

长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的
万代大厦拟出租房屋租金市场价格

资产评估报告

湘广信评报字（2026）第 0006 号

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所
（普通合伙）

二〇二六年一月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 4343060008202600006
合同编号: 湘广信评合字〔2026〕第0006号
报告类型: 法定评估业务资产评估报告
报告文号: 湘广信评报字〔2026〕第0006号
报告名称: 长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的万代大厦拟出租房屋租金市场价格资产评估报告
评估结论: 60,370.00元
评估报告日: 2026年01月12日
评估机构名称: 湖南广信资产评估土地房地产估价事务所(普通合伙)
签名人员: 王玉晖 (资产评估师) 正式会员 编号: 43000203
彭国锋 (资产评估师) 正式会员 编号: 43040027



(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: 2026年01月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	2
摘 要	3
一、绪言	5
二、评估机构	5
三、委托方及其他资产评估报告使用人	5
四、评估目的	6
五、评估对象和评估范围	6
六、价值类型及其定义	7
七、评估基准日	7
八、评估依据	7
九、评估方法	8
十、评估程序实施过程 and 情况	10
十一、评估假设	11
十二、评估结论	12
十三、特别事项说明	12
十四、资产评估报告使用限制说明	13
十五、评估报告日	14
十六、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足本次评估目的的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所

Hunan Guangxin Asset Appraisal Land Real Estate Appraisal Office

长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的 万代大厦拟出租房屋租金市场价格 资产评估报告

摘 要

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）接受长沙万代广场物业发展有限公司（以下简称“长沙万代物业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的部分房屋租金市场价格在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据本次评估业务委托书，确定长沙万代物业的万代大厦部分房屋租金市场价格，为长沙万代物业公司拟出租万代大厦部分房屋经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：本次评估对象为长沙万代物业公司的万代大厦部分拟出租房屋租金。

三、评估范围：长沙万代物业公司万代大厦拟出租房屋。主要包括如下：

万代大厦 15 楼 1554 房，面积 146.37 平方米，无房屋产权证，目前空置。（实际使用面积需以测量为标准）。

四、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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。

五、评估基准日：根据评估目的，由委托方确认本次资产评估的基准日为 2025 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

根据对长沙万代物业公司万代大厦部分房屋基本情况进行分析，本次对长沙万代物业公司万代大厦拟出租房产采用市场法进行评估。

经采用市场法评估，长沙万代广场物业发展有限公司位于长沙市黄兴中路 87 号（原 101 号）长沙万代大厦部分房屋于评估基准日 2025 年 12 月 31 日年总金额为人民币陆万零叁佰柒拾元（小写 60,370 元）。具体结果见下表：

房地产租金汇总表				
序号	名称	面积（m ² ）	日租金（元/天·m ² ）	年租金（元）
1	万代大厦 15 楼 1554 房	146.37 平方米	1.13	60,370
	合计			60,370

八、有关说明

根据委托合同的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起，至 2026 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所

Hunan Guangxin Asset Appraisal Land Real Estate Appraisal Office

湘广信评报字〔2026〕第 0006 号

长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的 万代大厦部分房屋租金市场价格 资产评估报告

长沙万代广场物业发展有限公司：

一、绪言

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）接受长沙万代广场物业发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对长沙万代广场物业发展有限公司产在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下。

二、资产评估机构

机构名称：湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）

地 址：长沙市芙蓉中路标志房产 2403 室

资格类型：湖南省财政厅核发的《资产评估资格证书》

证书编号：43060008

执行合伙人：王玉晖

三、委托方及其他资产评估报告使用人

（一）委托方、被评估单位（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

1、委托方、资产占有方企业基本情况

企业名称：长沙万代广场物业发展有限公司（以下简称“长沙万代物业”）

法定住所及经营场所：湖南省长沙市开福区黄兴路 101 号

统一社会信用代码：91430100616603432G

法定代表人：陈华军

注册资本：7000 万元人民币

经营范围：写字楼出租和本公司大楼物业管理、房地产开发，住宿、中西餐饮。

（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、历史沿革

长沙万代广场物业发展有限公司成立于 1993 年 02 月 15 日，注册资本人民币 7000 万元。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位系同一单位。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

