


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343210003202500112
合同编号:	湘恒基评约字(2025)第Z-92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-92号
报告名称:	湖南省政府接待处专家村宾馆委托评估的因公开招租需要涉及位于张家界市武陵源区武陵路598号湖南省政府接待处专家村宾馆房地产市场年租赁价值评估报告书
评估结论:	234,200.00元
评估报告日:	2025年08月11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

湖南省政府接待处专家村宾馆委托评估的因公开招
租需要涉及位于张家界市武陵源区武陵路598号湖南
省政府接待处专家村宾馆房地产市场年租赁价值
评估报告书

湘恒基评报字[2025]第Z-92号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2025年8月11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	2
评估报告书摘要	4
评估报告书	7
一、绪言	7
二、委托方及产权持有方简介	7
三、评估目的	7
四、评估范围和对象	8
五、价值类型及其定义	9
六、评估基准日	9
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估程序实施过程 and 情况	13
十、评估假设	15
十一、评估结论	16
十二、特别事项说明	17
十三、评估报告的使用限制说明	18
十四、评估报告日	19
资产评估报告书附件	20
1、委托方承诺函	20
2、评估机构及评估人员承诺函	20
3、经济行为依据文件	20
4、项目照片与位置图	20
5、评估机构营业执照复印件	20
6、资产评估机构资格证书复印件	20
7、资产评估师资格证书复印件	20

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。

湖南省政府接待处专家村宾馆委托评估的因公开招租需要涉及位于张家界市武陵源区武陵路 598 号

湖南省政府接待处专家村宾馆房地产

市场年租赁价值

评估报告书摘要

湘恒基评报字[2025]第 Z-92 号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受湖南省政府接待处专家村宾馆的委托，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，对位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的房产于评估基准日 2025 年 8 月 1 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

湖南省政府接待处专家村宾馆因公开招租需要涉及的位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的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

评估对象为深位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的市场年租赁价值。评估范围与评估对象一致。

产权持有方	项目名称	楼层	实际用途	评估出租面积 (m ²)	备注
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅	1	商业	120	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆大堂吧	1	商业	100	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆咖啡吧	1	商业	121	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原 KTV 包厢	1	商业	151	

产权持有方	项目名称	楼层	实际用途	评估出租面积 (m ²)	备注
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原宿舍区门卫室	1	商业	26	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼顶	3	商业	364	
合计	-	-	-	882	

三、本次评估的价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2025年8月1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8月1日，湖南省政府接待处专家村宾馆委估的估价对象房地产年租金为¥23.42万元(大写人民币贰拾叁万肆仟贰佰元整)。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)	年租金(万元)	备注
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅	1	商业	120	28.34	4.08	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆大堂吧	1	商业	100	28.21	3.39	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆咖啡吧	1	商业	121	27.68	4.02	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原KTV包厢	1	商业	151	25.71	4.66	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原宿舍区门卫室	1	商业	26	20.83	0.65	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼顶	3	商业	364	15.15	6.62	
合计	-	-	-	882		23.42	

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8月1日至2026年7月31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为 2025 年 8 月 11 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。

湖南省政府接待处专家村宾馆委托评估的因公开招
租需要涉及的位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖
南省政府接待处专家村宾馆
房地产市场年租赁价值
评估报告书

湘恒基评报字[2025]第 Z-92 号

一、绪言

湖南省政府接待处专家村宾馆：

我公司接受贵公司委托，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，对位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的房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、委托方及产权持有方为湖南省政府接待处专家村宾馆；统一社会信用代码：914308111869620209；注册资金：7,829.7937 万人民币；企业类型：全民所有制；注册地址：武陵源区武陵路高云大桥转盘旁；法定代表人：辛悦强；经营范围：住宿、餐饮服务，其他食品 日用百货、门面租赁。（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）。

2、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

湖南省政府接待处专家村宾馆因公开招租需要了解房地产租金涉及的

位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的房产市场年租赁价值，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《张家界专家村阳光庭院酒店会议纪要》（〔2025〕第 7 次）经济行为文件进行。

四、评估范围和对象

评估对象为位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的市场年租赁价值。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	张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆
	四至	东: 临桂花路 南: 临武陵路 西: 邻云海度假酒店 北: 邻大湘西记忆博览馆
	朝向	南北朝向
交通状况	道路状况	武陵路、桂花路
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近有 3、武陵源 1 路、武陵源 2 路，出行便捷度一般
	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
	商业繁华度	附近有魅力湘西国际文化广场、武陵新天地国际广场、武陵源汽车客运站、武陵源区财政局、武陵源风景区、岩门商贸城等，商业繁华度较好，人流量较多。
	用电保证率	与市政供电网相联，供电保证率 95%；
	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。洪涝灾害大于 100 年一遇。

（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
张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆	平整	武陵路	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

