

# 房地产估价报告

估价报告编号：湘率先[2025](评)字第 077-2 号

估价项目名称：星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处

东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼 501 商业

用房房地产租赁价值评估

估价委托人：长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店

房地产估价机构：湖南率先房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙培敬（3220120104）

杨松涛（5120230007）

估价报告出具日期：二〇二五年八月二十九日

## 致估价委托人函

### 长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对贵司委托评估的位于星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层，总建筑面积为 1780 平方米的商业用房房地产租赁价值进行了评估。

**估价对象：**星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层，总建筑面积为 1780 平方米的商业用房房地产。

**估价目的：**为长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店资产出租提供市场价格参考依据。

**价值时点：**2025 年 7 月 31 日。

**价值类型：**房地产租赁价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产租赁价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，现将估价结果函告如下：

**评估面积：**1780 平方米

**评估总价：**人民币每年伍拾万零柒仟壹佰元整（不含税）

（小写：¥50.71 万元/年）

人民币每年伍拾玖万伍仟伍佰元整（含税）

（小写：¥59.55 万元/年）

### 估价结果明细表

| 序号 | 房屋坐落                  | 楼层    | 评估面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ·月)<br>(不含税) | 评估总价(万<br>元/年)<br>(不含税) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ·月)<br>(含税) | 评估总价(万<br>元/年)<br>(含税) | 现状用途       |
|----|-----------------------|-------|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------|
| 1  | 华天 LOHO 小镇酒店综合楼 501 号 | 第 5 层 | 1780                      | 23.74                                  | 50.71                   | 27.88                                 | 59.55                  | 原为洗浴中心，现空置 |

根据估价人员的调查，星沙泉塘街道办事处商业门面市场租金较稳定，随着房价的提升及周边商业市场的成型，有一定的上涨幅度，根据市

场调查，周边商业门面市场年租金上涨率平均幅度在 2.0%-2.5%之间。由于整体经济发展速度放缓，消费者消费意愿随之下降，市场商业租金承压越来越大，影响到评估对象未来租金上涨的速度，估价人员考虑到这些市场影响因素，结合估价对象所在商业圈的发展趋势，对所掌握的相关资料进行综合分析，本次估价取租金年增长率为 2.0%。

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告！

湖南率先房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘曙光

二〇二五年八月二十九日

# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 致估价委托人函 .....               | 1  |
| 估价师声明 .....                 | 4  |
| 估价假设和限制条件 .....             | 5  |
| 估价结果报告 .....                | 9  |
| 一、估价委托人 .....               | 9  |
| 二、房地产估价机构 .....             | 9  |
| 三、估价目的 .....                | 9  |
| 四、估价对象 .....                | 9  |
| 建筑物权属状况 .....               | 10 |
| 五、价值时点 .....                | 11 |
| 六、价值类型 .....                | 11 |
| 七、估价原则 .....                | 11 |
| 八、估价依据 .....                | 13 |
| 九、估价方法 .....                | 14 |
| 十、估价结果 .....                | 15 |
| 十一、注册房地产估价师 .....           | 16 |
| 十二、实地查勘期 .....              | 16 |
| 十三、估价作业期 .....              | 16 |
| 附 件 .....                   | 17 |
| 一、《房屋所有权证》复印件 .....         | 17 |
| 二、《租金评估申报明细表》复印件 .....      | 17 |
| 三、《住所无偿使用出租证明》复印件 .....     | 17 |
| 四、可比实例位置图 .....             | 17 |
| 五、估价委托人《营业执照》复印件 .....      | 17 |
| 六、估价对象相关照片 .....            | 17 |
| 七、估价对象位置图 .....             | 17 |
| 八、房地产估价机构《营业执照》复印件 .....    | 17 |
| 九、《房地产估价机构备案证书》复印件 .....    | 17 |
| 十、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件 ..... | 17 |