四、评估目的

本次评估目的是通过对长沙万代物业公司的万代大厦部分房屋租金市场价格进行评估，为长沙万代物业公司拟招租的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为长沙万代广场物业发展有限公司的万代大厦部分房屋租金市场价格，与本次委托人委托评估对象一致。

（二）评估范围

万代大厦 15 楼 1554 房，面积 146.37 平方米，无房屋产权证，目前为空置状态。

（实际使用面积需以测量为标准）。

与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

本次委估房屋为长沙市黄兴中路 87 号（原黄兴路 101 号）长沙万代大厦，建筑物为钢混结构，建成于 1993 年。房屋类型为多层综合楼，建筑结构是采用钢筋混凝土整板基础、条形基础，装修为精装修。根据委托人提供的《房屋租赁合同》及《湖南省深化国有企业改革联席会议办公室主任办公会议纪要》（[2016]第一次），确认纳入评估范围的房屋确属长沙万代广场物业发展有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由长沙万代广场物业发展有限公司承担相应责任。

六、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

七、评估基准日

- 1、本次评估选取的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。
- 2、评估基准日是由委托人确定的；
- 3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

八、评估依据

1、行为依据

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）与长沙万代广场物业发展有限公司签订的《资产评估委托合同》。

2、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
- （3）《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
- （4）《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
- （5）其他相关的法律、法规文件。

3、评估准则依据：

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- (6)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (7)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

4、资产评估指南

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

5、资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

6、产权依据：

《湖南省深化国有企业改革联席会议办公室主任办公会议纪要》；

7、取价依据及参考依据：

- (1)评估人员询价、市场调查收集的有关资料、信息。
- (2)其他资料。

九、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法。

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

（二）评估方法的选取

房地产租金的评估可以从成本法中衍生，根据房屋租金的构成因素实际测算各因

素费用，相加后求出试算租金。通常租金由折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等组成。委估房地产为商业写字楼，租金相关构成因素取得较复杂，具有不确定性，不能准确反映真实租金水平，因此不宜采用成本法。

房地产租金的评估可以从收益法中演变，需先知道委估房地产的价格，在确定其资本化率后，求出纯租金，然后加上出租时所发生的费用，一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失等。由于长沙市房地产市场的租售比较低，房地产的市场价格与其真实租金水平不匹配，不能准确反映真实租金水平，因此不宜采用收益法。

评估人员根据市场调查，长沙市房产租赁市场活跃，能在近期租金交易市场上收集到与被评估资产相似的租金交易案例，所以结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，采用市场法较能准确反映真实租金水平，故本次对待估房地产的租金采用市场法进行评估。

运用市场比较法求取评估对象房地产租赁价格，是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的年租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的租赁价格。

市场法计算公式：

评估值（委估对象的市场租金价格）=比较实例的租金价格×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

修正因素：

交易情况修正：由于要求评估的委估对象的价格是客观合理的，所以，如果可比实例的成交价格有非正常因素，则应将其调整为正常的合理价格。

交易日期修正：将可比实例在其成交日期时的价格调整为在基准日时的价格。

房地产状况修正：可以分为区位、权益和实物三大方面。

（1）区域因素状况修正：包括交通条件、繁华程度、公共配套服务、周围道路类型、基础设施状况、保证率、环境状况、城市规划等影响房地产价格的因素。

（2）个别因素修正：包括建筑结构、建筑面积、所在层数、类型、装修、布局、建成年代等。

十、评估过程

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的资料清单，评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与资产占有方相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）现场工作阶段

1、企业介绍

听取资产占有方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解委估房屋的使用情况、经营状况、房屋状态等情况。

2、审阅核对资料

对资产占有方提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。搜集并核实产权资料。

3、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对委估资产进行详细勘查、并做好记录，对实物资产进行盘点勘查。

4、调查访谈

根据资产占有方提供的相关资料，与企业管理层人员了解资产的情况，未来可以处置方式等达成共识。

5、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交所内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本所内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

十一、评估假设

评估结论一般建立在一定的评估假设基础上，假设条件是评估结论成立的前提条件，若未来有关条件与评估假设相比发生较大变化，将对评估结论产生影响。评估报告使用人应在充分关注和恰当理解评估假设的前提下，正确使用评估结论。评估机构和资产评估师不承担因评估报告使用人为恰当理解评估假设而不当利用评估结论产生的后果，也不承担由于假设条件的改变而导致评估结果变化的责任。