项目名称	楼层	实际用途	详细状况
湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅	1	商业(闲置)	估价对象为单层钢混结构楼的第1层,该房屋外墙为外墙漆饰面,室内地面为瓷砖,墙面为墙漆饰面,入户木镶嵌玻璃门,部分有装饰吊顶,水电网设施齐全,维护保养较好。
湖南省政府接待处专家村宾馆大堂吧	1	商业(闲置)	估价对象为钢混结构2层综合楼的第1层,该房屋外墙为外墙砖饰面,室内地面为瓷砖,墙面为部分为墙漆饰面,部分为木饰面和墙砖饰面,部分有装饰吊顶,入户铝门金玻璃门,水电网设施齐全,维护保养较好。
湖南省政府接待处专家村宾馆咖啡吧	1	商业(闲置)	估价对象为钢混结构4层综合楼的第1层,该房屋外墙部分为外墙砖饰面,部分为墙漆,室内地面部分为瓷砖,部分地面铺有毛毯,墙面为墙漆饰面,入户为铝合金玻璃门,内隔门为木板门,有木格装饰吊顶。水电网设施齐全,维护保养较好。
湖南省政府接待处专家村宾馆原KTV包厢	1	商业(闲置)	估价对象为钢混结构2层综合楼的第1层,该房屋外墙为外墙砖饰面,室内地面为瓷砖,墙面为墙纸饰面有脱落现象,入户玻璃门,装饰吊顶与墙面保养不佳,需维修,水电网设施齐全,维护保养欠佳。
湖南省政府接待处专家村宾馆原宿舍区门卫室	1	商业(出租)	估价对象为单层独栋的钢混结构1层,该房屋外墙为外墙漆饰面有脱落,室内地面为瓷砖,墙面为墙漆饰面,入户铝合金门,水电网设施齐全,维护保养一般。
湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼顶	3	商业(出租)	估价对象为钢混结构3层综合楼的带厨房的楼顶露台,该房屋外墙为外墙漆饰面,楼顶地面为户外地砖,带有清凉庭廊,女儿墙为漆饰面,厨房地面为瓷砖,墙面为墙漆,水电网设施齐全,维护保养较好。

(3) 评估对象权益描述

因历史遗留问题该房产未办理产权证明,本次评估根据产权持有人提供的《承诺函》确定房产权属为湖南省政府接待处专家村宾馆所有。

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8月1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 8 月 1 日的标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据文件

《张家界专家村阳光庭院酒店会议纪要》（〔2025〕第 7 次）。

（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 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 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于通过）；

7. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉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 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) 产权证明文件

《评估申报明细表》。

（五）采用的取价标准

《资产评估常用数据与参数手册》

委托人提供的政府公文等。

评估人员现场勘察记录底稿。

评估人员收集的其他有关价格资料。

（六）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

本次评估选用比较法。

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。

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、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。

（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 8 月 1 日湖南省政府接待处专家村宾馆委估的估价对象房地产年租金为年租金为 ¥23.42 万元(大写人民币贰拾叁万肆仟佰元整)。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)	年租金 (万元)	备注
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅	1	商业	120	28.34	4.08	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆大堂吧	1	商业	100	28.21	3.39	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆咖啡吧	1	商业	121	27.68	4.02	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原 KTV 包厢	1	商业	151	25.71	4.66	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆原宿舍区门卫室	1	商业	26	20.83	0.65	
湖南省政府接待处专家村宾馆	湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼顶	3	商业	364	15.15	6.62	
合计	-	-	-	882		23.42	

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。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

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。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

无。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他事项说明

1、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，其他任何机构和个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对其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 8 月 1 日计算起，至 2026 年 7 月 31 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 8 月 11 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

二〇二五年八月十一日



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、项目照片与位置图
- 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

湖南省政府接待处专家村宾馆：

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位于张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶的房产年租赁价值于评估基准日 2025 年 8 月 1 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：李力
43000120

资产评估师：王艳华
43200048



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

2025 年 8 月 11 日

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武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶房产进行评估，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，我方承诺如下：

- 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：

2025 年 8 月 1 日



湖南省政府接待处专家村宾馆资产评估明细表

序号	产权证编号	租赁资产名称	所在层/总层数	层高	结构	建成年月	面积(平方米)	现状	用途
1	产权办理中	原 621000* 民宿楼餐厅	1/1	4m	钢混	2007年9月	120	闲置	商业
2	产权办理中	大堂吧	1/2	4.5m	钢混	2007年9月	100	闲置	商业
3	产权办理中	咖啡吧	1/4	3m	钢混	2007年9月	121	闲置	商业
4	产权办理中	原KTV包厢	1/2	4.5m	钢混	2007年9月	151	闲置(位置稍偏)	商业
5	产权办理中	原宿舍区门卫生间	1/1	3m	钢混	2007年9月	26	闲置	商业
6	产权办理中	民宿楼顶	3/3	2.7m	钢混	2007年9月	厨房33+露天平台331	闲置	商业
合计							882		