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、估价人员于 2025 年 7 月 31 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册估价师不承担相应的责任。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、未经估价单位同意，本估价报告的全部或任何部分均不得引用于其他文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

10、对于超过本报告规定的估价报告应用有效期使用本报告或使用者不当使用所产生的后果，本估价机构不承担责任。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

#### （一）一般假设

一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假设等。

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由租赁。

2、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查和验证，并对原件抽照留存，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价以估价委托人向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的租赁市场，即能满足以下条件：

- (1) 租赁双方自愿地进行租赁；
- (2) 租赁双方进行租赁的目的是追求各自利益最大化；
- (3) 租赁双方具有必要的专业知识并了解估价对象；
- (4) 租赁双方有较充裕的时间进行租赁；
- (5) 租赁双方掌握必要的市场信息；
- (6) 不存在特殊租赁方的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载的建筑面积大体相当。

8、估价对象为商业用途房地产，本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴纳税费为假设前提。

## **（二）未定事项假设**

未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人介绍及估价人员调查，本次评估设定估价对象所占用的土地用途与房屋实际用途一致，为商业用地，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用，若该情况与实际不相符，估价结论应作相应调整。

## **（三）背离事实假设**

背离事实假设：因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

## **（四）不相一致假设**

不相一致假设：在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不动产权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

根据《房屋所有权证》显示，估价对象的房屋所有权人为长沙华盾实业有限公司，与实际占有使用权人即委托人长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店不一致。结合长沙华盾实业有限公司出具的《住所无偿使用出租证明》，本次评估未考虑该事项对租赁价值的影响，提请使用本报告者注意。

### **(五) 依据不足假设**

依据不足假设：在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

因某些原因估价人员未能对可比案例进行入室查勘，在实地勘查过程中可比案例的可视进深与实际进深可能存在较大的视觉差异，本估价报告中可比案例所涉及的进深均为估价人员结合所在楼栋整体进深进行推算所得，提请本估价报告使用者予以注意。

## **二、 估价报告使用限制**

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告需经湖南率先房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责

任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》，价值时点确定为完成实地查勘之日 2025 年 7 月 31 日。

7、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。即在 2025 年 8 月 29 日至 2026 年 8 月 28 日内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年时，需重新进行估价。

8、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

9、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

10、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，估价结论必须作相应调整。

### 三、估价中未考虑的因素

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、名称：长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店
- 2、联系人：李明
- 3、电话：18374950011

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：湖南率先房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人：刘晓兰
- 3、住所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路 51 号地宝大厦 1021-B
- 4、统一社会信用代码：91430121MAD73U3F7K
- 5、备案等级：未定级
- 6、证书编号：湘建房估(长)字第 0350385 号
- 7、联系电话：0731-88185289

### 三、估价目的

为长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店资产出租提供市场价格参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店委托评估的位于星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层的商业用房房地产，建筑面积为 1780 平方米。

#### 2、估价对象基本状况

##### (1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

|        |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| 估价对象名称 | 长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店委托评估的位于星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层的商业用房房地产 |
| 坐落     | 星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层                                 |
| 规模     | 建筑面积为 1780 平方米                                                          |
| 房屋用途   | 登记用途为商业，实际用途为商业                                                         |

## (2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，其相关信息详见下表：

建筑物权属状况表

| 序号 | 房屋所有人      | 房屋所有权证证号            | 坐落                                      | 总层数 / 房屋所在层        | 评估面积 (m <sup>2</sup> ) | 登记用途 | 地号                  | 土地使用年限              | 土地使用权取得方式 | 建成时间   |
|----|------------|---------------------|-----------------------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------|---------------------|-----------|--------|
| 1  | 长沙华盾实业有限公司 | 长房权证星字第 712013189 号 | 泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼 501 | 31/5 (实际总楼层为 26 层) | 1780                   | 商业   | 长国用 (2008) 第 1122 号 | 至 2075 年 02 月 02 日止 | 出让        | 2010 年 |

