/31	104.44	5739	59.94
21		223003	住宅	23/31	102.72	5739	58.95
22		323003	住宅	23/31	98.18	5739	56.35
23		323004	住宅	23/31	104.44	5739	59.94
24		224003	住宅	24/31	102.72	5739	58.95
25		224004	住宅	24/31	100.50	5627	56.55
26		225003	住宅	25/31	102.72	5739	58.95
27		225004	住宅	25/31	100.50	5627	56.55
28		325003	住宅	25/31	98.18	5739	56.35
29		226003	住宅	26/31	102.72	5739	58.95
30		326004	住宅	26/31	104.44	5739	59.94
31		227003	住宅	27/31	102.72	5739	58.95
32		227004	住宅	27/31	100.50	5627	56.55
33		327004	住宅	27/31	104.44	5739	59.94
34		228003	住宅	28/31	102.72	5739	58.95
35		228004	住宅	28/31	100.50	5627	56.55
36		328004	住宅	28/31	104.44	5739	59.94
37		229003	住宅	29/31	102.72	5908	60.69
38		229004	住宅	29/31	100.50	5739	57.68
39		329004	住宅	29/31	104.44	5908	61.70
40		230004	住宅	30/31	100.50	5739	57.68
41		330003	住宅	30/31	98.18	5739	56.35
42		330004	住宅	30/31	104.44	5908	61.70
43		231003	住宅	31/31	102.72	5557	57.08

序号	权利人	户室号	用途	所在层次/ 总层数(不 含地下室)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
44		231004	住宅	31/31	100.50	5398	54.25
45		331001	住宅	31/31	141.35	5557	78.55
46		331003	住宅	31/31	98.18	5398	53.00
47		331004	住宅	31/31	104.44	5557	58.04
合计	/	/	/	/	4825.35	/	2742.75

特别提示:

1、本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，估价委托人对提供资料的真实性、合法性、可靠性负责。

2、本估价报告的使用期限为：自估价报告出具之日起计算，一年以内有效。

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

4、价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能、布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。如果上述因素对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论作相应的调整，不能直接使用本估价结论。

5、本报告涉及的当事人对估价结果如有异议，应在本报告收到之日起7个工作日内向法院提交书面意见，并提交相应证据，由法院转交我公司。如在7个工作日之内未提交的，我公司视同当事人对估价结果无异议。

6、根据估价委托人提供的资料，本次估价对象尚未办理分户产权登记，本次评估依据《不动产权证书》（总证）及《户室面积对照表》确定其权属信息。

7、房地产估价师已于价值时点对估价对象进行现场查勘，但因被申请人原因，其中 318004、323003、330003 室未能入室查勘。根据委托方要求，本次评估设定其室内装饰装修为毛坯。若本次评估设定条件与估价对象实际状况相差较大，则本次评估结果需调整。

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年三月三十一日

目 录

估价师声明.....	8
估价假设和限制条件.....	9
估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、房地产估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
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.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
附 件.....	25
一、司法评估委托书复印件；	
二、估价对象位置示意图；	
三、实地查勘照片；	
四、评估费用收费依据、付款凭证复印件；	
五、估价对象权属证明资料复印件；	
六、房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件；	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

估价师声明

我们郑重声明：

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国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和相关专项标准进行工作，撰写估价报告。

5、本次评估没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册号

李 江

4320130009

谢建云

4320050007

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、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的反映估价对象的权属、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，假设上述资料是合法、真实、合法、准确、完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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和重大环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染。

3、物业权利人拥有估价物业的合法产权，在国家法律法规规定的剩余使用年限中，享有占有、使用、收益、合法处置等权益，且不受其他第三方的限制，也不必向政府缴付额外重大费用。

4、除估价物业的权利外，估价对象权利人能合法享用及分摊整体物业的各项公共权益与各项服务配套设施。

5、估价对象为价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、市场价值假设条件

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。

市场价值基于公开市场，公开市场指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象掌握

了必要的专业知识，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方。

(2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。

(3) 在此期间物业价值保持稳定。

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让。

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象在土地用途等事项上已明确，本次估价无未定事项假设。

(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。

根据估价委托人提供的资料及房地产估价师调查，于价值时点，估价对象已被查封。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑房地产查封等权利限制对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、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。

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次无不相一致假设。

(五) 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，

缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的资料，本次估价对象尚未办理分户产权登记，本次评估依据《不动产权证书》（总证）及《户室面积对照表》确定其权属信息。

房地产估价师已于价值时点对估价对象进行现场查勘，但因被申请人原因，其中 318004、323003、330003 室未能入室查勘。根据委托方要求，本次评估设定其室内装饰装修为毛坯。若本次评估设定条件与估价对象实际状况相差较大，则本次评估结果需调整。

二、估价报告使用限制条件

（一）本估价报告仅适用于为估价委托人确定财产处置参考价提供客观、公正的房地产市场价格参考，不得用于其他用途。

（二）本估价报告仅供估价委托人及案件相关人员使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及案件相关人员之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）本估价报告的使用期限为：自估价报告出具之日起计算，一年以内有效。如在本估价报告有效期后使用，本机构及注册房地产估价师对此造成的后果不承担责任。

（四）本报告必须经本估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

（六）本报告由湖南新星房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

三、需要注意的其他事项

（一）价值时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能、布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果

产生一定的影响。如果上述因素对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论作相应的调整，不能直接使用本估价结论。

（二）估价委托人对提供资料的真实性、合法性、可靠性负责。

（三）本报告涉及的当事人对估价结果如有异议，应在本报告收到之日起7个工作日内向法院提交书面意见，并提交相应证据，由法院转交我公司。如在7个工作日之内未提交的，我公司视同当事人对估价结果无异议。

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为评估对象处置成交价的保证，本评估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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：湖南省邵阳市中级人民法院

联系人：曾法官

联系电话：17307397130

二、房地产估价机构

机构名称：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：高向阳

住 所：长沙市开福区芙蓉中路一段 479 号建鸿达现代城 18F

统一社会信用代码：91430105770088598C

备案等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（长）字第 0410004 号

有效期限：二 0 一九年十一月二十一日至二 0 二二年十一月二十日

联系电话：0731-84448885

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

（一）估价对象财产范围及基本状况

本次估价对象财产范围为坐落于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套住宅用途房地产（含房屋及其分摊土地使用权、室内装饰、装修，不含室内可搬动家具、电器等），总建筑面积为 4825.35 m²，权利人均为邵阳市华商置业有限公司。

（二）估价对象权益基本状况

1、不动产权证书登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（总证）及《户室面积对照表》，估价对象房屋权属登记信息如下表：

（1）《不动产权证书》（总证）

权证号	湘(2017)邵阳市不动产权第0019091号
权利人	邵阳市华商置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	双清区邵阳大道余湖新城38#地块(华商新外滩3#楼)0126001等372处
不动产单元号	430502 201212 GB00002 F00110355等372个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积11302.37m ² /房屋建筑面积46448.76m ²
使用期限	土地使用期限: 城镇住宅用地:2010-03-03起2080-10-01止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:31 房屋编码:10000000-005-8890等372个
附记	档案编号:A2017022532 注:该项目于2013年12月16日办理在建工程项目预登记。现于2017年9月27日办理转正式产权登记。房屋用途:住宅,房屋所在层次:1-31/31层,房屋结构:钢筋混凝土;土地用途:城镇住宅用地

(2)《户室面积对照表》(仅估价对象部分)

序号	层次	户室号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	阳台面积(m ²)	分摊面积(m ²)
1	第3层	23003	102.72	84.61	9.17	18.11
2	第11层	211003	102.72	84.61	9.17	18.11
3	第14层	214003	102.72	84.61	9.17	18.11
4	第14层	214004	100.50	82.78	9.78	17.72
5	第14层	314004	104.44	86.71	10.07	17.73
6	第15层	215003	102.72	84.61	9.17	18.11
7	第17层	217004	100.50	82.78	9.78	17.72
8	第18层	218003	102.72	84.61	9.17	18.11
9	第18层	218004	100.50	82.78	9.78	17.72
10	第18层	318004	104.44	86.71	10.07	17.73
11	第19层	219004	100.50	82.78	9.78	17.72
12	第20层	220003	102.72	84.61	9.17	18.11
13	第20层	220004	100.50	82.78	9.78	17.72
14	第21层	221003	102.72	84.61	9.17	18.11
15	第21层	221004	100.50	82.78	9.78	17.72
16	第21层	321003	98.18	81.51	8.51	16.67
17	第22层	222003	102.72	84.61	9.17	18.11
18	第22层	222004	100.50	82.78	9.78	17.72
19	第22层	322003	98.18	81.51	8.51	16.67
20	第22层	322004	104.44	86.71	10.07	17.73
21	第23层	223003	102.72	84.61	9.17	18.11