本次采用的有关评估假设如下：

- 1、评估对象在评估基准日处于完好状态并满足基本使用功能，能够在合理的使用期限内持续有效地使用；
- 2、本次评估结论是基于评估对象为办公用途的假设前提上作出的；
- 3、评估对象无产权纠纷；
- 4、产权持有单位提供的全部资料是真实、完整的，且委托评估资产不涉及尚未揭示的对外抵押、担保事项或未付款项等优先负债；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估资产造成的重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十二、评估结论

经采用市场法评估，长沙万代广场物业发展有限公司位于长沙市黄兴中路 87 号（原 101 号）长沙万代大厦部分房屋于评估基准日 2025 年 12 月 31 日年总金额为人民币陆万零叁佰柒拾元（小写 60,370 元）。具体结果见下表：

房地产租金汇总表				
序号	名称	面积 (m ²)	日租金 (元/天·m ²)	年租金 (元)
1	万代大厦 15 楼 1554 房	146.37 平方米	1.13	60,370
	合计			60,370

十三、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）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，湖南广信资产评估房地产土地估价事务所（普通合伙）及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）长沙万代物业公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）本次评估房产未办理产权证，本次评估未考虑此因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

(2) 本次评估结论租金市场价值为评估基准日不考虑市场行情变化前提下的租金，房屋租金包含出租方承担的房屋类资产的保险费、管理等。

(3) 本次评估结论是基于评估基准日委估资产所处市场条件测算的，并且租金时效性较强，一旦市场条件发生变化对租赁市场产生重大影响时，需要重新进行评估。

(4) 对单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

(六) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

十四、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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资产评估报告的使用人。

3、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评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外；

5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日2025年12月31日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或者部分内容均由湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）负责解释。

十五、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为2026年1月12日。

十六、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

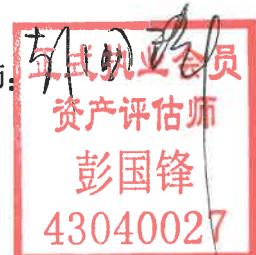
湖南广信资产评估土地房地产估价事务所



资产评估师：



资产评估师：



评 估 报 告 附 件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托方及被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、签字注册资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师的资格证书（复印件）。

房屋建筑物年租金评估明细表

产权持有人：长沙万代广场物业发展有限公司					评估基准日：2025年12月31日			单位：人民币元				
序号	权证号码	房屋建筑物名称	用途	坐落	结构	建成年月	拟出租面积 (建筑面积)	年租金评估 单价	年租金评估值	增值额	增值率	备注
1	无	万代大厦1554	办公	黄兴中路87号（原 101号）长沙万代大厦	钢混		146.37	412.45	60,370.00			
合计							146.37	412.45	60,370.00			

