



湖南恒基
HUNAN HENGJI

报 告 书

湖南·长沙

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343210003202500111
合同编号:	湘恒基评约字(2025)第Z-132号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘恒基评报字[2025]第Z-132号
报告名称:	张家界阳光酒店有限公司委托评估的因公开招租需要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房产市场年租赁价值评估报告书
评估结论:	1,068,900.00元
评估报告日:	2025年07月10日
评估机构名称:	湖南恒基房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	李力 (资产评估师) 正式会员 编号: 43000120 王艳辉 (资产评估师) 正式会员 编号: 43200048
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年08月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

张家界阳光酒店有限公司委托评估的因公开招租需
要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主
楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值
评估报告书

湘恒基评报字[2025]第Z-132号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2025年7月10日

电话：0731—82768220

地址：长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

目 录

资产评估师声明	1
评估报告书摘要	1
评估报告书	4
一、绪言	4
二、委托方及产权持有方简介	4
三、评估目的	5
四、评估范围和对象	5
五、价值类型及其定义	7
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程和情况	11
十、评估假设	13
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	16
十三、评估报告的使用限制说明	17
十四、评估报告日	18
资产评估报告书附件	19

资产评估师声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本评估机构及资产评估专业人员在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于拟定用途不变并特定期限内持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产保持拟定用途不变并特定期限内持续经营（出租方案限定下）、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及评估对象的使用方式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；

在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

张家界阳光酒店有限公司委托评估的因公开招租需要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值

评估报告书摘要

湘恒基评报字[2025]第Z-132号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受张家界阳光酒店有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房产于评估基准日2025年7月5日市场年租赁价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

张家界阳光酒店有限公司因公开招租需要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值，为该目的提供委估资产的公允市场年租赁价值参考依据。

二、评估对象和范围

评估对象为张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号以及主楼3层东连廊、西楼3层的市场年租赁价值，总建筑面积为4690m²。评估范围与评估对象一致。

产权持有方	项目名称	所在层/总层数	实际用途	评估出租面积(m ²)	备注
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂西侧101号(旅游部)	1/11	商业	22	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂东侧101号(清友馆)	1/11	商业	100	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼1层侧门面103号	1/6	办公	430	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼1层104号	1/6	办公	260	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼3层东连廊	3/11	办公	400	
张家界阳光酒店有限公司	西楼3层	3/6	办公	3178	

产权持有方	项目名称	所在层/ 总层数	实际用途	评估出租面 积 (m ²)	备注
张家界阳光酒店 有限公司	东楼 1 层 106 号	1/6	办公	300	
合计	-	-	-	4690	

三、本次评估的价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2025 年 7 月 5 日。

五、评估方法

市场法

六、评估结论

经评估，截止于评估基准日 2025 年 7 月 5 日，张家界阳光酒店有限公司委估的估价对象房地产年租金为 ¥106.89 万元（大写人民币壹佰零陆万捌仟玖佰元整，该评估结论不包含房产使用过程中产生的水电费等相关费用）。明细如下：

产权持有方	项目名称	楼层	实际用途	评估出租面积 (m ²)	月单位租金(元 / 月·m ²)	月租金 (元)	年租金 (万元)	备注
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂西侧 101 号（旅游部）	1	商业	22	495.42	10,899	13.08	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂东侧 101 号（清友馆）	1	商业	100	45.5	4,550	5.46	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层侧面 103 号	1	办公	430	20.9	8,987	10.78	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层 104 号	1	办公	260	20.9	5,434	6.52	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼 3 层东连廊	3	办公	400	16.81	6,724	8.07	
张家界阳光酒店有限公司	西楼 3 层	3	办公	3178	14.54	46,208	55.45	
张家界阳光酒店有限公司	东楼 1 层 106 号	1	办公	300	20.9	6,270	7.52	
合计	-	-	-	4690			106.89	

七、评估报告及结论使用有效期

根据国家的有关规定，本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算，即 2025 年 7 月 5 日至 2026 年 7 月 4 日。

八、特别事项说明

1、截止评估基准日，本次评估面积以及拟出租用途以委托方提供的《评估申报明细表》为依据进行的评估，提请报告使用者注意。

九、评估报告日

本报告的评估报告日 2025 年 7 月 10 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、合理理解资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

张家界阳光酒店有限公司委托评估的因公开招租需
要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主
楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值
评估报告书

湘恒基评报字[2025]第Z-132号

一、绪言

张家界阳光酒店有限公司：

我司受贵公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方及产权持有方简介

（一）委托方及产权持有方概况

1、委托方：张家界阳光酒店有限公司

委托方及产权持有方为张家界阳光酒店有限公司；统一社会信用代码：914308006962496209；企业类型：其他有限责任公司；住所：张家界市永定区永定大道东2号；法定代表人：刘洋；经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；食品互联网销售；饮料生产；食品生产；乳制品生产；游艺娱乐活动；洗浴服务；足浴服务；歌舞娱乐活动；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；自来水生产与供应。（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：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育健康服务；体育竞赛组织；台球活动；健身休闲活动；棋牌室服务；住房租赁；皮革销售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；箱包销售；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；职工疗休养策划服务。（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）。

2、产权持有方：产权持有人与委托方为同一单位。

3、委托方和评估对象之间的关系

委托方为评估对象的资产占有方。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本评估报告仅供委托人为本报告载明的评估目的使用。

三、评估目的

张家界阳光酒店有限公司因公开招租需要了解房地产租金涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等租赁资产市场年租赁价值，为该目的提供委估资产的公允市场年租赁价值参考依据。

上述评估目的依据《关于对主楼大堂西侧101号等租赁资产价值评估的请示》《关于对西楼3层等租赁资产价格评估的请示》及审批经济行为文件进行。

四、评估范围和对象

评估对象为张家界阳光酒店有限公司位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号、主楼3层东连廊以及西楼第3层租赁资产市场年租赁价值，总建筑面积为4690 m²。评估范围与评估对象一致。

(一) 评估对象区位描述

项目		详细情况
位置状况	坐落	张家界市永定区永定大道东2号张家界阳光酒店有限公司
	四至	东：邻住宅 南：临永定大道 西：邻住宅 北：邻住宅
	朝向	南北朝向
交通状况	道路状况	所在宗地临建设路，周边有胜和路，已形成路网，道路通达度较好
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近有2路；13路；15路；16路等线路公交经过此地，出行便捷度较好
	停车方便程度	评估对象有地上、地下停车位，停车方便度较好
环境状况	基础设施	区域内“六通一平”，即通上下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	周边状况及商业繁华度	附近有工商银行、农商银行、中国银行、张家界第二医院、梅尼连锁超市、佰佳生活超市、阿清超市等配套设施较齐全，商业繁华度一般，生活配套设施较齐全。
	用电保证率	与市政供电网相联，供电保证率95%； 市政供水网相联，供水保证率95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为6度，无地质灾害现象发生。较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小。

（二）评估对象实物描述

（1）宗地状况

委托方委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，开发程度达到“六通一平”（通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	排水状况	通气	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
张家界市永定区永定大道东2号张家界阳光酒店有限公司	平整	良好	与市政供电网相联，供电保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	天然气	与市政电讯网相连	无	无

（2）建筑物状况

张家界阳光酒店主楼（湘（2023）张不动产权第0005309号），出租面积为1671平方米，该楼栋总层数共11层，评估对象位于第1层、第3层连廊部分，外墙为墙砖，钢筋混凝土结构，内设8台电梯、整体配有中央空调，其中主楼大堂西侧101号为商业门面，临酒店内侧，现已出租给张家界湘西中旅国际旅行社；主楼大堂东侧101号为商业门面，临酒店内侧，现已出租给清友馆茶庄；主楼3层东连廊为办公用房。根据评估人员现场查勘及委托人介绍，评估对象室内为精装修，地面铺设地砖，局部铺地毯，墙面刷墙漆，房屋通透，供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用，房屋维护保养情况一般。

张家界阳光酒店东楼（湘（2023）张不动产权第0005307号），出租面积为1260平方米，该楼栋总层数共6层，评估对象位于第1层，外墙为墙砖，钢筋混凝土结构，内设3台电梯、整体配有中央空调，东楼1层临街门面103号、104号、106号均为办公门面。其中东楼1层临街门面102号现出租为联采超市，其余均空置。根据评估人员现场查勘及委托人介绍，评估对象室内为中等装修，地面铺设地砖，墙面刷墙漆，评估对象房屋通透，供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用，房屋维护保养情况一般。

张家界阳光酒店西楼（湘（2023）张不动产权第0005308号），出租面积为1800平方米。该楼栋总层数共6层，评估对象位于第3层，为办公用房。外墙为墙砖，钢筋混凝土结构，内设2台电梯、整体配有中央空调。根据评估

人员现场查勘及委托人介绍，评估对象室内为中等装修地面铺设地砖，局部为木地板，墙面刷墙漆，房屋通透，供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用。

评估对象所处楼栋东邻广茂苑一期，南临永定大道，西、北邻广茂苑二期，距离澧水河约 300 米。评估对象紧邻阳光酒店公交站，站内有 5 趟公交车途径；距离 200 米范围内有 3 个公交站，其中广茂园公交站有 2 趟公交车途径；农商行公交站有 3 趟公交车途径；市银监局公交站有 5 趟公交车途径，交通便捷度较高。张家界阳光酒店是按国家五星级标准投资兴建的一家豪华商务旅游度假型酒店，地处风景秀丽的张家界市新城区，核心地段，客流量较大；周边有广茂苑小区、德皇星城小区，中国银行、工商银行，张家界市第二人民医院、永定区政府等，商业氛围较好商业聚集度较高。

项目名称	楼层	实际用途	面积 (m ²)	备注
张家界阳光酒店主楼大堂西侧 101 号 (旅游部)	1	商业	22	在租
张家界阳光酒店主楼大堂东侧 101 号 (清友馆)	1	商业	100	在租
张家界阳光酒店东楼 1 层侧门面 103 号	1	办公	430	空置
张家界阳光酒店东楼 1 层 104 号	1	办公	260	空置
张家界阳光酒店主楼 3 层东连廊	3	办公	400	空置
张家界阳光酒店西楼 3 层	3	办公	3178	在租
张家界阳光酒店东楼 1 层 106 号	1	办公	300	空置

(三) 评估对象权益描述

委托单位提供有评估租赁资产不动产权属证书和相关权属证明文件。

截止评估基准日，评估对象房产无抵押等他项权利。

五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象租赁价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市

场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象租赁价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 7 月 5 日。该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。评估中所采用的价格是 2025 年 7 月 5 日的标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据文件