张家界专家村阳光庭院酒店会议纪要

(2025) 第 7 次

总经理办公会会议纪要

2025 年 7 月 23 日，张家界专家村阳光庭院酒店总经理办公会在贵宾楼一楼会议室召开。会议由支部书记、执行董事、副总经理（主持工作）陈文主持，行政总监罗小林、工会主席陈新明及各部门/管区负责人出席了会议。会议纪要如下：

议题：关于酒店闲置场地资产评估的讨论

会上认真梳理了酒店当前闲置场地包括民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶。考虑到目前租赁收入仅占总收入的 10%，受市场波动影响较大，因此盘活闲置物业、提升租赁收入成为工作重点。从经营角度出发，需通过拓宽网络、会议、协议等渠道优化经营结构；从资源利用角度，要最大化发挥闲置场地价值，增加租赁收入。

会议经讨论，为推进闲置场地盘活工作，会议决定即刻联系评估公司，针对上述闲置资产在茶咖、商铺、办公、轻餐饮等租赁用途下的价值进行评估。后续酒店将参

考评估公司提供的专业意见和标准，制定具体的租赁决策，以实现闲置资产的高效利用和租赁收入的稳步提升。

【参会人员会签】


2025.7.24

印亚平 李国平 陈刚

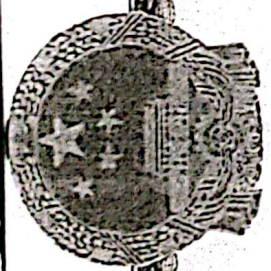
赵向前

王志刚

李国平

抄送：党支部书记、执行董事、总经理

张家界专家村阳光庭院酒店 2025年7月23日印发



营业执照

统一社会信用代码
914308111869620209



名称 湖南省政府接待处专家村宾馆
 类型 全民所有制
 法定代表人 辛悦强
 经营范围 住宿、餐饮服务, 其他食品日用百货、门面租赁。(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 柒仟捌佰贰拾玖万柒仟玖佰叁拾柒
 成立日期 1985年08月30日
 经营期限 长期

住所 武陵源区武陵路高云大桥转盘旁

仅用于资产评估, 用于其他无妨, 不提供任何形式担保。



登记机关

2022年3月29日

承诺函

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司：

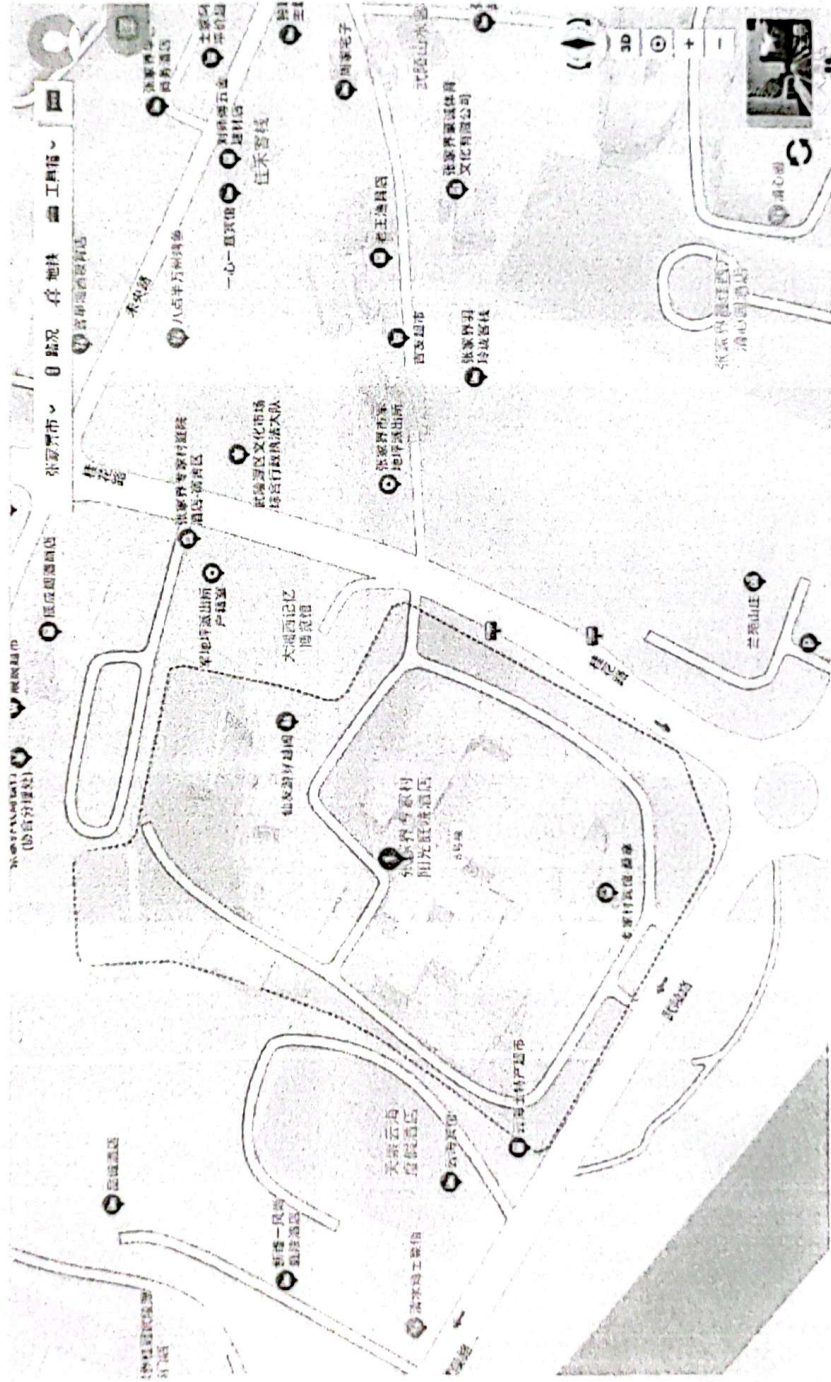
我司委托贵公司对张家界市武陵源区武陵路 598 号湖南省政府接待处专家村宾馆民宿楼餐厅、大堂吧、咖啡吧、原 KTV 包厢、原宿舍区门卫室及民宿楼楼顶进行挂网招租，因历史遗留问题原因《不动产权证》一直没有办理，我方目前正在积极办理相关权证，预计一个月内可以办理完结。

我司承诺：我司为该资产的实际权利人，我司对该资产拥有完全的出租权，对该资产的出租所带来的全部风险及责任均由我司承担。

湖南省政府接待处专家村宾馆

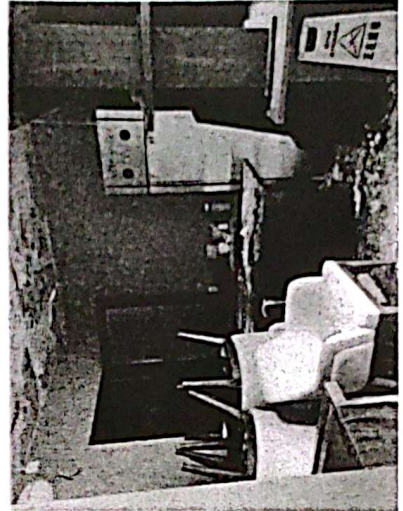
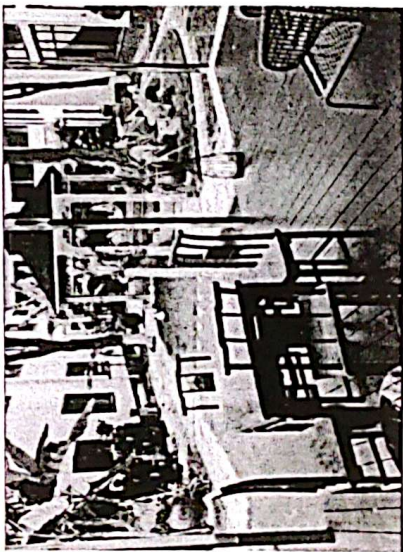
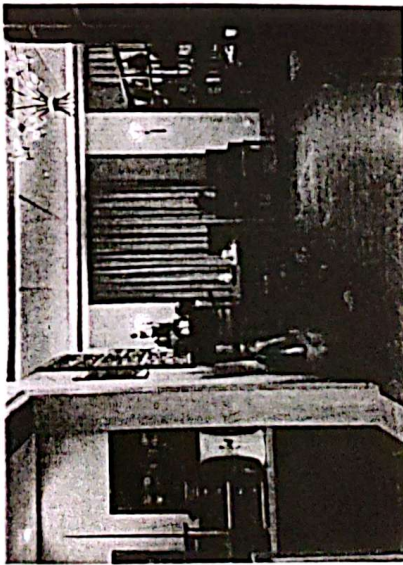
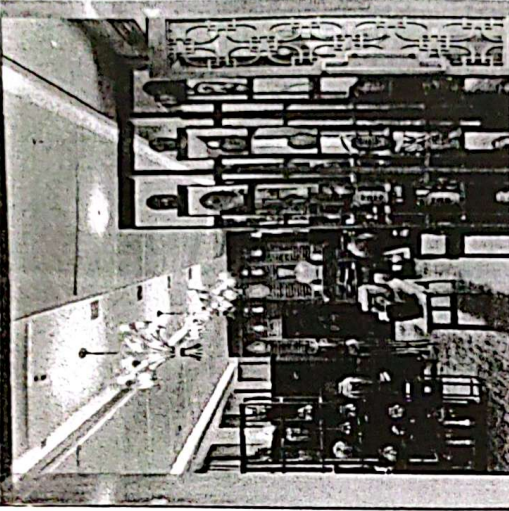
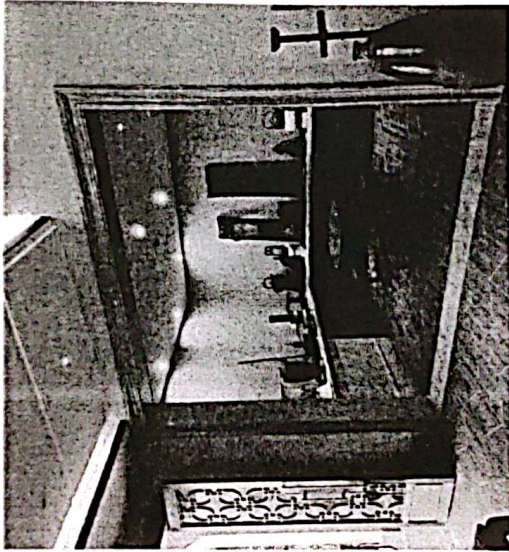
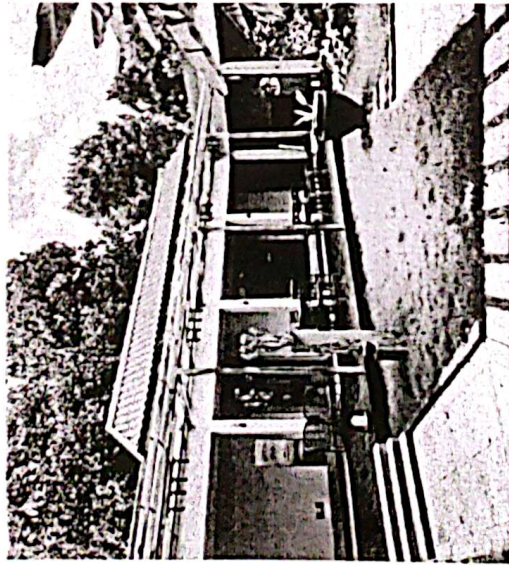


项目位置示意图



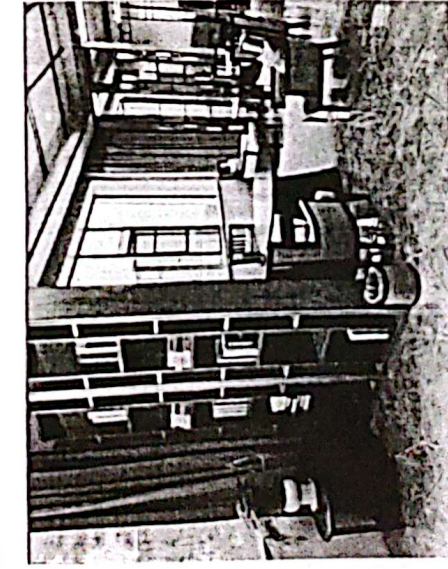
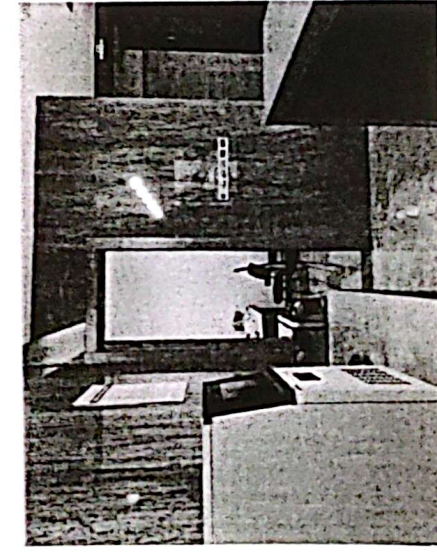
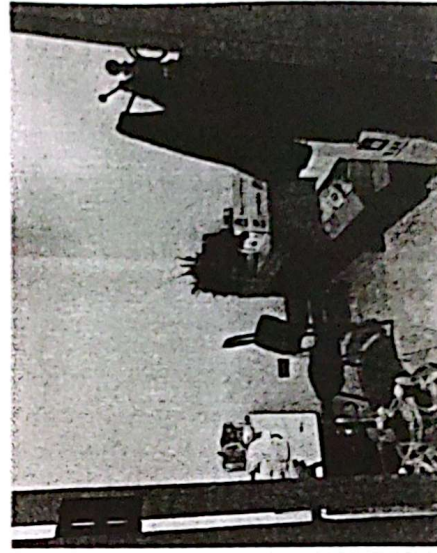
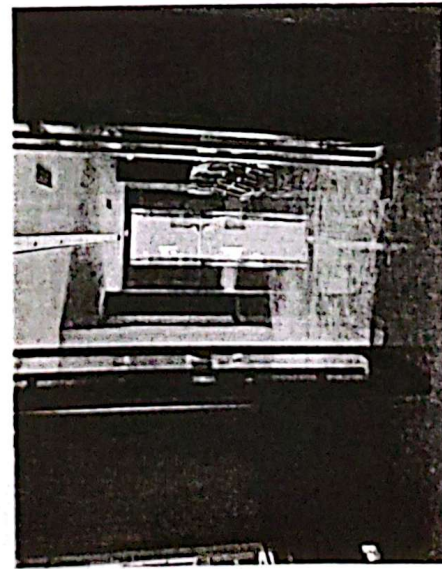
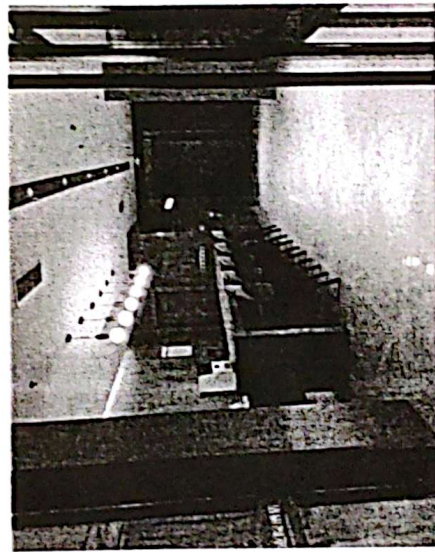
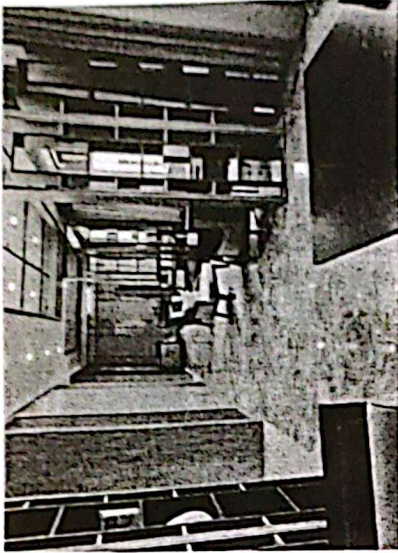
地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

民宿楼餐厅项目图片



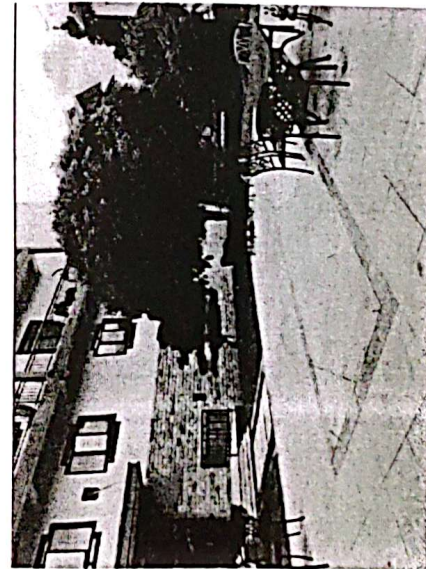
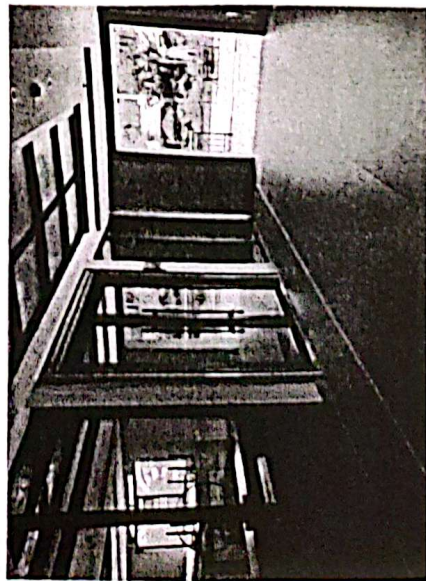
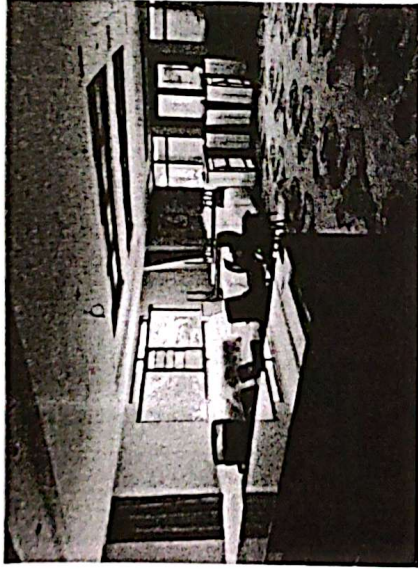
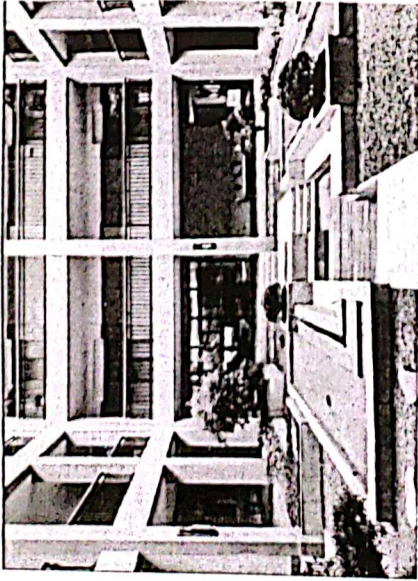
地址：长沙市韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