序号	层次	户室号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	阳台面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
22	第 23 层	323003	98.18	81.51	8.51	16.67
23	第 23 层	323004	104.44	86.71	10.07	17.73
24	第 24 层	224003	102.72	84.61	9.17	18.11
25	第 24 层	224004	100.50	82.78	9.78	17.72
26	第 25 层	225003	102.72	84.61	9.17	18.11
27	第 25 层	225004	100.50	82.78	9.78	17.72
28	第 25 层	325003	98.18	81.51	8.51	16.67
29	第 26 层	226003	102.72	84.61	9.17	18.11
30	第 26 层	326004	104.44	86.71	10.07	17.73
31	第 27 层	227003	102.72	84.61	9.17	18.11
32	第 27 层	227004	100.50	82.78	9.78	17.72
33	第 27 层	327004	104.44	86.71	10.07	17.73
34	第 28 层	228003	102.72	84.61	9.17	18.11
35	第 28 层	228004	100.50	82.78	9.78	17.72
36	第 28 层	328004	104.44	86.71	10.07	17.73
37	第 29 层	229003	102.72	84.61	9.17	18.11
38	第 29 层	229004	100.50	82.78	9.78	17.72
39	第 29 层	329004	104.44	86.71	10.07	17.73
40	第 30 层	230004	100.50	82.78	9.78	17.72
41	第 30 层	330003	98.18	81.51	8.51	16.67
42	第 30 层	330004	104.44	86.71	10.07	17.73
43	第 31 层	231003	102.72	84.61	9.17	18.11
44	第 31 层	231004	100.50	82.78	9.78	17.72
45	第 31 层	331001	141.35	117.35	9.42	24.00
46	第 31 层	331003	98.18	81.51	8.51	16.67
47	第 31 层	331004	104.44	86.71	10.07	17.73
合 计			4825.35	3986.19	444.82	839.16

2、其他权利登记状况

根据估价委托人提供的资料及房地产估价师调查，于价值时点，估价对象已被查封。本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑房地产查封等权利限制对房地产市场价格的影响。

(三) 估价对象实物基本状况

1、土地基本状况

估价对象土地基本状况如下表：

土地基本情况表

土地形状	所处宗地形状较规则。
四至	所属宗地东临支路，南临邵阳大道，北临邵水东路，西距邵水东路与邵阳大道交叉口约250米。
地形、地势	所处宗地地势较不平，坡度>10度，与相邻道路有高差。
地质	地质稳定，地基承载力大于25T/m ² ，无不良地质现象。
土壤	土壤无污染。
开发程度	开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。
土地剩余使用年限	根据估价委托人提供的《不动产权证书》（总证），土地终止日期为2080年10月01日，则估价对象土地剩余使用年限为58.62年。

2、建筑物基本状况

建筑物基本状况表

所处物业状况	估价对象坐落于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套，所在物业规模一般，物业管理为专业物管。
所处建筑物状况	估价对象所在房屋结构为钢筋混凝土结构，电梯房，2 梯 4 户。建筑年代约 2014 年，外墙面为墙砖。
估价对象状况	估价对象实际用途均为住宅，总建筑面积为 4825.35 m ² ，户室均为平面结构，每层层高约 3 米，通风、采光较优。
室内装修状况	入户门均为防盗门；331003 室地面为瓷砖，厕所墙面为瓷砖到顶，顶棚为扣板吊顶，其余室内装修为毛坯；除 331003 室，其余已入户的室内装修均为毛坯，318004、323003、330003 室未能入户，根据委托方意见，设定毛坯状态。
房屋配套状况	估价对象水、电、防水、保温、隔热、隔声等基础配套设施较齐全，无附加设施。
建筑物利用与维护状况	于价值时点，房屋整体维护状况较好，无明显损毁状况。

（四）估价对象区位基本状况

项目		详细情况
位置状况	位置、四至	估价对象坐落于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套，所在物业东临支路，南临邵阳大道，北临邵水东路，西距邵水东路与邵阳大道交叉口约 250 米，地理位置较好。
	与相关场所的交通距离	估价对象距时代公园约 80 米，距步步高邵阳新天地约 650 米，距邵阳市一中约 650 米。
	朝向	01 户型朝北；03 与 04 户型朝南。
	楼层	估价对象实勘总层数为 35 层，地上 31 层，地下 4 层。
交通状况	道路状况	估价对象周边有邵阳大道、邵水东路等城市主次干道，道路通达度较优。
	公共交通便捷度	距离最近的公交车站约 100 米，有 33 路、103 路、801 路、802 路、803 路等多条线路公交车经过，公共交通便捷度较优。
环境状况	自然环境	所处区域附近基本无空气、水源污染，无周期性洪水灾害；估价对象区域地势平坦、视觉环境优、空气质量较好，自然环境较好。
	人文环境	估价对象位于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城 38#地块（华商新外滩 3#楼）23003 等共 47 套，所处区域人文环境较好。
	特殊景观（江景、山景等）	部分户室可见邵水河景观。
外部配	基础设施	估价对象区域基础设施开发程度达到“六通”一平，水、电、气保障度较优。
	公共配套（2km 范围内）	金融邮电：长沙银行（邵阳分行）、中国农业银行（邵阳分行营业部）等； 医疗服务：邵阳福康中西医结合老年病专科医院、邵阳学院附属第一医院等；

套 设 施		商业服务：友阿国际商业广场、新世界商业广场、步步高邵阳新天地等； 教育配套：邵阳市第一中学、邵阳市第六中学、志成小学、祥凤实验学校等。
	社区成熟度	估价对象位于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）23003等共47套，周边有东方威尼斯、佳源名人国际花园、和盛中央城等小区，社区成熟度较优。

五、价值时点

本次价值时点设定为2022年02月18日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。

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。

七、估价原则

1、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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、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。所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。他的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大利益。

3、价值时点原则：要求估价结果是根据估价目的确定的某个特定日期的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

5、替代原则：要求估价结果与类似房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格同样也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，施行日期：1995 年 1 月 1 日，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修订，）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，施行日期：1999 年 1 月 1 日，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修订）；

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

4、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议，2020 年 5 月 28 日，施行日期：2021 年 1 月 1 日）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行，2015 年 4 月 24 日修正）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2019 年 3 月 24 日第一次修订）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月

2日)；

8、《财政部国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号，2016年4月25日）；

9、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

10、《湖南省财政厅 国家税务总局湖南省税务局关于明确地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2018〕35号，2018年10月24日）；

11、《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》（法释[2004]16号，2004年11月15日）；

12、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2009年11月12日）；

13、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，2016年5月30日）；

14、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月28日）；

15、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发人民法院委托评估专业技术评审工作规范的通知》（法办〔2019〕364号，2019年11月22日）

16、《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，2018年8月28日）；

17、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号，2019年1月17日）；

18、《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税

收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号，2021 年 7 月 15 日）

18、湖南省人民法院对外委托工作规定；

19、国务院、国家相关部委、湖南省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等文件。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（三）估价委托人提供的相关资料

1、司法评估委托书；

2、《不动产权证书》（总证）；

3、《房屋分层分户平面图》；

4、《户室面积对照表》。

（四）房地产估价师实地查勘、市场调查获得的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

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，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法；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。

估价对象为住宅房地产，根据估价对象及其所在地房地产市场的调查，近期内估价对象同类房地产交易较多，可选用比较法；同类房地

产出租比较普遍，同类房地产有租金等经济收入，可选用收益法；估价对象虽不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法；估价对象不具有开发或再开发潜力，不能选用假设开发法。

根据上述分析及房地产估价师综合考虑，决定选用比较法、收益法作为此次评估的估价方法。

选用的估价方法定义及公式：

（一）比较法：是根据替代原则，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的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：

估价对象价格=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建立可比基础→④进行交易情况修正→⑤进行市场状况调整→⑥进行房地产市场状况调整→⑦计算比较价值

（二）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来求取估价对象价值或价格的方法。本次评估选择全剩余寿命模式进行估价进行测算。