《关于对主楼大堂西侧 101 号等租赁资产价值评估的请示》《关于对西楼 3 层等租赁资产价格评估的请示》及审批文件。

（二）主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；

7. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部第 32 号令);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
14. 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资[2017]43 号);
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协[2017]30 号);
3. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协[2018]36 号);
4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协[2018]35 号);
5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33 号);
6. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协[2018]37 号);
7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知(中评协[2017]38 号);
8. 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2017]42 号);
9. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知(中评协[2017]46 号);
10. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知(中评协[2017]47 号);
11. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评

协〔2017〕48号)；

12. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协[2019]35号)；

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

14. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

15. 《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014。

(四) 采用的取价标准

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、评估人员现场勘察记录底稿；

3、评估人员收集的其他有关价格资料等。

(五) 参考资料及其他

1、委估单位提供《评估申报明细表》；

2、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料；

3、委托方与我公司签订的《评估业务约定书》。

八、评估方法

(一) 评估基本方法简介

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

2、收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

根据租金评估的特点，在评估基本方法中衍生出适合租金评估的各种方法，如比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。

（二）租金评估方法简介及选取

租金的评估方法有比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、评估对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。当评估对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

根据本次评估目的及评估对象实际情况，本次评估最适宜的评估方法为市场比较法。

（三）评估技术思路

本次评估选用市场比较法。

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例租赁价格进行处理后得到评估对象租赁价值或价格的方法。

市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

1、市场比较法估价步骤为：

- （1）搜集租赁实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行租赁交易情况修正；
- （5）进行市场状况（日期）调整；
- （6）进行房地产状况（区位状况、实物状况和权益状况）调整；
- （7）计算比较租赁价值。

2、市场比较法计算公式：

比较租赁价值=可比实例租赁价格×租赁情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

九、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相

关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助委托方进行资产清查工作；随后评估人员对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业态和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估业务约定书》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人积极进行评估资料准备工作。

3. 指导委托方清查资产、准备评估资料

与委托人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人提供的资料

对委托人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人提供的资料，与相关人员通过电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项予以了解。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上

进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

十、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析评估对象的发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对评估对象租赁价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下去进

行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。本次评估对象为房产租赁市场价值的评估，评估结论是在出租方案的假设前提下做出的。

4、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（二）特殊假设

1、本评估结果建立在委托方、产权持有方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

2、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大不可预测的变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生不可预测的重大变化。

本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，部分使用的是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

（一）评估结果

经评估，截止于评估基准日2025年7月5日，张家界阳光酒店有限公司委估的估价对象房地产年租金为¥106.89万元（大写人民币壹佰零陆万捌仟玖佰元整，该评估结论不包含房产使用过程中产生的水电费等相关费用）。明细如下：

产权持有方	项目名称	楼层	实际用途	评估出租面积 (m ²)	月单位租金 (元 / 月 · m ²)	月租金 (元)	年租金 (万元)	备注
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂西侧 101 号 (旅游部)	1	商业	22	495.42	10,899	13.08	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂东侧 101 号 (清友馆)	1	商业	100	45.5	4,550	5.46	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层侧面 103 号	1	办公	430	20.9	8,987	10.78	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层 104 号	1	办公	260	20.9	5,434	6.52	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼 3 层东连廊	3	办公	400	16.81	6,724	8.07	
张家界阳光酒店有限公司	西楼 3 层	3	办公	3178	14.54	46,208	55.45	
张家界阳光酒店有限公司	东楼 1 层 106 号	1	办公	300	20.9	6,270	7.52	
合计	-	-	-	4690			106.89	

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

（1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

（2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(4) 如果该等资产出租，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(三) 评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象在出租方案限定条件下经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在出租方案限定条件下经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

(二) 评估结论仅为本次评估目的服务。

(三) 评估结论为首期年租金。租赁协议期间超过本评估报告和评估结论使用有效期，后续年度的年租金委托人可以根据租赁市场的变化，在本评估结论的基础上适当增加 或降低租金水平。

(四) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

(五) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件

发生变化时，评估结论一般会失效。

(六) 由委托人和产权持有人管理层及其有关人员提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 根据中注协会协〔2003〕18号文《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

(八) 根据委托人提供《不动产权证书》，东楼、主楼、西楼为所处楼栋的总建筑面积，无分层分户面积，其出租面积根据委托人提供的申报数确定，如与实际不符则本次评估结果应做相应调整。。

(九) 其他事项说明

本次评估结论为包含增值税价。

十三、评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本资产评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出租，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。本公司对任何单位或个人不当使用本资产评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是對评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(六) 本资产评估报告系资产评估专业人员依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章、资产评估专业人员签字后，方可正式使用。按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的，在取得备案或核准批复后方可正式使用。

(七) 根据国家的有关规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2025 年 7 月 5 日计算起，至 2026 年 7 月 4 日止。

(八) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制无。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2025 年 7 月 10 日。

资产评估师:



资产评估师:



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司



二〇二五年七月十日

资产评估报告书附件

- 1、委托方承诺函
- 2、评估机构及评估人员承诺函
- 3、经济行为依据文件
- 4、主要资产权属证明复印件
- 5、不动产位置图及现场查勘照片
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件

资产评估机构及签字资产评估师承诺函

张家界阳光酒店有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因公开招租需要了解房产租金涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号张家界阳光酒店有限公司酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号、主楼3层东连廊以及西楼3层房产年租赁价值于评估基准日2025年7月5日的市场价值进行了评估，对资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、数据可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司



委托方承诺函

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司：

因公开招租的需要，需对该经济行为所涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号以及主楼3层东连廊、西楼3层房产进行评估，以对其在评估基准日所表现的市场租赁价格做出公允反映，为委托方提供价值参考。为确保贵公司客观、公正、合理的进行资产评估，我中心承诺如下：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并获得批准；
- 2、 所提供的财务会计资料真实、准确、完整；
- 3、 出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、 所提供的其他相关资料客观、真实；
- 5、 不干预评估工作；
- 6、 对上述承诺承担相应的法律责任。

委托方负责人签章

委托方盖章：张家界阳光酒店有限公司



2025年6月25日



张家界阳光酒店有限公司

请示/报告审批表

请示/报告名称	关于对主楼大堂西侧101号等租赁资产价格评估的请示		
呈报部门	审计部	编号	AD-RPT-2025-6
附件	<ul style="list-style-type: none"> AD-RPT-2025-6 关于对主楼大堂西侧101号等租赁资产价格评估的请示.pdf (178KB) 2024年9月30日 资产评估机构集中采购比选入选通知书.pdf (36KB) CN-2024-77 2024年11月12日—资产评估委托合同书（湖南恒基）.pdf (3M) 		
审批栏			
部门负责人	【同意】 请酒店领导审批。 雷淑芳 2025-06-19 10:18		
拟办意见	【同意】 张家界阳光公文 2025-06-19 11:40 【同意】 拟办意见：请刘董审批，请郑总监、袁总监审核，请审计部、财务部、康体物业部提意见。 王怀 2025-06-19 17:33 【同意】 拟同意。 李明慧 2025-06-19 18:13 【同意】 拟同意。 雷淑芳 2025-06-20 09:17		
部门分管领导	【同意】 拟同意。 袁琼 2025-06-20 18:16 【同意】 拟同意。 郑荣 2025-06-20 18:43		
董事长/总经理	【同意】 刘洋 2025-06-24 11:34		



处理人意见区 (共12条, 0个赞) 与我相关 (共3条)

隐藏空意见



雷淑芳 同意 2025-06-19 10:18

请酒店领导审批。




张家界阳光公文 同意 2025-06-19 11:40



王怀 同意 2025-06-19 17:33

拟办意见：请刘董审批，请郑总监、袁总监审核，请审计部、财务部、康体物业部提意见。

 龚宏钢 已阅 2025-06-19 18:11

拟同意
发自移动客户端

 李明慧 同意 2025-06-19 18:13

拟同意。
发自移动客户端

 雷淑芳 同意 2025-06-20 09:17

拟同意。

 袁琼 同意 2025-06-20 18:16


拟同意。

 郑荣 同意 2025-06-20 18:43


拟同意。
发自移动客户端

 刘洋 同意 2025-06-24 11:34

发自移动客户端

 张家界阳光公文 2025-06-24 11:43

 雷淑芳 2025-06-24 11:44

 袁琼 2025-06-24 12:03

REPORT

档案编号: AD -RPT-2025-6



阳光酒店
SUNSHINE HOTEL
ZHANGJIADU

部门: 审计部

日期: 2025年6月19日

标题: 关于对主楼大堂西侧101号等租赁资产价值评估的请示

酒店领导:

2025年酒店主楼大堂西侧101号租赁场地(旅游部)租赁合同已到期,依据租赁管理办法,需重新对其进行租赁资产价值的评估,一并评估的另有即将到期的主楼大堂东侧101号(清友馆)等共计1212m²的出租场地。根据与湖南恒基房地产土地资产评估有限公司签订的框架协议,评估费用1.75元/m²计费,该项评估费用共计2121.00元(含税),具体评估明细如下:

序号	租赁资产名称	面积(m ²)	评估费用(元)
1	主楼大堂西侧101号(旅游部)	22	38.5
2	主楼大堂东侧101号(清友馆)	100	175
3	东楼1层侧门面103号	430	752.5
4	东楼1层104号	260	455
5	主楼3层东连廊	400	700
合计		1212	2121



以上请示妥否,请酒店领导审批。

张家界阳光酒店有限公司

请示/报告审批表

请示/报告名称	关于对西楼3层等租赁资产价格评估的请示		
呈报部门	审计部	编号	AD-RPT-2025-7
附件	<p> AD-RPT-2025-7 关于对西楼3层等租赁资产价格评估的请示.pdf (177KB)</p> <p> 附件AD-RPT-2025-6 关于对主楼大堂西侧101号等租赁资产价格评估的请示(含审批).pdf (561KB)</p>		
审批栏			
部门负责人	<p>【同意】 请酒店领导审批。 雷淑芳 2025-07-02 08:19</p>		
拟办意见	<p>【同意】 张家界阳光公文 2025-07-02 09:59</p> <p>【同意】 拟办意见：请刘董审批，请郑总监、袁总监审核，请审计部、财务部、康体物业部提意见。 王怀 2025-07-03 12:35</p> <p>【同意】 拟同意。 李明慧 2025-07-03 16:50</p> <p>【同意】 拟同意。 雷淑芳 2025-07-03 19:14</p>		
部门分管领导	<p>【同意】 拟同意。 袁琼 2025-07-04 17:15</p> <p>【同意】 拟同意。 郑荣 2025-07-04 17:16</p>		
董事长/总经理	<p>【同意】 刘洋 2025-07-05 02:05</p>		




处理人意见区 (共13条, 0个赞) 与我相关 (共3条)