填表人：李益丽

填表日期：2025-12-31

评估人员：彭国锋





营业执照

副本编号: 1

(副本) 统一社会信用代码 91430100616603432G

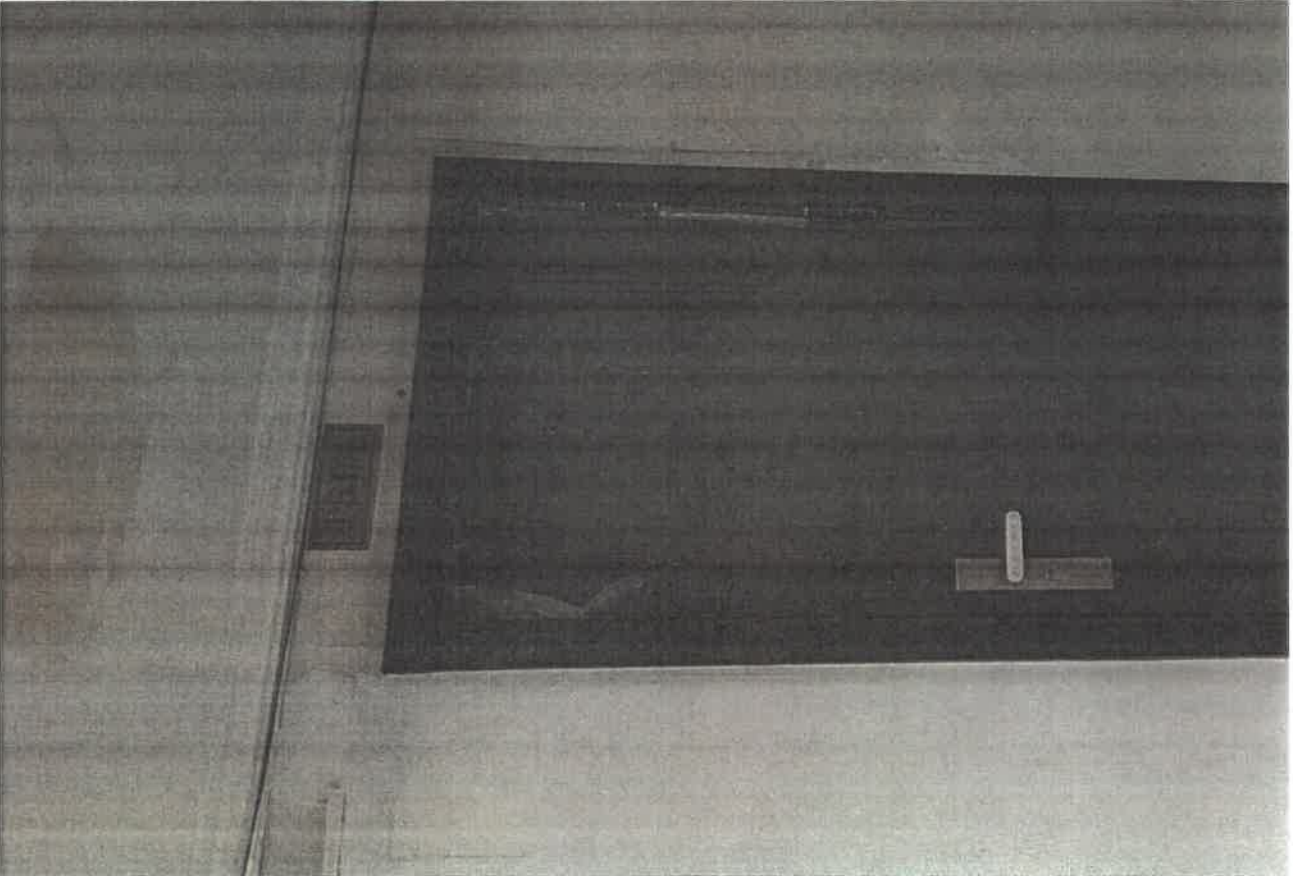
名称 长沙万代广场物业发展有限公司
类型 有限责任公司(台港澳与境内合作)
住所 湖南省长沙市开福区黄兴路101号
法定代表人 陈华军
注册资本 7000.0000万人民币
成立日期 1993年02月15日
经营期限 1993年02月15日 至 2043年02月14日
经营范围 写字楼出租和本公司大楼物业管理、房地产开发,住宿、中西餐饮。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016







委托方及产权持有人承诺函

致湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）：

因 我公司出租房屋 事宜，我公司委托贵所对该经济行为所涉及的 房屋年租金 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准。
- 2、已按规定办理了资产评估立项并获批准。
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事揭示充分。
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理。
- 6、不干预评估工作。

委托方法定代表人签字

（委托方印章）

年 月 日

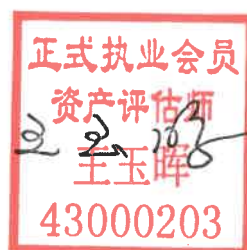
资产评估承诺函

长沙万代广场物业发展有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟招租涉及的万代大厦拟出租房屋租金市场价格，以2025年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。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、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 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：



资产评估师：



二〇二六年一月十二日

长沙万代广场物业发展有限公司拟招租涉及的
万代大厦拟出租房屋租金市场价格
资产评估说明

湘广信评报字（2026）第 0006 号

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所

（普通合伙）

二〇二六年一月十二日



资产评估说明目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 2

第二部分 资产评估说明 3

 第一节 评估对象与评估范围说明 3

 第二节 资产核实情况总体说明 4

 第三节 租金市场法评估技术说明 5

 第四节 评估结论及分析 11

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，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 资产评估说明