1、全剩余寿命模式计算公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——收益价值

A——未来第一年的净收益

Y——报酬率

n——收益期

g——净收益逐年递增的比率

注：本估价方法中的年客观租金收入、有效毛收入、运营费用、净

收益等，以年度计，并假设在年末发生。

2、收益法测算步骤

①选择具体估价法→②测算收益期或持有期→③预测未来收益→④确定报酬率或资本化率、收益乘数→⑤计算收益价值

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法进行测算，在综合分析影响房地产价格各因素的基础上，确定估价对象评估结论如下：


市场价值：估价对象于价值时点 2022 年 02 月 18 日的市场价值为人民币 2742.75 万元（大写：人民币贰仟柒佰肆拾贰万柒仟伍佰元整），详见《房地产评估结果一览表》。

房地产评估结果一览表

序号	权利人	户室号	用途	所在层次/总层数(不含地下层)	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	邵阳市 华商置 业有限 公司	23003	住宅	3/31	102.72	5571	57.23
2		211003	住宅	11/31	102.72	5599	57.51
3		214003	住宅	14/31	102.72	5711	58.66
4		214004	住宅	14/31	100.50	5599	56.27
5		314004	住宅	14/31	104.44	5711	59.65
6		215003	住宅	15/31	102.72	5711	58.66
7		217004	住宅	17/31	100.50	5599	56.27
8		218003	住宅	18/31	102.72	5711	58.66
9		218004	住宅	18/31	100.50	5599	56.27
10		318004	住宅	18/31	104.44	5711	59.65
11		219004	住宅	19/31	100.50	5599	56.27
12		220003	住宅	20/31	102.72	5711	58.66
13		220004	住宅	20/31	100.50	5599	56.27
14		221003	住宅	21/31	102.72	5739	58.95
15		221004	住宅	21/31	100.50	5627	56.55
16		321003	住宅	21/31	98.18	5739	56.35
17		222003	住宅	22/31	102.72	5739	58.95
18		222004	住宅	22/31	100.50	5627	56.55
19		322003	住宅	22/31	98.18	5739	56.35
20		322004	住宅	22/31	104.44	5739	59.94

序号	权利人	户室号	用途	所在层次/ 总层数(不 含地下层)	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
21		223003	住宅	23/31	102.72	5739	58.95
22		323003	住宅	23/31	98.18	5739	56.35
23		323004	住宅	23/31	104.44	5739	59.94
24		224003	住宅	24/31	102.72	5739	58.95
25		224004	住宅	24/31	100.50	5627	56.55
26		225003	住宅	25/31	102.72	5739	58.95
27		225004	住宅	25/31	100.50	5627	56.55
28		325003	住宅	25/31	98.18	5739	56.35
29		226003	住宅	26/31	102.72	5739	58.95
30		326004	住宅	26/31	104.44	5739	59.94
31		227003	住宅	27/31	102.72	5739	58.95
32		227004	住宅	27/31	100.50	5627	56.55
33		327004	住宅	27/31	104.44	5739	59.94
34		228003	住宅	28/31	102.72	5739	58.95
35		228004	住宅	28/31	100.50	5627	56.55
36		328004	住宅	28/31	104.44	5739	59.94
37		229003	住宅	29/31	102.72	5908	60.69
38		229004	住宅	29/31	100.50	5739	57.68
39		329004	住宅	29/31	104.44	5908	61.70
40		230004	住宅	30/31	100.50	5739	57.68
41		330003	住宅	30/31	98.18	5739	56.35
42		330004	住宅	30/31	104.44	5908	61.70
43		231003	住宅	31/31	102.72	5557	57.08
44		231004	住宅	31/31	100.50	5398	54.25
45		331001	住宅	31/31	141.35	5557	78.55
46		331003	住宅	31/31	98.18	5398	53.00
47		331004	住宅	31/31	104.44	5557	58.04
合计	/	/	/	/	4825.35	/	2742.75

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
李江	4320130009		2022年2月21日
谢建云	4320050007		2022年3月21日

十二、实地查勘期

房地产估价师于2022年02月18日至2022年02月18日对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2021年08月30日-2022年03月21日



附 件

- 一、司法评估委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、实地查勘照片
- 四、评估费用收费依据、付款凭证复印件
- 五、估价对象权属证明资料复印件
- 六、房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

湖南省邵阳市中级人民法院

委托书

(2021)湘05执53号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行申请执行人夏凌飞与被执行人曾振云、邵阳市华商置业有限公司合伙协议纠纷一案中，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，需确定下列财产的处置参考价。现委托你公司对该财产进行评估，请你公司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：

被执行人邵阳市华商置业有限公司名下位于邵阳市双清区邵阳大道华商·新外滩项目户室号分别为：-1001、-1002、-1003、-1004、-1005、-1006、-1007、-1008、-1009、-1010、-2001、-2002、-2003、-2004、-2005、-2006、-2007、-2008、-2009、-2010、-3001、-3002、-3003、-3004、-3005、-3006、-3007、-3008、-3009、-3010、-3011、-3012、-3013、

-3014、-3015、-3016、-3017、-4001 共计 38 处房产和华商·新外滩项目总权证号为 (2017) 邵阳市不动产第 0019091 号, 户室号分别为 211003、214003、215003、218003、220003、221003、222003、223003、224003、225003、226003、227003、228003、229003、231003、214004、217004、218004、219004、220004、221004、222004、224004、225004、227004、228004、229004、230004、231004、331001、23003、321003、322003、323003、325003、330003、331003、314004、318004、322004、323004、326004、327004、328004、329004、330004、331004 共计 47 套房产。

附: 1、(2021)湘 05 执 53 号之一执行裁定书壹份;

2、户室面积对照表论处资料复印件壹份。



联系人: 曾 金

联系电话: 17307397130

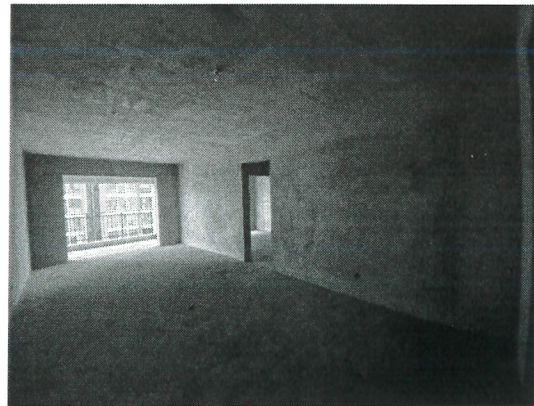
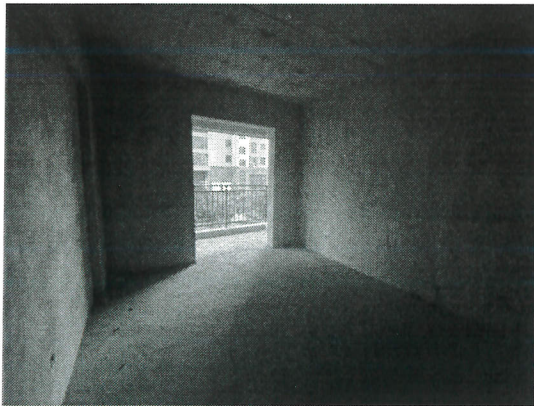
本院地址: 邵阳市宝庆东路 1129 号

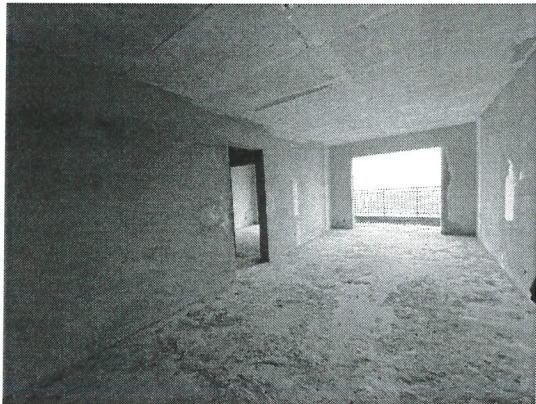
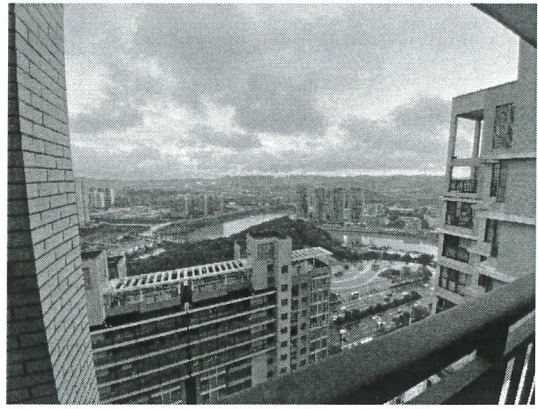
邮 编: 422000

