



房地产估价报告

估价项目名称：衡阳北方光电信息技术有限公司所拥有的
位于衡阳市雁峰区广场路35号5栋建筑面
积合计为14454.18平方米的工业房产及其
所占用的10015.4平方米国有建设用地使
用权市场价值评估

估价委托人：衡阳北方光电信息技术有限公司

房地产估价机构：正衡房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：潘超（注册号：6120180043）

陈龙刚（注册号：6120110043）

估价报告编号：正衡房评报字[2025]第[296]号

估价报告出具日期：2025年2月20日

价值时点：2025 年 2 月 1 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

我公司委派注册房地产估价师潘超、陈龙刚于 2025 年 2 月 1 日对现场进行实地查勘，经过市场调研，并根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等复印件材料，依据国家有关政策法规、房地产估价的技术规程及操作规范，遵循估价原则，结合本次估价目的，依据科学的评估理论和评估方法，经综合分析，准确计算，严格审查，确定估价对象在价值时点的市场价值为**¥1980.33 万元**（人民币大写：壹仟玖佰捌拾万叁仟叁佰元整），详见估价结果一览表：

估价结果一览表

序号	证号	楼号	建筑物名称	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m²)	评估总价 (万元)
1	衡房权证雁峰区字第 00233387 号	1 号楼	办公楼	9	1-9	工交仓储	3494.78	487.19
2	衡房权证雁峰区字第 00233388 号	2 号楼	机械加工楼	3	1-3	工交仓储	2221.3	281.66
3	衡房权证雁峰区字第 00233389 号	3 号楼	机械加工楼	4	1-4	工交仓储	3306.48	419.24
4	衡房权证雁峰区字第 00233391 号	4 号楼	电子装配楼	7	-1-6	工交仓储	5100.73	746.08
5	衡房权证雁峰区字第 00233390 号	5 号楼	食堂	2	1-2	工交仓储	330.89	46.16
合计							14454.18	1980.33

报告使用提示：

1、上述估价结果中不包含估价对象对未来房地产处置费用、水电费、过户税费及其他应付费用等。交易中所涉及到的费用和税费由法定纳税人各自承担。提请报告使用人关注上述情况对未来房地产处置可能造成的影响。

2、本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的估价结果报告。

此致！

正衡房地产资产评估有限公司

法定代表人（签字或盖章）

二〇二五年二月二十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	8
四、估价对象	9
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	19
八、估价依据	20
九、估价方法	22
十、估价结果	23
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业期	25
附 件	26
1、《房屋所有权证》（复印件）；	
2、《国有土地使用权证》（复印件）；	
3、估价委托人《营业执照》（复印件）；	
4、估价对象区域位置示意图；	
5、估价对象现状照片；	
6、房地产估价机构《营业执照（副本）》（复印件）；	
7、《房地产估价机构资质证书》（复印件）；	
8、《房地产估价师注册证书》（复印件）。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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假设前提和限制条件的制约。

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依照中华人民共和国住房和城乡建设部及中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015 年 04 月 08 日联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师潘超、陈龙刚于 2025 年 2 月 1 日对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘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以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，



我们不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

6、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义按照中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定执行。

7、本次评估所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值。

8、没有专业机构或个人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

（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估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

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的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，但无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象房屋质量是合格的。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象权属是完整的、合法的，可在市场上进行自由的交易，未出现任何方式的使估价对象强迫出售的情况。没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租，以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条

款。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。

8、估价对象现状以 2025 年 2 月 1 日现场查勘的状况为准，且能够保持现状持续使用。

（二）未定事项假设

1、估价对象的权属、面积等重要信息以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》记载的为准，本公司未向有关管理部门核实。本次评估假设以上信息准确无误。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

3、估价对象《房屋所有权证》复印件未记载估价对象房屋的建成年代，经估价委托人介绍以及注册房地产估价师实地调查了解，估价对象 1 号楼办公楼建成于 1990 年 1 月 1 日，2 号机械加工楼建成于 1980 年 1 月 1 日，3 号机械加工楼建成于 1980 年 1 月 1 日，4 号电子装配楼建成于 1995 年 1 月 1 日，5 号楼食堂建成于 1998 年 1 月 1 日，本次估价房屋建成年代以注册房地产估价师实地调查为准。

（三）背离事实假设

无。



（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

4、本报告未考虑未来房地产市场发生较大变化，房地产市场出现较大波动时对估价对象价值的影响，若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

5、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本次评估是以估价委托人提供资料是真实的、完整的、合法的前提下进行估价的，如资料不符、变更或隐瞒有关资料对评估结果造成的偏差，相关责任由提供资料的当事人承担。

7、本报告必须在使用期限内使用，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），在市场情况无较大波动时本房地产估价报告有效期为一年，

即 2025 年 2 月 20 日至 2026 年 2 月 19 日。若市场有较大波动或超过估价报告有效期时需重新进行评估。

(七) 其他需要说明的事项

1、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

2、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。

3、本估价结果包括相应的国有建设用地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、能够满足其功能需要的给水、排水、供电、通讯、网络、监控、消防等配套设施的价值。该建设用地使用权或被包括的基础配套设施等若与房屋分割处置时，本估价报告无效。

4、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。

5、本估价报告书一式五份，估价委托人四份、本机构存档一份。

6、本报告由正衡房地产资产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：衡阳北方光电信息技术有限公司