隐藏空意见

雷淑芳 同意 2025-07-02 08:19
请酒店领导审批。

张家界阳光公文 同意 2025-07-02 09:59
发自移动客户端


王怀 同意 2025-07-03 12:35
拟办意见：请刘董审批，请郑总监、袁总监审核，请审计部、财务部、康体物业部提意见。
发自移动客户端

 龚宏钢 已阅 2025-07-03 14:11
拟同意
发自移动客户端


 李明慧 同意 2025-07-03 16:50
拟同意。
发自移动客户端


 雷淑芳 同意 2025-07-03 19:14
拟同意。
发自移动客户端


 袁琼 同意 2025-07-04 17:15
拟同意。

 郑荣 同意 2025-07-04 17:16
拟同意。
发自移动客户端

 刘洋 同意 2025-07-05 02:05
发自移动客户端

 雷淑芳 2025-07-05 05:45
发自移动客户端

 张家界阳光公文 2025-07-06 17:06

 王怀 2025-07-06 17:19
发自移动客户端

 袁琼 2025-07-08 00:06

REPORT

档案编号: AD -RPT-2025-7



阳光酒店
SUNSHINE HOTEL
ZHANGJIABE

部门: 审计部

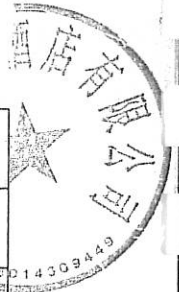
日期: 2025年6月30日

标题: 关于对西楼3层等租赁资产价格评估的请示

酒店领导:

前期申请的“主楼大堂西侧 101 号等租赁资产价格评估”，因工作需要，需增加：西楼 3 层 3178m²（众创空间），以及东楼 1 层 106 号（靠东面土地位置）场地 300m²，合计 3478m² 租赁场地评估。根据与湖南恒基房地产土地资产评估有限公司签订的框架协议，评估费用 1.75 元/m² 计费，需增加评估费用 6086.50 元（含税），具体评估明细如下：

序号	租赁资产名称	面积 (m ²)	评估费用 (元)
1	西楼 3 层 (众创空间)	3178	5561.5
2	东楼 1 层 106 号 (靠东面土地位置)	300	525
合计		3478	6086.5



注：以上租赁场地价格评估与“主楼大堂西侧 101 号等租赁资产价格评估”合并出具一个评估报告。

附：关于对主楼大堂西侧 101 号等租赁资产价格评估的请示

以上请示妥否，请酒店领导审批。



营业执照

统一社会信用代码

914308006962496209



扫描二维码登录“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 张家界阳光酒店有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 刘洋



注册资本 贰亿伍仟贰佰万元整
 成立日期 2009年12月02日
 住所 张家界市永定区永定大道东2号

经营范围 许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；食品互联网销售；饮料生产；食品生产；乳制品生产；游艺娱乐活动；洗浴服务；足浴服务；歌舞娱乐活动；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；自来水生产与供应。（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：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育健康服务；体育竞赛组织；台球活动；健身休闲活动；棋牌室服务；住房租赁；皮革销售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；箱包销售；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；职工疗休养策划服务。（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）

复印件内容与原件一致
 名称 王播大厦西侧19号
 日期 2025年7月20日

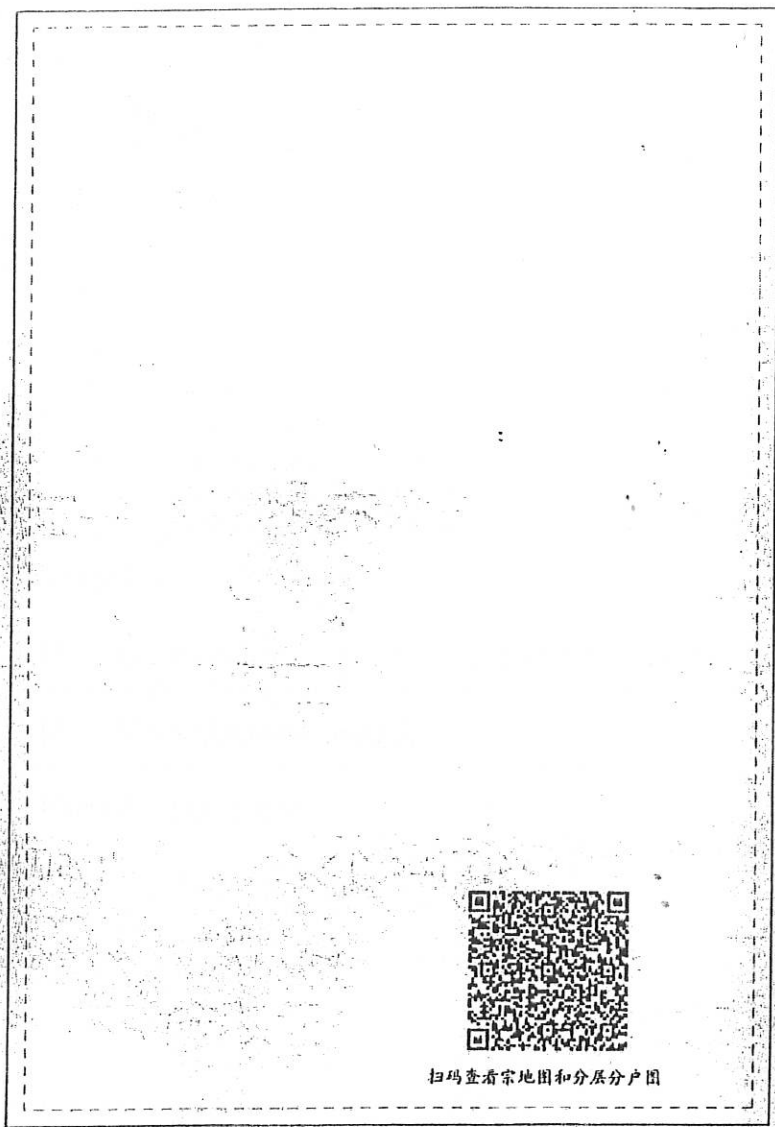
评估用（租赁）

登记机关

2025年5月21日



附 图 页



扫码查看宗地图和分层分户图

附 图 页



湘 (2023)

张 不动产权第 0005308 号

附 记

权利人	张家界阳光酒店有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	张家界市永定区西溪坪办事处胡家河社区永定大道东 西楼 101
不动产单元号	430802035008GB00001F03340007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用 途	其它商服用地/商业服务
面 积	共有宗地面积: 52006.8 m ² /房屋建筑面积: 17985.2 m ²
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 17458.76 m ² 分摊建筑面积: 526.44 m ² 总层数: 6 层 所在层: 1 层

原批准土地用途为商服用地

此复印件内容与原件一致
 签名: 王博超
 日期: 2024年7月28日

评估用(权证)

附 图 页

张家界阳光酒店有限公司



扫码查看宗地图和分层分户图

湘 (2023) 张 不动产权第 0005309 号

附 记

权利人	张家界阳光酒店有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	张家界市永定区西溪坪办事处胡家河社区永定大道东2号主楼 101
不动产单元号	430802035008GB00001F06470012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用 途	其它商服用地/商业服务
面 积	共有宗地面积: 52006.8 m ² /房屋建筑面积: 51553.93 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2003 年 03 月 21 日起至 2046 年 03 月 21 日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 49454.47 m ² 分摊建筑面积: 2099.46 m ² 总层数: 11 层 所在层: 1-11 层