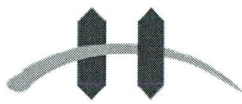
估价对象区域位置图



估价对象现状照片







湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

HOPE STAR 新星

地址：湖南省长沙市芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18F

电话：86-731-84448885

传真：86-731-82254858

邮编：410005

评估收费说明

邵阳市华商置业有限公司：

受贵院（2021）湘05执53号委托，我司对位于邵阳市双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩）3#楼23003等共47套住宅用途房地产市场价格价值进行评估。

该项目目前已完成评估报告编制，评估标的房地产市场价格价值为人民币2742.75万元，根据中国执行信息公开网上我司公布的收费标准，评估鉴定标准收费为人民币肆万捌仟肆佰肆拾贰元整（¥48,442.00）。计费过程详见下表：

序号	房地产价格总额（万元）	收费标准（‰）	评估值（万元）	收费金额（元）
1	100以下（含100）	5	100	5000
2	101-1000部分	2.5	900	22500
3	1001-2000部分	1.5	1000	15000
5	2001-5000部分	0.8	742.75	5942
6	5001-8000部分	0.4	0	0
7	8001-10000部分	0.2	0	0
8	10000以上	0.1	0	0
合计	-	-	2742.75	48442

本次收费按中国执行信息公开网上我司公布的收费标准的50%收取鉴定费，人民币贰万肆仟贰佰贰拾壹元整（¥24,221.00），剩余费用在拍卖完成后支付。特通知您在收到《评估收费说明》后的三个工作日内支付该项目评估费用，感谢您对我公司业务的大力支持。

账户名：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

账号：69608 210 481 0001

开户行：招商银行长沙松桂园支行

联系人：程琼

联系电话：18692207527

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

2022年3月22日



湖南增值税专用发票

043002100104

No 81577803



043002100104

81577803

开票日期: 2022年03月22日



机器编号:

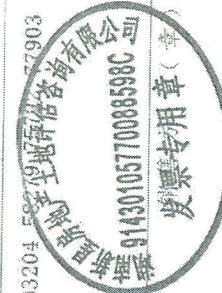
889906484637

名称: 邵阳市华商置业有限公司
 纳税人识别号: 91430500768012698G
 地址、电话:
 开户行及账号:

03+972-983665864>29927/90>26
 474>56*<89507<0+27*888/>8/+5
 60+>944+19171<-8*2>2<597*+5-
 >9/105682601-<<-062+2++97<55

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*鉴证咨询服务*评估费					22850.00	6%	1371.00
合 计					22850.00		1371.00
价税合计 (大写)					贰万肆仟贰佰贰拾壹圆整		
价税合计 (小写)					¥24221.00		

名称: 湖南新星房地产土地评估咨询有限公司
 纳税人识别号: 91430105770088598C
 地址、电话: 长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼0731-84451586
 开户行及账号: 招商银行长沙松桂园支行696082104810001



收款人: 周玲会

复核: 周迎

开票人: 周迎

管理员

第二联: 发票联 购买方记账凭证

权利人	邵阳市华高置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	双清区邵阳大道余湖新城38#地块 (华高新外滩3#楼) 0126001等372处
不动产单元号	430502 201212 GB000002 F00110355等372个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让 (商品房)
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积11392.37m ² /房屋建筑面积46448.75m ²
使用期限	土地使用期限: 2010-08-08起2080-10-01止 城镇住宅用地
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 31 房屋编码: 10030000-005-8890 等372个 *****

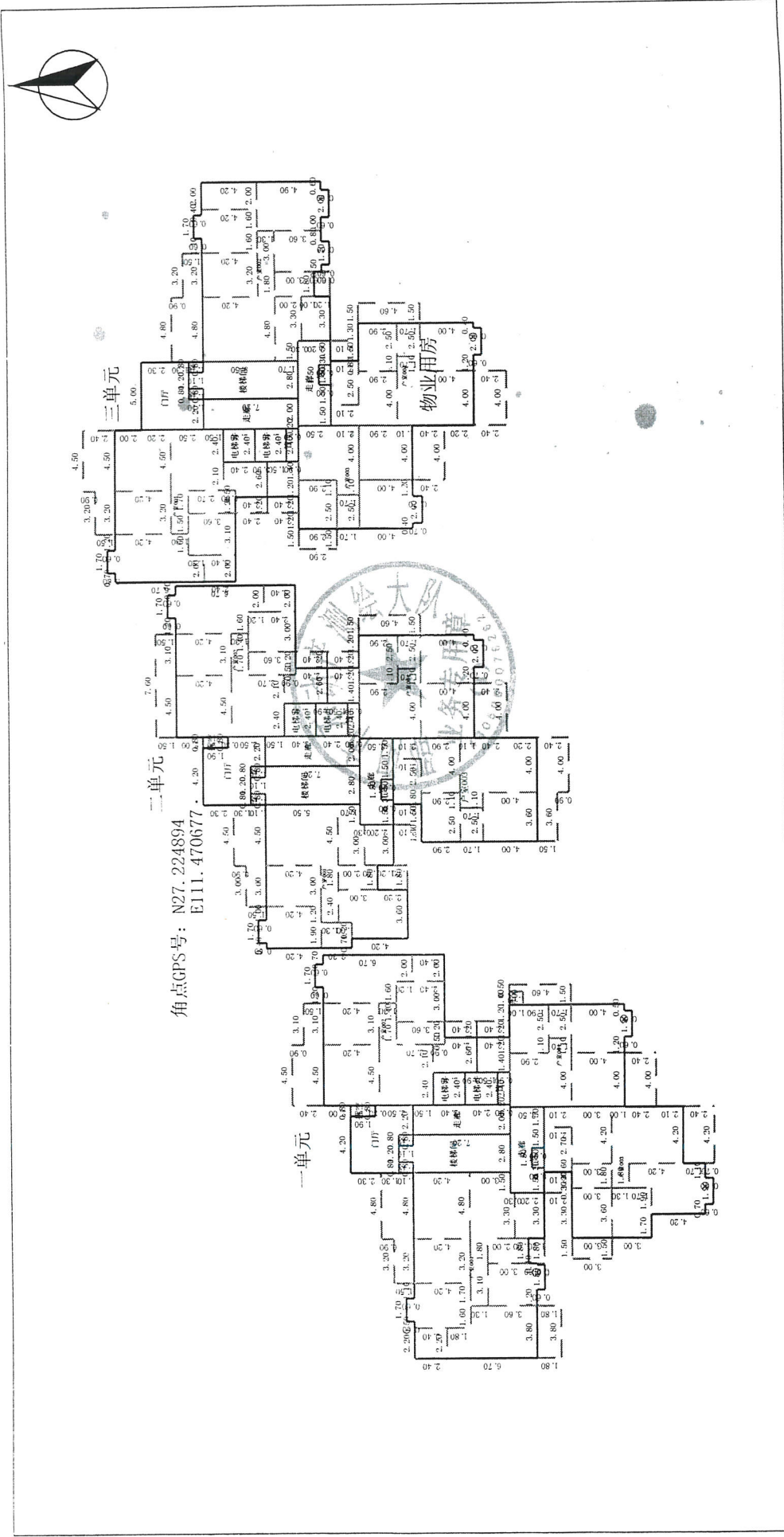
档案编号: A2017022532
 注: 该项目于2013年12月16日办理在建工程项目预登记, 档案号: 00094664。现于2017年9月27日办理转正式产权登记。房屋用途: 住宅, 房屋所在层次: 1-31/31层, 房屋结构: 钢筋混凝土; 土地用途: 城镇住宅用地

长沙市自然资源和规划局
 2021年5月17日
 2021年05月17日

长沙市自然资源和规划局第001909号

房屋分户平面图

宗地代码		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (平方米)
产籍号	10000000-005-8890	层数	31	共有分摊面积 (平方米)
户室号		层次	1	建筑面积 (平方米)
座落	双清区邵阳大道余湖新城38#地块 (华商新外滩3#楼)			

