

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343020024202500138
合同编号:	2025-088
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘恒立评字(2025)088号
报告名称:	湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的芙蓉区湘湖渔场 颜家嘴-101号房产市场价值资产评估报告
评估结论:	502,000.00元
评估报告日:	2025年09月17日
评估机构名称:	湖南恒立资产土地房地产评估有限公司
签名人员:	吴莉娟 (资产评估师) 正式会员 编号: 43050009 戴玉泉 (资产评估师) 见习会员 编号: 43250020



(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11月19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

湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值

资产评估报告

湘恒立评字（2025）088号

（第一册，共一册）

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

二〇二五年九月十六日



目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、绪言	5
二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程和情况	12
十、评估假设	13
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	14
十三、资产评估报告使用限制说明	16
十四、资产评估报告日	16
十五、签字盖章	17
资产评估报告附件	18



声 明

一、本资产评估报告依据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。

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使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的 芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值 资产评估报告摘要

湘恒立评字〔2025〕088号

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受湖南省三湘俊通物贸有限公司委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产于评估基准日的市场价值进行了评估，评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证；对湖南省三湘俊通物贸有限公司所提供的法律性文件、产权权属证明、财务记录资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委托资产在2025年9月2日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据湖南省三湘俊通物贸有限公司“呈批件”，湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产。需对该房地产于评估基准日2025年9月2日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值。

三、评估范围：湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产，建筑面积304.45 m²。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025年9月2日。

六、评估方法：市场法和收益法。

七、评估结论：

截止评估基准日2025年9月2日，湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产的市场价值取整至佰位后为502,000.00元，大写人民币



伍拾万零贰仟元整。

有关评估结果的详细情况见本报告之《资产评估明细表》。

八、评估报告日：2025年9月16日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，即2025年9月2日开始，到2026年9月1日结束。如超过一年，则需聘请评估机构重新对委估资产进行评估。

本评估结论仅供委托人为本报告书所列明的评估目的使用。

本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的 芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值 资产评估报告

湘恒立评字（2025）088号

一、绪言

湖南省三湘俊通物贸有限公司：

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产所涉及的芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产于评估基准日2025年9月2日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

企业名称：湖南省三湘俊通物贸有限公司

企业类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

法定代表人：徐晓明

注册资本：2,698.37万(元)

统一社会信用代码：91430000183760802D

成立日期：1985年2月14日

注册地址：长沙市芙蓉区五一大道98号省商务厅2号楼10-12楼

登记机关：湖南省市场监督管理局

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；日用



湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

地址：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B13001室。

百货销售（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）。

产权持有人与委托方为同一公司

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人、资产评估委托合同中约定的评估报告使用人之外，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

三、评估目的

根据湖南省三湘俊通物贸有限公司“呈批件”，湖南省三湘俊通物贸有限公司拟处置芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产。需对该房地产于评估基准日2025年9月2日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值。

（二）评估范围

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产，建筑面积304.45 m²。

1、权益状况

证号	湘（2021）长沙市不动产权第0083284号
所有权人	三湘集团（湖南）贸易有限公司
坐落	芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自管产
用途	综合用地/其他
面积	共有宗地面积7817.3 m ² /房屋建筑面积304.45 m ²
使用权期限	2044年12月1日止
其他	房屋结构：钢筋混凝土

根据湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司（旅游集团发〔2023〕103号）文件《关于湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团（湖南）贸易有限公司的通知》，湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团（湖南）贸易有限公司。

2、实物状况

（1）建筑物实物状况（见下表）



湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

地址：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B13001室。

建筑规模	评估对象建筑面积为 304.45 m ² ，专有建筑面积 294.85 m ² ，分摊建筑面积 9.6 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	1998 年 12 月
设施设备	水电配套等房屋设施设备齐全，无电梯、空调，整体情况一般
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较一般，未发现明显瑕疵。
空间布局	房产布局较规则
层 高	3.7 米
建筑外观	墙漆
新旧程度	房屋建筑物建成于 1998 年 12 月，结合现场勘查，确定建筑物成新率为 60%。
使用状况	堆放货物中
特殊状况	无
装饰装修	毛坯

(2) 土地实物状况(见下表)

土地面积	共有宗地面积 7817.3 m ²
土地形状	形状较规则
地形、地势	评估对象所在地区较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小
地 质	评估对象所在区域地下水水质无污染，无不良地质现象
土 壤	评估对象所在区域未受过污染，不是垃圾填埋场或化工厂原址、盐碱地等
开发程度	地上建筑物已经建成并投入正常使用，开发程度达到五通一平：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地内土地平整

(3) 区位状况(见下表)

坐落位置	评估对象位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号
交通状况	评估对象位于芙蓉区南湖大市场内，周边有和光路、同丰路，已形成路网，道路通达度较好。周边有烈士公园东地铁站，步行 2 分钟内可达公交站，5 分钟内可达地铁站。
商服状况	评估对象位于芙蓉区南湖大市场内，商服繁华度较好
外部配套设施	15 分钟车程范围内有湖南省人民医院、富华堂悦中心等多个配套设施
周围环境	评估对象周围主要为商业房产。