大堂吧项目图片



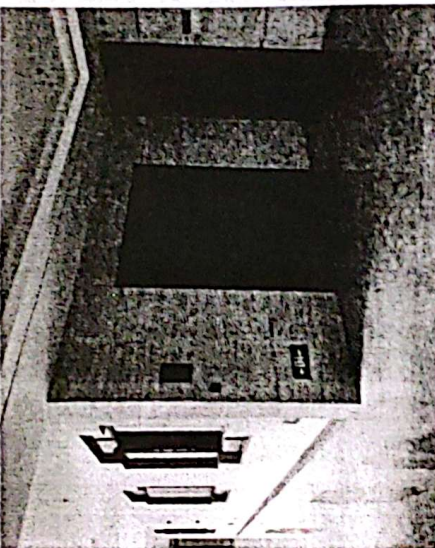
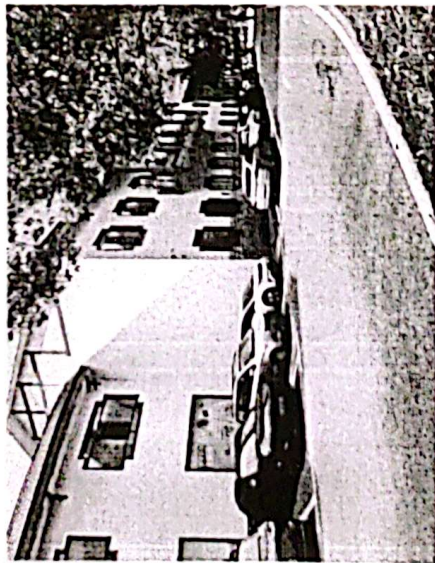
地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

咖啡吧项目图片

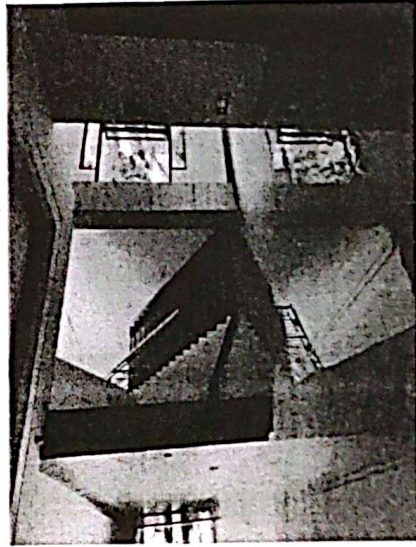
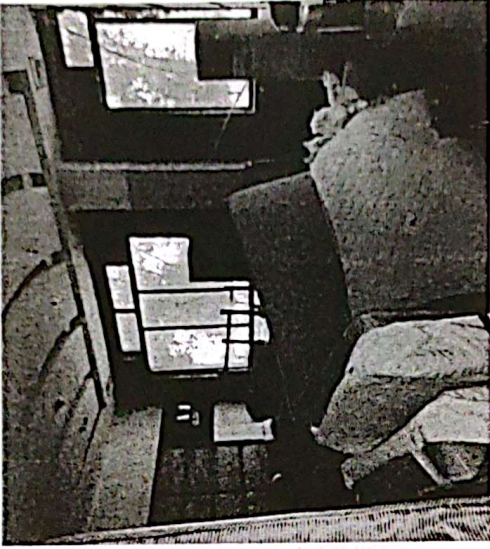