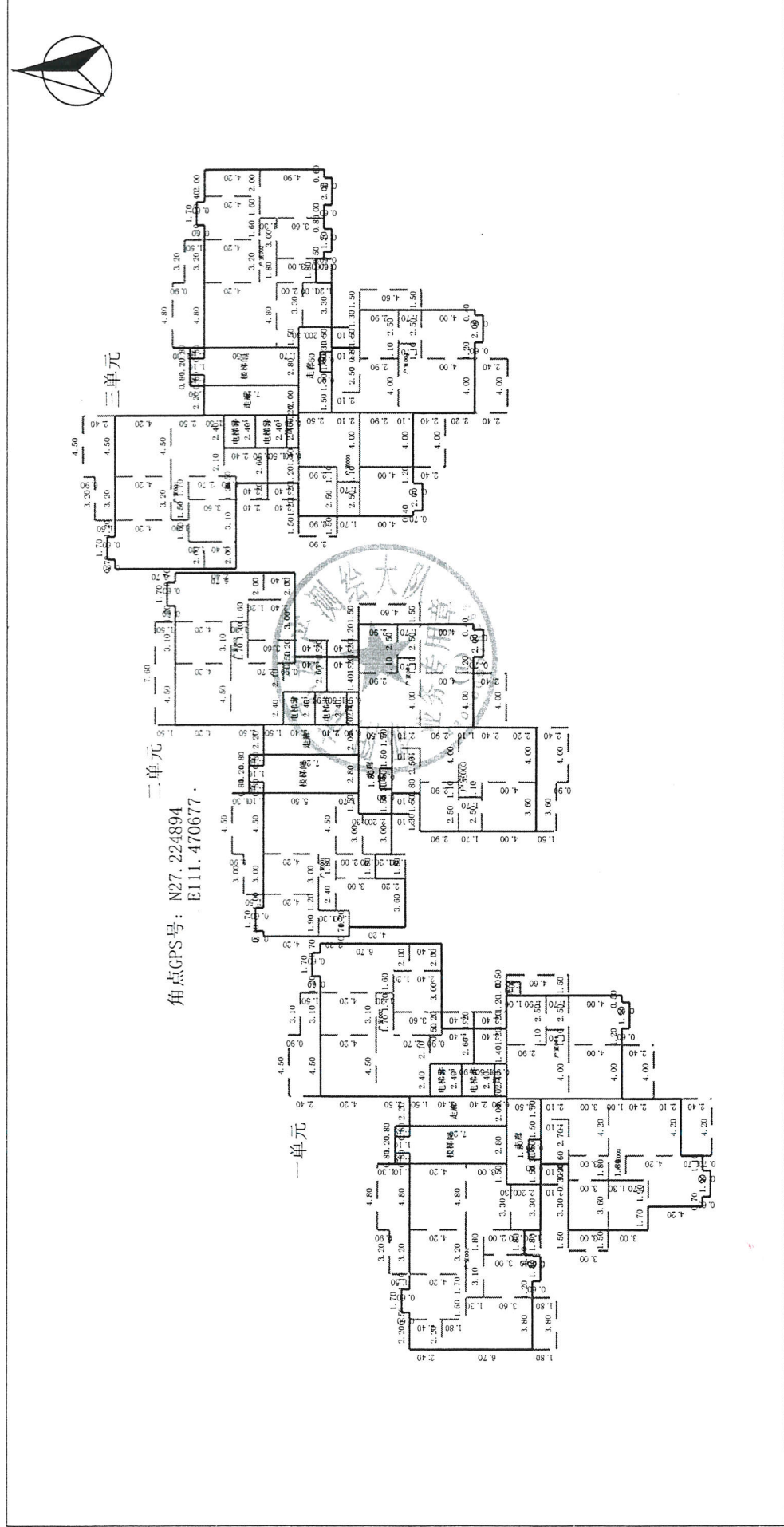


长沙市自然资源和规划局

房屋分户平面图

2021年05月17日

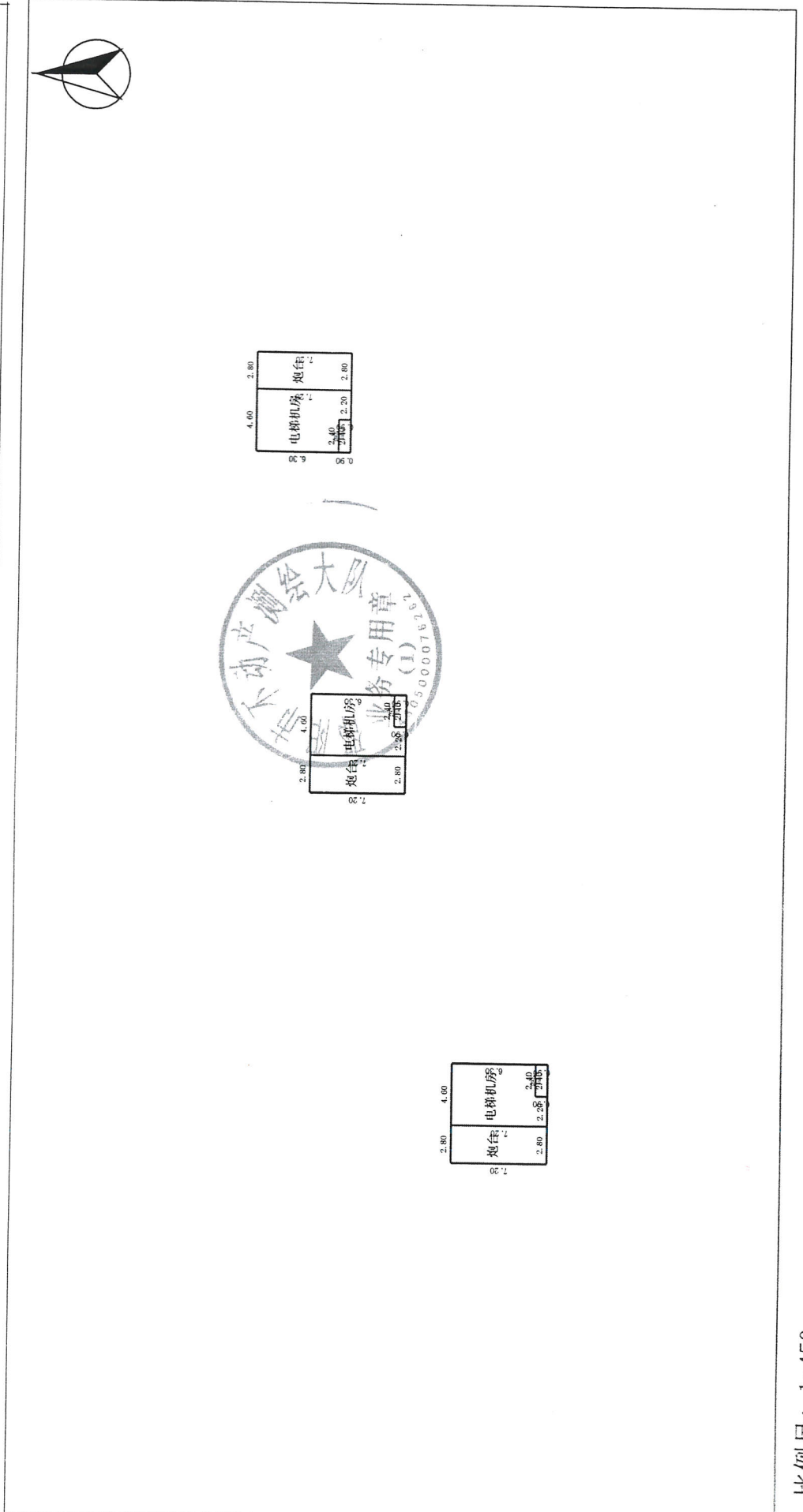
宗地代码	10000000-005-8890	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (平方米)
产籍号	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 层款15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	层数	31	共有分摊面积 (平方米)
户室号	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 层款15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 建筑邱穗4, 邱5, 邱6, 邱7, 邱8, 邱9, 邱10, 邱11, 邱12, 邱13			
座落	双清区邵阳大道佘湖新城38#地块 (华商新外滩3#楼)			



房屋分户平面图

2021年05月17日

宗地代码		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (平方米)
产籍号	10000000-005-8890	层数	31	共有分摊面积 (平方米)
户室号		层次	电梯机房	建筑面积 (平方米)
座落	双清区邵阳大道余湖新城38#地块 (华商新外滩3#楼)			



比例尺: 1:450

第3页, 共3页

勘测: 曹发清 校对:

复核

户室面积对照表

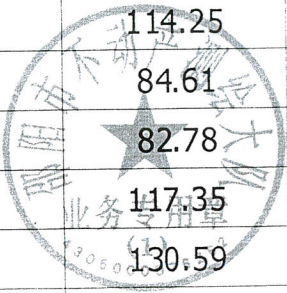
测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.70

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第1层	11001	162.28	135.78	12.78	26.50
第1层	11002	139.08	116.37	9.35	22.71
第1层	11003	124.06	103.80	8.94	20.26
第1层	11004	98.15	82.12	9.38	16.03
第1层	21001	132.08	108.80	9.51	23.28
第1层	21002	138.70	114.25	7.23	24.45
第1层	21003	102.72	84.61	9.17	18.11
第1层	21004	100.50	82.78	9.78	17.72
第1层	31001	141.35	117.35	9.42	24.00
第1层	31002	157.30	130.59	9.18	26.71
第1层	31003	98.18	81.51	8.51	16.67
第1层	31004	89.16	86.71	10.07	2.45
第2层	12001	162.28	135.78	12.78	26.50
第2层	12002	139.08	116.37	9.35	22.71
第2层	12003	124.06	103.80	8.94	20.26
第2层	12004	98.15	82.12	9.38	16.03
第2层	22001	132.08	108.80	9.51	23.28
第2层	22002	138.70	114.25	7.23	24.45
第2层	22003	102.72	84.61	9.17	18.11
第2层	22004	100.50	82.78	9.78	17.72
第2层	32001	141.35	117.35	9.42	24.00
第2层	32002	157.30	130.59	9.18	26.71
第2层	32003	98.18	81.51	8.51	16.67
第2层	32004	104.44	86.71	10.07	17.73
第3层	13001	162.28	135.78	12.78	26.50



户室面积对照表

测量号: 10000000-005-8890

房屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块(华商新外滩B号楼)

建筑面积: 46448.75

房屋结构: 钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第3层	13002	139.08	116.37	9.35	22.71
第3层	13003	124.06	103.80	8.94	20.26
第3层	13004	98.15	82.12	9.38	16.03
第3层	23001	132.08	108.80	9.51	23.28
第3层	23002	138.70	114.25	7.23	24.45
第3层	23003	102.72	84.61	9.17	18.11
第3层	23004	100.50	82.78	9.78	17.72
第3层	33001	141.35	117.35	9.42	24.00
第3层	33002	157.30	130.59	9.18	26.71
第3层	33003	98.18	81.51	8.51	16.67
第3层	33004	104.44	86.71	10.07	17.73
第4层	14001	162.28	135.78	12.78	26.50
第4层	14002	139.08	116.37	9.35	22.71
第4层	14003	124.06	103.80	8.94	20.26
第4层	14004	98.15	82.12	9.38	16.03
第4层	24001	132.08	108.80	9.51	23.28
第4层	24002	138.70	114.25	7.23	24.45
第4层	24003	102.72	84.61	9.17	18.11
第4层	24004	100.50	82.78	9.78	17.72
第4层	34001	141.35	117.35	9.42	24.00
第4层	34002	157.30	130.59	9.18	26.71
第4层	34003	98.18	81.51	8.51	16.67
第4层	34004	104.44	86.71	10.07	17.73
第5层	15001	162.28	135.78	12.78	26.50
第5层	15002	139.08	116.37	9.35	22.71

市房产测绘大队

勘测: 肖迈凌 校对:

复核:

打印时间: 2021-5-17

户室面积对照表

测量号: 10000000-005-8890

房屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块(华商新外滩3#楼)

建筑面积: 46448.71

房屋结构: 钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第5层	15003	124.06	103.80	8.94	20.26
第5层	15004	98.15	82.12	9.38	16.03
第5层	25001	132.08	108.80	9.51	23.28
第5层	25002	138.70	114.25	7.23	24.45
第5层	25003	102.72	84.61	9.17	18.11
第5层	25004	100.50	82.78	9.78	17.72
第5层	35001	141.35	117.35	9.42	24.00
第5层	35002	157.30	130.59	9.18	26.71
第5层	35003	98.18	81.51	8.51	16.67
第5层	35004	104.44	86.71	10.07	17.73
第6层	16001	162.28	135.78	12.78	26.50
第6层	16002	139.08	116.37	9.35	22.71
第6层	16003	124.06	103.80	8.94	20.26
第6层	16004	98.15	82.12	9.38	16.03
第6层	26001	132.08	108.80	9.51	23.28
第6层	26002	138.70	114.25	7.23	24.45
第6层	26003	102.72	84.61	9.17	18.11
第6层	26004	100.50	82.78	9.78	17.72
第6层	36001	141.35	117.35	9.42	24.00
第6层	36002	157.30	130.59	9.18	26.71
第6层	36003	98.18	81.51	8.51	16.67
第6层	36004	104.44	86.71	10.07	17.73
第7层	17001	162.28	135.78	12.78	26.50
第7层	17002	139.08	116.37	9.35	22.71
第7层	17003	124.06	103.80	8.94	20.26

邵阳市房产测绘大队

勘测: 肖迈凌 校对:

复核:

打印时间: 2021-5-17

户室面积对照表

测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.7

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第9层	29001	132.08	108.80	9.51	23.28
第9层	29002	138.70	114.25	7.23	24.45
第9层	29003	102.72	84.61	9.17	18.11
第9层	29004	100.50	82.78	9.78	17.72
第9层	39001	141.35	117.35	9.42	24.00
第9层	39002	157.30	130.59	9.18	26.71
第9层	39003	98.18	81.51	8.51	16.67
第9层	39004	104.44	86.71	10.07	17.73
第10层	110001	162.28	135.78	12.78	26.50
第10层	110002	139.08	116.37	9.35	22.71
第10层	110003	124.06	103.80	8.94	20.26
第10层	110004	98.15	82.12	9.38	16.03
第10层	210001	132.08	108.80	9.51	23.28
第10层	210002	138.70	114.25	7.23	24.45
第10层	210003	102.72	84.61	9.17	18.11
第10层	210004	100.50	82.78	9.78	17.72
第10层	310001	141.35	117.35	9.42	24.00
第10层	310002	157.30	130.59	9.18	26.71
第10层	310003	98.18	81.51	8.51	16.67
第10层	310004	104.44	86.71	10.07	17.73
第11层	111001	162.28	135.78	12.78	26.50
第11层	111002	139.08	116.37	9.35	22.71
第11层	111003	124.06	103.80	8.94	20.26
第11层	111004	98.15	82.12	9.38	16.03
第11层	211001	132.08	108.80	9.51	23.28



邵阳市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对：

复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩38#楼）

建筑面积：46448.76

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第11层	211002	138.70	114.25	7.23	24.45
第11层	211003	102.72	84.61	9.17	18.11
第11层	211004	100.50	82.78	9.78	17.72
第11层	311001	141.35	117.35	9.42	24.00
第11层	311002	157.30	130.59	9.18	26.71
第11层	311003	98.18	81.51	8.51	16.67
第11层	311004	104.44	86.71	10.07	17.73
第12层	112001	162.28	135.78	12.78	26.50
第12层	112002	139.08	116.37	9.35	22.71
第12层	112003	124.06	103.80	8.94	20.26
第12层	112004	98.15	82.12	9.38	16.03
第12层	212001	132.08	108.80	9.51	23.28
第12层	212002	138.70	114.25	7.23	24.45
第12层	212003	102.72	84.61	9.17	18.11
第12层	212004	100.50	82.78	9.78	17.72
第12层	312001	141.35	117.35	9.42	24.00
第12层	312002	157.30	130.59	9.18	26.71
第12层	312003	98.18	81.51	8.51	16.67
第12层	312004	104.44	86.71	10.07	17.73
第13层	113001	162.28	135.78	12.78	26.50
第13层	113002	139.08	116.37	9.35	22.71
第13层	113003	124.06	103.80	8.94	20.26
第13层	113004	98.15	82.12	9.38	16.03
第13层	213001	132.08	108.80	9.51	23.28
第13层	213002	138.70	114.25	7.23	24.45



市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对： 复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

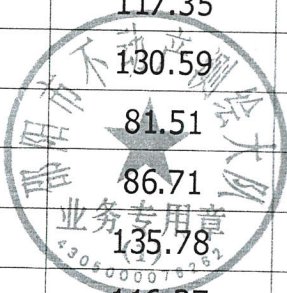
测量号: 10000000-005-8890

房屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块 (华商新外滩3#楼)