统一社会信用代码：914304007828907138

类型：其他有限责任公司

住所：湖南省衡阳高新技术产业开发区华新大道 23 号

法定代表人：胡小军

注册资本：柒仟伍佰壹拾捌万人民币

成立日期：2006 年 01 月 24 日

经营范围：光机电一体化产品、信息技术产品、电子测量仪器和应用电子产品的制造及销售；石油在线分析、测量仪器仪表及配套产品开发、生产及销售；计算机软硬件设计、咨询服务、生产、销售及成果转让；提供仪表组装、无线电机壳的加工服务；阀门定位器的研制、生产和销售；仪器仪表及家用电器的修理服务；投资矿产；铁精粉的销售；机电产品、电子产品、电子仪器、检测设备的研发、生产、销售；改装汽车制造及销售；车辆工程的技术、工业自动化设备的研发；特种设备生产；机械零部件加工；房屋租赁；物业管理。（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）

二、房地产估价机构

估价机构名称：正衡房地产资产评估有限公司



统一社会信用代码：9161013829423061XJ

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1
单元23层

法定代表人姓名：白武钰

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：1993年08月16日

营业期限：长期

经营范围：证券业务资产评估；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及咨询业务；探矿权和采矿权评估及咨询业务；房地产、土地评估及咨询业务、土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；房地产开发咨询；不动产登记代理服务；物业代理咨询服务；房地产市场调研、房地产市场分析、调查服务（除涉外）；社会稳定风险评估。（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）

房地产评估备案等级：壹级

房地产估价备案证书编号：陕房地评（2006）003号

联系人：陈龙刚

联系电话：（029）87515630

三、估价目的

为估价委托人转让估价对象房地产提供价值参考依据而评估房地产



市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象为衡阳北方光电信息技术有限公司所拥有的位于衡阳市雁峰区广场路 35 号，5 栋建筑面积合计为 14454.18 平方米的工业房产其所占用的 10015.4 平方米国有建设用地使用权。本次估价范围包括房屋主体、室内外装修、基础配套设施、所占用的国有建设用地使用权价值，不包含房屋室内可移动设施设备的价值。估价对象详见下表：

估价对象明细表

序号	证号	楼号	建筑物名称	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m²)
1	衡房权证雁峰区字第00233387号	1号楼	办公楼	9	1-9	工交仓储	3494.78
2	衡房权证雁峰区字第00233388号	2号楼	机械加工楼	3	1-3	工交仓储	2221.3
3	衡房权证雁峰区字第00233389号	3号楼	机械加工楼	4	1-4	工交仓储	3306.48
4	衡房权证雁峰区字第00233391号	4号楼	电子装配楼	7	-1-6	工交仓储	5100.73
5	衡房权证雁峰区字第00233390号	5号楼	食堂	2	1-2	工交仓储	330.89
建筑物合计							14454.18
序号	证号	土地使用权类型	终止日期	用途	土地面积(m²)		
1	衡国用(2006A)第304328号	出让	2056年10月17日	工业用地	10015.4		
国有建设用地使用权合计					10015.4		

2、估价对象区位状况

(1) 位置状况

坐落：估价对象位于衡阳市雁峰区广场路 35 号。

方位：广场路以东，苏眼井社区以西，苏眼井社区以南，衡阳市第十九中学以北、以东。

与重要场所（设施）距离：估价对象距离衡阳西站约 1.1 千米，距离

衡阳站约 2.7 千米，距离衡阳中心汽车站约 2.8 千米，距离许广高速蒸湘收费站约 7.9 千米，距离岳屏公园 0.2 千米。（以上距离均为空间直线距离）

临街状况：估价对象位于城区金牛山上，东临苏眼井社区，北临苏眼井社区，南临衡阳市十九中，西临广场路，厂区设有一出出入口与主干道连接，出入口道路宽度约 4 米，且出入口道路有一定坡度，临街面较窄，临街条件一般。

楼层：各建筑物楼层状况详见《估价对象明细表》。

估价对象位于衡阳市雁峰区广场路 35 号，对于工业用房项目而言，地理位置总体一般。

（2）交通条件

道路状况：区域内有解放大道、蒸阳南路、蒸湘南路、先锋路、天马山路等主次干道，区域道路较通达，路网密集，路况较好。

出入可利用交通工具：私家车、公交车、出租车等。估价对象附近有“天马山立交桥”公交站点，通 136 路、163 路、168 路、180 路、182 路、202 路等公交线路，公共交通便捷度较便捷。距离许广高速蒸湘收费站约 7.9 公里，距离衡阳西站约 1.1 千米，对外交通便捷度较好。

交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；

停车方便程度：估价对象厂区院内有地上停车位，周边有临时停车位，停车位较少，停车方便度一般。

估价对象所在区域道路较通达，路网密集，路况较好，公交便捷度较便捷，停车方便度一般，交通条件总体相对较好。

(3) 基础设施条件

估价对象周边区域基础设施达到“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气），估价对象基础配套达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），对于工业项目来说，估价对象基础配套设施较齐全。