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人介绍及估价人员调查，本次评估设定估价对象所占用的土地用途与房屋实际用途一致，为商业用地。

## 3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| 四至     | 估价对象所在建筑东邻其他用地，南临漓湘东路，西临东六路，北临泉华巷       |
| 形状     | 估价委托人未提供估价对象的宗地图，未能获取                   |
| 开发程度   | “六通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整 |
| 土地使用期限 | 2005 年 02 月 02 日至 2075 年 02 月 02 日止     |

## 4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

|       |       |                                                                                      |
|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 建筑物名称 |       | 长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店委托评估的位于星沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼五层，总建筑面积为 1780 平方米的商业用房 |
| 层数、层高 |       | 估价对象共 31 层（实际总楼层为 26 层），位于第 1 层，层高约 3.8 米                                            |
| 建筑结构  |       | 钢混结构                                                                                 |
| 建筑用途  |       | 登记用途为商业，实际用途为商业                                                                      |
| 装饰装修  | 外墙    | 玻璃幕墙、瓷砖                                                                              |
|       | 天棚    | 石膏板吊顶                                                                                |
|       | 内墙    | 墙漆、墙纸，贴木板                                                                            |
|       | 地面    | 地面砖、复合木地板，走廊铺地毯                                                                      |
|       | 门     | 卷闸门、木门                                                                               |
| 设施设备  | 水电    | 市政供水、市政供电                                                                            |
|       | 电梯    | 4 台电梯，其中 3 台客梯、1 台货梯                                                                 |
|       | 消防    | 配备灭火器                                                                                |
|       | 智能化系统 | 配有网络、监控系统等                                                                           |
|       | 其他配套  | 配有地面及地下停车位                                                                           |

|          |                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 空间布置     | 多个商业空间布局                                                                             |
| 工程质量     | 优                                                                                    |
| 新旧程度     | 较新                                                                                   |
| 建成年月     | 2010 年                                                                               |
| 维护与保养    | 维护保养优                                                                                |
| 使用情况     | 现空置，原为洗浴中心                                                                           |
| 周边配套设备情况 | 估价对象周边有长沙星沙沪农商村镇银行、中国银行、恒生购物广场、昌和购物中心、华天大酒店、泉星第二小学、泉星小学等，区域内基础设施和公共服务配套设施完善，商业繁华度较优。 |

## 五、价值时点

我公司接受委托后委派估价人员于 2025 年 7 月 31 日对估价对象进行了实地查勘，并于当天完成实地查勘，根据《房地产估价规范》，此次价值时点确定为完成实地查勘之日 2025 年 7 月 31 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的类型类型为房地产租赁价值。

本次估价的房地产租赁价值为估价对象在价值时点 2025 年 7 月 31 日，在现实市场情况下，满足上述假设和限制条件下的租赁价值。

租赁价值，指房屋的所有人出租房屋取得的实际租金。在此种流通形式中，房屋所有权不变，承租者支付房租，获得一定时期内的房屋使用权，出租者放弃或出让一定时期内的房屋使用权。

## 七、估价原则

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的房地产估价活动所依据的法则或标准。

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

### 4、替代原则

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

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次

估价对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

## 八、估价依据

### 1、国家有关法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(2)《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）；

(3)《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）；

(4)《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

(6)《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；

(7)《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）；

(8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；

(9)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、长沙县人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

### 2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3)《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

### 3、估价委托人提供的资料

(1)估价委托人的《营业执照》复印件；

(2)估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件；

(3)估价委托人提供的《租金评估申报明细表》原件；

(4)估价委托人提供的《住所无偿使用出租证明》复印件；

(5)估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

(1)估价对象权利状况调查资料；

(2)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；

(3)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；

(4)估价对象现状及周边环境照片；

(5)估价对象自身条件实地查勘笔录；

(6)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例租赁价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。”