建筑面积: 46448.76

房屋结构: 钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第13层	213003	102.72	84.61	9.17	18.11
第13层	213004	100.50	82.78	9.78	17.72
第13层	313001	141.35	117.35	9.42	24.00
第13层	313002	157.30	130.59	9.18	26.71
第13层	313003	98.18	81.51	8.51	16.67
第13层	313004	104.44	86.71	10.07	17.73
第14层	114001	162.28	135.78	12.78	26.50
第14层	114002	139.08	116.37	9.35	22.71
第14层	114003	124.06	103.80	8.94	20.26
第14层	114004	98.15	82.12	9.38	16.03
第14层	214001	132.08	108.80	9.51	23.28
第14层	214002	138.70	114.25	7.23	24.45
第14层	214003	102.72	84.61	9.17	18.11
第14层	214004	100.50	82.78	9.78	17.72
第14层	314001	141.35	117.35	9.42	24.00
第14层	314002	157.30	130.59	9.18	26.71
第14层	314003	98.18	81.51	8.51	16.67
第14层	314004	104.44	86.71	10.07	17.73
第15层	115001	162.28	135.78	12.78	26.50
第15层	115002	139.08	116.37	9.35	22.71
第15层	115003	124.06	103.80	8.94	20.26
第15层	115004	98.15	82.12	9.38	16.03
第15层	215001	132.08	108.80	9.51	23.28
第15层	215002	138.70	114.25	7.23	24.45
第15层	215003	102.72	84.61	9.17	18.11



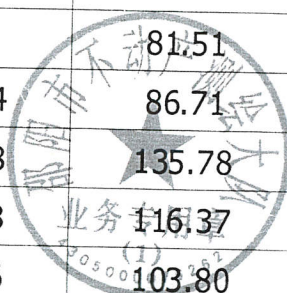
户室面积对照表

测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.76
房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第15层	215004	100.50	82.78	9.78	17.72
第15层	315001	141.35	117.35	9.42	24.00
第15层	315002	157.30	130.59	9.18	26.71
第15层	315003	98.18	81.51	8.51	16.67
第15层	315004	104.44	86.71	10.07	17.73
第16层	116001	162.28	135.78	12.78	26.50
第16层	116002	139.08	116.37	9.35	22.71
第16层	116003	124.06	103.80	8.94	20.26
第16层	116004	98.15	82.12	9.38	16.03
第16层	216001	132.08	108.80	9.51	23.28
第16层	216002	138.70	114.25	7.23	24.45
第16层	216003	102.72	84.61	9.17	18.11
第16层	216004	100.50	82.78	9.78	17.72
第16层	316001	141.35	117.35	9.42	24.00
第16层	316002	157.30	130.59	9.18	26.71
第16层	316003	98.18	81.51	8.51	16.67
第16层	316004	104.44	86.71	10.07	17.73
第17层	117001	162.28	135.78	12.78	26.50
第17层	117002	139.08	116.37	9.35	22.71
第17层	117003	124.06	103.80	8.94	20.26
第17层	117004	98.15	82.12	9.38	16.03
第17层	217001	132.08	108.80	9.51	23.28
第17层	217002	138.70	114.25	7.23	24.45
第17层	217003	102.72	84.61	9.17	18.11
第17层	217004	100.50	82.78	9.78	17.72



邵阳市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对：

复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.7
房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第17层	317001	141.35	117.35	9.42	24.00
第17层	317002	157.30	130.59	9.18	26.71
第17层	317003	98.18	81.51	8.51	16.67
第17层	317004	104.44	86.71	10.07	17.73
第18层	118001	162.28	135.78	12.78	26.50
第18层	118002	139.08	116.37	9.35	22.71
第18层	118003	124.06	103.80	8.94	20.26
第18层	118004	98.15	82.12	9.38	16.03
第18层	218001	132.08	108.80	9.51	23.28
第18层	218002	138.70	114.25	7.23	24.45
第18层	218003	102.72	84.61	9.17	18.11
第18层	218004	100.50	82.78	9.78	17.72
第18层	318001	141.35	117.35	9.42	24.00
第18层	318002	157.30	130.59	9.18	26.71
第18层	318003	98.18	81.51	8.51	16.67
第18层	318004	104.44	86.71	10.07	17.73
第19层	119001	162.28	135.78	12.78	26.50
第19层	119002	139.08	116.37	9.35	22.71
第19层	119003	124.06	103.80	8.94	20.26
第19层	119004	98.15	82.12	9.38	16.03
第19层	219001	132.08	108.80	9.51	23.28
第19层	219002	138.70	114.25	7.23	24.45
第19层	219003	102.72	84.61	9.17	18.11
第19层	219004	100.50	82.78	9.78	17.72
第19层	319001	141.35	117.35	9.42	24.00

邵阳市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对：

复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

建筑面积: 46448.76
房屋结构: 钢筋混凝土

测量号: 10000000-005-8890
房屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块(华商新外滩3号楼)

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第19层	319002	157.30	130.59	9.18	26.71
第19层	319003	98.18	81.51	8.51	16.67
第19层	319004	104.44	86.71	10.07	17.73
第20层	120001	162.28	135.78	12.78	26.50
第20层	120002	139.08	116.37	9.35	22.71
第20层	120003	124.06	103.80	8.94	20.26
第20层	120004	98.15	82.12	9.38	16.03
第20层	220001	132.08	108.80	9.51	23.28
第20层	220002	138.70	114.25	7.23	24.45
第20层	220003	102.72	84.61	9.17	18.11
第20层	220004	100.50	82.78	9.78	17.72
第20层	320001	141.35	117.35	9.42	24.00
第20层	320002	157.30	130.59	9.18	26.71
第20层	320003	98.18	81.51	8.51	16.67
第20层	320004	104.44	86.71	10.07	17.73
第21层	121001	162.28	135.78	12.78	26.50
第21层	121002	139.08	116.37	9.35	22.71
第21层	121003	124.06	103.80	8.94	20.26
第21层	121004	98.15	82.12	9.38	16.03
第21层	221001	132.08	108.80	9.51	23.28
第21层	221002	138.70	114.25	7.23	24.45
第21层	221003	102.72	84.61	9.17	18.11
第21层	221004	100.50	82.78	9.78	17.72
第21层	321001	141.35	117.35	9.42	24.00
第21层	321002	157.30	130.59	9.18	26.71

户室面积对照表

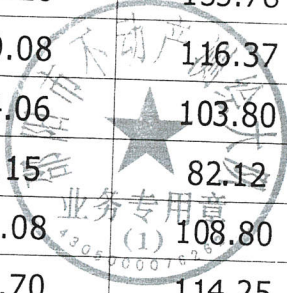
测量号: 10000000-005-8890

房屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块(华商新外滩3#楼)

建筑面积: 46448.7

房屋结构: 钢筋混凝

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第21层	321003	98.18	81.51	8.51	16.67
第21层	321004	104.44	86.71	10.07	17.73
第22层	122001	162.28	135.78	12.78	26.50
第22层	122002	139.08	116.37	9.35	22.71
第22层	122003	124.06	103.80	8.94	20.26
第22层	122004	98.15	82.12	9.38	16.03
第22层	222001	132.08	108.80	9.51	23.28
第22层	222002	138.70	114.25	7.23	24.45
第22层	222003	102.72	84.61	9.17	18.11
第22层	222004	100.50	82.78	9.78	17.72
第22层	322001	141.35	117.35	9.42	24.00
第22层	322002	157.30	130.59	9.18	26.71
第22层	322003	98.18	81.51	8.51	16.67
第22层	322004	104.44	86.71	10.07	17.73
第23层	123001	162.28	135.78	12.78	26.50
第23层	123002	139.08	116.37	9.35	22.71
第23层	123003	124.06	103.80	8.94	20.26
第23层	123004	98.15	82.12	9.38	16.03
第23层	223001	132.08	108.80	9.51	23.28
第23层	223002	138.70	114.25	7.23	24.45
第23层	223003	102.72	84.61	9.17	18.11
第23层	223004	100.50	82.78	9.78	17.72
第23层	323001	141.35	117.35	9.42	24.00
第23层	323002	157.30	130.59	9.18	26.71
第23层	323003	98.18	81.51	8.51	16.67