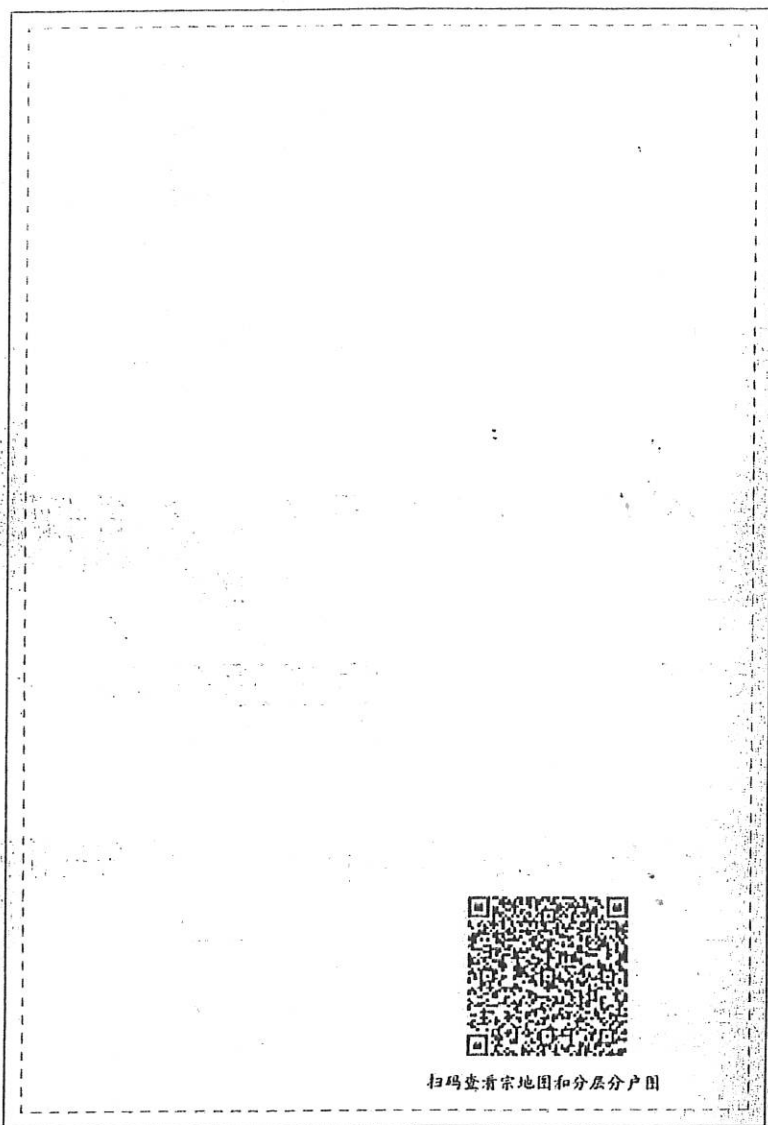


此印件内容与原件一致
 签名: 王培大 日期: 2023年10月10日

原批准土地用途为商服用地

评估用(程)号

附图页



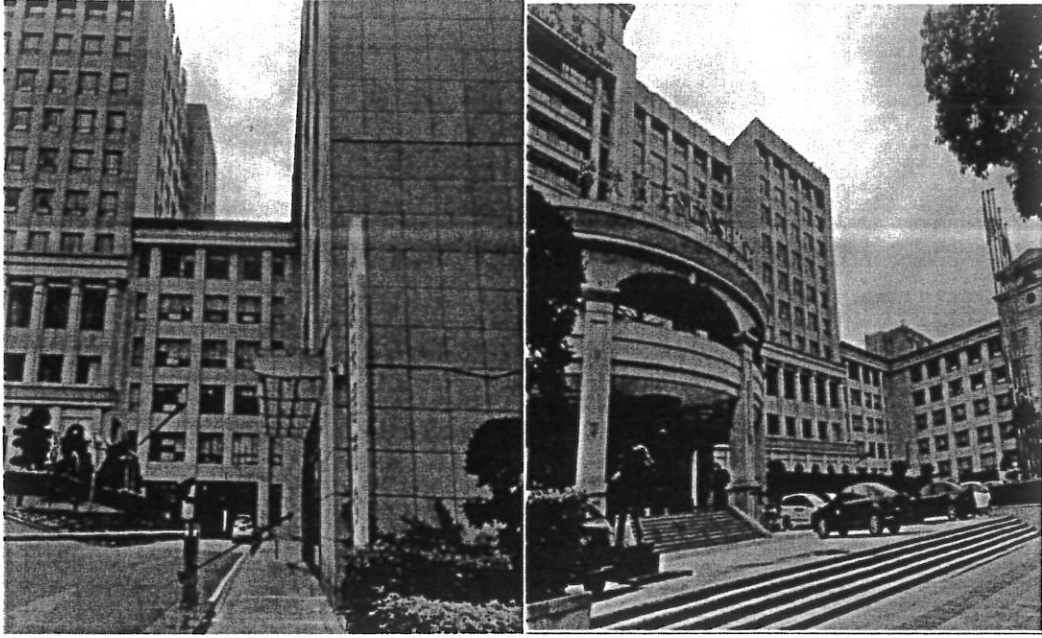
扫码查看宗地图和分层分户图

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

张家界阳光酒店位置图



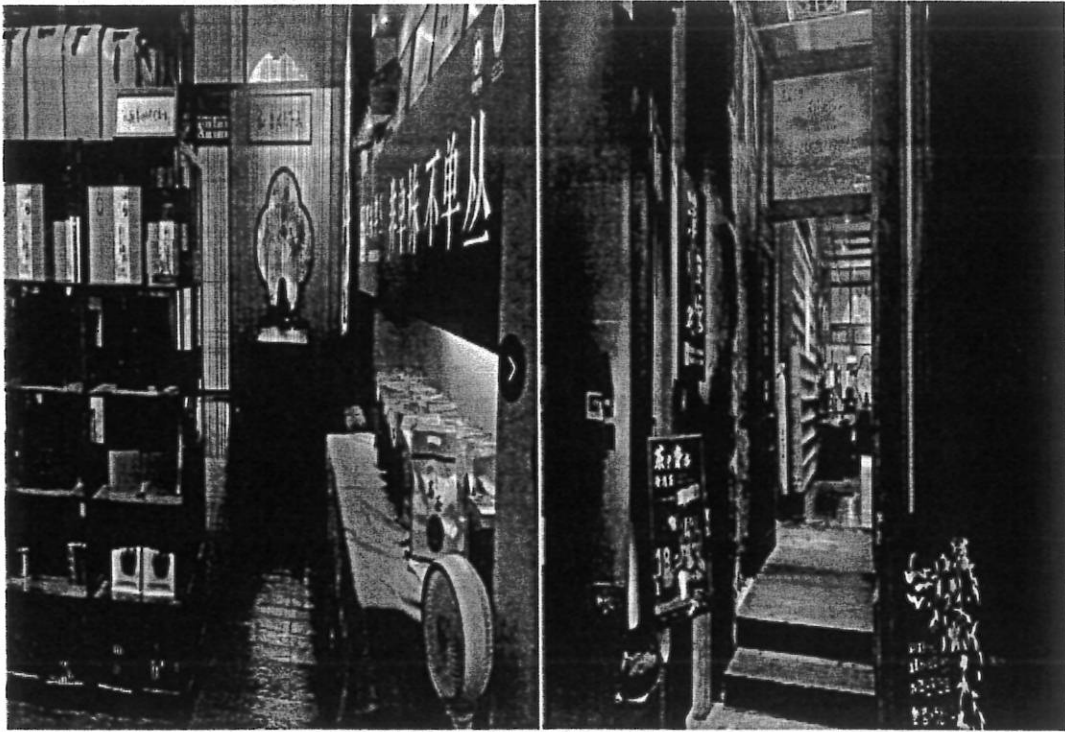
现场查勘照片



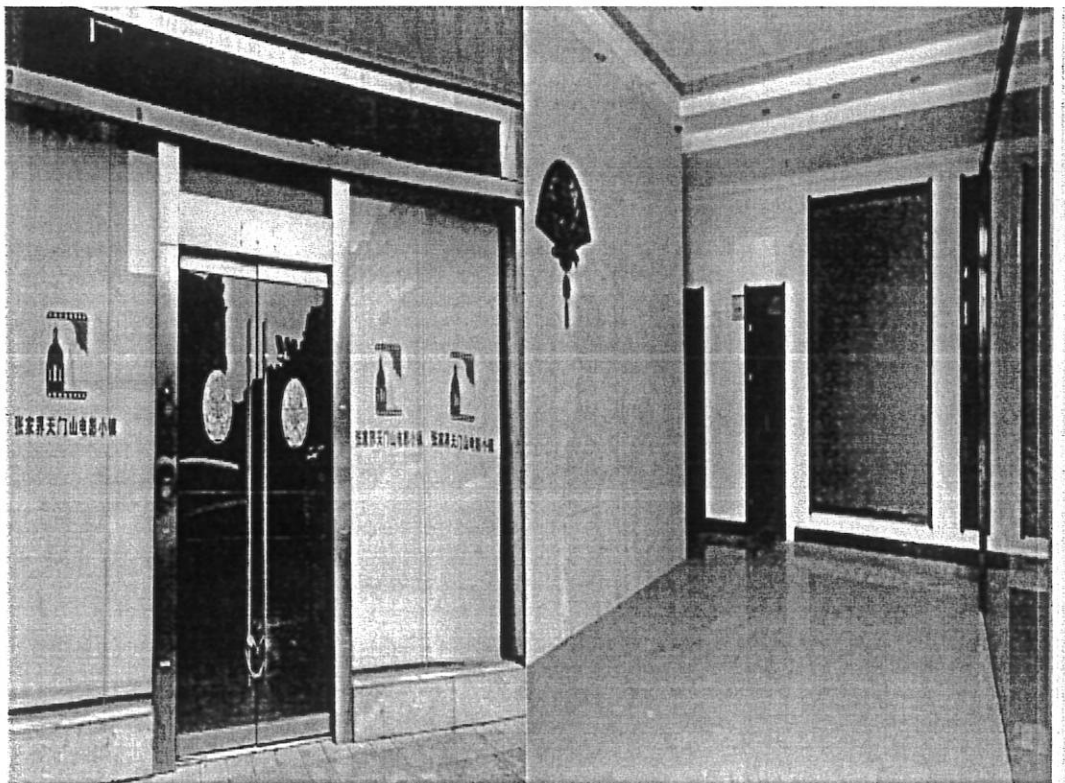
外观状况



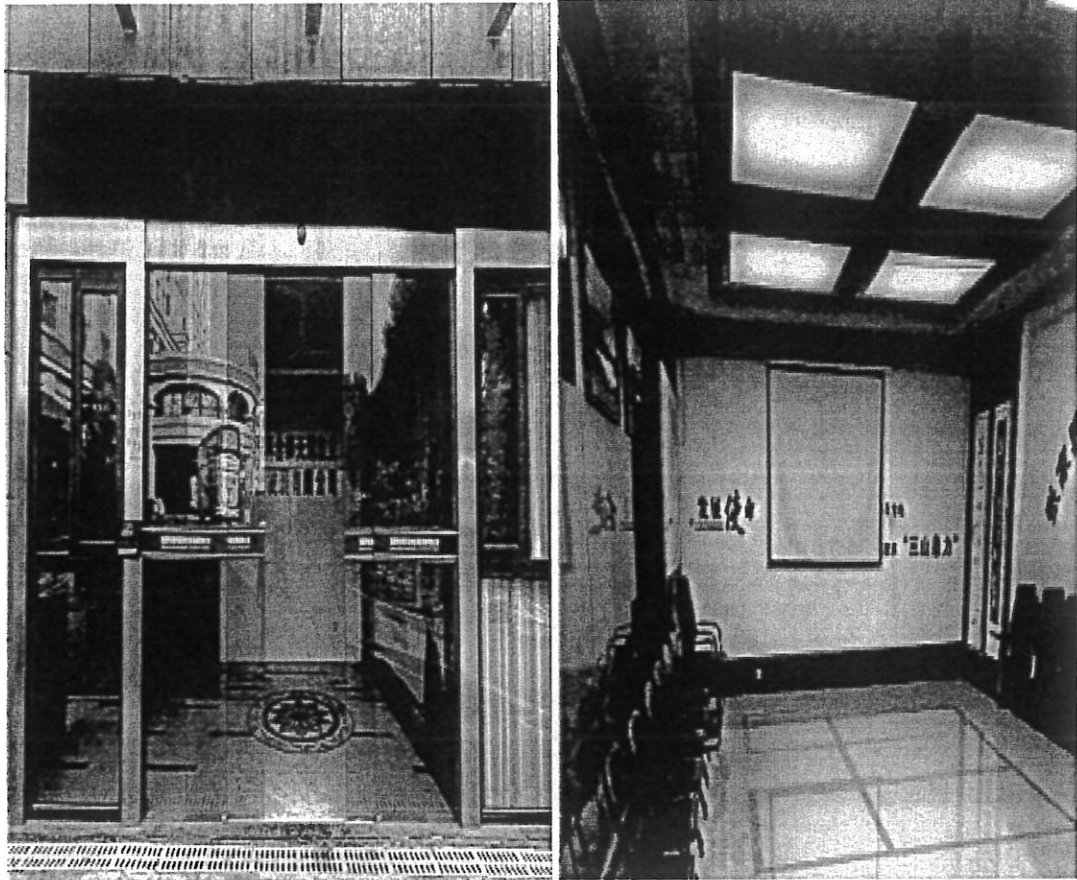
主楼大堂西侧 101 号 (旅游部)