(4) 公共服务设施

估价对象周边有教育、医疗、商场、银行、餐饮娱乐等城市公共服务配套设施。

教育机构：衡阳市小博士幼儿园、天马山幼儿园、广场小学、环城南路小学、衡阳市第十九中学等教育机构。

商业设施：大洋百货、美达·新天地等购物中心、多家特色餐饮店、烟酒便利商店等各类住宅配套商业门面。

金融机构：中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行、湖南银行、招商银行等营业网点。

医疗机构：衡阳恒济医院、国营衡阳市建工医院、衡阳市二建公司医院、雁峰区苏眼井诊所等。

从整体来看，估价对象所在区域公共服务设施较完善。

(5) 环境状况

自然环境：估价对象所在区域空气质量较好，噪声污染较小，自然环境较好。

人文环境：估价对象所在区域人文环境一般。

环境景观：估价对象所在区域绿化条件一般，环境景观一般。

估价对象所在区域内自然环境较好、人文环境一般，环境景观一般，

环境状况总体一般。

(6) 产业集聚度

估价对象所在区域工业企业较少,周围多为住宅区,产业集聚度较差。

3、估价对象实物及权益状况

(1) 估价对象宗地状况

①土地登记状况

根据估价委托人提供估价对象的《国有土地使用权证》复印件,估价对象所在宗地土地登记状况如下:

证号	衡国用(2006A)第304328号			
土地使用权人	衡阳北方光电信息技术有限公司			
座落	衡阳市雁峰区广场路35号			
地号	304-(4)-18			
图号	76.00-47.25等			
地类(用途)	工业			
取得价格	/			
使用权类型	出让			
终止日期	2056年10月17日			
使用权面积	10015.4 m ²	其中	独用面积	10015.4 m ²
			分摊面积	/ m ²

宗地四至情况:东临苏眼井社区,西临广场路,南临衡阳市第十九中学,北临苏眼井社区。

②土地权利状况

估价对象所在宗地所有权属于国家,衡阳北方光电信息技术有限公司以出让方式取得该宗土地的国有建设用地使用权,衡阳国土资源局于2006年10月27日为其核发了《国有土地使用权证》,国有建设用地使用权终止日期为2056年10月17日,至价值时点2025年2月1日,宗地剩余使用年期为31.71年。

根据估价委托人提供的权属资料及估价师现场勘察情况,宗地来源合

法、四至清楚、面积准确、权属无争议。至价值时点，估价对象所在宗地未设定抵押或质押，未涉诉讼，无查封，也不存在拖欠工程款及国家税费等他项权利。

③土地利用状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件及注册房地产估价师现场勘查，至价值时点，估价对象所在宗地地上已建成 5 幢建筑物，总建筑面积为 14454.18 平方米。现状容积率为 1.41，地上建筑物状况详见下表：

地上建筑物明细表

序号	证号	楼号	建筑物名称	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m²)
1	衡房权证雁峰区字第 00233387 号	1 号楼	办公楼	9	1-9	工交仓储	3494.78
2	衡房权证雁峰区字第 00233388 号	2 号楼	机械加工楼	3	1-3	工交仓储	2221.3
3	衡房权证雁峰区字第 00233389 号	3 号楼	机械加工楼	4	1-4	工交仓储	3306.48
4	衡房权证雁峰区字第 00233390 号	5 号楼	食堂	2	1-2	工交仓储	330.89
5	衡房权证雁峰区字第 00233391 号	4 号楼	电子装配楼	7	-1-6	工交仓储	5100.73
建筑物合计							14454.18

待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、场地平整）。根据估价委托人提供的《雁峰区自然资源局关于对衡阳北方光电信息技术有限公司旧办公楼东侧山体滑坡地址灾害隐患点进行治理的函》显示，估价对象旧办公楼东侧发生有山体滑坡情况。待估宗地形状较不规则，宗地内地势平坦度一般，地下为人防工程，地质条件一般。

（2）估价对象建筑物状况

①建筑物权益状况

根据估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证》复印件，估价对象

房屋登记状况如下:

1 号楼权属信息

证号	衡房权证雁峰区字第 00233387 号
房屋所有权人	衡阳北方光电信息技术有限公司
房屋坐落	雁峰区广场路 35 号
丘(地)号	76.00-47.25
产别	股份制企业房产
幢号	/
房号	/
结构	混合
房屋总层数	9
所在层数	1-9
建筑面积 (平方米)	3494.78
设计用途	工交仓储
附记	/

2 号楼权属信息

证号	衡房权证雁峰区字第 00233388 号
房屋所有权人	衡阳北方光电信息技术有限公司
房屋坐落	雁峰区广场路 35 号
丘(地)号	76.00-47.25
产别	股份制企业房产
幢号	/
房号	/
结构	混合
房屋总层数	3
所在层数	1-3
建筑面积 (平方米)	2221.30
设计用途	工交仓储
附记	/

3 号楼权属信息

证号	衡房权证雁峰区字第 00233389 号
房屋所有权人	衡阳北方光电信息技术有限公司
房屋坐落	雁峰区广场路 35 号
丘(地)号	75.60-47.25
产别	股份制企业房产
幢号	/
房号	/
结构	混合
房屋总层数	4
所在层数	1-4
建筑面积 (平方米)	3306.48
设计用途	工交仓储
附记	/

4 号楼权属信息

证号	衡房权证雁峰区字第 00233391 号
房屋所有权人	衡阳北方光电信息技术有限公司
房屋坐落	雁峰区广场路 35 号厂区南侧
丘(地)号	76.00-47.25
产别	股份制企业房产
幢号	/
房号	/
结构	混合
房屋总层数	7
所在层数	-1-6
建筑面积 (平方米)	5100.73
设计用途	工交仓储
附记	/

5 号楼权属信息

证号	衡房权证雁峰区字第 00233390 号
房屋所有权人	衡阳北方光电信息技术有限公司
房屋坐落	雁峰区广场路 35 号
丘(地)号	76.00-47.25
产别	股份制企业房产
幢号	/
房号	/
结构	混合
房屋总层数	2
所在层数	1-2
建筑面积 (平方米)	330.89
设计用途	工交仓储
附记	/