**估价方法选择：**注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

1、估价对象所在区域房地产租赁市场较成熟，类似房地产租赁案例较多，适宜采用比较法进行估价；

2、估价对象所在区域房地产市场交易较活跃，周边类似房地产交易案例较多，可采用比较法得出估价对象房地产市场价格，再选用报酬率或资本化率或收益乘数，测算估价对象租赁价格。适宜采用收益法进行估价；

3、估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

4、估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的租赁价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定估价对象采用比较法和收益法进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产租赁价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在 2025 年 7 月 31 日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为：

**评估面积：**1780 平方米

**评估总价：**人民币每年伍拾万零柒仟壹佰元整（不含税）

（小写：¥50.71 万元/年）

人民币每年伍拾玖万伍仟伍佰元整（含税）

（小写：¥59.55 万元/年）

估价结果明细表

| 序号 | 房屋坐落              | 楼层  | 评估面积<br>(m²) | 评估单价<br>(元/m²·月)<br>(不含税) | 评估总价(万<br>元/年)<br>(不含税) | 评估单价<br>(元/m²·月)<br>(含税) | 评估总价(万<br>元/年)<br>(含税) | 现状用途        |
|----|-------------------|-----|--------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| 1  | 华天LOHO小镇酒店综合楼501号 | 第5层 | 1780         | 23.74                     | 50.71                   | 27.88                    | 59.55                  | 原为洗浴中心, 现空置 |

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师:

姓 名注册号签 名日 期

孙培敬32201201042025 年 8 月 29 日

杨松涛51202300072025 年 8 月 29 日

十二、实地查勘期

2025 年 7 月 31 日。

十三、估价作业期

2025 年 7 月 31 日至 2025 年 8 月 29 日。

## 附 件

- 一、《房屋所有权证》复印件
- 二、《租金评估申报明细表》复印件
- 三、《住所无偿使用出租证明》复印件
- 四、可比实例位置图
- 五、估价委托人《营业执照》复印件
- 六、估价对象相关照片
- 七、估价对象位置图
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 十、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

长 房权证 字第 712013189 号

|                  |                                       |                              |         |
|------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------|
| 房屋所有权人           | 长沙华盾实业有限公司                            |                              |         |
| 共有情况             | 单独所有                                  |                              |         |
| 房屋坐落             | 泉塘街道办事处于东六线与漓湘路交汇处东北角华天LOHO小镇酒店综合楼501 |                              |         |
| 登记时间             | 2012年03月21日                           |                              |         |
| 房屋性质             |                                       |                              |         |
| 规划用途             | 商业                                    |                              |         |
| 房屋状况             | 总层数                                   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> )    | 其他      |
|                  | 31                                    | 1,936.04                     | 1714.85 |
| 土地状况             |                                       |                              |         |
| 地号               | 土地使用权取得方式                             | 土地使用年限                       |         |
| 长国用(第2008)第1122号 | 出让                                    | 2005年02月02日至<br>2075年02月02日止 |         |

仅用于酒店资产评估



|     |                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附 记 | <p>产权来源：自建<br/>四至墙界：东墙：共墙 西墙：共墙 南墙：共墙 北墙：共墙<br/>建成时间为：2010年01月01日<br/>其中分摊面积为：221.19平方米</p> <p>抵押：228.55元<br/>抵押人：王...<br/>日期：2012.3.23</p> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



填发单位 (盖章)

租金评估申报明细表



委托人：长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店

| 序号 | 房屋所有权人     | 房屋结构                 | 房屋所有权证 | 证载用途             | 房屋总楼层/本次评估楼层 | 拟出租建筑面积<br>(m²) |
|----|------------|----------------------|--------|------------------|--------------|-----------------|
| 1  | 长沙华盾实业有限公司 | 长沙县东六线与漓湘路交汇处星沙华天大酒店 | 框剪     | 房权证星字第712013189号 | 商业           | 26层/5层          |
| 合计 |            |                      |        |                  |              | 1780            |