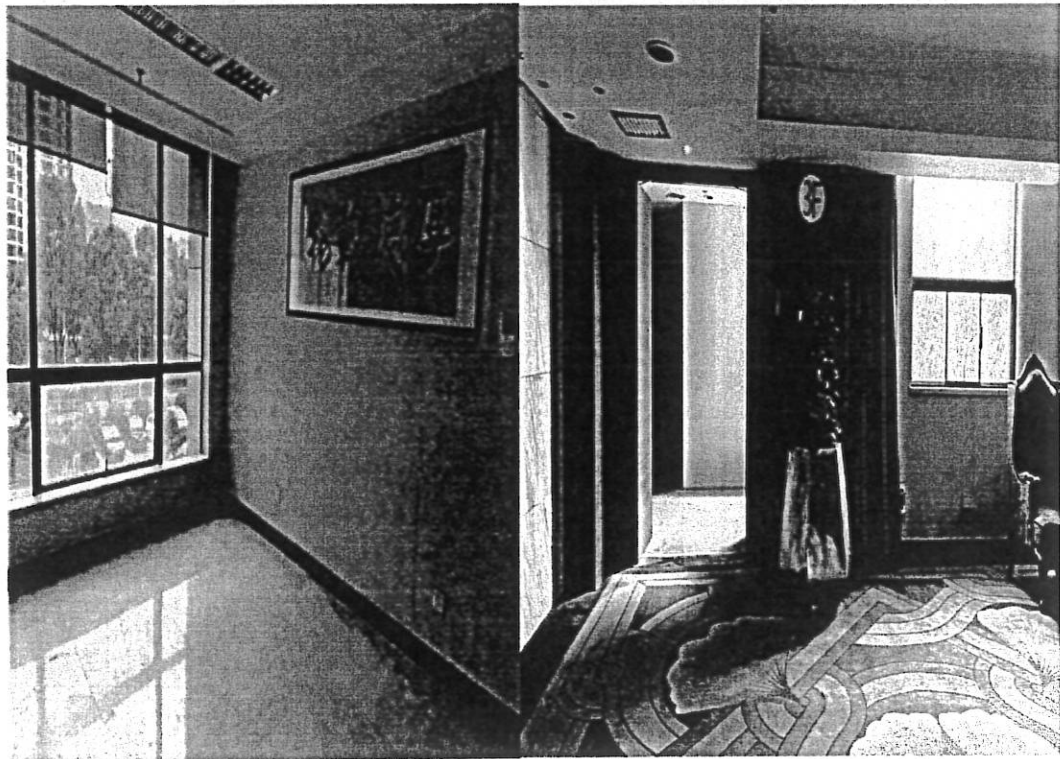
主楼大堂东侧 101 号 (清友馆)



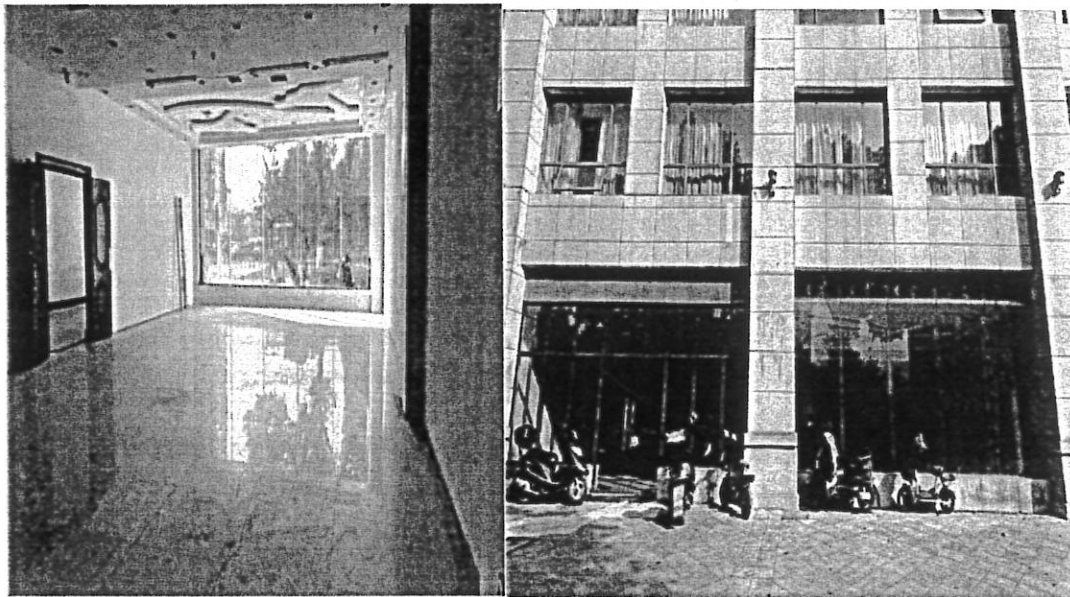
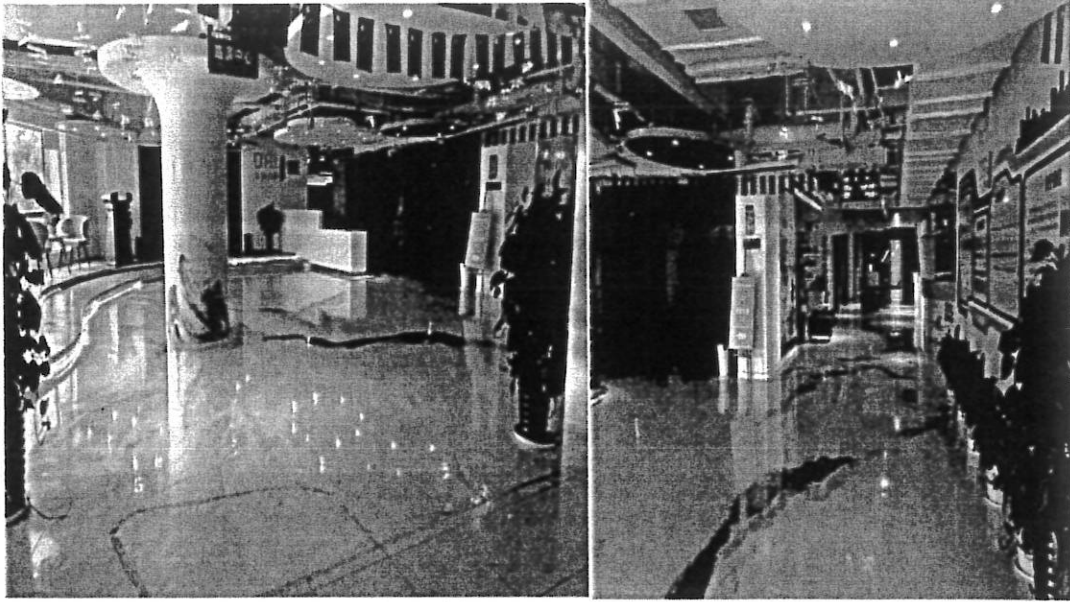
东楼 1 层 104 号



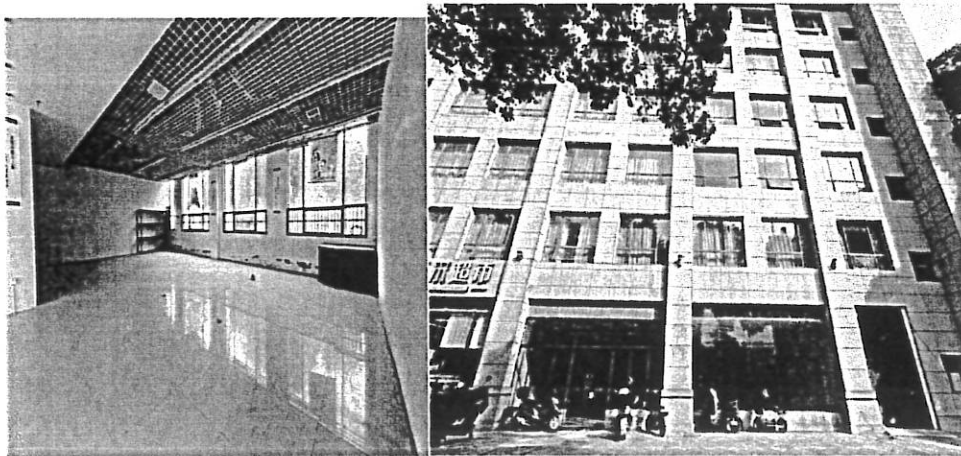
东楼 1 层侧门面 103 号



主楼 3 层东连廊



酒店西三楼（众创空间）



东楼 1 层门面 106 号



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。

统一社会信用代码
914301027607446436

营业执照

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“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 湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月12日

法定代表人 李力

住所 长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际
18楼

经营范围 资产评估专业服务;土地评估咨询服务;房地产估价;土地评估;房地产咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)

登记机关



湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2021〕5号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为湖南恒基房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、法定代表人为李力。

三、办公场所在长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼。

四、资产评估机构股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息将于20个工作日内录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43000120

会员姓名：李力

证件号码：430104*****9



所在机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

李力



(有效期至2026-04-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43200048

会员姓名：王艳辉

证件号码：432501*****9



所在机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王艳辉



(有效期至 2026-04-30 日止)

张家界阳光酒店有限公司委托评估的因公开招租
需要涉及的位于张家界市永定区永定大道东2号酒店
主楼大堂西侧101号等房地产市场年租赁价值

资产评估说明

湘恒基评报字[2025]第Z-132号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2025年7月10日

电话：0731—82768220

地址：长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

目录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	关于资产清查核实情况说明	5
第四部分	评估技术说明	9
第五部分	评估结论及分析	23

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托方及被评估单位共同撰写，并已由委托方及被评估单位负责人签字，加盖公章并签署日期。

具体内容见“附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明”

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、资产占有方简介

1、委托方及资产占有方为张家界阳光酒店有限公司；统一社会信用代码：914308006962496209；企业类型：其他有限责任公司；住所：张家界市永定区永定大道东2号；法定代表人：刘洋；经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售；食品互联网销售；饮料生产；食品生产；乳制品生产；游艺娱乐活动；洗浴服务；足浴服务；歌舞娱乐活动；理发服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；自来水生产与供应。（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：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育健康服务；体育竞赛组织；台球活动；健身休闲活动；棋牌室服务；住房租赁；皮革销售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；箱包销售；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；职工疗休养策划服务。（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）。

二、关于经济行为的说明

张家界阳光酒店有限公司拟公开招租方式出租对位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号等房产，为该目的提供委估资产的公允市场租赁价值参考依据。

三、关于评估范围和对象的说明

评估对象为对位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号、主楼3层东连廊以及西楼第3层房产市场年租赁价值。评估范围与评估对象一致。

评估明细表如下：

序号	产权持有方	权证编号	租赁资产名称	所在层/总层数	结构	建成年月	面积(m ²)
----	-------	------	--------	---------	----	------	---------------------



序号	产权持有方	权证编号	租赁资产名称	所在层/总层数	结构	建成年月	面积(m ²)
1	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005309号	主楼大堂西侧101号(旅游部)	1/11	钢混	2011年	22
2	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005309号	主楼大堂东侧101号(清友馆)	1/11	钢混	2011年	100
3	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005307号	东楼1层侧门面103号(空置,酒店侧面)	1/6	钢混	2011年	430
4	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005307号	东楼1层104号(空置,酒店侧面)	1/6	钢混	2011年	260
5	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005309号	主楼3层东连廊(空置)	3/11	钢混	2011年	400
6	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005308号	西楼3层	3/6	钢混	2011年	3178
7	张家界阳光酒店有限公司	湘(2023)张不动产权第0005307号	东楼1层106号	1/6	钢混	2011年	300
	合计						4690

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2025年5月31日。该基准日离经济行为实际开始运行日最近,能良好地反映资产状况,符合本次评估目的。为委托方确定该日期为评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明

列入本次清查范围的为东张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号、主楼3层东连廊以及西楼第3层房产,本

次评估的资产清查工作是从2025年6月3日开始，本次评估对象拟分办公、商业及整租方式出租。

七、资料清单

- 1、委托方营业执照
- 2、经济行为文件
- 3、委托单位提供的评估申报明细表；
- 4、房屋的不动产权证书等

委托方签章：张家界阳光酒店有限公司

2025年7月8日



第三部分 关于资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为张家界阳光酒店有限公司位于张家界市永定区永定大道东2号酒店主楼大堂西侧101号、主楼大堂东侧101号、东楼1层侧门面103号、东楼1层104号、106号、主楼3层东连廊以及西楼第3层租赁资产市场年租赁价值，总建筑面积为4690 m²。评估范围与评估对象一致。

(一) 评估对象区位描述

项目		详细情况
位置状况	坐落	张家界市永定区永定大道东2号张家界阳光酒店有限公司
	四至	东：邻住宅 西：邻住宅 南：临永定大道 北：邻住宅
	朝向	南北朝向
交通状况	道路状况	所在宗地临建设路，周边有胜和路，已形成路网，道路通达度较好
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近有2路；13路；15路；16路等线路公交经过此地，出行便捷度较好
	停车方便程度	评估对象有地上、地下停车位，停车方便度较好
环境状况	基础设施	区域内“六通一平”，即通上下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	周边状况及商业繁华度	附近有工商银行、农商银行、中国银行、张家界第二医院、梅尼连锁超市、佰佳生活超市、阿清超市等配套设施较齐全，商业繁华度一般，生活配套设施较齐全。
	用电保证率	与市政供电网相联，供电保证率95%； 市政供水网相联，供水保证率95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为6度，无地质灾害现象发生。较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小。

(二) 评估对象实物描述

(1) 宗地状况

委托方委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，开发程度达到“六通一平”（通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	排水状况	通气	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
张家界市永定区永定大道东2号张家界阳光酒店有限公司	平整	良好	与市政供电网相联，供电保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	天然气	与市政电讯网相连	无	无

(2) 建筑物状况

张家界阳光酒店主楼(湘(2023)张不动产权第 0005309 号),出租面积为 1671 平方米,该楼栋总层数共 11 层,评估对象位于第 1 层、第 3 层连廊部分,外墙为墙砖,钢筋混凝土结构,内设 8 台电梯、整体配有中央空调,其中主楼大堂西侧 101 号为商业门面,临酒店内侧,现已出租给张家界湘西中旅国际旅行社;主楼大堂东侧 101 号为商业门面,临酒店内侧,现已出租给清友馆茶庄;主楼 3 层东连廊为办公用房。根据评估人员现场查勘及委托人介绍,评估对象室内为精装修,地面铺设地砖,局部铺地毯,墙面刷墙漆,房屋通透,供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用,房屋维护保养情况一般。

张家界阳光酒店东楼(湘(2023)张不动产权第 0005307 号),出租面积为 1260 平方米,该楼栋总层数共 6 层,评估对象位于第 1 层,外墙为墙砖,钢筋混凝土结构,内设 3 台电梯、整体配有中央空调,东楼 1 层临街门面 103 号、104 号、106 号均为办公门面。其中东楼 1 层临街门面 102 号现出租为联采超市,其余均空置。根据评估人员现场查勘及委托人介绍,评估对象室内为中等装修,地面铺设地砖,墙面刷墙漆,评估对象房屋通透,供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用,房屋维护保养情况一般。

张家界阳光酒店西楼(湘(2023)张不动产权第 0005308 号),出租面积为 1800 平方米。该楼栋总层数共 6 层,评估对象位于第 3 层,为办公用房。外墙为墙砖,钢筋混凝土结构,内设 2 台电梯、整体配有中央空调。根据评估人员现场查勘及委托人介绍,评估对象室内为中等装修地面铺设地砖,局部为木地板,墙面刷墙漆,房屋通透,供水、排水、照明、通讯等设施均能正常使用。

评估对象所处楼栋东邻广茂苑一期,南临永定大道,西、北邻广茂苑二期,距离澧水河约 300 米。评估对象紧邻阳光酒店公交站,站内有 5 趟公交车途径;距离 200 米范围内有 3 个公交站,其中广茂园公交站有 2 趟公交车途径;农商行公交站有 3 趟公交车途径;市银监局公交站有 5 趟公交车途径,交通便捷度较高。张家界阳光酒店是按国家五星级标准投资兴建的一家豪华商务旅游度假型酒店,地处风景秀丽的张家界市新城,核心地段,客流量较

大;周边有广茂苑小区、德皇星城小区, 中国银行、工商银行, 张家界市第二人民医院、永定区政府等, 商业氛围较好商业聚集度较高。

项目名称	楼层	实际用途	面积 (m ²)	备注
张家界阳光酒店主楼大堂西侧 101 号 (旅游部)	1	商业	22	在租
张家界阳光酒店主楼大堂东侧 101 号 (清友馆)	1	商业	100	在租
张家界阳光酒店东楼 1 层侧面 103 号	1	办公	430	空置
张家界阳光酒店东楼 1 层 104 号	1	办公	260	空置
张家界阳光酒店主楼 3 层东连廊	3	办公	400	空置
张家界阳光酒店西楼 3 层	3	办公	3178	在租
张家界阳光酒店东楼 1 层 106 号	1	办公	300	空置

(三) 评估对象权益描述

委托单位提供有评估租赁资产不动产权属证书和相关权属证明文件。

截止评估基准日, 评估对象房产无抵押等其他权利。

二、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据国家有关资产评估的有关法规规定, 结合项目及待估资产的特点, 组建评估团队, 我们按如下清查程序对评估范围内的全部资产进行了清查核实:

(一) 指导被评估单位填写资产评估申报表并准备评估资料

评估人员指导委托方的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上, 按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二) 实施现场清查及现场调查

评估人员现场与管理层、资产管理部门等进行访谈、了解有关评估对象资产管理使用情况; 收集资料; 现场勘察, 主要对建筑物等进行现场勘察; 对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对, 对发现的问题协同其解决。

第一阶段: 准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行核对, 同时对

资产申报表中评估项目的结构特征与申报的建筑物所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

根据申报评估明细表及评估人员收集的有关资料，结合市场上查询到的同类型房产出租价格资料，估算评估对象的租赁价值。

第四阶段：报告撰写阶段

由评估公司组织对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。在此基础上撰写评估技术说明。

三、资产清查核实结论

经清查核实，资产核实结果与被评估单位的申报相一致。

第四部分 评估技术说明

一、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

根据租金评估的特点，在评估基本方法中衍生出适合租金评估的各种方法，如比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。

(二) 评估方法的选择

租金的评估方法有比较法、成本法、价值折算法、剩余法等。选用评估方法时，应根据需评估的租金类型、估价目的、评估对象状况及其所在区域的房地产租赁市场状况，在对各评估方法进行适用性分析的基础上，选用所有适用的评估方法进行评估。

比较法是评估市场租金最适宜的评估方法。成本法是评估或核定新开发建设项目成本租金最适宜的评估方法。价值折算法和剩余法是评估或分析测算房地产投资可行租金最适宜的方法。当评估对象所在区域房地产租赁市场发育不够成熟时，可采用比较法以外的方法评估市场租金。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

根据本次评估的资产特性，以及委托方提供的资料及现场查勘获悉，难以获取评估对象收益法评估所需必要数据，根据对当地房地产现行租赁市场行情调查，因目前市场经济下行，租房市场整体需求放缓，租售比及

报酬率等数据已难以体现评估对象租赁价格正常水平，故本次不宜收益法进行评估。本次评估采用市场比较法进行估价，求得估价对象的租赁价值。

二、市场比较法测算过程

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

1、比较法估价步骤为：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况（区位状况和个别因素状况）调整；
- (7) 计算比较价值。

比较法计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×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、测算过程：

采用市场法测算东楼 1 层侧门面 103 号、东楼 1 层 104 号、106 号

(1) 选取可比实例

① 实例选取原则，本次估价所选取的交易实例主要通过以下途径取得：

- a、查阅政府和有关部门的房地产交易等资料；
- b、走访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易实例；
- c、走访房地产交易经办人，了解多方信息；
- d、查阅相关报刊、网站及相关资料。

② 本次估价所选取的交易实例均符合以下条件：

- a、是估价对象的类似房地产；
- b、交易方式适合估价目的；
- c、成交日期与价值时点接近；
- d、属于正常交易或可修正为正常交易。

可比实例基本情况，详见下表：

可比实例一览表

比较因素	A	B	C
项目	丽景天下门面	锦绣边城门面	江与城临街门面
坐落	体育馆路	永定大道	澧兰中路
来源	网络报价	网络报价	网络报价
租赁交易方式	正常协议交易	正常协议交易	正常协议交易
税费负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担
用途	办公	办公	办公
交易日期	2025年6月	2025年6月	2025年6月
面积(m ²)	342	100	300
月租金单价(元/m ²)	22.81	25.00	23.33

(2) 建立比较基础

选取可比实例后，建立比较基础，是对可比实例的租赁价格进行标准化处理，统一其内涵及形式，包括统一财产范围、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。估价对象与可比实例财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位均一致，具有统一的比较基础。

(3) 比较因素条件说明

通过对房地产市场的分析，根据影响商业用房房地产租赁价格的主要因素，结合注册房地产估价师收集的资料及可比实例的租赁情况、市场状况（租赁日期）、区位状况、权益状况和实物状况等差别确定比较因素，编制《比较因素条件说明表》，详见下表：

项目		丽景天下门面	锦绣边城门面	江与城临街门面	估价对象
位置		体育馆路	永定大道	澧兰中路	永定大道
交易情况修正		网络报价	网络报价	网络报价	正常
交易日期调整		2025.6	2025.6	2025.6	2025.56
房地产状况	区位状况	附近有1路B; 1路B; 2路; 3路; 9路A; 9路B; 12路A; 12路B; 18路; 7路; 8路; 15路; 16路; 101路; 102路等出行便捷	附近有2路、7路、13路、15路、16路等，出行交通一般。	附近有1路B; 2路; 3路; 7路; 13路; 16路; 18路; 8路; 15路; 101路; 102路，出行便捷	附近有2路; 13路; 15路; 16路等线路公交经过此地，出行一般
	CBD聚集度	CBD聚集度较好	CBD聚集度很好	CBD聚集度较好	CBD聚集度较好
	功能配套服务	附近有中国邮政储蓄银行、中国银行、大	附近为永定区政府、区人民法院、区公	附近有江与城幼儿园、	附近有工商银行、农商银行、中国银行、张

项目		丽景天下门面	锦绣边城门面	江与城临街门面	估价对象
		庸小学、永定区政府、梅尼连锁超市、贺龙体育中心、中石油、老百姓大药房等共5类,商业繁华一般,生活配套较齐全。	安局、区教育局,有中国建设银行、康宁大药房,中石油、梅尼连锁超市、西溪坪社区卫生服务中心、张家界市第二人民医院等共5类,商业繁华一般,生活配套较齐全。	站、果真蔬心超市、老百姓大药房、梅尼连锁超市,中国邮政储蓄银行、张家界学院附属医院共5类,商业繁华一般,生活配套较齐全	家界第二人民医院、梅尼连锁超市、佰佳生活超市、阿清超市等共4类,配套设施较齐全,商业繁华度一般,生活配套一般。
	基础设施	六通	六通	六通	六通
	朝向	南北朝向	南北朝向	东西朝向	东西朝向
	楼层	低楼层	低楼层	低楼层	低楼层
权益状况	土地类型	出让地	出让地	出让地	出让地
	权属状况	完整产权	完整产权	完整产权	完整产权
实物状况	临街状况	次干道	主干道	次干道	主干道
	通风采光条件	通风采光条件较好	通风采光条件较好	通风采光条件较好	通风采光条件较好
	面积情况	342	100	300	260/300/430
	建筑年代	九成新	七成新	七成新	七成新
	装修	简装不带家具家电	简装不带家具家电	精装修带家具家电	简装不带家具家电
	配套设施设备	一般	一般	一般	一般
	质量	合格	合格	合格	合格
	物业管理	有	有	有	有
	层高	5.7	4.5	4.3	4.5
	人流量	人流量多	人流量多	人流量多	人流量一般
其他因素	停车配套较好	停车配套较好	停车配套较好	停车配套较好	
月租金单价(元/m ²)		22.81	25.00	23.33	-

(4) 修正过程

a 交易情况修正:

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场,房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响,从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。

以上所选取的三个可比实例中,案例1-3为网络报价,一般报价往往会高于实际成交价,因此案例1-3需要进行修正,修正为100/105。

b 交易日期修正:

在可比实例的成交日期至价值时点期间,随着时间的推移,如果房地产价格发生了变化,须对可比实例在其成交日期时的价格调整到价值时点时的价格,即进行交易日期修正。

c 房地产状况修正:

可比实例房地产与估价对象房地产本身之间有差异,还应对可比实例成交价格进行房地产状况调整。

房地产状况可分为区位状况(交通条件、商业繁华度、功能配套服务、基础设施等)调整、权益状况(土地性质、权属状况等)调整和实物状况(建筑年代、装修、配套设施等)调整三大方面,比较实例与估价对象房地产状况各不相同,须根据具体情况对比较实例进行房地产状况修正。

① 区位状况:

A、交通条件:以距离1000米范围内公交车站点数为量化指标,分为 ≥ 15 (好),11-14(较好),7-10(一般),4-7(较差),0-3(差)五个级别,每上升或下降一个级别,系数上调或下降2%。

B、CBD及政府邻近度:以距离大型广场及政府邻近度为量化标准,分为 < 900 米,900-1500米,1500-3000米,3000-5000米, > 5000 米五个级别,每上升或下降一个级别,系数上调或下降2%。

C、功能配套服务:以距离1000米范围内政府机构、金融机构、甲级写字楼、医院、大型超市、邮局、加油站等功能配套服务设施完备度为量化指标,分为 < 2 类,3-4类、5-6类、 ≥ 7 类4个级别,以估价对象为100,每上升或下降一个级别,系数上调或下降1%。

D、基础设施:以通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及土地平整开发程度为量化指标,分为六通、五通、四通、三通、三通以下五等,以估价对象为100,每相差一等,修正1%。

E、朝向:以通风采光为量化指标,分为南北-东西两等,估价对象为100,每相差一等,修正1%。

F、楼层:以评估对象所在楼层为量化指标,分为低楼层、高楼层、中间楼层三个等级,以评估对象为100,每相差一等,修正2%。

② 权益状况

A、土地使用权类型：以土地使用权类型为量化指标，分为出让、划拨二等，本次评估对象为房产租赁价值，土地使用权类型不影响租金水平，因此土地使用权类型不进行修正。

B、权属状况：分为完整产权、产权有瑕疵二等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 5%。

③实物状况

A、临街状况：以紧邻道路情况为量化指标，分为主干道、次干道、支路、街道、不临路五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 2%。

B、通风采光条件：以建筑通风采光程度为量化指标，分为好、较好、一般、较差、差五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 1%。

C、面积情况：以面积大小为量化指标，以面积大小为量化指标，分为 ≥ 1000 （差），600-1000（一般），200-600（较好），0-200（好）五个级别五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 2%。

D、建筑年代：以房屋新旧程度及建筑物质量为指标，以估价对象为 100，每相差一成，修正 1%。

E、装修：以装修情况为量化指标，分为豪华装修（好）、精装修（较好）、普通装修带家具家电（一般）、普通装修不带家具家电（差）、毛坯（很差）五等，以估价对象为 100，故每相差一等，修正 2%。

F、配套设施设备：根据配套的电梯、手扶梯、货梯、消防、中央空调等设施情况，分为好（5类）、较好（4类）、一般（3类）、较差（2类）、差（ ≤ 1 类）五个等级，以估价对象为 100，每相差一等，修正 2%。

G、质量：以保温、隔热、防水防渗等为量化指标，分为合格、不合格两等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 3%。

H、层高：以估价对象层高为基准，层高每增加或下降 0.1 米，系数上调或下降 0.3%。

I、物业管理：分为专业物管、传达室、无三个等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%

J、人流量：分为多，较多，一般，较少，少五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%。

K、其他因素：考虑住房停车位充足性影响租金水平。按照车位充足、较好、一般、不足四等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

比较因素条件指数表

比较因素		A	B	C
月单价(元/M2)		22.81	25.00	23.33
交易日期		100	100	100
交易情况		105	105	105
房地状况	交通条件	102	100	102
	CBD及政府邻近度	100	102	100
	功能配套服务	101	101	101
	基础设施	100	100	100
	朝向	101	101	100
	楼层	100	100	100
	土地类型	100	100	100
	权属状况	100	100	100
	临街状况	98	100	98
	通风采光条件	100	100	100
	面积情况	100	98	100
	建筑年代	102	100	100
	装修带家具家电等	100	100	102
	配套设施设备	100	100	100
	质量	100	100	100
	层高	100	100	100
	物业管理	103.6	100	99.4
	人流量	104	104	104
	其他因素-停车位状况	100	100	100
合计		111.6	106	106.4

具体修正情况见下表:

比较因素		A	B	C
月单价(元/M2)		22.81	25.00	23.33
交易情况		100/105	100/105	100/105
交易日期		100/100	100/100	100/100
房地状况	交通条件	100/102	100/100	100/102
	CBD及政府邻近度	100/100	100/102	100/100
	功能配套服务	100/101	100/101	100/101
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/101	100/101	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	土地类型	100/100	100/100	100/100
	权属状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/98	100/100	100/98
	通风采光条件	100/100	100/100	100/100
	面积情况	100/100	100/98	100/100
	建筑年代	100/102	100/100	100/100
	装修	100/100	100/100	100/102

	配套设施设备	100/100	100/100	100/100
	质量	100/100	100/100	100/100
	层高	100/103.6	100/100	100/99.4
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/104	100/104	100/104
	其他因素-停车位状况	100/100	100/100	100/100
	合计	100/111.6	100/106	100/106.4
	比准单价(元/M2)	19.38	22.45	20.87

(5) 计算结果

取估价对象选取的三个比准租金价格的算术平均值作为测算结果，即估价对象（酒店东楼1层侧门面103号、酒店东楼1层104号、106号：房产）月单位租金为 $(19.88+22.45+20.87) / 3 = 20.90$ 元/月·m²。

同理，采用市场法测算酒店主楼3层东连廊月单位租金为 16.81 元/月·m²；西楼3层整租月单位租金为 14.54 元/月·m²

采用市场法测算酒店主楼大堂东侧101号（清友馆）

(1) 选取可比实例

① 实例选取原则，本次估价所选取的交易实例主要通过以下途径取得：

- a、查阅政府和有关部门的房地产交易等资料；
- b、走访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易实例；
- c、走访房地产交易经办人，了解多方信息；
- d、查阅相关报刊、网站及相关资料。

② 本次估价所选取的交易实例均符合以下条件：

- a、是估价对象的类似房地产；
- b、交易方式适合估价目的；
- c、成交日期与价值时点接近；
- d、属于正常交易或可修正为正常交易。

可比实例基本情况，详见下表：

可比实例一览表

比较因素	A	B	C
项目	大庸桥公园商铺	紫舞财富大厦门面	汇景国际名都门面
坐落	子午路	古庸路	永昌路
来源	网络报价	网络报价	网络报价
租赁交易方式	正常协议交易	正常协议交易	正常协议交易

税费负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担	交易税费正常负担
用途	商业	商业	商业
交易日期	2025年6月	2025年6月	2025年6月
面积(m ²)	100	120	113
月租金单价(元/m ²)	60.00	45.83	38.50

(2) 建立比较基础

选取可比实例后，建立比较基础，是对可比实例的租赁价格进行标准化处理，统一其内涵及形式，包括统一财产范围、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。估价对象与可比实例财产范围、付款方式、融资条件、税费负担和计价单位均一致，具有统一的比较基础。

(3) 比较因素条件说明

通过对房地产市场的分析，根据影响商业用房房地产租赁价格的主要因素，结合注册房地产估价师收集的资料及可比实例的租赁情况、市场状况（租赁日期）、区位状况、权益状况和实物状况等差别确定比较因素，编制《比较因素条件说明表》，详见下表：