第一节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）评估对象

本次评估对象为长沙万代物业公司的万代大厦部分拟出租房屋租金。

（二）评估范围

万代大厦 15 楼 1554 房，面积 146.37 平方米，无房屋产权证，目前为空置状态。（实际使用面积需以测量为标准）。

（三）委托评估的资产权属状况

根据委托人提供的《房屋租赁合同》及《湖南省深化国有企业改革联席会议办公室主任办公会议纪要》（〔2016〕第一次），确认纳入评估范围的房屋确属长沙万代广场物业发展有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由长沙万代广场物业发展有限公司承担相应责任。

本次评估，评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对其法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

二、实物资产的类型和使用状况

委估房屋类资产位于长沙市黄兴中路 87 号（原黄兴路 101 号）长沙万代广场第 15 层的 1554 部分面积计 146.37 平方米，使用面积以实际为准，建成于 1993 年。房屋类型为多层综合楼，建筑结构是采用钢筋混凝土整板基础、条形基础，装修为简单装修。截至评估基准日，建筑物使用状况较好，能正常使用。

第二节 资产核实情况总体说明

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于2026年1月7日对长沙万代公司万代大楼第15层的1554房地产进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

1. 准备阶段

(1) 指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

(2) 审核填报的委估资产清单及相关资料；

(3) 制定清查核实计划。

2. 现场工作阶段

(1) 对被评估建筑物进行了现场勘查，根据申报表，核对建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外形、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况。

(2) 评估人员对委托评估的房屋建筑物做详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况，对委估资产进行清查核实；

(3) 与委托人和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

3. 市场调查阶段

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括近期湖南省长沙市目前执行的前期及其他费用标准以及长沙市的房租市场价格资料等。同时，我们还收集、查阅了同类建筑物的构建资料、房租价格，和委估房屋价格的维修、装修等档案、产权资料等。通过上述资料的搜集工作，使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4. 评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基础日的公允市场价格，得出评估结果后撰写评估技术说明。

第三节 租金市场法评估技术说明

1. 评估对象概况

长沙万代广场万代大楼位于长沙市黄兴中路 87 号（原黄兴路 101 号），为钢混多层综合楼。第 15 层的 1554 部分面积 146.37 平方米，1993 年竣工并投入使用。评估对象东邻绿荫环绕的五一绿化广场，观音乐喷泉、赏奇花异草；西倚波光旖旎的湘江风光带，看沙鸥翔空、望麓山云起；南北为商场林立商业区和长沙步行街。地理位置优越，五一商圈中心位置，公交线路众多，交通十分便捷。该区域周围有商务中心、旅行社、票务中心、名品商场、超市、医院、银行等，商业和文化氛围浓厚。

经现场调查，上述房产维护保养情况较好，内部装修、门窗、上下水、电源等可正常使用。

2. 评估对象产权状况

待估房屋万代大厦相关房屋未办理产权证，面积以委托人提供的数据为准。

3. 评估方法和过程

①技术思路

市场法是房地产租赁市场公开、租赁信息充分时首选的一种方法。市场法评估房屋租赁价格的关键是同一区域内租赁市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集。本次评估对象所在区域租赁市场很活跃、可比交易案例较多，故采用市场法进行评估。

运用市场比较法求取评估对象房地产租赁价格，是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的年租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的租赁价格。

②市场法案例选取分析

（1）选取可比实例需满足的条件

- A. 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- B. 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- C. 可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

D. 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；

E. 可比实例的成交价格应为正常价格或能修正为正常价格；

F. 在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

（2）评估对象同栋其他楼层交易实例分析

根据评估人员现场了解其他楼层出租状况，大部分商户签订租赁合同日期与评估基准日大于一年，且万代大厦内部商户入驻存在限制，本次委估楼层商户行业不得与已有商户冲突，因此万代大厦同栋其他楼层不适宜选为比较实例。

（3）评估对象周边地区交易实例分析

万代大厦位于长沙市最繁华的五一广场商圈，周边房地产租金市场活跃，可比实例较多，评估人员对万代大厦周边相似房地产进行调查，包括但不限于五一大道2020大厦、新世界大厦、平和堂商贸大厦、中天广场、中隆国际、供销大厦、长沙国金中心、五一新干线、明城国际，并将调查结果进行收集整理，通过对近期出租实例的分析，筛选出如下三个比较案例：