填表人 李明

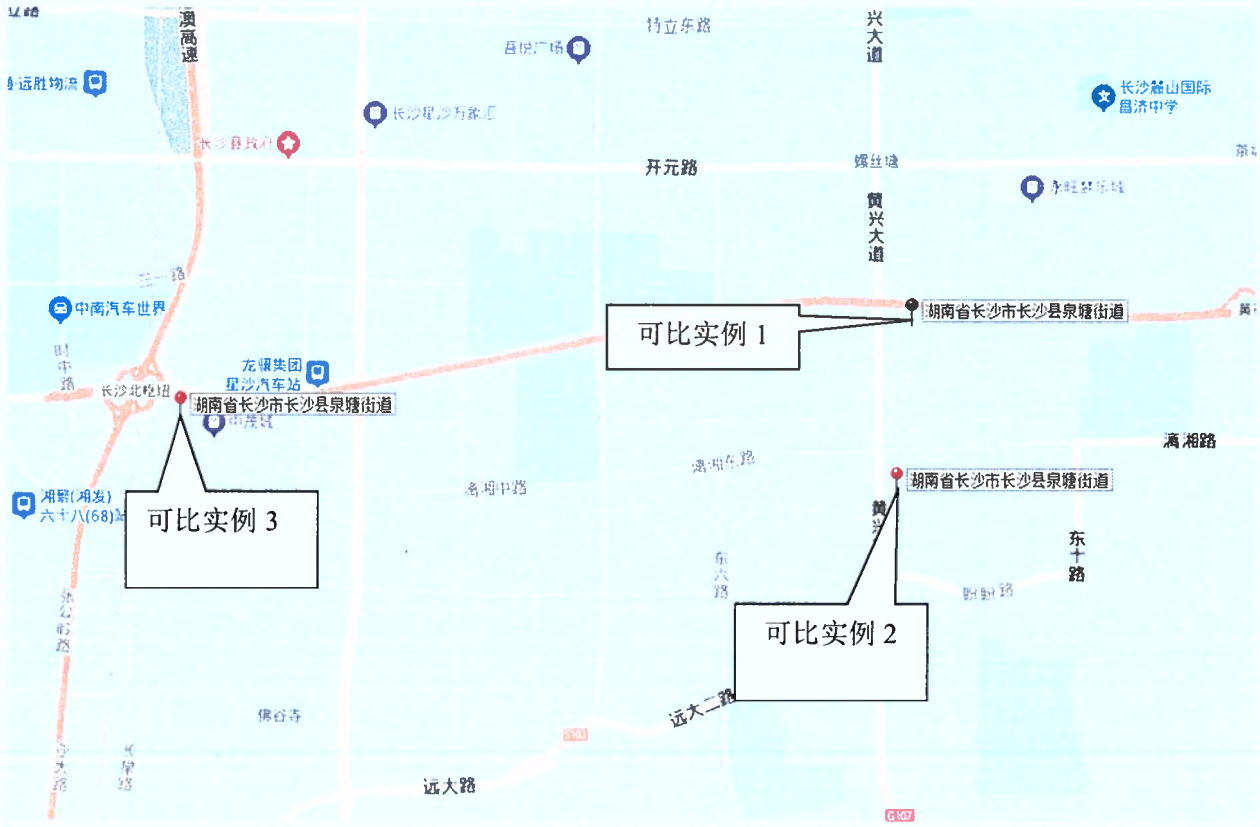
## 住所无偿使用出租证明

长沙华盾实业有限公司现将位于长沙泉塘街道办事处东六线与漓湘路交汇处东北角华天 LOHO 小镇酒店综合楼 1-26 层房屋面积 27 095 平方米，无偿提供给长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店作为经营住宿及餐饮的经营场所使用及对外出租，使用期限自 2025 年 1 月 1 日至 2075 年 1 月 1 日。

特此证明！



## 可比实例位置图





# 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。



统一社会信用代码  
9143010057656858X0

|      |                                      |      |                        |
|------|--------------------------------------|------|------------------------|
| 名称   | 长沙华盾实业有限公司星沙华天大酒店                    | 负责人  | 方炼                     |
| 类型   | 有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）            | 成立日期 | 2011年06月08日            |
| 经营范围 | 住宿；餐饮服务。（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） | 经营场所 | 长沙经济技术开发区东六线与漓湘路交汇处东北角 |

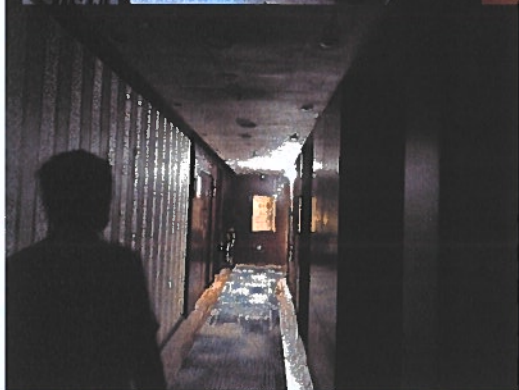
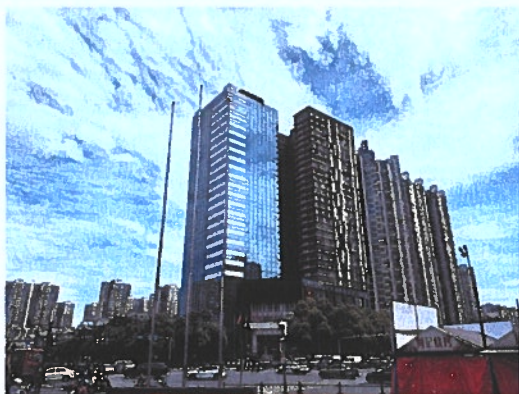
仅供资产评估用

登记机关



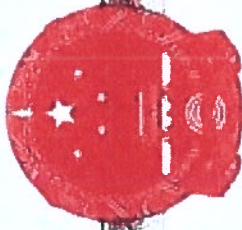
2023 年 7 月 18 日

评估对象现场勘察照片



### 估价对象位置图





# 营业执照

统一社会信用代码

91430121MAD73U3F7K



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

(副本)

名称 湖南率先房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘晓兰

经营范围 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 土地调查评估服务; 矿业权评估服务; 环保咨询服务; 环境保护专用设备销售; 水利相关咨询服务; 水土流失防治服务; 工程管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 房地产咨询; 工程造价咨询业务; 财政投资项目预算绩效评价服务; 社会稳定性风险评估; 矿产资源储量估算和报告编制服务; 矿产资源储量评估服务; 安全咨询服务; 咨询策划服务; 价格鉴证评估; 规划设计管理; 社会经济咨询服务(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(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 2023年12月22日

住所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路51号地宝大厦1021-B

登记机关



2024

年5月29日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：湖南率先房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘晓兰  
(执行事务合伙人)

住所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路51号地宝大厦1021-B

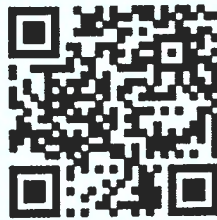
统一社会信用代码：91430121MAD73U3F7K

备案等级：

证书编号：湘建房估（长）字第0350385号

有效期限：二〇二四年九月十八日至二〇二七年九月十七日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：4名 资产评估师：4名



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate appraiser to proceed real estate appraisal practices to sign on real estate appraisal reports.



No. 00332988

姓名 / Full name

孙培敬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320323197502022339

注册号 / Registration No.

3220120104

执业机构 / Employer

湖南率先房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-11-14

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00322653

姓名 / Full name

杨松涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411082199112100018

注册号 / Registration No.

5120230007

执业机构 / Employer  
湖南率先房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-26

持证人签名 / Bearer's signature