评估的具体范围以委托人提供的《资产评估申报表》及不动产权证等为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。



五、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

依据《资产评估价值类型指导意见》，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。本评估报告所称“市场价值”与该市场价值的定义内涵一致。

（三）选择价值类型的理由

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，也不需要考虑特定的市场参与者的特性和偏好；同时，评估目的是为正常的交易提供价值参考依据。满足市场价值定义的要求，故此次评估采用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

本次评估的评估基准日为2025年9月2日。

本评估基准日是根据评估目的，为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托人协商一致确定的。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据和取价依据为：

（一）行为依据

湖南省三湘俊通物贸有限公司《呈批件》。



(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日中华人民共和国主席令第16号颁布，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日中华人民共和国主席令第5号颁布）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号颁布）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日中华人民共和国主席令第41号颁布，2019年8月26日修订）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号颁布，2019年8月26日修订）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第41号颁布，2019年4月23日修订）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号颁布）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号颁布，2020年11月29日修订）；
- 9、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
- 10、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，2019年1月2日修订）；
- 11、《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）；
- 12、《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）；
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；



14、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号颁布）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部 国家税务总局令第50号颁布，2011年10月28日修订）；

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号颁布）；

17、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国海关总署公告2019年第39号）；

18、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12.《房地产估价规程》（GB/T50291-2015）。

（四）产权依据

不动产权证：湘（2021）长沙市不动产权第0083284号。

（五）取价依据



1. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
2. 评估机构评估人员进行的市场调查、现场勘查及询证的相关资料；
3. 产权持有人相关部门及人员提供的其它有关资料；
4. 评估机构掌握或收集的其他有关资料。

(六) 参考资料及其他

1. 产权持有人的《营业执照》；
2. 产权持有人提供的区域内相关房地产市场数据；

八、评估方法

根据《资产评估准则—评估方法》评估方法通常有市场法、收益法、成本法等评估方法。

考虑到成本法仅从房屋建造和土地购置的成本方面考虑房地产价值，无法真实反映商业房地产的市场价值，故不宜采用成本法对房地产进行评估。

通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，考虑到评估对象周边区域类似房地产交易实例较多，且评估对象为商业房地产，市场法的交易实例均为实际成交价，其测算的结果能真实反应其实际市场价值，因此选取市场法作为本次评估的评估方法。

收益法适宜用于收益性资产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，评估对象为商业房地产，周边同类物业出租较多，易收集了解租金水平，故亦可选取采用收益法进行评估。

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》的要求，并综合上述各因素考虑以及结合产权持有人的实际情况，确定本次评估采用市场法、收益法对评估对象进行评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

市场比较法的基本公式：



房地产比准价格=可比交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法是指根据预期原理和投资回报理论，求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到对象时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。即将房地产的价值看成是其未来净收益的现值之和。

收益法的基本公式：

房地产价格=房地产年纯收益/（折现率-年均增长率）×{1-[（1+年均增长率）/(1+折现率)]ⁿ剩余收益年期}。

九、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成项目评估组，于2025年9月2日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1、了解产权持有人及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导产权持有人搜集、准备有关评估资料。

（二）现场评估阶段

1、听取有关人员就产权持有人的情况介绍以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对产权持有人填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与产权持有人有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定房地产的成新率搜集资料；



- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
- 5、对产权持有人资产进行评估确认，测算其评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果进行汇总，形成初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

（四）提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告，并按规定报送有关材料。

十、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估专业人员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条件，以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指一个有充分竞争性的市场，在这个市场中，买者和卖者的地位平等，买卖双方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、而非强制性或不受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、现状利用假设：现状利用假设是对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式进行价值评估。在现状利用假设条件下，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。

十一、评估结论



（一）市场法评估结果

本次资产评估采用市场法对芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产的评估价值为 50.20 万元。

（二）收益法评估结果

本次资产评估采用收益法对芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产的评估价值为 42.65 万元。

（三）评估结论的选取

经评估项目组讨论：收益法适宜用于收益性物业评估，通过获取房产整体经营收益与相关经营成本，结合房产的剩余使用年限，计算出房产整体经营净收益，再选用适当的资本化率将其折现到评估基准日，从而获得房产市场价值的收益法评估结果。此次评估中，因无法取得该房产整体经营收益与相关经营成本，故采用房产出租收益进行收益法测算，因此所获得的收益法评估结果并不能真实反映该房产市场价值，导致收益法与市场法测算的结果差距较大。同时，由于该商业区域目前房地产交易市场非常活跃，类似房产成交案例较多，使市场法测算结果更能真实反映该房产实际价格。因此，经评估项目组讨论后决定采用市场比较法测算的结果作为本次评估结果。

在公开市场和持续使用前提下，湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产于评估基准日 2025 年 9 月 2 日的评估结论为 502,000.00 元，大写人民币伍拾万零贰仟元整。

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) 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。

(四) 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。

(五) 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所有资料, 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、全面性负责。

(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) 不动产权证证载所有权人为三湘集团(湖南)贸易有限公司, 根据湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司(旅游集团发(2023)103号)文件《关于湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团(湖南)贸易有限公司的通