户室面积对照表

测量号：10000000-005-8890

房屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.76

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第23层	323004	104.44	86.71	10.07	17.73
第24层	124001	162.28	135.78	12.78	26.50
第24层	124002	139.08	116.37	9.35	22.71
第24层	124003	124.06	103.80	8.94	20.26
第24层	124004	98.15	82.12	9.38	16.03
第24层	224001	132.08	108.80	9.51	23.28
第24层	224002	138.70	114.25	7.23	24.45
第24层	224003	102.72	84.61	9.17	18.11
第24层	224004	100.50	82.78	9.78	17.72
第24层	324001	141.35	117.35	9.42	24.00
第24层	324002	157.30	130.59	9.18	26.71
第24层	324003	98.18	81.51	8.51	16.67
第24层	324004	104.44	86.71	10.07	17.73
第25层	125001	162.28	135.78	12.78	26.50
第25层	125002	139.08	116.37	9.35	22.71
第25层	125003	124.06	103.80	8.94	20.26
第25层	125004	98.15	82.12	9.38	16.03
第25层	225001	132.08	108.80	9.51	23.28
第25层	225002	138.70	114.25	7.23	24.45
第25层	225003	102.72	84.61	9.17	18.11
第25层	225004	100.50	82.78	9.78	17.72
第25层	325001	141.35	117.35	9.42	24.00
第25层	325002	157.30	130.59	9.18	26.71
第25层	325003	98.18	81.51	8.51	16.67
第25层	325004	104.44	86.71	10.07	17.73

邵阳市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对：

复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

号：10000000-005-8890

座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.76

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第26层	126001	162.28	135.78	12.78	26.50
第26层	126002	139.08	116.37	9.35	22.71
第26层	126003	124.06	103.80	8.94	20.26
第26层	126004	98.15	82.12	9.38	16.03
第26层	226001	132.08	108.80	9.51	23.28
第26层	226002	138.70	114.25	7.23	24.45
第26层	226003	102.72	84.61	9.17	18.11
第26层	226004	100.50	82.78	9.78	17.72
第26层	326001	141.35	117.35	9.42	24.00
第26层	326002	157.30	130.59	9.18	26.71
第26层	326003	98.18	81.51	8.51	16.67
第26层	326004	104.44	86.71	10.07	17.73
第27层	127001	162.28	135.78	12.78	26.50
第27层	127002	139.08	116.37	9.35	22.71
第27层	127003	124.06	103.80	8.94	20.26
第27层	127004	98.15	82.12	9.38	16.03
第27层	227001	132.08	108.80	9.51	23.28
第27层	227002	138.70	114.25	7.23	24.45
第27层	227003	102.72	84.61	9.17	18.11
第27层	227004	100.50	82.78	9.78	17.72
第27层	327001	141.35	117.35	9.42	24.00
第27层	327002	157.30	130.59	9.18	26.71
第27层	327003	98.18	81.51	8.51	16.67
第27层	327004	104.44	86.71	10.07	17.73
第28层	128001	162.28	135.78	12.78	26.50

阳市房产测绘大队

勘测：肖迈凌 校对：

复核：

打印时间：2021-5-17

户室面积对照表

量号: 10000000-005-8890

屋座落: 双清区邵阳大道余湖新城38#地块 (华商新外滩3#楼)

建筑面积: 46448.76

房屋结构: 钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第28层	128002	139.08	116.37	9.35	22.71
第28层	128003	124.06	103.80	8.94	20.26
第28层	128004	98.15	82.12	9.38	16.03
第28层	228001	132.08	108.80	9.51	23.28
第28层	228002	138.70	114.25	7.23	24.45
第28层	228003	102.72	84.61	9.17	18.11
第28层	228004	100.50	82.78	9.78	17.72
第28层	328001	141.35	117.35	9.42	24.00
第28层	328002	157.30	130.59	9.18	26.71
第28层	328003	98.18	81.51	8.51	16.67
第28层	328004	104.44	86.71	10.07	17.73
第29层	129001	162.28	135.78	12.78	26.50
第29层	129002	139.08	116.37	9.35	22.71
第29层	129003	124.06	103.80	8.94	20.26
第29层	129004	98.15	82.12	9.38	16.03
第29层	229001	132.08	108.80	9.51	23.28
第29层	229002	138.70	114.25	7.23	24.45
第29层	229003	102.72	84.61	9.17	18.11
第29层	229004	100.50	82.78	9.78	17.72
第29层	329001	141.35	117.35	9.42	24.00
第29层	329002	157.30	130.59	9.18	26.71
第29层	329003	98.18	81.51	8.51	16.67
第29层	329004	104.44	86.71	10.07	17.73
第30层	130001	162.28	135.78	12.78	26.50
第30层	130002	139.08	116.37	9.35	22.71

长沙市房产测绘大队

勘测: 肖迈凌 校对:

复核:

打印时间: 2021-5-17

户室面积对照表

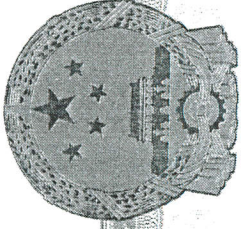
量号：10000000-005-8890

屋座落：双清区邵阳大道余湖新城38#地块（华商新外滩3#楼）

建筑面积：46448.76(

房屋结构：钢筋混凝土

层次	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积
第30层	130003	124.06	103.80	8.94	20.26
第30层	130004	98.15	82.12	9.38	16.03
第30层	230001	132.08	108.80	9.51	23.28
第30层	230002	138.70	114.25	7.23	24.45
第30层	230003	102.72	84.61	9.17	18.11
第30层	230004	100.50	82.78	9.78	17.72
第30层	330001	141.35	117.35	9.42	24.00
第30层	330002	157.30	130.59	9.18	26.71
第30层	330003	98.18	81.51	8.51	16.67
第30层	330004	104.44	86.71	10.07	17.73
第31层	131001	162.28	135.78	12.78	26.50
第31层	131002	139.08	116.37	9.35	22.71
第31层	131003	124.06	103.80	8.94	20.26
第31层	131004	98.15	82.12	9.38	16.03
第31层	231001	132.08	108.80	9.51	23.28
第31层	231002	138.70	114.25	7.23	24.45
第31层	231003	102.72	84.61	9.17	18.11
第31层	231004	100.50	82.78	9.78	17.72
第31层	331001	141.35	117.35	9.42	24.00
第31层	331002	157.30	130.59	9.18	26.71
第31层	331003	98.18	81.51	8.51	16.67
第31层	331004	104.44	86.71	10.07	17.73
合计		46448.76	38584.77	3512.92	7863.99



统一社会信用代码
91430105770088598C

营业执照

(副本)
副本编号: 2-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高向阳

经营范围 房地产估价; 土地评估; 土地评估咨询服务; 土地规划咨询; 土地规划设计; 土地登记代理; 工程测量; 不动产测绘; 不动产登记代理; 土地整理、复垦; 资产评估专业服务。(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 2005年02月01日
复印无效

营业期限 2005年02月01日至 2025年01月31日

住所 长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼



登记机关

2021年4月22日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制

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：湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 高向阳

住所：长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼

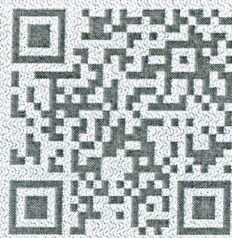
统一社会信用代码：91430105770088598C

备案等级：原一级资质

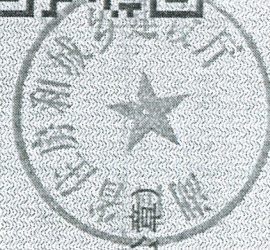
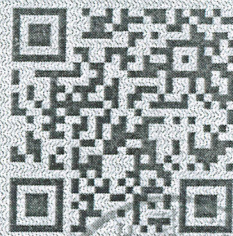
证书编号：湘建房估（长）字第0410004号

有效期限：二〇一九年十一月三十一日至二〇二二年十一月三十日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：20名



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

机构名称	湖南新星房地产土地评估咨询有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	高向阳	
住所	长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼	
邮政编码	410005	
联系电话	15576687820	
统一社会信用代码	91430105770088598C	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2005-2-1	
注册资本 (出资数额)	200(万元)	
备案等级	原一级资质	
证书编号	湘建房估(长)字第0410004号	
有效期限	二〇一九年十一月二十一日至二〇二五年十一月二十日	

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. 00226631

姓名 / Full name

谢建云

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

430319198010096521

注册号 / Registration No.

4320050007

执业机构 / Employer

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

复印无效

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. 00265748

姓名 / Full name

李江

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430624198410140058

注册号 / Registration No.

4320130009

执业机构 / Employer

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature