

房地产估价报告书



委 托 方：湖南华天酒店管理有限公司现代华天大
酒店

估价目的：了解房地产市场租金

报告编号：湘联信房评报字[2026 第 B0239 号

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年七月七日



房地产估价报告

估价项目名称：湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店委托的
位于长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大
酒店 1 楼法式餐厅（建筑面积 424 平方米）商业房
地产市场租金评估

估价委托人：湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店

房地产估价机构：湖南联信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张大仁 凤玉莲

注册估价师证号：4319970098 4519970003

估价报告出具日期：2026 年 7 月 7 日

估价报告编号：湘联信房评报字〔2026〕第 B0239 号



致估价委托人函

湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对贵单位所委托的位于长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大酒店 1 楼法式餐厅（以下简称估价对象，建筑面积 424 平方米）商业房地产进行了房地产市场租金价值评估。

价值时点：2026 年 6 月 30 日。

价值类型：本次估价采用市场租金标准。

估价目的：为估价委托人了解房地产市场租金提供参考依据。

估价对象：

（1）名称：现代投资股份有限公司单独所有的坐落于长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大酒店 1 楼法式餐厅（建筑面积 424 平方米）商业用房；

（2）坐落：长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大酒店 1 楼法式餐厅；

（3）规模：估价对象房屋建筑面积为 424 平方米；

（4）用途：估价对象所属整宗《不动产权证书》登记房屋用途为商业，估价对象为该权证项下局部区域，未办理独立分户登记，无单独权属证书，本次估价对象法定用途参照整体权证登记用途为商业，土地用途为商业用地，房屋用途为商业。

（5）范围：本次评估范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，以及室内装饰装修。

（6）权属：估价委托人未提供估价对象产权证书，依据委托人介绍及提供的相关资料，估价对象不动产权利人为现代投资股份有限公司。

估价对象的权利人为现代投资股份有限公司，共有情况为单位所有，土地性质出让，土地用途为商业用地，房屋用途为商业，房屋结构为钢筋



混凝土结构，土地使用期限为 2054-9-14，本次评估对象为不动产权证中的一部分，一楼法式餐厅（建筑面积 424 平方米）；具体的不动产登记情况见下表：

不动产登记情况一览表

估价对象	不动产权证证号	权利人	坐落	所在楼层/ 总楼层	估价对象建筑面积/总建筑面积（m ² ）	共有宗地面积（m ² ）
1	湘（2022）长沙市不动产权第 0106578 号	现代投资股份有限公司	长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场 101	1/10	424/58387.83	266588.16

注：此证为总证，估价对象未单独办理不动产权资料，估价对象面积为委托方依据法式餐厅平面图及委托书确定；

估价方法：比较法、收益法；

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场租金价值的因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场月租金为 19,080.00 元/月，市场年租金为 228,960.00 元/年。评估详细的结果及有关说明请见后附的《估价结果报告》及《估价结果明细表》等相关资料。

特别提示：

1、本次估价对象估价面积、边界依据现场勘查及委托人提供《不动产权证》《房地产估价委托书》及法式餐厅平面图等资料确定，本次估价范围为其中的 424 平方米。

2、本估价报告得出的估价结果，仅供湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店为估价委托人了解房地产市场租金提供参考依据，不得用于其他用途。未经估价机构和注册房地产估价师的同意，估价报告不得向估价委托人以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3. 本评估结果为“含税”市场租金价值。

4. 估价报告使用期限自出具之日起计算一年，即自 2026 年 7 月 7 日起至 2027 年 7 月 6 日止。如遇国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变及其他不可抗力等因素导致房地产市场发生重大变化，



报告使用期限缩短为半年。

5. 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，详见《估价结果报告》和《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	权利人	坐落	结构	用途	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元 /m ² ·月)	月租金 (元)	年租金(元)	备注
1	现代 投资 股份 有限 公司	长沙市天心 区芙蓉南路 二段128号长 沙现代华天 大酒店	钢混	商业	424.00	45.00	19,080.00	228,960.00	
合计		/	/	/	424.00	/	19,080.00	228,960.00	

此致

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

郭奇

二〇二六年七月七日



目录

估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象概况	10
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师:	19
十二、实地查勘日期:	19
十三、估价作业日期:	19
附件	20



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）的规定进行估价工作撰写估价报告。

5. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张大仁	4319970098	 张大仁	2026 年 7 月 7 日
凤玉莲	4519970003	 凤玉莲	2026 年 7 月 7 日



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

（一）一般假设

一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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定；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，对其安全的合理假定等。本次估价一般假设如下：

1. 本次估价对象建筑面积、用途均以估价委托人提供的《估价委托书》为准，如最终与相关权力部门核定数据不符，则估价结果应做相应调整。

2. 估价人员已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（二）未定事项假设

应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次评估所必需事项明确，无未定事项假设。

依估价对象为权证《不动产权证书》（证号：湘（2022）长沙市不动产权第 0106578 号）所载房地产内局部区域（详见附件平面图）。标的整体已办理不动产权登记，记载事项完整，故本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定及约定，对估价对象状况所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。本次评估所必需事项明确，无未定事项假设。

（四）不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。



估价对象为整体不动产权项下局部区域，无独立权属登记，权属登记范围与本次估价范围不一致。本次估价假设估价对象四至界限清晰，相关权利人对本次划定的使用范围无权属争议，同意该区域单独对外出租，出租行为已取得全部相关权利人认可。

（五）依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料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。

无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告结论仅为估价委托人了解房地产市场租金提供参考依据，不得用于用作其它用途。

2. 本报告仅供估价委托人及相关当事人使用，未经评估单位书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三人不承担责任。

3. 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。

4. 本报告解释权为本评估公司所有，未经本评估公司和注册房地产估价师的同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5. 本报告的估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即有效期为 2026 年 7 月 7 日至 2027 年 7 月 6 日。如果使用本报告结论的时间超过了报告应用的有效期，我们对此造成的损失等不承担责任。如果房地产市场状况等变化较大，建议在使用本报告结论时对结论进行修正或重新评估。

6. 本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小数位后不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 估价对象未办理分户登记，不具备独立不动产权，存在难以单独办理租赁备案的瑕疵。本次评估租金为现状实物分割条件下的市场租金水平，不等同于具备独立不动产权证、可正常办理租赁备案物业的租金；估价机



湖南联信房地产土地资产评估有限公司

构不对估价对象后续能否完成不动产分割分户、能否单独办理租赁备案作出承诺，该类风险由报告使用人自行考量承担。

提请报告使用者注意上述估价师声明、估价的假设和限制条件。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店

统一社会信用代码：91430103MACPCOX9

类型：其他有限责任公司分公司

负责人：陈仕英

成立日期：2023 年 07 月 07 日

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代广场 101

经营范围：一般项目：凭总公司授权开展经营活动（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、房地产估价机构

机构名称：湖南联信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：郭奇

住 所：长沙市雨花区侯家塘街道芙蓉中路二段 359 号佳天大厦 1701 房

统一社会信用代码：91430111792392128Q

备案等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第 0520267 号

有效期限：二〇二五年三月十九日至二〇二八年三月十八日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：15 名

三、估价目的

为估价委托人了解房地产市场租金提供参考依据。

四、估价对象概况

1. 估价对象财产范围界定

本次估价对象坐落于长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大酒店，属于《不动产权证书》（证号：湘（2022）长沙市不动产权第 0106578



号)所载房地产内局部区域(酒店1楼法式餐厅,详见附件平面图)。标的整体已办理不动产权登记,估价对象仅作物理分割,尚未分户登记,无独立不动产权证。租赁面积424平方米,规划用途、现状可独立封闭使用,具备对外出租条件。本次评估范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及包括室内装饰装修。

2. 估价对象基本情况

(1) 名称:现代投资股份有限公司单独所有的坐落于长沙市天心区芙蓉南路二段128号现代华天大酒店1楼法式餐厅(建筑面积424平方米)商业用房;

(2) 坐落:长沙市天心区芙蓉南路二段128号现代华天大酒店1楼法式餐厅;

(3) 规模:估价对象房屋建筑面积为424平方米;

(4) 用途:估价委托人未提供估价对象产权证书,根据委托人提供的《不动产权证书》总证得知,土地用途为商业用地,房屋用途为商业。

(5) 范围:本次评估范围包含估价对象房屋、土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施,以及室内装饰装修。

(6) 权属:估价委托人未提供估价对象产权证书,依据委托人介绍及提供的相关资料,估价对象不动产权利人为现代投资股份有限公司。

估价对象的权利人为现代投资股份有限公司,共有情况为单位所有,土地性质出让,土地用途为商业用地,房屋用途为商业,房屋结构为钢筋混凝土结构,土地使用期限为2054-9-14,本次评估对象为不动产权证中的一部分,一楼法式餐厅(建筑面积424平方米);具体的不动产登记情况见下表:

不动产登记情况一览表

估价对象	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	所在楼层/总楼层	估价对象建筑面积/总建筑面积 (m ²)	共有宗地面积 (m ²)
1	湘(2022)长沙市不动产权	现代投资股份有限公司	单独所有	长沙市天心区芙蓉南路二段128号现	1/10	424/58387.83	266588.16



第 0106578 号		代广场 101			
-------------	--	---------	--	--	--

注：此证为总证，估价对象未单独办理不动产权资料，估价对象面积为委托方依据法式餐厅平面图及委托书确定；

3. 建筑物基本状况

项目	详细情况
名称	现代投资股份有限公司单独所有的坐落于长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号现代华天大酒店 1 楼法式餐厅
建筑规模	估价对象建筑面积为 424 平方米
四至	东临芙蓉南路、南临豹塘路、西邻现代雅境园，北邻湖南省企业信息管理局
建筑结构	钢筋混凝土
设施设备	整栋大楼配备电梯，中央空调、室内水、电，通讯、网络等设施设备完善，均可正常使用
建筑用途	商业
层高	估价对象层高约 4.5 米
装饰装修	估价对象价值时点为精装修，于价值时点闲置。
空间布局	开间商业布局，平面布置合理。
建筑功能	通风采光良好，内、外墙均做了专业保温、隔热、防渗处理，建筑功能良好，日照充足
外观	整栋建筑外墙蓝色玻璃幕墙为主，大理石饰面为助。
建成时间 (新旧程度)	估价对象 2015
所在层数/总层数	估价对象 1/10
利用现状及维护保养情况	根据估价人员实地查勘获悉，估价对象入户玻璃推拉门、大厅为地毯，厨房与隔间均为瓷砖，隔间门为推拉门，不锈钢窗户、维护保养较好，成新度较好。

4. 土地基本状况

四至	东临芙蓉南路、南临豹塘路、西邻现代雅境园，北邻湖南省企业信息管理
土地面积	估价对象共有宗地面积 266588.16 平方米
土地用途	商业用地
土地使用权类型	出让
土地使用期限	根据委托方提供的《不动产权证》，土地使用权终止日期为 2054-9-14，于价值时点的剩余使用年限为 28.23 年
土地形状	基本规则
地形地势	地形为平原，地势平坦
地质条件	无异常地质现象，地质状况为 >25 吨/m ²
土壤	未污染
开发程度	土地开发程度达“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯、



五、价值时点

依《房地产估价合同》约定价值时点 2026 年 6 月 30 日。即本次评估价值时点为 2026 年 6 月 30 日。

六、价值类型

(1) 本次评估价值系估价对象的市场租金。

(2) 估价结果是为了解估价对象现行市场租金提供参考依据, 不考虑估价对象查封、抵押等担保物权和其他优先受偿权的因素。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下, 结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下, 结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1. 合法原则: 房地产估价必须以房地产的合法利用为前提。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则, 具体来说有以下几个方面: 在合法产权方面, 应为房地产权属证书和相关证件为依据; 在合法使用方面, 应以城市规划、土地用途管制等为依据; 在合法处分方面, 应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据; 在其他方面, 如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

在合法产权方面, 估价对象已办理总的不动产登记, 并以其为合法性依据; 在合法使用方面, 估价对象于价值时点虽空置, 但整栋大楼已投入正常使用, 符合城市规划要求, 故本次评估遵循合法原则。

2、最高最佳利用原则: 房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说, 房地产评估价格应是在合法利用方式下, 各种可能的利用方式中, 能获得最大受益的利用方式的估价结果。

估价对象已办理不动产登记, 房屋正常使用, 成新率良好, 各方条件有利于估价对象维持现状使用; 根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场调查分析, 估价对象目前不具备开发或再开发潜力, 也不具备更新改造、改变用途、改变规模、重新开发以及某种组合或其他特殊利用的条件, 维持现状用途为其最高最佳利用方式。

3. 替代原则: 同一个市场中的具有相近效用的房地产, 其价格应当相



近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

本次估价测算使用的比较法和收益法中租金收益的确定就是以替代原则为基础的。

4. 价值时点原则：估价实际上是求取某一时点的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

本报告价值时点为评估专业评估现场查勘之日即 2026 年 6 月 30 日。

5. 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。所谓“独立”，就是要求估价师和房地产估价机构与估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”就是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本公司及估价师在遵循独立、客观、公正原则的基础上对本估价对象进行了评估。

估价对象参数选取及结果的确定均有可靠来源和依据，符合谨慎原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行。2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正。2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人



民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国房地产司法处置管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号）；

5. 《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，2021年1月1日起实施）；

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

7. 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日国务院令第656号发布；根据2019年3月24日国务院令第710号修订）；

8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号公布，根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正）；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

10. 《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理方法》（湖南省人民政府令第218号，2007年12月31日）；

11. 财政部关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号，2018年5月1日）；

12. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；

13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》通过）；

14. 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

（二）技术规程

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

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

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



2014年12月1日];

4. 湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果（2023年1月1日）

5. 《房地产估价报告评审标准》

（三）估价委托人提供的估价对象有关的资料

1. 估价委托人的《营业执照》复印件；
2. 委托方提供的有关待估房地产产权资料；
3. 估价委托人提供的估价对象《平面图》。

（四）注册房地产估价师调查搜集的相关资料

1. 注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；
2. 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；
3. 估价对象类似房地产交易案例、租赁案例等资料；
4. 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；
5. 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

（一）各种估价方法的名称和定义

根据《房地产估价规范》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

1. 比较法：选取一定数量可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交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：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：是以重建或重置的思路求得房地产价格的一种评估方法，其评估原理建立在重置成本的理论基础之上，以假设重新建造待估房地产所需要的成本为依据而评估房地产价格的一种方法，即以重



置一宗与待求房地产有同等效用的房地产所需投入的各项费用，再加上一定的利润和应纳税金来确定房地产价格。

4. 假设开发法：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。

（二）估价方法的适用性分析及选用

依据《房地产估价规范》第 4.1.2 条之规定，估价方法的选用应符合下列规定：

（1）估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（4）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。

I. 采用的方法

（1）由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的租赁案例，因此适宜选用比较法进行评估；

（2）估价对象位于现代华天大酒店一楼商业用房，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，测算出估价对象市场租金价值。故适宜采用收益法进行估价。

II. 未选取的方法及理由

（1）具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的商业用房，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

（2）由于估价对象为商业房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对



个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估；

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估，将估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

3. 估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经反复研究，确定本次估价的技术路线为：

采用比较法及收益法测算估价对象商业用房房地产市场租金价值进行估价，并对两种方法所得结果综合分析，确定估价对象房地产市场租金单价，进而求得估价对象房地产市场租金价值。

(1) 本次比较法估价的步骤为：选取一定数量类似房地产租赁可比实例，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。

比较法计算公式如下：

估价对象价格 = 可比实例租赁价格 × 租赁交易情况修正系数 × 租赁市场状况调整系数 × 租赁房地产状况调整系数

(2) 本次收益法估价的步骤为：首先求取房地产市场价值，再倒推测算出市场租金。

收益法的计算公式如下：

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

其中：V—收益价值（元/m²）

A—净收益（元/m²）

Y—报酬率（%）

g—净收益增长率

n—收益年起（年）

(3) 对各估价方法的测算结果进行校核，在确认以上估价方法的测算结果无差错后，对各估价方法的测算结果进行比较分析，在确认其之间差异的合理性后，合理确定最终估价结果。



十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场租金价值的因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场月租金为 19,080.00 元/月，市场年租金为 228,960.00 元/年。评估详细的结果及有关说明请见后附的《估价结果明细表》等相关资料。

估价结果明细表

估价对象	权利人	坐落	结构	用途	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元 /m ² ·月)	月租金 (元)	年租金 (元)	备注
1	现代投资股份有限公司	长沙市天心区芙蓉南路二段 128 号长沙现代华天大酒店	钢混	商业	424.00	45.00	19,080.00	228,960.00	
合计		/	/	/	424.00	/	19,080.00	228,960.00	

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张大仁	4319970098		2026 年 7 月 7 日
凤玉莲	4519970003		2026 年 7 月 7 日

十二、实地查勘日期：

2026 年 6 月 30 日—2026 年 6 月 30 日。

十三、估价作业日期：

2026 年 6 月 30 日—2026 年 7 月 7 日。



附件

- 1、 房地产估价委托书；
- 2、 委托方营业执照；
- 3、 《不动产权证》及《平面图》；
- 4、 估价对象位置示意图；
- 5、 估价对象现场照片；
- 6、 房地产评估公司营业执照；
- 7、 房地产评估资质证书；
- 8、 房地产估价人员资格证书。

（以上资料为复印件）

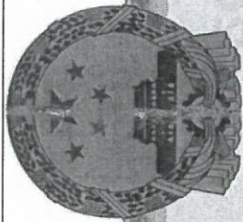
房地产估价委托书

湖南联信房地产土地资产评估有限公司：

因了解房地产市场租金事宜，我方委托贵公司对湖南华天酒店管理有限现代华天大酒店1楼法式餐厅(建筑面积424平方米)商业房地产市场租金进行评估。为确保评估能独立、客观、公正、合理地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、向贵方提供的身份资料、资产权属证明文件及其他资料真实、准确、完整、有效；
- 3、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。





营业执照

统一社会信用代码
91430103MACPUPC0X9

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	湖南华天酒店管理有限公司现代华天大酒店	负责人	陈仕英
类型	其他有限责任公司分公司	成立日期	2023年07月07日
经营范围	一般项目：凭总公司授权开展经营活动。（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） 目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
经营场所	湖南省长沙市天心区芙蓉南路二段128号现代广场101		



登记机关

2023年7月7日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

限于使用，再次复印无效

湘（2022）长沙市不动产权第0106758号

权利人	现代投资股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天心区芙蓉南路二段128号附10-101
不动产单元号	430103003004GB00138F00610029
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	办公用地/办公
面积	共有宗地面积26658.11平方米/房屋建筑面积58387.83平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2054-09-14
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：49467.61平方米； 分摊建筑面积：8920.22平方米。
附记	房屋用途：101及其复式与办公、精品店、酒店用附、会所等

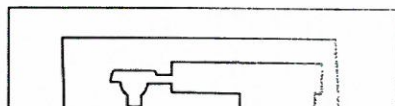
扫描全能王 创建

产权配图



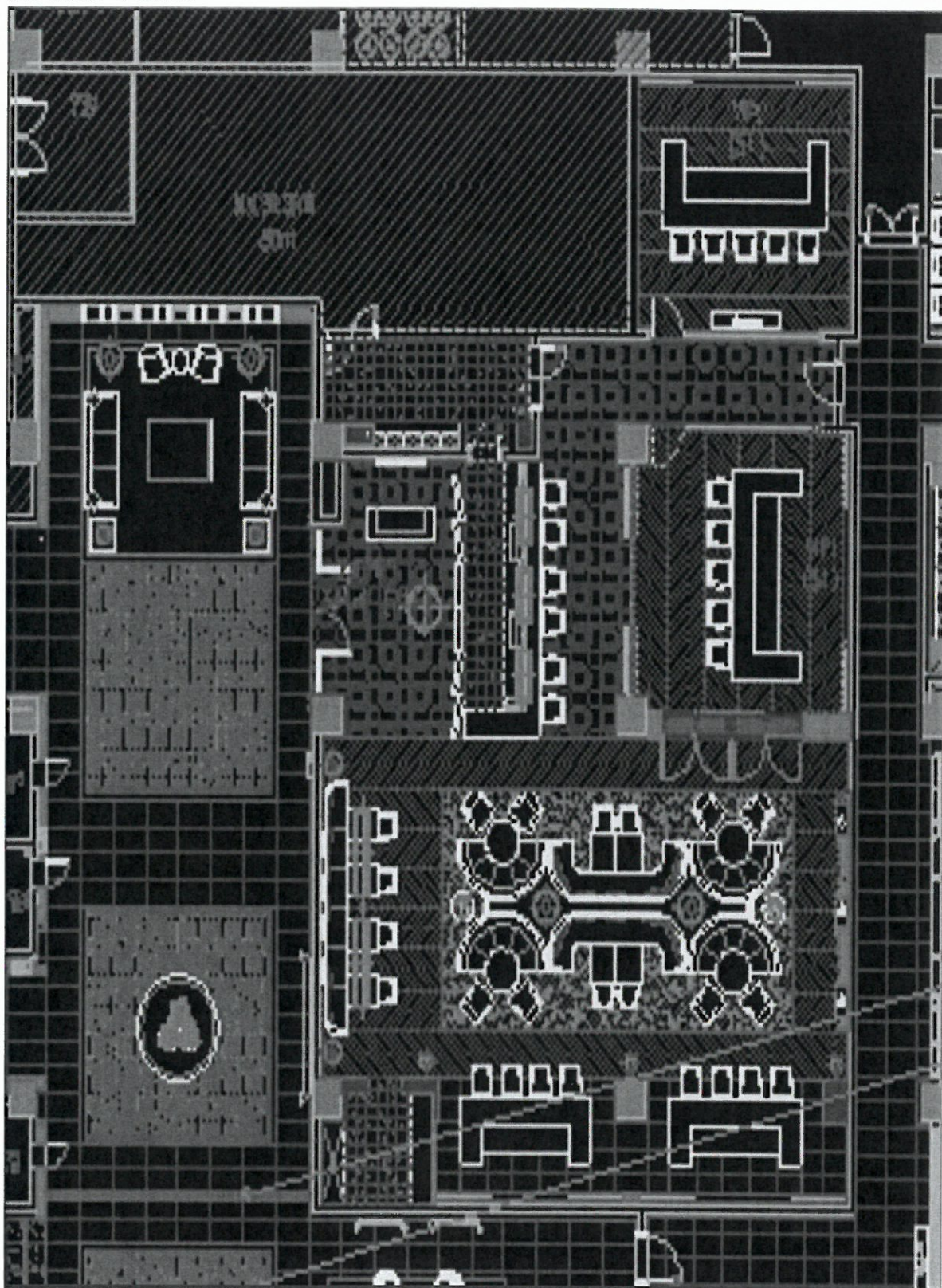
宗地图

不动产宗地图

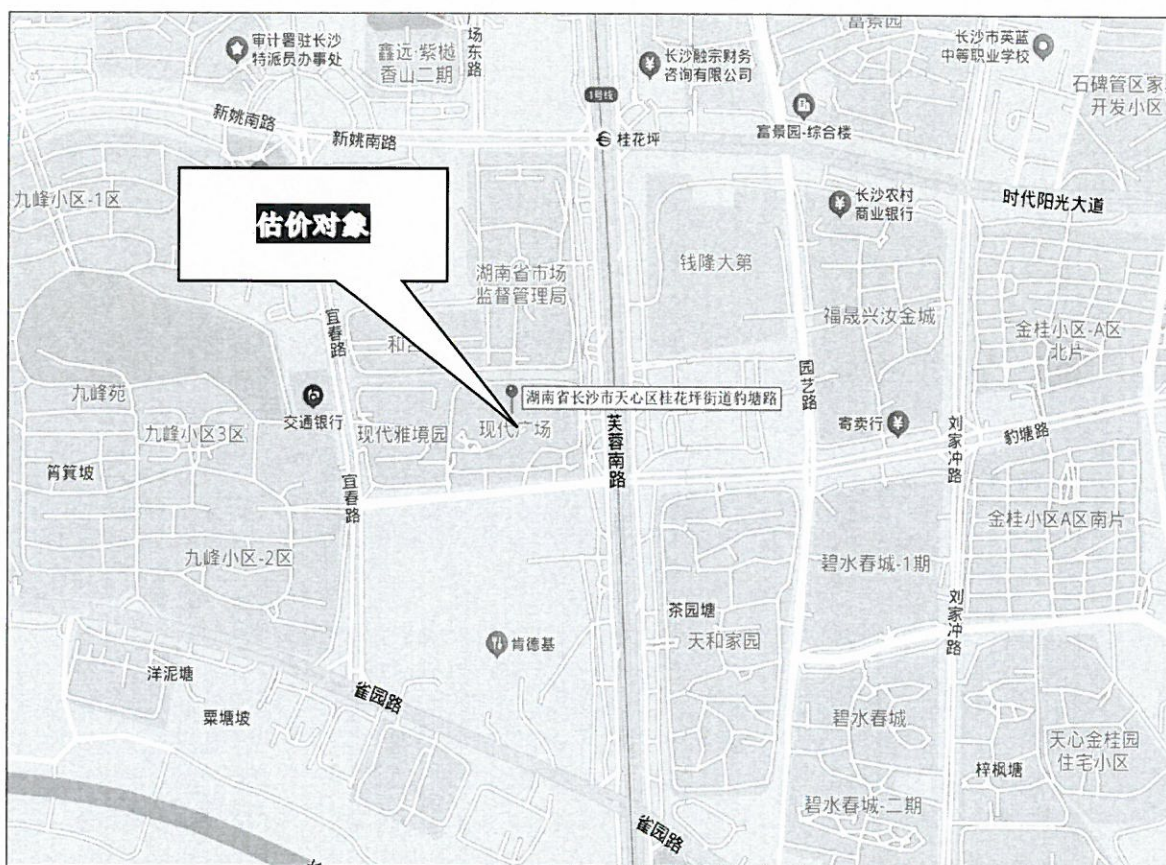


扫描全能王 创建

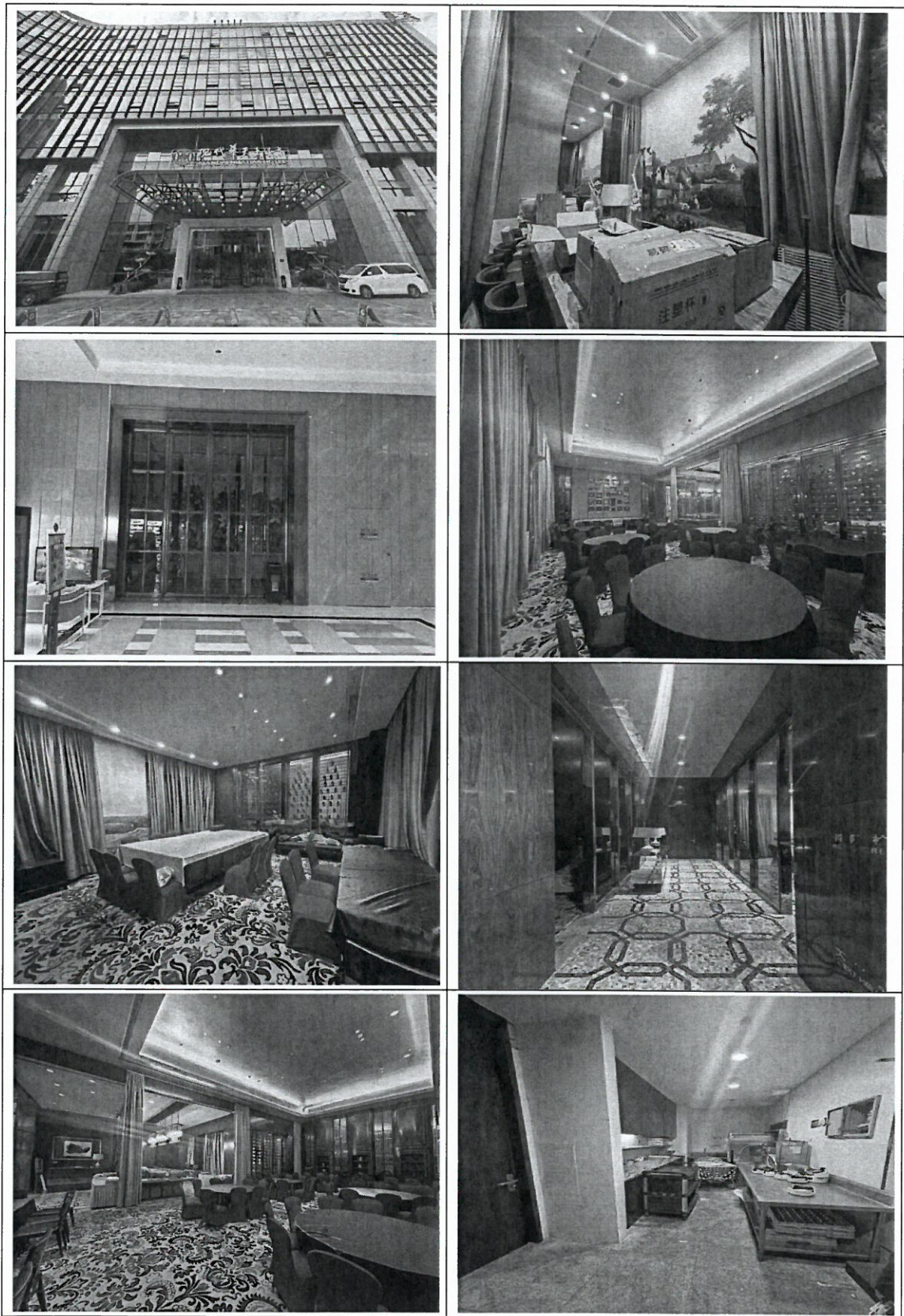
法式餐厅平面图:



估价对象位置示意图



估价对象现勘照片



房地产评估公司营业执照



统一社会信用代码
91430111792392128Q

营业执照
(副本)

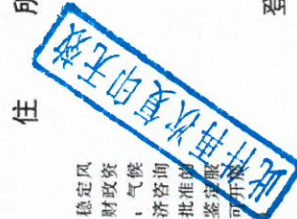
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



副本编号: 1-1

名称 湖南联信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 郭奇
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; 社会稳定风
险评估; 价格鉴证评估; 工程造价咨询业务; 工程造价咨询业务; 财政资
金项目预算绩效评价服务; 大数据服务; 不动产登记代理服务; 气候
可行性论证咨询服务; 机动车鉴定评估; 房地产咨询; 社会经济咨询
服务; 信息技术咨询服务; 信息系统集成服务; (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
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
业务; 测绘服务。(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 贰佰壹拾捌万元整
成立日期 2006年09月25日
住所 长沙市雨花区侯家塘街道芙蓉中路二段
359号佳天大厦1701房



登记机关

2023年12月7日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

房地产评估资质证书

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：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

郭奇

长沙市雨花区侯家塘街道芙蓉中路二段 359 号佳天大厦 1701 房

91430111792392128Q

一级

湘建房估(长)字第 0520264 号

二〇二五年三月十九日至二〇二八年三月十八日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：15 名



房地产估价师资格证书

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. 00356947

姓名 / Full name

张大仁

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

43021919640111581X

注册号 / Registration No.

4319970098

执业机构 / Employer

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2029-01-25

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. 00320609

姓名 / Full name

凤玉莲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450304197209091546

注册号 / Registration No.

4519970003

执业机构 / Employer

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-06-05

持证人签名 / Bearer's signature