知》，湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团（湖南）贸易有限公司。三湘集团（湖南）贸易有限公司全部资产及与其相关的债权、债务和劳动人事关系由湖南省三湘俊通物贸有限公司承接。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- （四）本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- （五）资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- （六）本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- （七）本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日起计算，即 2025 年 9 月 2 日开始，到 2026 年 9 月 1 日结束。如超过一年，则需聘请评估机构重新对委估资产进行评估。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2025 年 9 月 16 日。



(此页无正文)

十五、签字盖章

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司



中国 长沙

资产评估师:



资产评估师:



2025年9月16日



资产评估报告附件

- (一) 经济行为批准文件
- (二) 委托人暨产权持有人营业执照
- (三) 不动产权证
- (四) 委托人暨产权持有人承诺函
- (五) 签字资产评估师承诺函
- (六) 评估机构营业执照
- (七) 评估机构备案公告
- (八) 签字资产评估师正式执业会员证书复印件。



湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的
芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值
资产评估说明
湘恒立评字（2025）088号
（第一册，共一册）

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

二〇二五年九月十日



目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象	3
二、评估范围	3
第四部分 资产核实情况总体说明	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第五部分 评估技术说明	7
第一节 房地产评估技术说明	7
一、评估范围	7
二、评估基准日	7
三、价值类型	7
四、评估原则	7
五、评估方法选取的依据和理由	7
六、评估测算过程	8
第六部分 评估结论及其分析	19
一、市场法评估结果	19
二、收益法评估结果	19
三、评估结论的选取	19



第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写并盖章，内容见附件一。

委托人及产权持有人：湖南省三湘俊通物贸有限公司



第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值。

二、评估范围

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产，建筑面积 304.45 m²。

1、权益状况

证号	湘(2021)长沙市不动产权第0083284号
所有权人	三湘集团(湖南)贸易有限公司
坐落	芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自管产
用途	综合用地/其他
面积	共有宗地面积 7817.3 m ² /房屋建筑面积 304.45 m ²
使用权期限	2044年12月1日止
其他	房屋结构:钢筋混凝土

根据湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司(旅游集团发(2023)103号)文件《关于湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团(湖南)贸易有限公司的通知》，湖南省三湘俊通物贸有限公司吸收合并三湘集团(湖南)贸易有限公司。三湘集团(湖南)贸易有限公司全部资产及与其相关的债权、债务和劳动人事关系由湖南省三湘俊通物贸有限公司承接。

2、实物状况

(1) 建筑物实物状况(见下表)

建筑规模	评估对象建筑面积为 304.45 m ² ，专有建筑面积 294.85 m ² ，分摊建筑面积 9.6 m ²
建筑结构	钢混结构
房屋建成年月	1998年12月
设施设备	水电配套等房屋设施设备齐全，无电梯、空调，整体情况一般
建筑功能	评估对象其防水、保温、隔热、日照等条件均较一般，未发现明显瑕疵。



空间布局	房产布局较规则
层 高	3.7 米
建筑外观	墙漆
新旧程度	房屋建筑物建成于 1998 年 12 月，结合现场勘查，确定建筑物成新率为 60%。
使用状况	堆放货物中
特殊状况	无
装饰装修	毛坯

(2) 土地实物状况(见下表)

土地面积	共有宗地面积 7817.3 m ²
土地形状	形状较规则
地形、地势	评估对象所在地区较平坦，与相邻土地、道路基本持平，被洪水淹没的可能性小
地 质	评估对象所在区域地下水水质无污染，无不良地质现象
土 壤	评估对象所在区域未受过污染，不是垃圾填埋场或化工厂原址、盐碱地等
开发程度	地上建筑物已经建成并投入正常使用，开发程度达到五通一平：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地内土地平整

(3) 区位状况(见下表)

坐落位置	评估对象位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101 号
交通状况	评估对象位于芙蓉区南湖大市场内，周边有和光路、同丰路，已形成路网，道路通达度较好。周边有烈士公园东地铁站，步行 2 分钟内可达公交站，5 分钟内可达地铁站。
商服状况	评估对象位于芙蓉区南湖大市场内，商服繁华度较好
外部配套设施	15 分钟车程范围内有湖南省人民医院、富华堂悦中心等多个配套设施
周围环境	评估对象周围主要为商业房产。

评估的具体范围以委托人提供的《资产评估申报表》及不动产权证等为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。



第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，湖南恒立资产评估有限公司组建了项目评估组，指定了项目评估总体负责人、现场负责人和项目评估组成员。根据湖南省三湘俊通物贸有限公司提供的资产评估申报明细表，制定了详细的现场清查核实计划。评估人员在企业相关人员的配合下，于 2025 年 9 月 2 日，对纳入评估范围的资产进行了现场勘查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。房地产清查内容主要为派评估人员到现场核实资产权属、数量、现状及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1、指导产权持有人进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的评估资料清单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。

2、初步审查产权持有人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅企业提供的“资产评估申报明细表”，初步检查有无漏项、错填、资产项目不明确、不完善等方面的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”是否符合要求，将存在的问题及时反馈给企业进行补充完善。