案例一：位于五一大道中天广场，可比实例位于中区/共40层，约建成于2007年，属于甲级写字楼，面积238平方米，租赁单价为1.20元/平方米每天，目前入驻主要为办公性质。

案例二：位于第一大道，可比实例位于低区/共40层，约建成于2007年，属于丙级写字楼，面积158平方米，租赁单价为1.20元/平方米每天，目前入驻主要为办公性质。

案例三：位于供销大厦，可比实例位于高区/共31层，属于商业综合体，面积180平方米，租赁单价为1.10元/平方米每天，目前入驻主要为办公性质。

对以上案例进行调查了解后，对三个可比案例建立比较基础：

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
统一财产范围	纯场地出租，不含装修、水电、物业费	纯场地出租，不含装修、水电、物业费	纯场地出租，不含装修、水电、物业费	纯场地出租，不含装修、水电、物业费
统一价格单位	人民币/元/平方米	人民币/元/平方米	人民币/元/平方米	人民币/元/平方米

项目	评估对象	案例一	案例二	案例三
统一税费负担	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
统一付款方式	成交日期一次付清一年租金	成交日期一次付清一年租金	成交日期一次付清一年租金	成交日期一次付清一年租金
统一融资条件	正常融资条件	正常融资条件	正常融资条件	正常融资条件
备注：以上案例均不附赠家具、家电、可移动的设备				

根据评估人员实地勘察后取得比较因素方面的资料，详见下表：

比较因素条件说明表

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称	长沙万代大厦	中天广场	第一大道	供销大厦
交易价格(元/平方米。天)（不含物业费）	待估	1.20	1.20	1.11
交易日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地用途	综合	综合	综合	综合
区域因素	交通条件	便捷	便捷	便捷
	繁华程度	市区最繁华的五一广场商业核心地段，繁华程度高	市区最繁华的五一广场商业核心地段，繁华程度高	市区最繁华的五一广场商业核心地段，繁华程度高
	公共配套服务	大厦所处地段好，周边商业配套齐全，全为高档商场。停车方便，硬件设施都很新，紧挨五一广场、侯家塘、中山亭、皇冠大酒店等。周边配套超市、学校、商场、酒店、医院银行及公园等齐全，生活便利	大厦所处地段好，周边商业配套齐全，全为高档商场。停车方便，硬件设施都很新，紧挨五一广场、IFS、王府井等。周边配套超市、学校、商场、酒店、医院银行及公园等齐全，生活便利	大厦所处地段好，周边商业配套齐全，全为高档商场。停车方便，硬件设施都很新，紧挨芙蓉广场、定王台等。周边配套超市、学校、商场、酒店、医院银行及公园等齐全，生活便利
	周围道路类型	五一商圈中心位置，五一路与黄兴中路交汇处	五一商圈中心位置，五一路与芙蓉路交汇处	五一商圈中心位置，五一路与黄兴中路交汇处
	基础设施状况、保证率	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率 99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率 99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率 99%以上（优）
	环境状况	五一大道，商圈成熟	五一大道，商圈成熟	五一大道，商圈成熟
	城市规划	无规划影响	无规划影响	无规划影响

个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	租赁面积	146.37	238	158	180
	所在层数	第15层（共15层）	中层（共40层）	低区（共40层）	高区（共31层）
	类型	多层综合楼	纯写字楼	纯写字楼	多层综合楼
	装修、布局	精装修，布局不影响利用	精装修，布局不影响利用	精装修，布局不影响利用	精装修，布局不影响利用
	新旧程度	较旧	一般	一般	较旧

根据被评估对象的实际情况，分别对上述比较实例的交易情况、交易时间、区域因素和个别因素进行修正，将因素指标转化为因素条件指数，详见下表：

比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		长沙万代大厦	中天广场	第一大道	供销大厦
交易价格（元/平方米。天）（不含物业费）		待估	1.20	1.20	1.11
交易日期		100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
土地用途		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	交通条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	繁华程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共配套服务	100.00	100.00	100.00	100.00
	周围道路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础设施状况、保证率	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	城市规划	100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积	100.00	100.00	100.00	100.00
	所在层数	100.00	101.00	101.00	101.00
	类型	100.00	103.00	101.00	100.00
	装修、布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	新旧程度	100.00	102.00	102.00	100.00