地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

原 KTV 包厢项目图片

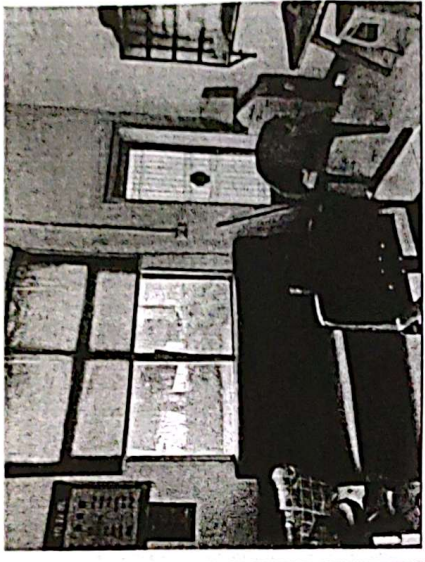
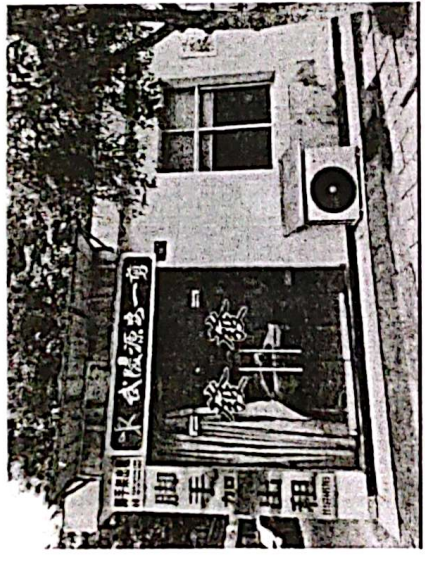


地址：长沙市韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼



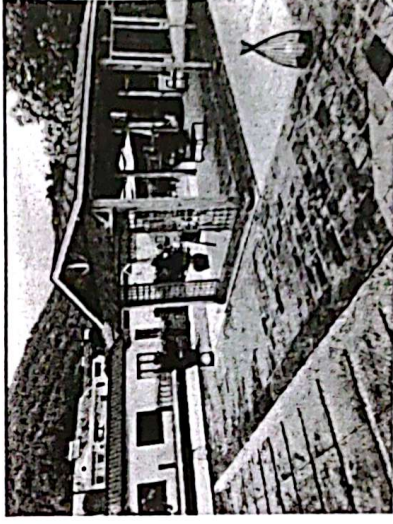
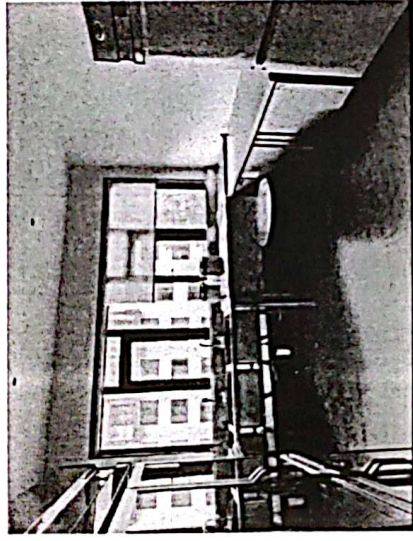
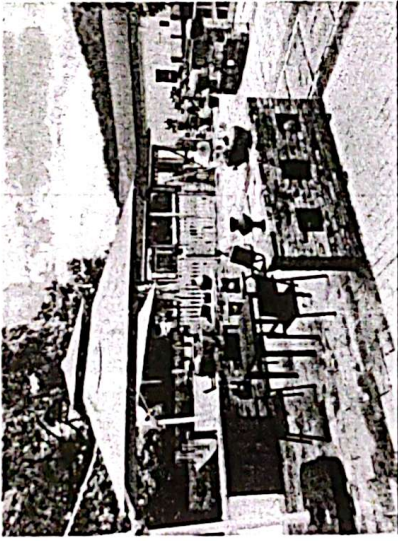
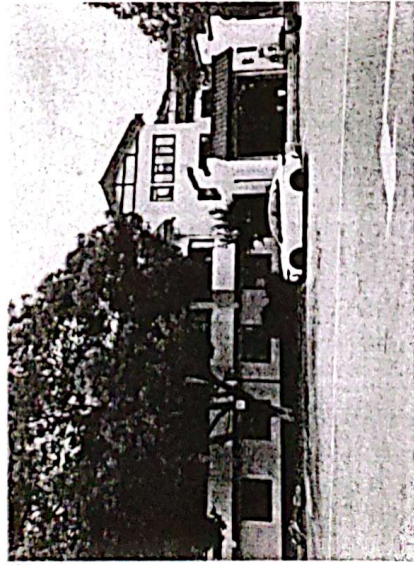
地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

原宿舍区门卫室

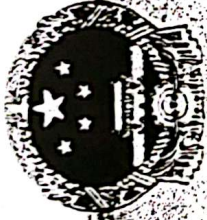


地址：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

民宿楼顶项目图片



地址：长沙市韶山路216号维一星城国际18楼



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914301027607446436

提示：1. 每年6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；2. 本行通知：《企业信息公示暂行条例》第十七条规定的企业在信用信息公示后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1-1

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 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)

打印时间：2025 年 05 月 14 日



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)

打印时间：2025年05月14日