3、现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围内资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。

4、补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，与企业相关人员充分沟通，进一步补充、



修改和完善“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5、核实产权证明文件

评估人员对纳入评估范围内的土地使用权等资产的产权证明进行核实调查，以确认产权是否清晰。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

根据企业提供的评估申报表，评估人员在企业有关人员的配合下对纳入评估范围的房地产进行了现场勘察，并现场对照权证和实物进行核查。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，湖南省三湘俊通物贸有限公司的委估资产实际状况与评估明细表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

经清查，纳入本次评估范围内的房产，产权证编号为湘（2021）长沙市不动产权第 0083284 号，房屋建筑面积为 304.45 m²，产权人为湖南省三湘俊通物贸有限公司。



第五部分 评估技术说明

一、评估范围

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产，建筑面积共304.45 m²。

二、评估基准日

根据评估目的，本次评估基准日设定为实地勘查完成日，即2025年9月2日。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估方法选取的依据和理由

评估方法通常有市场法、收益法、成本法等评估方法。考虑到成本法仅从房屋建造和土地购置的成本方面考虑房地产价值，无法真实反映建筑物的市场价值，故不宜采用成本法对房地产进行评估。通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，考虑到评估对象周边区域类似房地产交易实例较多，且评估对象为仓储用房，市场法的交易实例均为实际成交价，其测算的结果能真实反应其实际市场价值，因此选取市场法作为本次评估的评估方法。收益法适宜用于收益性资产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，评估对象为仓储用房，周边同类物业出租较多，易收集了解租金水平，故亦可选取采用收益法进行评估。

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的要求，并结合上述各因素考虑以及结合产权持有人的实际情况，确定本次评估采用市场法、收益法对该房产进行评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

市场比较法的基本公式：



房地产比准价格=可比交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

收益法是指根据预期原理和投资回报理论，求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到对象时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。即将房地产的价值看成是其未来净收益的现值之和。

收益法的基本公式：

房地产价格=房地产年纯收益/（折现率-年均增长率）×{1-[（1+年均增长率）/（1+折现率）]^{剩余收益年期}}。

五、评估测算过程

评估举例 芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号

①概况

待估对象位于负一层，总面积 304.45 m²，层高为 3.7 米，用途为仓储。

经评估专业人员市场调查和筛选，选取与估价对象在同一供需圈，档次、用途与结构相近，于近期正常交易的 3 个交易实例作为可比交易实例。

可比实例基本情况说明表

可比实例	坐落	用途	结构	所在层次	建筑面积 (m ²)	交易日期	交易价格 (元/m ²)
可比实例 1	芙蓉区南湖大市场内	仓储	钢混	1	300.00	2025-8	1,733.33
可比实例 2	芙蓉区南湖大市场内	仓储	钢混	1	255.00	2025-8	1,686.27
可比实例 3	芙蓉区南湖大市场内	仓储	钢混	-1	145.00	2025-8	1,655.17

②建立价格比较基础

选取可比交易实例后，需要对可比实例的成交价格进行标准化处理，从而建立价格可比基础。标准化处理主要从财产范围、付款方式、税费负担和计价单位等 4 个方面统一调整到与评估对象价值内涵一致，详见下表。

可比基础情况说明表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
财产范围	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担
计价单位	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²
标准化处理后的成交价	待估	1,733.33	1,686.27	1,655.17



③确定比较因素及条件说明。评估对象与可比交易实例的比较因素与条件如

下表。

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
		南湖大市场 内仓库	南湖大市场 内仓库	南湖大市场 内仓库	芙蓉区湘湖 渔场颜家嘴 -101 号
交易时间（市场状况）		2025/8/31	2025/8/31	2025/8/31	2025/9/2
交易情况（方式）		公开市场	公开市场	公开市场	公开市场
区位状况	商服繁华度	南湖大市场 内	南湖大市场 内	南湖大市场 内	南湖大市场 内
	距商服中心 距离	200	200	200	200
	交通便捷度	5	5	5	5
	环境质量	一般	一般	较劣	较劣
	基础设施完 备度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公共设施完 备度	7	7	7	7
实物状况	房屋成新度	60%	60%	60%	60%
	所处楼层	1 层	1 层	-1 层	-1 层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	300.00	255.00	145.00	305.45
	空间布局	规则	规则	较规则	较规则
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	设施设备	无电梯、水 电、消防，设 备较齐全	无电梯、水 电、消防，设 备较齐全	无电梯、水 电、消防，设 备较齐全	无电梯、水 电、消防，设 备较齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯

④比较因素条件指数

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由评估师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

将商服繁华度分为商业综合体、市级购物广场、区级购物广场、商业和行政混杂区、商业和住宅混杂区等五个等级，将评估对象商服繁华度指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整 2。

将评估对象距区级商服中心距离指数定为 100，每增加或减少 500 米（这个距离可以根据基准地价系数修正法里的做相应调整），因素修正指数减少或增加 2。



将交通便捷度按与公交站点距离分为5分钟内可达地铁站或公交站、10分钟内可达地铁站或公交站、15分钟内可达地铁站或公交站、20分钟内可达地铁站或公交站、超过20分钟方可达地铁站或公交站等五个等级，将评估对象交通便捷度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将空气质量、噪音水平、绿化覆盖率、水质状况和社区安全性等优劣分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级，将评估对象环境质量指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将将基础设施完备度分为三通一平（通水、通电、通路）、四通一平（通水、通电、通讯、通路）、五通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通路）、六通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通路）四种状况，以委估对象的基础设施状况指数设定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整3。

将公共设施完备度按15分钟范围内的银行、学校（小中大学）和医院的数量分为大于7个、5-6个、3-4个、1-2个、无等五个等级，将评估对象公共设施完备度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将评估对象房屋成新度指数定为100，每增加或减少一个5%，因素修正指数调整1。

将所处楼层分为一层、负一层、负一层以下三个等级，将评估对象楼层指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将建筑结构分为钢结构、钢筋混凝土结构、钢筋混凝土砖混结构、砖混结构、砖木结构及以下等五个等级，将评估对象建筑结构指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将建筑面积分为大于300 m²、300-200 m²、200-150 m²、150-100 m²、≤100 m²等五个区间，将评估对象设施设备指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将空间布局分为规则（矩形）、较规则（梯形、平行四边形）、不规则（异形）三个等级，以委估房产形状指数设定为100，每差一个等级，调整3。

将物业管理分为优、较优、一般、较差、差等五个等级，将评估对象物业管理指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。



将设施设备（电梯、中央空调、消防设备、天然气、水电）配备分为齐全（全有）、较齐全（缺2项以下含2项）和不齐全（缺3项及以上）等三个等级，将评估对象设施设备指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将装饰装修分为豪华装修、精装修、普通装修、毛坯等四个等级，将评估对象装饰装修指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整5。

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
交易时间（市场状况）		100	100	100	100
交易情况（方式）		100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100	100
	距商服中心距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	102	102	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
实物状况	房屋成新度	100	100	100	100
	所处楼层	102	102	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	99	98	97	100
	空间布局	103	103	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100

⑤确定比较因素修正系数和比准价格计算

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易时间（市场状况）		100/100	100/100	100/100
交易情况（方式）		100/100	100/100	100/100
区位状况	商服繁华度	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/102	100/102	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
实物状况	房屋成新度	100/100	100/100	100/100



	所处楼层	100/102	100/102	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/99	100/98	100/97
	空间布局	100/103	100/103	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	比准价格	1,633.80	1,605.70	1,706.40

⑥评估对象市场法测算结果

比准价格相差不大，故采用简单算术平均值。

单价 = $(1,633.80 + 1,605.70 + 1,706.40) / 3 = 1,649.00$ 元/m² (取整到个位)

房产评估值 = $1,649.00 \times 304.45$

= 502,038.05 元，取整为 502,000.00 元

(二) 收益法评估过程

在类似地区或同一供需范围内选取类似三个房地产项目的房地产租赁案例概况如下表：

1、 房地产年租金收入

经评估专业人员市场调查和筛选，选取与估价对象在同一供需圈，档次、用途与结构相近，于近期正常交易的 3 个交易实例作为可比交易实例。

可比实例基本情况说明表

可比实例	坐落	用途	结构	所在层次	建筑面积 (m ²)	交易日期	年租金价格 (元/m ²)
可比实例 1	南湖大市场	仓储	钢混	1	160.00	2025-8	212.50
可比实例 2	南湖大市场	仓储	钢混	1	235.00	2025-8	212.77
可比实例 3	南湖大市场	仓储	钢混	1	180.00	2025-8	211.11

2、 建立价格比较基础

选取可比交易实例后，需要对可比实例的成交价格进行标准化处理，从而建立价格可比基础。标准化处理主要从财产范围、付款方式、税费负担和计价单位等 4 个方面统一调整到与评估对象价值内涵一致，详见下表。

可比基础情况说明表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
财产范围	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位	不含室内可搬动家具、电器等、不含车位



付款方式	押一付三	押一付三	押一付三	押一付三
税费负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担	买卖双方正常负担
计价单位	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²	单位建筑面积、元/m ²
标准化处理后的成交价	待估	212.50	212.77	211.11

根据评估对象具体情况编制因素说明表：

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
		南湖大市场内仓库	南湖大市场内仓库	南湖大市场内仓库	芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号
交易时间（市场状况）		2025年8月	2025年8月	2025年8月	2025年9月2日
交易情况（方式）		公开市场	公开市场	公开市场	公开市场
区位状况	商服繁华度	南湖大市场内	南湖大市场内	南湖大市场内	南湖大市场内
	距商服中心距离	200	200	200	200
	交通便捷度	5	5	5	5
	环境质量	一般	一般	一般	较差
	基础设施完备度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公共设施完备度	7	7	7	7
实物状况	房屋成新度	63%	60%	60%	60%
	所处楼层	1层	1层	1层	负1层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	160	235	180	304.45
	空间布局	规则	规则	较规则	较规则
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	设施设备	无电梯、水电、消防，设备较齐全	无电梯、水电、消防，设备较齐全	无电梯、水电、消防，设备较齐全	无电梯、水电、消防，设备较齐全
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯

3、比较因素条件指数

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由评估师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

将商服繁华度分为商业综合体、市级购物广场、区级购物广场、商业和行政混杂区、商业和住宅混杂区等五个等级，将评估对象商服繁华度指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整 2。

将评估对象距区级商服中心距离指数定为 100，每增加或减少 500 米（这个距离可以根据基准地价系数修正法里的做相应调整），因素修正指数减少或增加 2。



将交通便捷度按与公交站点距离分为5分钟内可达地铁站或公交站、10分钟内可达地铁站或公交站、15分钟内可达地铁站或公交站、20分钟内可达地铁站或公交站、超过20分钟方可达地铁站或公交站等五个等级，将评估对象交通便捷度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将空气质量、噪音水平、绿化覆盖率、水质状况和社区安全性等优劣分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级，将评估对象环境质量指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将基础设施完备度分为三通一平（通水、通电、通路）、四通一平（通水、通电、通讯、通路）、五通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通路）、六通一平（通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通路）四种状况，以委估对象的基础设施状况指数设定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整3。

将公共设施完备度按15分钟范围内的银行、学校（小中大学）和医院的数量分为大于7个、5-6个、3-4个、1-2个、无等五个等级，将评估对象公共设施完备度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将评估对象房屋成新度指数定为100，每增加或减少一个5%，因素修正指数调整1。

将所处楼层分为一层、负一层、负一层以下三个等级，将评估对象楼层指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将建筑结构分为钢结构、钢筋混凝土结构、钢筋混凝土砖混结构、砖混结构、砖木结构及以下等五个等级，将评估对象建筑结构指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将建筑面积分为大于300 m²、300-200 m²、200-150 m²、150-100 m²、≤100 m²等五个区间，将评估对象设施设备指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。

将空间布局分为规则（矩形）、较规则（梯形、平行四边形）、不规则（异形）三个等级，以委估房产形状指数设定为100，每差一个等级，调整3。

将物业管理分为优、较优、一般、较差、差等五个等级，将评估对象物业管理指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整1。



将设施设备（电梯、中央空调、消防设备、天然气、水电）配备分为齐全（全有）、较齐全（缺2项以下含2项）和不齐全（缺3项及以上）等三个等级，将评估对象设施设备指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整2。

将装饰装修分为豪华装修、精装修、普通装修、毛坯等四个等级，将评估对象装饰装修指数定为100，每增加或减少一个等级，因素修正指数调整5。

根据评估对象具体情况编制比较因素条件指数表：

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	评估对象
交易时间（市场状况）		100	100	100	100
交易情况（方式）		100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100	100
	距商服中心距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	102	102	102	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
实物状况	房屋成新度	101	100	100	100
	所处楼层	102	102	102	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	98	99	98	100
	空间布局	103	103	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100

4、比较因素修正表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易时间（市场状况）		100/100	100/100	100/100
交易情况（方式）		100/100	100/100	100/100
区位状况	商服繁华度	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/102	100/102	100/102
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备度	100/100	100/100	100/100
实物状况	房屋成新度	100/101	100/100	100/100
	所处楼层	100/102	100/102	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100



	建筑面积	100/98	100/99	100/98
	空间布局	100/103	100/103	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	比准价格	200.30	200.60	207.10

考虑到可比案例所在位置相距不远且价格相对比较接近,所以三个可比案例权重都取三分之一作为评估对象评估单价,则:

$$\text{年租金单价}=(200.30+200.60+207.10)/3=203.00 \text{ 元/m}^2/\text{年(取整到个位)}$$

$$\text{年租金评估值}=304.45 \times 203.00$$

$$=61,800.00 \text{ 元/年,取整}$$

考虑空置率约为5%,则可出租比率为95%,年有效收益为61,800.00×95%=58,700.00元/年

5、年经营成本费用

(1)管理费,管理费包括物业管理费与业主管理费,一般为年收益的2%-5%,根据实际每月需缴纳的物业管理费金额,本次收益法评估的管理费率取3%,则管理费为:

$$58,700.00 \times 3\% = 1,761.00 \text{ 元}$$

(2)维护费,指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。本类建筑物的重置价格(包括前期费用、建安工程)约为1,225.00元/平方米(详细情况见下表),维修费为建筑物重置价格的2%,则评估对象每年的维修费为:

前期费用要构成表

序号	项目	取值 (元/m ²)	相关依据
1	代建费	79.22	湘发改价服[2015]774号
2	招标代理费	12.05	湘招协(2015)6号
3	可研报告编制与评估费	4.77	[2000]湘价房字第95号
4	设计费(含BIM)	51.19	计价格[2002]10号
5	勘察费	19.27	建标(2011)1号
6	施工监理服务费	48.19	湘监协[2016]2号
7	施工图审查费	1.80	湘发改价服[2015]861号
8	工程造价咨询费	6.02	湘建价协(2016)25号
9	工程质量检测量	6.02	湘建价(2009)3号
10	建设工程交易服务费	0.37	湘价服(2014)33号



纯收益(元/年)38,649.00 元

所以,该房产正常年经营收支情况如下:

评估对象价值的确定:

收益还原法计算公式(净收益按一定比例递增):

$$V=[A/(R-g)] \times \{1-[(1+g) / (1+R)]^n\}$$

V: 房地产价格

A: 年纯收益

g: 年均增长率

R: 还原利率

n: 未来可取得收益的年限

通过对长沙市房地产公司经营情况的收集、整理、分析发现,长沙市房地产开发的年平均投资收益率一般为20%,而房地产开发中自有资金与银行贷款比例一般为3:7。以此为依据确定房地产的自有资金比率为30%,银行贷款资金比率为70%,房地产投资收益率为20%,贷款利率取1年期LPR3.0%(2025年8月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告)。则,

$$\text{报酬率}=30\% \times 20\% + 70\% \times 3.0\% = 8.1\% \text{ (保留一位百分数)}$$

年均增长率

根据近年来,长沙市房地产市场增长趋势,年增长率取2%。

n表示房地产的剩余使用年限。该房产为钢混结构,自然使用寿命为60年,根据购房合同上土地使用权终止日期为2044年12月1日,确定土地剩余使用年限为19.25年,因土地使用年限短于建筑物的自然使用年限,本次评估采用土地剩余使用年限为该房产的剩余使用年限。

数据代入计算公式

$$\begin{aligned} \text{房产评估值} &= 38,649.00 \div (8.1\% - 2\%) \times \{1 - [(1+2\%) / (1+8.1\%)]^{19.25}\} \\ &= 426,472.51 \text{ 元。} \end{aligned}$$

取整为426,500.00元



第六部分 评估结论及其分析

一、市场法评估结果

本次资产评估采用市场法对芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产的评估价值为 50.20 万元。

二、收益法评估结果

本次资产评估采用收益法对芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产的评估价值为 42.65 万元。

三、评估结论的选取

经评估项目组讨论：收益法适宜用于收益性物业评估，通过获取房产整体经营收益与相关经营成本，结合房产的剩余使用年限，计算出房产整体经营净收益，再选用适当的资本化率将其折现到评估基准日，从而获得房产市场价值的收益法评估结果。此次评估中，因无法取得该房产整体经营收益与相关经营成本，故采用房产出租收益进行收益法测算，因此所获得的收益法评估结果并不能真实反映该房产市场价值，导致收益法与市场法测算的结果差距较大。同时，由于该商业区域目前房地产交易市场非常活跃，类似房产成交案例较多，使市场法测算结果更能真实反映该房产实际价格。因此，经评估项目组讨论后决定采用市场比较法测算的结果作为本次评估结果。

在公开市场和持续使用前提下，湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让房产涉及的美容区湘湖渔场颜家嘴-101号房产于评估基准日 2025 年 9 月 2 日的评估结论为 502,000.00 元，大写人民币伍拾万零贰仟元整。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人暨产权持有人概况

单位名称：湖南省三湘俊通物贸有限公司

类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

负责人：徐晓明

统一社会信用代码：91430000183760802D

住 所：长沙市芙蓉区五一大道98号省商务厅2号楼10-12楼

登记机关：湖南省市场监督管理局

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；日用百货销售（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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、关于经济行为的说明

湖南省三湘俊通物贸有限公司拟转让芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房屋，需对位于长沙市芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房屋于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房屋市场价值。

(二) 评估范围

湖南省三湘俊通物贸有限公司位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房屋，建筑面积为304.45 m²。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2025 年 9 月 2 日。

考虑到尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，本评估基准日由委托人确定，并在《资产评估委托函》中明确约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资产清查情况说明

在本次清查过程中，我公司进行了详尽的部署，公司资产管理负责人直接领导，相关人员密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查。

具体清查情况详见《湖南省三湘俊通物贸有限公司房屋评估申报明细表》。

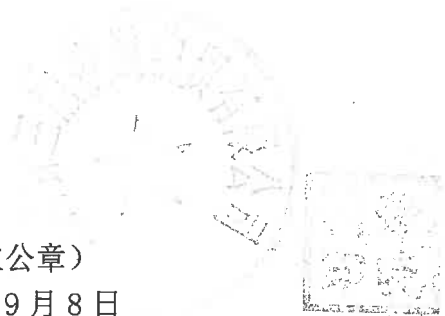
七、资料清单。

- 1、经济行为文件
- 2、《营业执照》复印件
- 3、《湖南省三湘俊通物贸有限公司房屋评估申报明细表》
- 4、委托人暨产权持有人承诺函
- 5、其他相关资料

委托人法定代表人签字：

(单位公章)

2025 年 9 月 8 日



湖南省三湘俊通物贸有限公司

呈批件

是否涉及财务事项 是

SXJT84

请示名称	关于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101房产转让评估的请示		
呈报部门	安全资产部	拟稿人	崔文丰
联系电话	13667391637	拟稿日期	2025-08-28
请示事项	<p>公司领导： 我司位于长沙市芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101房产转让评估，现将有关情况汇报如下： (一)资产基本情况： 1、为按期完成阳光集团安委办督办任务、化解安全风险，同时实现资产合规处置，目前海威大厦负一楼产权证名称为：三湘集团（湖南）贸易有限公司需变更到湖南省三俊通物贸有限公司名下后进行交易。 2、湘湖渔场颜家嘴-101房产（权证号：湘（2021）长沙市不动产权第0083284号），性质为综合用地，建筑面积304.45㎡。 (二)请示事项 1、根据公司《国有资产评估管理办法》工作要求，为进一步提升国有资产评估监督管理，规范国有资产评估行为，提高评估工作质量，现申请对芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101房产转让评估。 2、根据三湘俊通采购管理办法，“单项合同预计结算价在5000元以下的单笔小额采购项目，可简化比选程序直接进行采购方式”，我部拟采用直接进行采购方式，采购具有资质的评估机构进行资产转让评估。 3、我部拟委托“湖南恒立资产土地房地产评估有限公司”对我司上述资产进行资产转让评估； 4、拟定评估基准日为：2025年9月2日； 5、评估资产范围具体如下：湘（2021）长沙市不动产权第0083284号，实际评估面积为：304.45㎡； 6、评估费用：¥3000元。 妥否，请批示。</p> <p style="text-align: right;">安全资产部</p>		

处理人意见区（共7条，0个赞）与我相关（共0条）

隐藏空意见

先平 季先平 已阅 2025-08-28 15:57
同意呈报

铁军 陈铁军 同意 2025-08-28 15:59
拟同意

国容 蔡国容 同意 2025-08-29 08:34

司元 鲁知元 同意 2025-08-29 09:48
发自移动客户端

志坚 夏志坚(三湘俊通) 同意 2025-08-29 10:41
同意
发自移动客户端

明明 徐晓明 同意 2025-08-29 13:37
发自移动客户端

悦琦 曾雅琦 已阅 2025-08-29 14:30



营业执照

统一社会信用代码

91430000183760802D



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 湖南省三湘俊通商贸有限公司
类型 有限责任公司(港澳台法人独资)

法定代表人 徐晓明

经营范围 一般项目：自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；日用百货销售（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）。

注册资本 2698.370000万人民币

成立日期 1985年02月14日

住所 长沙市芙蓉区五一大道98号省商务厅2号楼10-12楼



登记机关

2023

权利人	三湘集团 (湖南) 贸易有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101	
不动产单元号	430102001004GB00042F00010007	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自管产	
用途	综合用地/其它	
面积	共有宗地面积7813.3平方米/房屋建筑面积304.45平方米	
使用期限	土地使用权终止日期: 2044-12-01	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 294.85平方米; 分摊建筑面积: 9.6平方米。	

委托人暨产权持有人承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司：

因我公司拟转让位于芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101 房屋，需对所涉及的该部分房屋于评估基准日 2025 年 9 月 2 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，特承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定，并已获批准；
- 2、我们所提供的与评估相关的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，无产权纠纷，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的其他资料客观、真实、完整、合理；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托人暨产权持有人签章：



2025 年 9 月 8 日

资产评估师承诺函

湖南省三湘俊通物贸有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让的芙蓉区湘湖渔场颜家嘴-101号房产于评估基准日2025年9月2日的市场价值进行评估，并形成资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

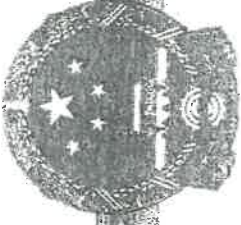
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2025年9月16日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301116755968425



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。

副本编号: 1-1

名称 湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邵铁端

经营范围

一般项目: 资产评估; 土地调查评估服务; 房地产评估; 价格鉴证评估; 土地整治服务; 规划设计管理; 生态资源监测; 土壤环境污染防治服务; 不动产登记代理服务; 水土流失防治服务; 社会经济咨询服务; 社会稳定风险评估; 市场调查(不含涉外调查); 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 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)许可项目: 司法鉴定服务; 测绘服务; 国土空间规划编制。(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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年07月14日

住所 长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地I-B栋13001房

登记机关

2023 年 月 18 日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕27号

湖南恒立资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

- 1、湖南恒立资产评估有限公司单位名称变更为湖南恒立资产评估有限公司。
- 2、法定代表人由张媛变更为邵铁瑞。
- 3、注册资本由200万元变更为500万元。
- 4、合伙人（股东）由张媛（出资比例90%）、邵铁瑞（出资比例10%），变更为张媛（出资比例36%）、邵铁瑞（出资比例60%）、杜胜凡（出资比例4%）。

相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，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。



行 政 调 查 前 期

调 查 报 告

中 国 资 产 评 估 协 会

（此处为调查报告正文内容，因图像模糊，文字无法准确识别）

信息公开选项：主动公开

抄送：财政部、中国资产评估协会、湖南省资产评估协会。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 43050009

会员姓名: 吴莉娟

证件号码: 430204*****4

所在机构: 湖南恒立资产土地房地产评估有限
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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

吴莉娟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号: 43250020

会员姓名: 戴玉泉

证件号码: 430303*****4

所在机构: 湖南恒立资产土地房地产评估有限公司



年检情况: 2025 年新登记

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴:



签名:

戴玉泉



(有效期至 2026-02-30 日止)