②建筑物实物状况



根据注册房地产估价师现场查勘，至价值时点，估价对象实物状况如下：

估价对象建筑物实物状况表

序号	楼号	建筑物名称	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)	总层数	层高 (m)	建筑特征
1	1 号楼	办公楼	混合	1990/1/1	3494.78	9	3.5	混合结构；外墙刷涂料；室内分为办公室、办公区、会议室、卫生间等；室内安装木门、铝合金窗/木窗；室内地面铺水磨石地面，墙面涂料刷白，顶棚涂料刷白；配套设施：给水、排水、供电、消防等。外墙部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松脱落、屋面局部漏雨；顶棚：有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉、翘角、松动，部分压条脱落；内墙部分空鼓、裂缝、剥落。水卫：上、下水道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴漏、冒；电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损坏、残缺；消防：设备、管道锈蚀严重，零件损坏，无法正常使用。
2	2 号楼	机械加工楼	混合	1980/1/1	2221.3	3	4.2	混合结构；外墙刷涂料；室内分为加工车间、仓库等；室内安装铝合金窗，地下一层门窗均已拆除；室内地面铺地砖，墙面涂料刷白，顶棚涂料刷白；配套设施：给水、排水、供电、消防等。外墙部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松脱落、屋面局部漏雨；顶棚：有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉、翘角、松动，部分压条脱落；内墙部分空鼓、裂缝、剥落。水卫：上、下水道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴漏、冒；电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损



								坏、残缺；消防：设备、管道锈蚀严重，零件损坏，无法正常使用。
3	3号楼	机械加工楼	混合	1980/1/1	3306.48	4	4.2	混合结构；外墙刷涂料；室内分为加工车间、仓库等；室内安装铝合金窗，地下一层门窗均已拆除；室内地面铺地砖，墙面涂料刷白，顶棚涂料刷白；配套设施：给水、排水、供电、消防等。外墙部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松脱落、屋面局部漏雨；顶棚：有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉、翘角、松动，部分压条脱落；内墙部分空鼓、裂缝、剥落；水卫：上、下水管道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴漏、冒；电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损坏、残缺；消防：设备、管道锈蚀严重，零件损坏，有滴、冒、跑现象，无法正常使用。
4	4号楼	电子装配楼	混合	1995/1/1	5100.73	7	3.9	混合结构；外墙刷涂料；室内分为车间、办公室等；所有门窗已拆除；室内地面部分铺地砖，部分水泥地面，墙面部分涂料刷白，部分水泥墙面，顶棚水泥墙面；配套设施：给水、排水、供电、电梯等。外墙部分有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松脱落；屋面大部分漏雨，顶棚已拆除，内墙部分空鼓、裂缝、剥落。水卫：上、下水管道不够畅通，管道有积垢、锈蚀，个别滴漏、冒；电照：设备陈旧，电线部分老化，绝缘性能差，少量照明装置有损坏、残缺；消防：设备、管道锈蚀严重，零件损坏，无法正常使用。
5	5号楼	食堂	混合	1998/1/1	330.89	2	3.2	混合结构；外墙刷涂料；室内分为包间、厨房等；室内安装木门、铝合金窗/木窗已破损；



								室内地面部分铺地砖,部分木地板,墙面1米以下为木墙裙,以上贴壁纸,顶棚造型吊顶;配套设施:给水、排水、供电。外墙部分有空鼓、裂缝、风化、剥落,勾缝砂浆部分酥松脱落、屋面大部分漏雨,顶棚已有空鼓、裂缝、剥落,内墙部分空鼓、裂缝、剥落。水卫:上、下水道不够畅通,管道有积垢、锈蚀,个别滴漏、冒;电照:设备陈旧,电线部分老化,绝缘性能差,少量照明装置有损坏、残缺。
合计					14454.18			

根据注册房地产估价师现场查勘,至价值时点,房屋维护保养状况较差,处于空置状态。

③建筑物租赁占用状况

至价值时点,估价对象整体处于空置状态,不存在租赁占用状况。

④他项权利状况

至价值时点,根据估价委托人提供的权属资料,估价对象来源合法,产权清晰,权属无争议,未设定抵押、质押等他项权利,未涉诉讼,无查封,也不存在拖欠工程款及国家税费等他项权利。

(3) 室外附属配套工程状况

纳入本次评估范围的室外附属配套工程包含宗地红线内至建筑外墙体2米以外的各种室外管线、变配电设施、道路硬化、绿化景观工程、消防工程、室外照明工程等项。

至价值时点上述室外配套附属工程部分已无法正常使用,维护保养较差。

五、价值时点

本次估价根据估价目的及估价委托人的要求，以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2025 年 2 月 1 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

所谓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

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值和价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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

5、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、可能的利用，包括最佳的用途、

规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章等

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021 年 1 月 1 日施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布；2014 年 07 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）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号，1990年5月19日施行，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）；

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〕35号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

10、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第655号）；

11、《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 第63号）。

（二）技术标准及估价指导意见、信息等

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5、《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》（湘建建〔2024〕19号）；



- 6、类似工程预决算资料和工程造价指标；
- 7、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；
- 8、《关于调整市城区城市基础设施建设配套费征收标准的通知》（衡财办发〔2024〕343号）；
- 9、估价人员收集整理的有关市场资料及实地查勘所获取的材料。