项目	大庸桥公园 商铺	紫舞财富大厦 门面	汇景国际名都门 面	估价对象-清 友馆
位置	子午路	古庸路	永昌路	永定大道
交易情况修正	网络报价	网络报价	网络报价	正常
交易日期调整	2025.6	2025.6	2025.6	2025.6
房地 产状 况	交通条 件	附近有1路A; 1路B; 2路; 3路; 4路; 6路; 7路; 8路; 11路; 16路; 17路; 18路; 101路; 102路; 9路A; 9路B; 203路等, 出行便捷度较好	附近有1路A; 1路B; 2路; 3路; 4路; 5路; 6路; 7路; 8路; 11路; 16路; 17路; 18路; 101路; 102路; 9路A; 9路B; 203路等, 出行便捷度较好	附近有1路A; 1路B; 3路; 4路; 5路; 6路; 7路; 8路; 16路; 18路; 101路; 9路A; 9路B; 102路; 203路; 出行便捷度较好
	CBD聚集 度	CBD聚集度较好	CBD聚集度较好	CBD聚集度较好
	功能配 套服务	附近有张家界农商银行、大庸桥公园、张家界国际大酒店、吉首大学、梅尼超市、综合执法局等共4类,	附近有中国建设银行、农业银行、张家界永定区宏仁爱心医院、张家界市人民医院、市水利局、零食很忙等共	附近有中国邮政储蓄银行、官黎坪社区卫生服务中心、张家界国际旅游商业城、张家界火车站北广场、天门中心广场、张家界汽

项目		大庸桥公园 商铺	紫舞财富大厦 门面	汇景国际名都门 面	估价对象-清 友馆	
实物 状况		商业繁华一 般,生活配套 一般。	4类、商业繁华 一般,生活配 套一般。	车中心站等共4 类,商业繁华度 一般,生活配套 设施一般。	共4类,商业 繁华度一般, 生活配套一 般。	
	基础设 施	六通	六通	六通	六通	
	朝向	东西朝向	东西朝向	东西朝向	东西朝向	
	楼层	低楼层	低楼层	低楼层	低楼层	
	权益 状况	土地类 型	出让地	出让地	出让地	出让地
		权属状 况	完整产权	完整产权	完整产权	完整产权
	临街状 况	主干道	次干道	主干道	主干道	
	通风采 光条件 较好	通风采光条 件较好	通风采光条件 较好	通风采光条件较 好	通风采光条 件较好	
	面积情 况	100	120	113	100	
	建筑年 代	九成新	七成新	七成新	七成新	
	装修	清水毛坯	简装不带家具 家电	简装不带家具家 电	简装不带家 具家电	
	配套设 施设备	较好	较好	较好	较好	
	质量	合格	合格	合格	合格	
物业管 理	有	有	有	有		
层高	5	5	4.9	5		
人流量	人流量多	人流量多	人流量多	人流量一般		
其他因 素	停车配套较 好	停车配套较好	停车配套较好	停车配套较 好		
月租金单价(元/m ²)		60.00	45.83	38.50	-	

(4) 修正过程

a 交易情况修正:

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场,房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响,从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。

以上所选取的三个可比实例中,案例1-3为网络报价,一般报价往往会高于实际成交价,因此案例1-3需要进行修正,修正为100/105。

b 交易日期修正:

在可比实例的成交日期至价值时点期间，随着时间的推移，如果房地产价格发生了变化，须对可比实例在其成交日期时的价格调整到价值时点时的价格，即进行交易日期修正。

c 房地产状况修正：

可比实例房地产与估价对象房地产本身之间有差异，还应对可比实例成交价格进行房地产状况调整。

房地产状况可分为区位状况（交通条件、商业繁华度、功能配套服务、基础设施等）调整、权益状况（土地性质、权属状况等）调整和实物状况（建筑年代、装修、配套设施等）调整三大方面，比较实例与估价对象房地产状况各不相同，须根据具体情况对比较实例进行房地产状况修正。

① 区位状况：

B、交通条件：以距离 1000 米范围内公交车站点数为量化指标，分为 ≥ 15 （好），11-14（较好），7-10（一般），4-7（较差），0-3（差）五个级别，每上升或下降一个级别，系数上调或下降 2%。

B、CBD 及政府邻近度：以距离大型广场及政府邻近度为量化标准，分为 < 900 米，900-1500 米，1500-3000 米，3000-5000 米， > 5000 米五个级别，每上升或下降一个级别，系数上调或下降 2%。

C、功能配套服务：以距离 1000 米范围内政府机构、金融机构、甲级写字楼、医院、大型超市、邮局、加油站等功能配套服务设施完备度为量化指标，分为 < 2 类，3-4 类、5-6 类、 ≥ 7 类 4 个级别，以估价对象为 100，每上升或下降一个级别，系数上调或下降 1%。

D、基础设施：以通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及土地平整开发程度为量化指标，分为六通、五通、四通、三通、三通以下五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 1%。

E、朝向：以通风采光为量化指标，分为南北-东西两等，估价对象为 100，每相差一等，修正 1%。

F、楼层：以评估对象所在楼层为量化指标，分为低楼层、高楼层、中间楼层三个等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%。

② 权益状况

A、土地使用权类型：以土地使用权类型为量化指标，分为出让、划拨二等，本次评估对象为房产租赁价值，土地使用权类型不影响租金水平，因此土地使用权类型不进行修正。

B、权属状况：分为完整产权、产权有瑕疵二等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 5%。

③实物状况

L、临街状况：以紧邻道路情况为量化指标，分为主干道、次干道、支路、街道、不临路五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 2%。

M、通风采光条件：以建筑通风采光程度为量化指标，分为好、较好、一般、较差、差五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 1%。

N、面积情况：以面积大小为量化指标，以面积大小为量化指标，分为 ≥ 1000 （差），600-1000（一般），200-600（较好），0-200（好）五个级别五等，以估价对象为 100，每相差一等，修正 2%。

O、建筑年代：以房屋新旧程度及建筑物质量为指标，以估价对象为 100，每相差一成，修正 1%。

P、装修：以装修情况为量化指标，分为豪华装修（好）、精装修（较好）、普通装修带家具家电（一般）、普通装修不带家具家电（差）、毛坯（很差）五等，以估价对象为 100，故每相差一等，修正 2%。

Q、配套设施设备：根据配套的电梯、手扶梯、货梯、消防、中央空调等设施情况，分为好（5类）、较好（4类）、一般（3类）、较差（2类）、差（ ≤ 1 类）五个等级，以估价对象为 100，每相差一等，修正 1%。

R、质量：以保温、隔热、防水防渗等为量化指标，分为合格、不合格两等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 3%。

S、层高：以估价对象层高为基准，层高每增加或下降 0.1 米，系数上调或下降 0.3%。

T、物业管理：分为专业物管、传达室、无三个等级，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%

U、人流量：分为多，较多，一般，较少，少五等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 2%。

V、其他因素：考虑住房停车位充足性影响租金水平。按照车位充足、较好、一般、不足四等，以评估对象为 100，每相差一等，修正 1%。

比较因素条件指数表

比较因素	A	B	C
月单价(元/M ²)	60.00	45.83	38.50
交易日期	100	100	100
交易情况	105	105	105

房地状况	交通条件	100	100	100
	CBD 及政府邻近度	100	100	100
	公共设施	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	朝向	100	100	100
	楼层	100	100	100
	土地类型	100	100	100
	权属状况	100	100	100
	临街状况	100	99	100
	通风采光条件	100	100	100
	面积情况	100	100	100
	建筑年代	102	100	100
	装修带家具家电等	96	100	100
	配套设施设备	100	100	100
	质量	100	100	100
	层高	100	100	100
	物业管理	100	100	100
	人流量	102	102	102
其他因素-停车位状况	100	100	100	
合计	105	106	107	

具体修正情况见下表:

比较因素	A	B	C	
月单价(元/M2)	60.00	45.83	38.50	
交易情况	100/105	100/105	100/105	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
房地状况	交通条件	100/100	100/100	100/100
	CBD 及政府邻近度	100/100	100/100	100/100
	公共设施	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	土地类型	100/100	100/100	100/100
	权属状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/99	100/100
	通风采光条件	100/100	100/100	100/100
	面积情况	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/102	100/100	100/100
	装修	100/96	100/100	100/100
	配套设施设备	100/100	100/100	100/100
	质量	100/100	100/100	100/100
层高	100/100	100/100	100/99.7	
物业管理	100/100	100/100	100/100	

	人流量	100/102	100/102	100/102
	其他因素-停车位状况	100/100	100/100	100/100
	合计	100/100	100/101	100/101.7
	比准单价(元/M2)	57.21	43.23	36.05

(5) 计算结果

取估价对象选取的三个比准租金价格的算术平均值作为测算结果，即估价对象酒店主楼大堂东侧 101 号（清友馆）月单位租金为 $(57.21+43.23+36.05) / 3=45.50$ 元/月·m²。

同理，用市场法测算酒店主楼大堂西侧 101 号（旅游部）月单位租金为 495.42 元/月·m²。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

经过上述评估测算，截止于评估基准日 2025 年 7 月 5 日，张家界阳光酒店有限公司委估的估价对象房地产年租金为 ¥106.89 万元（大写人民币壹佰零陆万捌仟玖佰元整，该评估结论不包含房产使用过程中产生的水电费等相关费用）。明细如下：

产权持有方	项目名称	楼层	实际用途	评估出租面积 (m ²)	月单位租金 (元 / 月 · m ²)	月租金 (元)	年租金 (万元)	备注
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂西侧 101 号 (旅游部)	1	商业	22	495.42	10,899	13.08	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼大堂东侧 101 号 (清友馆)	1	商业	100	45.5	4,550	5.46	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层侧面 103 号	1	办公	430	20.9	8,987	10.78	
张家界阳光酒店有限公司	酒店东楼 1 层 104 号	1	办公	260	20.9	5,434	6.52	
张家界阳光酒店有限公司	酒店主楼 3 层东连廊	3	办公	400	16.81	6,724	8.07	
张家界阳光酒店有限公司	西楼 3 层	3	办公	3178	14.54	46,208	55.45	
张家界阳光酒店有限公司	东楼 1 层 106 号	1	办公	300	20.9	6,270	7.52	
合计	-	-	-	4690			106.89	

二、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

(1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响；

(3)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及产权持有方或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

3、本评估报告是在委托方及产权持有方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有方负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

总部地址：长沙市韶山北路216号维一·星城国际十八楼

电 话：0731-89666082 89666085

传 真：0731-89666080

网 址：www.hnhjtt.net

邮 编：410011