在确定了各种因素修正系数的基础上,将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得出各因素修正系数,并根据公式计算出委估对象的市场租金价格:

委估对象的市场租金价格=比较实例的租金价格×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。

比较因素修正系数表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		中天广场	第一大道	供销大厦
交易价格(元/平方米。天)(含物业费)		1.20	1.20	1.11
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素说明	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套服务	1.0000	1.0000	1.0000
	周围道路类型	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况、保证率	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素说明	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑面积	1.0000	1.0000	1.0000
	所在层数	0.9909	0.9909	0.9909
	类型	0.9709	0.9909	1.0000
	装修、布局	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	0.9804	0.9804	1.0000
修正后租金(元/㎡)		1.13	1.17	1.10

注:因为比较案例计算出的租金相近,故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场租金测算结果。

$$\begin{aligned}\text{待估房屋的租金} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) \div 3 \\ &= 1.13 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

第四节 评估结论及其分析

一、评估结论

根据对长沙万代广场物业发展有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用市场法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。长沙万代广场物业发展有限公司位于长沙市黄兴中路 87 号（原 101 号）长沙万代大厦部分房屋于评估基准日 2025 年 12 月 31 日年总金额为人民币陆万零叁佰柒拾元（小写 60,370 元）。具体结果见下表：

房地产租金汇总表				
序号	名称	面积（m ² ）	日租金（元/天·m ² ）	年租金（元）
1	万代大厦 15 楼 1554 房	146.37 平方米	1.13	60,370
	合计			60,370

二、评估结论分析

市场法是房地产租赁市场公开、租赁信息充分时首选的一种方法。市场法评估房屋租赁价格的关键是同一区域内租赁市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集。本次评估对象所在区域租赁市场很活跃、可比交易案例较多，故采用市场法进行评估。

运用市场比较法求取评估对象房地产租赁价格，是依据替代原理将待估房地产与类似的房地产在近期的年租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等的修正得出待估房地产在评估基准日的租赁价格。

由于被评估房屋处于长沙市中心地区，所以存在较多与被评估房地产类似用途、规模、标准的土地近期成交实例，所以参照物的选取相对比较容易。同时，为了保证评估结果的公允合理，本次评估选取了三个参照物，对每一个参照物的交易价格进行因素修正，以修正后交易价格的算术平均作为被评估房地产的评估价格。

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）

2026年1月12日

关于纳入评估范围拟出租房屋有关情况说明

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）：

因房屋出租事宜我公司委托贵所对下述房屋租金情况进行评估：

1、万代大厦 15 楼 1554 房，面积 146.37 平方米，现为空置状态，房产未办理产权证。

根据《湖南省深化国有企业改革联席会议办公室主任办公会议纪要》（[2016]第一次），确认纳入评估范围的房屋确属长沙万代广场物业发展有限公司所有，权属无争议。

长沙万代广场物业发展有限公司

2026 年 1 月 9 日





营业执照

统一社会信用代码

91430105796862641A



扫描二维码
“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)

副本编号: 1-1

名称 湖南广信资产评估土地房地产估价事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王玉晖

经营范围 资产评估专业服务; 房地产估价; 土地评估; 森林资源评估; 旧机动车鉴定评估; 房地产司法鉴定; 环境评估; 价格评估; 土地评估咨询服务; 能源评估服务; 科技项目评估服务。
(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)

成立日期 2006年12月27日

合伙期限 2006年12月27日至 2026年12月26日

主要经营场所 长沙市开福区芙蓉中路一段119号标志房产
2403室

登记机关



湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2019〕26号

湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）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：

机构名称由湖南广信资产评估事务所（普通合伙）变更为湖南广信资产评估土地房地产估价事务所（普通合伙）。

相关信息已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：43000203

会员姓名：王玉晖

证件号码：430204*****6

所在机构：湖南广信资产评估土地房地产估价
事务所（普通合伙）

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王玉晖



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43040027

会员姓名：彭国锋

证件号码：430304*****1

所在机构：湖南广信资产评估土地房地产估价
事务所（普通合伙）

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：



(有效期至 2026-04-30 日止)