（三）估价委托人及产权人提供的以下资料

- 1、《房屋所有权证》（复印件）；
- 2、《国有土地使用权证》（复印件）；
- 3、估价委托人《营业执照》（复印件）。

（四）参考资料

- 1、产权人提供的有关资料；
- 2、估价人员现场勘察记录和其他专业资料；
- 3、估价人员收集整理的有关市场资料及实地勘察所获取的材料。

九、估价方法

房地产价格评估的方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他房地产估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。



根据国家房地产管理及评估的有关法规,结合本次估价目的及估价对象类型,本次选取成本法进行评估。

成本法:是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

成本法计算公式:

房地产评估价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+利润-建筑物折旧

土地成本=土地购置价款+相关税费

建筑物折旧=建筑物重置成本×(1-综合成新率)

①建筑物重置单价=建安工程费+室外配套工程费+前期工程及其他费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+利润

②综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中:

i、按照建筑物经济耐用年限确定理论成新率为:

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

ii、勘察成新率—由现场勘察的房屋新旧状况和使用功能来确定的成新率,它由基础、结构、装修及配套设施四个方面的状况来综合确定。

十、估价结果

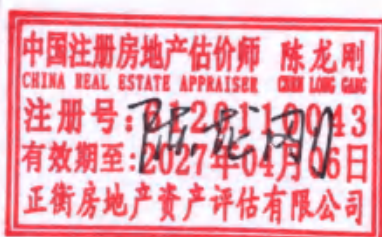
我公司根据估价目的,依据科学的评估理论,采用成本法,经综合分析,准确计算,严格审查,确认估价对象在价值时点的市场价值为¥1980.33万元(人民币大写:壹仟玖佰捌拾万叁仟叁佰元整),详见估价结果一览

表:

估价结果一览表

序号	证号	楼号	建筑物名称	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m²)	评估总价 (万元)
1	衡房权证雁峰区字第 00233387 号	1 号楼	办公楼	9	1-9	工交仓储	3494.78	487.19
2	衡房权证雁峰区字第 00233388 号	2 号楼	机械加工楼	3	1-3	工交仓储	2221.3	281.66
3	衡房权证雁峰区字第 00233389 号	3 号楼	机械加工楼	4	1-4	工交仓储	3306.48	419.24
4	衡房权证雁峰区字第 00233391 号	4 号楼	电子装配楼	7	-1-6	工交仓储	5100.73	746.08
5	衡房权证雁峰区字第 00233390 号	5 号楼	食堂	2	1-2	工交仓储	330.89	46.16
合计							14454.18	1980.33

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字及盖章	日期
潘 超	6120180043		2025.2.20
陈龙刚	6120110043		2025.2.20

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2025 年 2 月 1 日,注册房地产估价师于 2025 年 2 月 1 日进入估价对象现场,并于当日完成查勘任务。



十三、估价作业期

2025 年 2 月 1 日起至 2025 年 2 月 20 日止。

正衡房地产资产评估有限公司

二〇二五年二月二十日

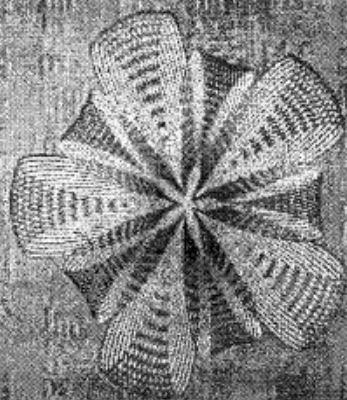


附 件

- 1、《房屋所有权证》（复印件）；
- 2、《国有土地使用权证》（复印件）；
- 3、估价委托人《营业执照》（复印件）；
- 4、估价对象区域位置示意图；
- 5、估价对象现状照片；
- 6、房地产估价机构《营业执照（副本）》（复印件）；
- 7、《房地产估价机构资质证书》（复印件）；
- 8、《房地产估价师注册证书》（复印件）。

衡 房权证雁峰区 字第00233387 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权利人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制

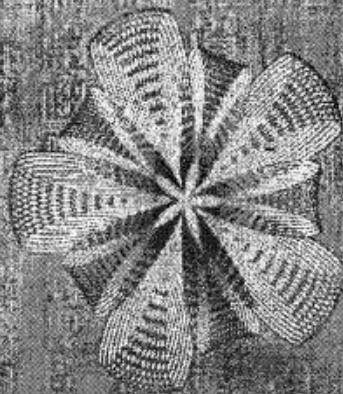
湖南省住房和城乡建设厅

衡 房权证雁峰区 字第 00233388 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

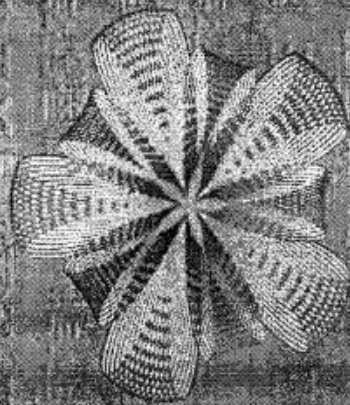


中华人民共和国建设部监制

建房注册号：430101

衡 房权证雁峰区 字第 00233389 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

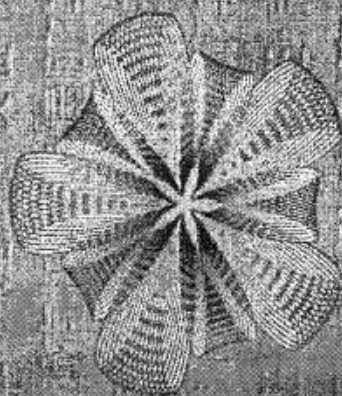
（红头文件）

衡 房权证雁峰区字第00233391号

根据《中华人民共和国内务部法》，《中外人民



发



中华人民共和国建设部监制

注册编号: 01201

房屋所有人	衡阳北方光电信息技术有限公司
-------	----------------

房屋坐落	雁峰区广场路35号厂区南侧
------	---------------

丘 (地) 号	76.00-47.25
---------	-------------

正 (地) 号	76.00-47.25	产 额	股份制金业矿产
---------	-------------	-----	---------

計	通	所	在	屋	房	址	地	址
---	---	---	---	---	---	---	---	---

[illegible]

混合	7	-1.6	5100.75	Y-34
----	---	------	---------	------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

共有权人	等 人	共有权证号自	起
------	-----	--------	---

上

[illegible]

地 址	使用面积(平方米)
1. 住宅	
2. 商业	
3. 工业	
4. 其他	
合 计	

風性産	使用年限	年 月 日至 年 月 日
-----	------	--------------

設定他項權利摘要

权利人	权利	权利价值	设定	拍卖	注释
-----	----	------	----	----	----

种类	范围	(元)	日期	日期	日期
----	----	-----	----	----	----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1990

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

12

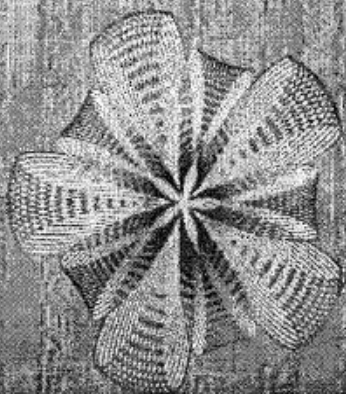


衡 房权证雁峰区 字第00233390 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：14330

衡国用(2008A)第304328号

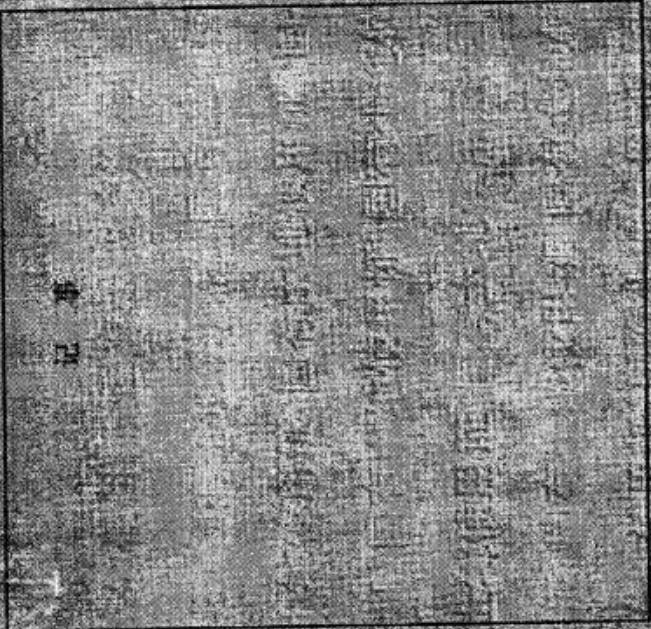
土地使用权人	衡阳北方光电信息技术有限公司			
坐落	衡阳市雁峰区广场路35号			
地号	304-(4)-18	图号	76-20-47.25等	
地类(用途)	工业	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2066年10月17日	
使用权面积	10015.4 M ²	其中	使用权面积	10015.4 M ²
			分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



衡阳市人民政府(章)
二〇〇八年十月二十七日

记事



登记机关

证书编号



案 地 圖

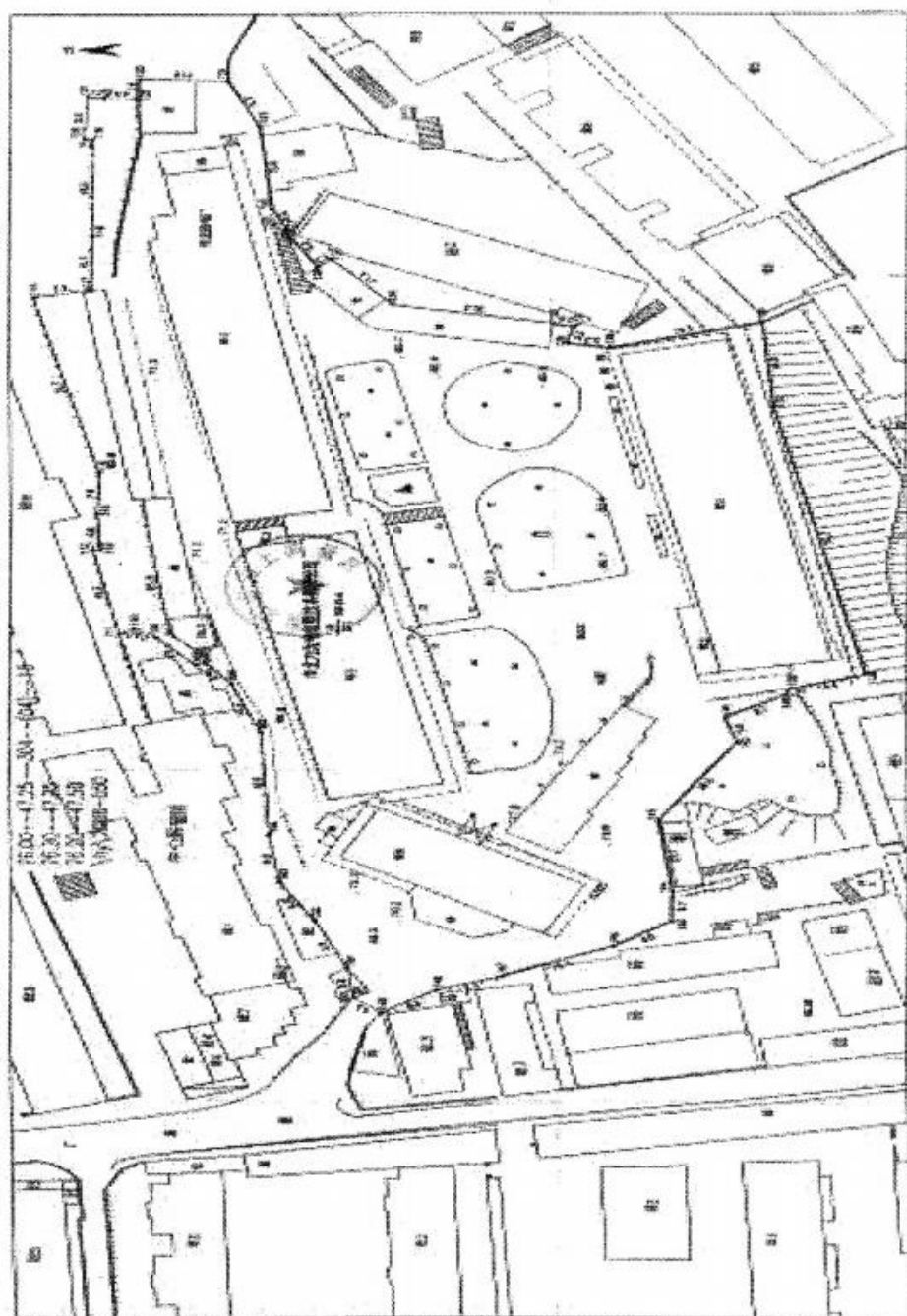


圖 說 本 圖 之 圖 例 以 下

比例尺：1:1000 圖例：見說明書

2500 2500

统一社会信用代码
914304007826907138

营业执照



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
或“天眼查”APP
可查询、验证企业
信息、信用、经营状况

名称 衡阳北方光电信息技术有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡小军

经营范围 光机电一体化产品、信息技术产品、电子测量仪器和应用电子产品的设计、制造及销售；石油在线分析、测量仪器仪表及配置产品的开发、生产及销售；计算机软件设计、咨询服务；生产、销售及融资租赁；提供仪器仪表、无线电信号的加工服务；阀门定位器的研制、生产和销售；仪器仪表及家用电器维修、修理服务；投资矿产、铁精粉的销售；机电产品、电子产品、电子仪器、检测设备的研发、生产、销售；汽车零件制造及销售；汽车零部件加工、房屋租赁、物业管理。（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 柒仟伍佰叁拾捌万元整

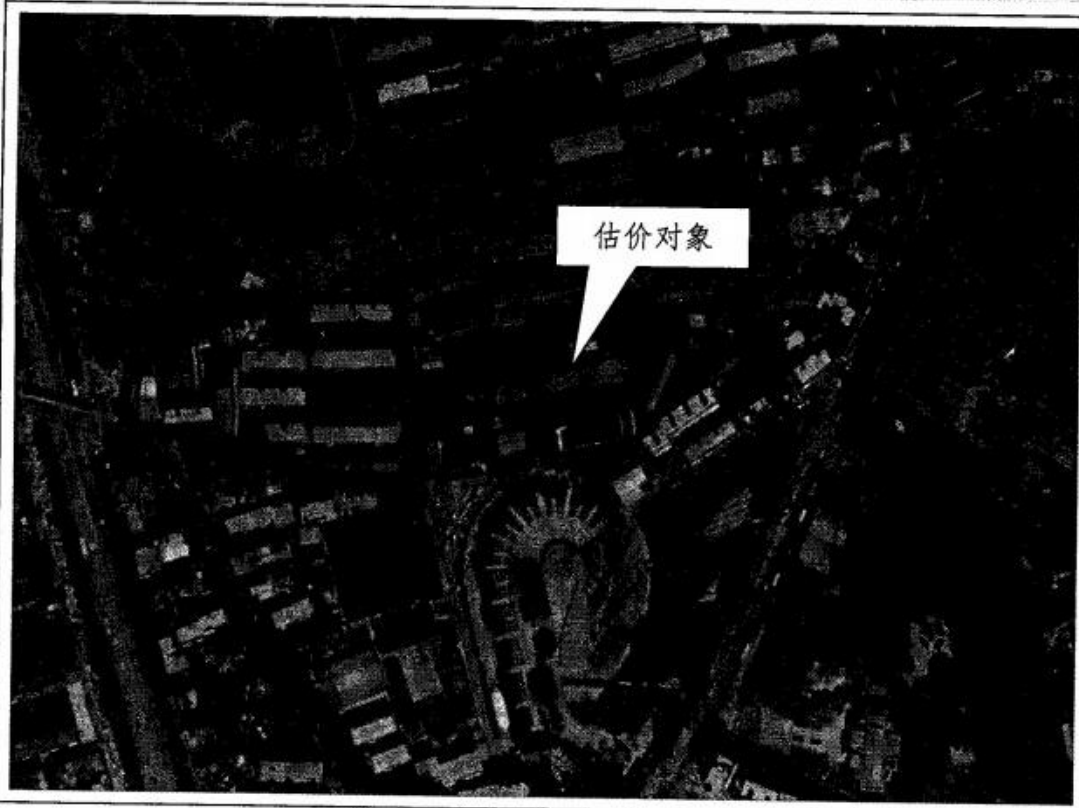
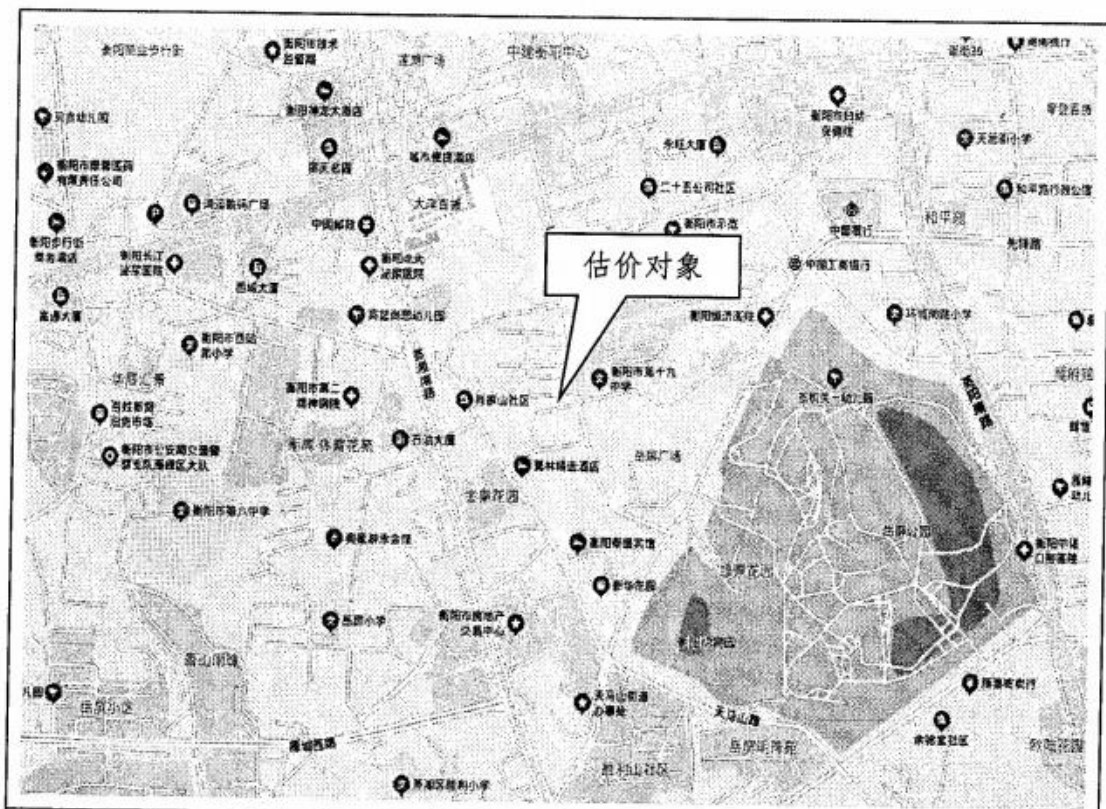
成立日期 2006年01月24日

住所 湖南省衡阳高新技术产业开发区
新大道23号



登记机关

2022年12月16日



估价对象位置示意图



估价对象现状照片



营业执照

(副本) (4-2)

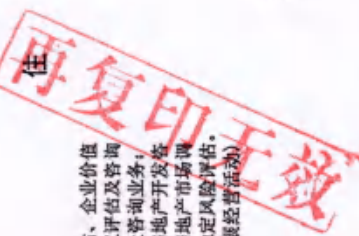
统一社会信用代码
9161013829423061XJ



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

名称 正衡房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 白武强
经营范围 证券业务资产评估; 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估; 房地产评估及咨询业务; 探矿权和采矿权评估及咨询业务; 业务; 土地评估及咨询业务; 土地规划及咨询业务; 房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务; 房地产开发; 地; 不动产登记代理服务; 物业管理服务; 房地产市场调研、房地产市场分析、调查服务(除涉外); 社会稳定风险评估。(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 伍仟万元人民币
成立日期 1993年08月16日
住所 陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层



登记机关

2023年10月23日

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



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

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：正衡房地产资产评估有限公司

法定代表人：白武钰

(执行事务合伙人)

陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

社会信用代码：9161013829423061XJ

备案等级：一级

证书编号：陕房地评(2006) 003号

有效期限：2024年06月12日至 2027年06月12日

本使用件仅限用于：房地产、土地评估及咨询业务；投

标、竞争性谈判。

发证机关(盖章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00317065

姓名 / Full name

陈龙刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610124198406141812

注册号 / Registration No.

6120110043

执业机构 / Employer

正衡房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-04-06

持证人签名 / Bearer's signature



博复印无效

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. 00322517

姓名 / Full name

潘超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

211381198901105717

注册号 / Registration No.

6120180043

执业机构 / Employer

正衡房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-07-16

持证人签名 / Bearer's signature

