



房地产估价报告

估价项目名称：韶山供水有限公司拟出租涉及的位于韶山市竹鸡墩阳光水岸 A 栋 02、03 号（建筑面积 437.49 平方米），04 号（建筑面积 46.44 平方米），05 号商铺（建筑面积 195 平方米），06、07 号（450 平方米），08、09 号（建筑面积 384 平方米），10 号（建筑面积 217 平方米）及供水办公楼 05 号、06 号、07 号（建筑面积 376 平方米）的共计 7 处商业房地产（房屋总建筑面积 2105.93 平方米）年租赁价值评估

估价委托人：韶山供水有限公司

房地产估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师及注册号：胡建 4320160015

吴磊 4320240023

估价报告出具日期：2026 年 2 月 5 日

估价报告编号：湘万源房评〔2026〕（估）字第 1001 号

致估价委托人函

韶山供水有限公司：

承蒙委托，我对韶山供水有限公司所有的位于韶山市竹鸡墩阳光水岸 A 栋 02、03 号（建筑面积 437.49 平方米），04 号（建筑面积 46.44 平方米），05 号商铺（建筑面积 195 平方米），06、07 号（450 平方米），08、09 号（建筑面积 384 平方米），10 号（建筑面积 217 平方米）及供水办公楼 05 号、06 号、07 号（建筑面积 376 平方米）的共计 7 处商业房地产（房屋总建筑面积 2105.93 平方米）年租赁价值进行了评估。

估价目的：为估价委托方确定该 7 处房地产在完全产权下的租赁价值进行评估。

估价对象：位于韶山市竹鸡墩阳光水岸 A 栋 02、03 号（建筑面积 437.49 平方米），04 号（建筑面积 46.44 平方米），05 号商铺（建筑面积 195 平方米），06、07 号（450 平方米），08、09 号（建筑面积 384 平方米），10 号（建筑面积 217 平方米）及供水办公楼 05 号、06 号、07 号（建筑面积 376 平方米）的共计 7 处商业房地产（房屋总建筑面积 2105.93 平方米）租赁商业房地产使用权。

价值时点：根据委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》，确定本次评估价值时点为 2026 年 1 月 20 日。

价值类型：市场租金价值。

本次价值类型为估价对象作为租赁房屋在价值时点的客观市场租金价值，指估价对象在正常租金交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在租金价值时点自愿进行租金交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法、替代等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，

确定估价对象于价值时点 2026 年 1 月 20 日的年租金总价为 31.89 万元（人民币大写叁拾壹万捌仟玖佰元整）。

评估的详细结果及有关说明，详见本函后附的《估价对象租金价值结果表》及《估价结果报告》。

特别提示：

1. 本报告结论仅为委托方确定涉及房地产年租赁租金。
2. 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》原件供估价机构查核，本次评估以其提供的复印件与原件资料完全一致为假设前提。
3. 估价对象未按户号分别进行不动产权登记，此次评估涉及各房屋面积以委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》为准。
4. 本次估价结果和估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其他用途，估价结果本身并无强制执行力，也不能作为估价对象可实现价格的保证。本次估价结果和估价报告不能应用于其他目的。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人

二〇二六年二月五日

估价对象租金价值结果表

估价期日：2026年1月20日

序号	权利人	《不动产权证书》证号	商铺名称	商铺位置	用途	建筑结构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² ·月)	月租金 (元)	年租金总价 (万元)
1	韶山供水有限公司	湘(2024)韶山市不动产权第0000653号	阳光水岸A栋02、03号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	437.49	10.2	4462	5.35
2			阳光水岸A栋04号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1/6	46.44	17.5	813	0.98
3			阳光水岸A栋05号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	195	11.1	2165	2.60
4			阳光水岸A栋06、07号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	450	14.9	6705	8.05
5			阳光水岸A栋08、09号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	384	11.5	4416	5.30
6			阳光水岸A栋10号商铺	韶山市竹鸡墩阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	217	11.1	2409	2.89
7	韶山供水有限公司	湘(2024)韶山市不动产权第0000690号	供水办公楼05号、06号、07号商铺	供水办公楼	办公	混合	1/5	376	14.9	5602	6.72
合计	/	/	/	/	/	/	/	2105.93	/	/	31.89

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	11
四、估价对象	11
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业日期	21
项目风险提示	22
附 件	24

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- 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自己独立、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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等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. 我公司已委派注册房地产估价师于 2026 年 1 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对查勘标的物的客观性、真实性承担责任，但对估价对象标的物的勘察，仅限于标的物的外观使用状况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑物质量进行调查的责任及其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7. 本估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对本报告的结论本身和采用方法合乎规范要求负责。
- 8. 根据委托方的要求，本次评估价值时点设定为现场查勘（委托时间）之日，即 2026 年 1 月 20 日。
- 9. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
胡 建	4320160015	
吴 磊	4320240023	

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但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、估价报告结论成立的假设条件

1. 一般假设：

是指估价项目通常有的、常见的估价假设。本次评估的一般假设如下：

(1) 假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

(2) 本次租金价值评估，委托方提供了《房地产租赁价值咨询委托书》《不动产权证书》，本次估价所采用的房屋坐落、建筑面积等是以此为依据，本次评估所采用的估价对象权利人、可租赁房屋面积、出租期限等均以此为依据，并以估价对象在价值时点的状况为依据进行评估。注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3) 注册房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，注册房地产估价师假定估价对象能正常安全使用。

(4) 区域因素按现有状况和城市规划发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(5) 估价对象的空间布局形式、层高、室内外装饰装修等情况以其在价值时点的状况为依据进行描述。

(6) 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

(7) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查，估价对象建筑面积、土地面积与《不动产权证书》记载建筑

面积、土地面积大体相当。

(8) 估价对象为一整体物业的局部，本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益和各项服务配套设施及道路交通使用的权益为假设前提。

2. 未定事项假设：

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

此次评估所作的未定事项假设为：完全产权下的房地产租赁价格评估，不考虑现有租赁合同对其影响，无抵押权等他项权利。

3. 背离事实假设：

是指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。

根据委托方提供的《房地产租赁价值咨询委托书》《不动产权证书》，本次评估目的为房地产完全产权下的租赁价值进行评估，权利人为韶山供水有限公司，不考虑现有租赁合同对其影响。

4. 不相一致假设：

是指在估价对象实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间的不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等合理假定。

此次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设：

是指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，对缺少该资料的说明以及相应的估价对象状况的合理假定。

此次出租价值评估无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 应用本估价报告时，本估价报告应用人应明确本次评估的价格定义，以及本估价报告中的“估价的假设和限制条件”。本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房产公开市场价格，本次估价目的为特定条件下形成或成立的正常价格，本次估价目的是为估价委托人在特定价值时点完全产权下的租赁价值进行评估，对于其他估价目的并不适用。若估价目的变更，须另行评估。

2. 本报告估价结果是在特定价值时点的市场状况条件下形成的，其正常使用期限为自本报告出具之日起一年。若国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素重大变化及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响时，本估价结果无效，须重新估价。

3. 本估价报告仅供委托方作为估价对象在价值时点测算期内的一般年租金价值使用，不得作为征收、抵押、课税等其他行为的价值依据。

4. 本报告仅供估价委托人使用。

5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

6. 本估价报告中的任何数据和相关资料不能作为权属确定的依据，权属确定须以相关政府部门认定为准。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：韶山供水有限公司

统一社会信用代码：914303821847405394

二、房地产估价机构

受托估价机构名称：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91430102722535007T

住所：湖南省长沙市文艺路乔庄1号

注册资本：伍佰万元整

经营范围：一般项目：信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；土地整治服务；土壤污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；房地产评估；房地产咨询；价格鉴证评估；机动车鉴定评估；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；资产评估；融资咨询服务；社会稳定风险评估；规划设计管理；自然生态系统保护管理；生态资源监测；森林公园管理；不动产登记代理服务；社会调查（不含涉外调查）；水资源管理；水利相关咨询服务；水土流失防治服务；工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：国土空间规划编制；测绘服务；地质灾害危险性评估；接受司法机构委托开展专业鉴定服务。（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）

成立时间：2000年12月6日

营业期限：2000年12月6日至2030年12月6日

法定代表人：吴跃民

估价资格等级：一级

证书编号：湘建房估（长）字第0110001号

有效期限：2023 年 8 月 29 日至 2026 年 8 月 28 日

联 系 人：胡建

邮编：410000

联系电话：0731-85590151

三、估价目的

为估价委托方确定该 7 处商业房地产在完全产权下的年租赁价值进行评估。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定

估价对象系韶山供水有限公司所有的位于韶山市竹鸡墩阳光水岸 A 栋 02、03 号（建筑面积 437.49 平方米），04 号（建筑面积 46.44 平方米），05 号商铺（建筑面积 195 平方米），06、07 号（450 平方米），08、09 号（建筑面积 384 平方米），10 号（建筑面积 217 平方米）及供水办公楼 05 号、06 号、07 号（建筑面积 376 平方米）的共计 7 处商业房地产（房屋总建筑面积 2105.93 平方米）在完全产权下的租赁房屋使用权。

涉及房屋面积详见下表：

2026 年韶山供水有限公司门店评估明细表

序号	权利人	《不动产权证书》证号	商铺名称	用途	所在层数 / 总层数	商铺面积 (m2)
1	韶山供水有限公司	湘（2024）韶山市不动产权第 0000653 号	阳光水岸 A 栋 02、03 号商铺	商业	1-2/6	437.49
2			阳光水岸 A 栋 04 号商铺	商业	1/6	46.44
3			阳光水岸 A 栋 05 号商铺	商业	1-2/6	195
4			阳光水岸 A 栋 06、07 号商铺	商业	1-2/6	450
5			阳光水岸 A 栋 08、09 号商铺	商业	1-2/6	384
6			阳光水岸 A 栋 10 号商铺	商业	1-2/6	217
7	韶山供水有限公司	湘（2024）韶山市不动产权第 0000690 号	供水办公楼 05 号、06 号、07 号商铺	办公	1/5	376
合计	/	/	/	/	/	2105.93

2. 估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象 1-6 位于韶山市竹鸡墩阳光水岸，所在宗地东临韶山友谊宾馆及供水家属小区、南临韶山竹鸡村民小组及供水家属小区、西临如意路、北临红旗路；估价对象 7 位于韶山市清溪镇湖南省韶山管理局自来水公司竹鸡墩办公楼，所在宗地东临水泥地面通道、南临空坪、西临通道、北临红旗路。

(2) 交通：韶山市内有主干道韶山大道、韶峰大道、韶山路、红旗路、富园路、湘宁线；次干道新杨路、荷叶路等，区域内道路网较密集，此外，区域内的韶山高速公路为进入湖南省韶山市的快速交通通道，省道 1823 线和湘宁公路过境，在韶山竹鸡段、叉路口交汇，区域内对外交通较便捷。估价对象附近设有“竹鸡墩”公交站台，有韶山 1 路、韶山 2 路、韶山 3 路、湘乡至韶山线公交线路在此停靠，公交便捷度较高。

(3) 外部配套设施：所在区域公共配套设施齐全，估价对象周边有韶山学校、韶山中学、韶山市高新小学（新校区）、博友医院骨科、韶山乡中心卫生院、中国邮政储蓄银行、佳信超市、万胜超市等，配套设施齐全。

(4) 基础设施条件：估价对象所处宗地周边地势较平坦，其基础设施条件达到“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）和场地平整，供水、供电的保证度较高。

(5) 周围环境：估价对象周边无大气、噪声等污染，周边环境质量较好。

3. 估价对象权益状况

不动产权证书号：湘（2024）韶山市不动产权第 0000653 号

编号：NQ 43011296173

权利人：韶山供水有限公司

共有情况：单独所有

坐落：韶山市竹鸡墩阳光水岸 A 栋商住楼 1113-1122、2113-2121

号

不动产单元号：430382100026GB00022F00010013

权利性质：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：其他商服用地/商业服务

面积：共有宗地面积 5713.77 m²/房屋建筑面积 1971.72 m²

使用期限：国有建设用地使用权：2006 年 3 月 14 日起 2056 年 3 月 13 日止

权利其他状况：土地使用权面积：440.88 m²；房屋结构：混合结构；专有建筑面积：1887.61 m²，分摊建筑面积：84.11 m²；房屋总层数：6 层；房屋所在层：1-2 层；持证人：韶山供水有限公司。

附记：无

登记时间：2024 年 4 月 30 日

此次估价对象为上述房屋中 02、03 号商铺，04 号商铺，05 号商铺，06、07 号商铺，08、09 号商铺，10 号商铺。

不动产权证书号：湘（2024）韶山市不动产权第 0000690 号

编号：NQ 43011316610

权利人：韶山供水有限公司

共有情况：单独所有

坐落：韶山市清溪镇湖南省韶山管理局自来水公司竹鸡墩办公楼

不动产单元号：430382100026GB00044F00010001

权利性质：国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质：划拨/自建房

用途：机关团体用地/办公

面积：共有宗地面积 1950.097 m²/房屋建筑面积 4078.19 m²

使用期限：/

权利其他状况：房屋结构：混合结构；专有建筑面积：3606.88 m²，分摊建筑面积：471.31 m²；房屋总层数：5 层；房屋所在层：1-5 层；持证人：韶山供水有限公司。

附记：无

登记时间：2024 年 5 月 15 日
此次估价对象为上述房屋中 05、06、07 号商铺。

4. 估价对象实物状况

估价对象 1-6 位于韶山市竹鸡垅阳光水岸 A 栋，实物状况详见下

表：

序号	商铺名称	所在层数/总层数	门	窗	墙面	地面	顶	其他
1	阳光水岸 A 栋 02、03 号商铺	1-2/6	入户卷闸门、玻璃门，小区内部有后门，为防盗门。室内隔间为木门，卫生间玻璃门	铝合金窗，安装有防盗网	墙漆，厨房及卫生间贴瓷砖	瓷砖	石膏吊顶、扣板吊顶	水电设施齐全
2	阳光水岸 A 栋 04 号商铺	1/6	入户玻璃门，室内木门	铝合金窗，安装有防盗网	墙漆	瓷砖	石膏吊顶	水电设施齐全，配备有壁挂式空调
3	阳光水岸 A 栋 05 号商铺	1-2/6	入户卷闸门、玻璃门，室内隔间为木门	铝合金窗，部分有防盗网	墙漆、墙纸	瓷砖、复合地板	石膏吊顶	1 层有玻璃隔断，水电设施齐全
4	阳光水岸 A 栋 06、07 号商铺	1-2/6	入户玻璃门，室内木门、玻璃门	临街落地玻璃窗，其余为铝合金窗，安装有防盗网	一楼大部分墙面贴瓷砖，小部分刷墙漆；二楼墙面刷墙漆，厨房及卫生间墙面贴瓷砖	瓷砖	石膏吊顶、扣板吊顶	水电设施齐全，配备有空调
5	阳光水岸 A 栋 08、09 号商铺	1-2/6	入户卷闸门、玻璃门	铝合金窗，安装有防盗网	墙漆	瓷砖	石膏吊顶	水电设施齐全

序号	商铺名称	所在层数/总层数	门	窗	墙面	地面	顶	其他
6	阳光水岸 A 栋 10 号商铺	1-2/6	入户卷闸门、玻璃门，小区内部有后门，为防盗门。室内隔间为木门，卫生间玻璃门	铝合金窗，安装有防盗网	墙漆、墙纸	瓷砖	石膏吊顶	水电设施齐全

估价对象所在房屋所占土地形状较规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度达到“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯和场地平整）。

估价对象 7 位于韶山市清溪镇湖南省韶山管理局自来水公司竹鸡墩办公楼，实物状况详见下表：

序号	商铺名称	所在层数/总层数	门	窗	墙面	地面	顶	其他
7	供水办公楼 05 号、06 号、07 号商铺	1/5	入户玻璃门，安装有不锈钢伸缩门	临街落地玻璃窗	墙漆	瓷砖	扣板吊顶	水电设施齐全，配备有监控、空调

估价对象所在房屋所占土地形状较规则，土地平整，其利用状况较好，开发程度达到“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯和场地平整）。

五、价值时点

二〇二六年一月二十日。

我公司注册房地产估价师于 2026 年 1 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价对象室内外装饰装修等相关情况均以估价对象在 2026 年 1 月 20 日的状况为依据，故本次评估以注册房地产估价师实地查勘日 2026 年 1 月 20 日作为价值时点。

六、价值类型

本次价值类型为估价对象在价值时点的客观市场租金价值，指估价对象在正常租金交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在租金价值时点自愿进行租金交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）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。

本原则所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括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、实践经验和执业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产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”，就是要求注册房地产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。

（二）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。

本原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院、最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

（三）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。

（四）替代原则

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

根据经济学原理，在同一市场上相同商品有相同的价格。房地产

价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

（五）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、可能利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）依据的有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2017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；本决定自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，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）；

4. 《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，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

5. 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号）；
6. 《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）；
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号发布）；
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）；
9. 《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告（第 5 号））；
10. 湖南省人民政府、湘潭市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等。

（二）有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的估价所需资料：

《房地产租赁价值咨询委托书》《不动产权证书》；

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的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

成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次租赁价值评估选用的测算方法及理由如下：

遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和评估人员掌握的资料，区域存在类似的商服出租案例，估价人员能够通过房地产租赁市场调查获得类似房屋租赁的交易信息，通过对案例房屋性质、租赁期限、租金支付方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正，求取估价对象房地产市场租金价格。综上所述，本次采用比较法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象客观价值的方法。运用比较法估价一般分为 8 个步骤：运用比较法估价一般分为 8 个步骤：①搜集交易实例，②选取可比实例，③建立比较基础，④编制比较因素条件说明表，⑤进行交易情况修正，⑥进行市场状况调整，⑦进行房地产状况调整⑧求取比准价值。

比较法的计算公式为：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数 = 可比实例价格 × 100 / (100 + 交易情况修正值) × (100 + 市场状况调整值) / 100 × 100 / (100 + 房地产状况调整值)。

十、估价结果

根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法等原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2026 年 1 月 20 日的年租金总价为 31.89 万元（人民币大写叁拾壹万捌仟玖佰元整）。评估单价详见《估价对象租金价值结果表》。

估价对象租金价值结果表

估价期日：2026年1月20日

序号	权利人	《不动产权证书》 证号	商铺名称	商铺位置	用途	建筑结 构	所在层数/总层数	商铺面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ² ·月)	月租金 (元)	年租金总价 (万元)
1	韶山供水有限公司	湘(2024)韶山市不动产权第0000653号	阳光水岸A栋02、03号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	437.49	10.2	4462	5.35
2			阳光水岸A栋04号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1/6	46.44	17.5	813	0.98
3			阳光水岸A栋05号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	195	11.1	2165	2.60
4			阳光水岸A栋06、07号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	450	14.9	6705	8.05
5			阳光水岸A栋08、09号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	384	11.5	4416	5.30
6			阳光水岸A栋10号商铺	韶山市竹鸡垸阳光水岸A栋	商业	混合	1-2/6	217	11.1	2409	2.89
7	韶山供水有限公司	湘(2024)韶山市不动产权第0000690号	供水办公楼05号、06号、07号商铺	供水办公楼	办公	混合	1/5	376	14.9	5602	6.72
合计	/	/	/	/	/	/	/	2105.93	/	3180	31.80

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
胡 建	4320160015	
吴 磊	4320240023	

十二、实地查勘期

2026 年 1 月 20 日。

十三、估价作业日期

2026 年 1 月 20 日—2026 年 2 月 5 日。

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

二〇二六年二月五日



项目风险提示

一、项目风险分析

1.市场风险

作为一个房地产出租项目,本项目的市场风险主要在于房地产市场状况因时间变化对房地产租赁价值可能产生的影响。估价对象位于韶山市,房屋租赁市场预计能相对保持平稳,在估价对象实物及区域因素不受意外损害,能正常维护使用,估价对象所在区域租赁价值将基本保持不变,房地产价值具有保值的潜力,注册房地产估价师预计估价对象在未来几年内将能够实现保值。

2.政策风险

本项目的政策风险主要是指与政府相关的一些不确定因素,使得房屋租赁的实际收益与预期收益发生一定偏差,从而有蒙受损失的机会或可能性,如政策变动、规划调整、政府干预等方面带来的风险。

3.社会风险

房屋租赁的主要社会风险主要包括租金无法收取、房屋不当使用、连带法律责任、拆迁风险、租金拖欠、恶意破坏、突发事故风险等。因此需要通过在租赁合同中应明确包括拖欠租金的违约条款、巡视出租房屋,以防止房屋被不当使用等方式,加强沟通、协调,制定应急预案等措施来降低可能的社会风险。

4.资金运作风险

主要指承租方租金逾期等,导致出租方资金链断裂,给其造成经济损失。

5.合同风险

房屋租赁合同可能存在的风险包括不动产权属争议、租金计算不清、违约责任不明确等问题。在签订房屋租赁合同前,应认真审查合同内容,尽可能排除风险。

(二) 风险防范的主要措施

1.加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2.加强租户审核，优先租赁给资金实力雄厚征信良好的企业或个人，同时配合办理相关租赁手续。

3.制定合理的综合改造方案，充分考虑区域居民的意见，化解可能的社会风险。

4.明确房屋租赁合同双方权利和义务，明确约定出租房屋用途、租赁期限、租金标准、违约责任等内容。签订房屋租赁合同前，应仔细查阅合同内容，避免可能存在的风险，确保自身合法权益。

（三）项目出租需注意事项

1.房屋租赁合同是房屋出租人和承租人双方签订的关于出租房屋的占有权和使用权的协议，其内容是出租人将房屋交给承租人使用，承租人定期向出租人支付约定的租金，并于约定期限届满或终止租约时将房屋完好地归还给出租人。房屋租赁合同具体规定租赁双方的权利与义务，在租赁关系存续期间，租赁双方都要受其约束，依照合同先例权利和承担义务。因此在签订房屋租赁合同时一定要注意，把租赁关系可能遇到的各种情况在合同条款中予以明确，且应符合国家以及地方性法规的相关要求，不能影响周边道路交通及运营安全。

附 件

一、委托人提供的《房地产租赁价值咨询委托书》《营业执照》《不动产权证书》复印件；

二、估价对象位置示意图；

三、估价对象内外部影像图片；

四、房地产估价机构营业执照复印件；

五、房地产估价机构备案证书复印件；

六、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

《房地产租赁价值咨询委托书》

房地产租赁价值咨询委托书

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司：

因咨询房地产市场租赁价格的需要，特委托贵公司对涉及的位于韶山市的商业用房完全产权、无他项权利下的年租金价格进行评估，情况如下：

- （一）咨询目的：完全产权、无他项权利下的租赁价格评估。
- （二）价值时点：2026 年 1 月 20 日。
- （三）咨询对象范围界定：韶山供水有限公司实际运行的物业，房屋用途及面积详见《2026 年韶山供水有限公司门店评估明细表》。

2026 年韶山供水有限公司门店评估明细表

序号	权利人	《不动产权证书》证号	商铺名称	用途	所在层数/总层数	商铺面积（㎡）
1	韶山供水有限公司	湘（2024）韶山市不动产权第 0000633 号	阳光水岸 A 栋 02、03 号商铺	商业	1-2/6	437.49
2			阳光水岸 A 栋 04 号商铺	商业	1/6	46.44
3			阳光水岸 A 栋 05 号商铺	商业	1-2/6	195
4			阳光水岸 A 栋 06、07 号商铺	商业	1-2/6	450
5			阳光水岸 A 栋 08、09 号商铺	商业	1-2/6	384
6			阳光水岸 A 栋 10 号商铺	商业	1-2/6	217
7	韶山供水有限公司	湘（2024）韶山市不动产权第 0000690 号	供水办公楼 05 号、06 号、07 号商铺	办公	1/5	376
合计	/	/	/	/	/	2105.93

- （四）其它事项：
- 1、请于 2026 年 2 月 9 提交正式房地产租金价格咨询结果报告。
 - 2、其他资料：《不动产权证书》、营业执照。

我单位对上述材料的真实性、合法性负完全责任

委托单位（盖章）

2026 年 2 月 4

《营业执照》

统一社会信用代码 914303821847405394		营业执照 (副本)		扫描二维码 下载电子营业执照 了解更多登记、 备案、管理、 信用信息。	
名称	湖南供水有限公司	注册资本	伍仟万元整		
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	1992年11月12日		
法定代表人	文端欣	营业期限	长期		
经营范围	城市集中式供水，市政公用工程施工总承包。（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）				
		住所	湘潭市竹鸡岭银河路8号		
		登记机关	2019 年 2 月 0 日		

《不动产权证书》

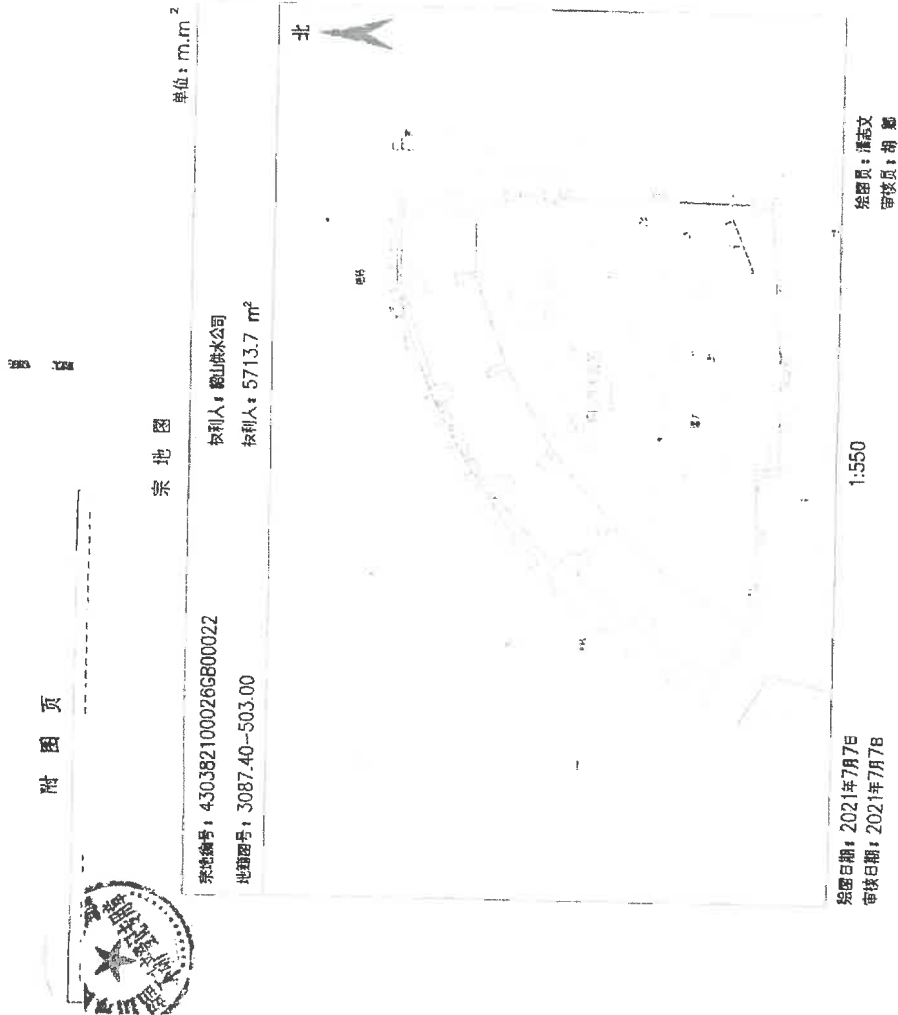
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

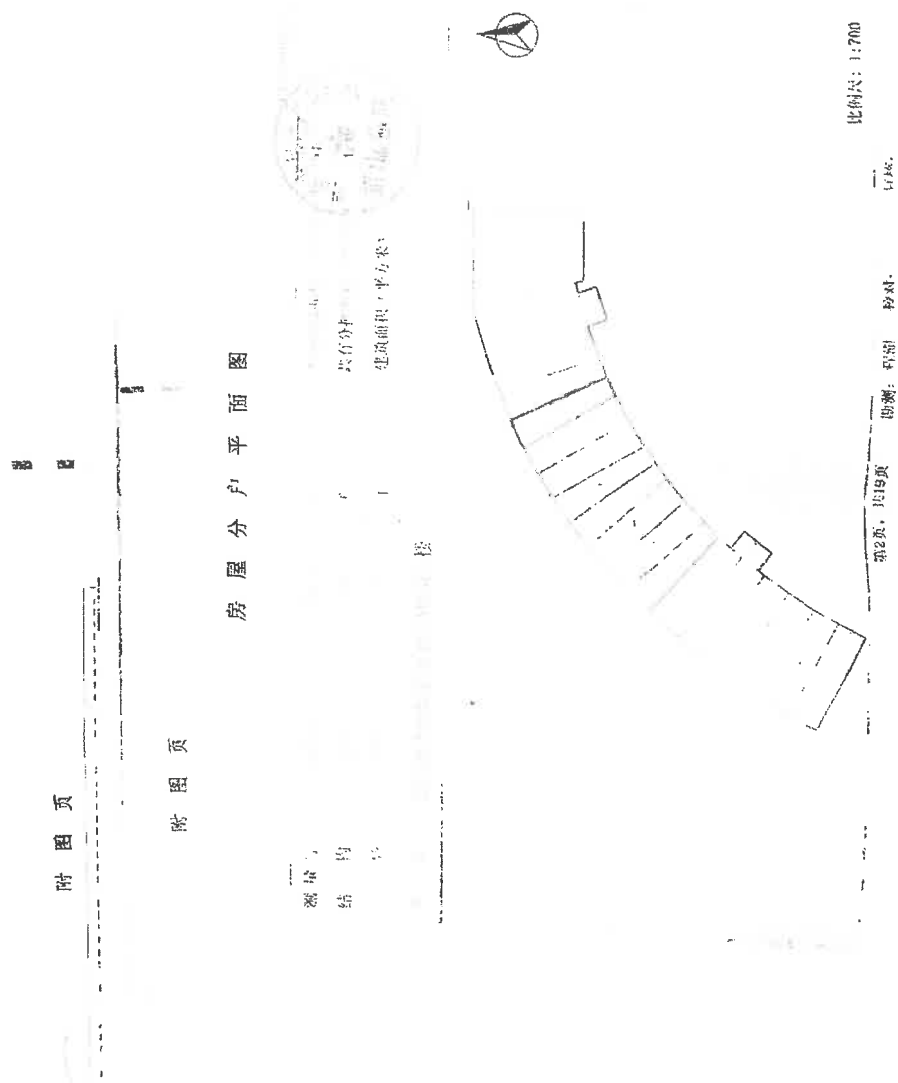


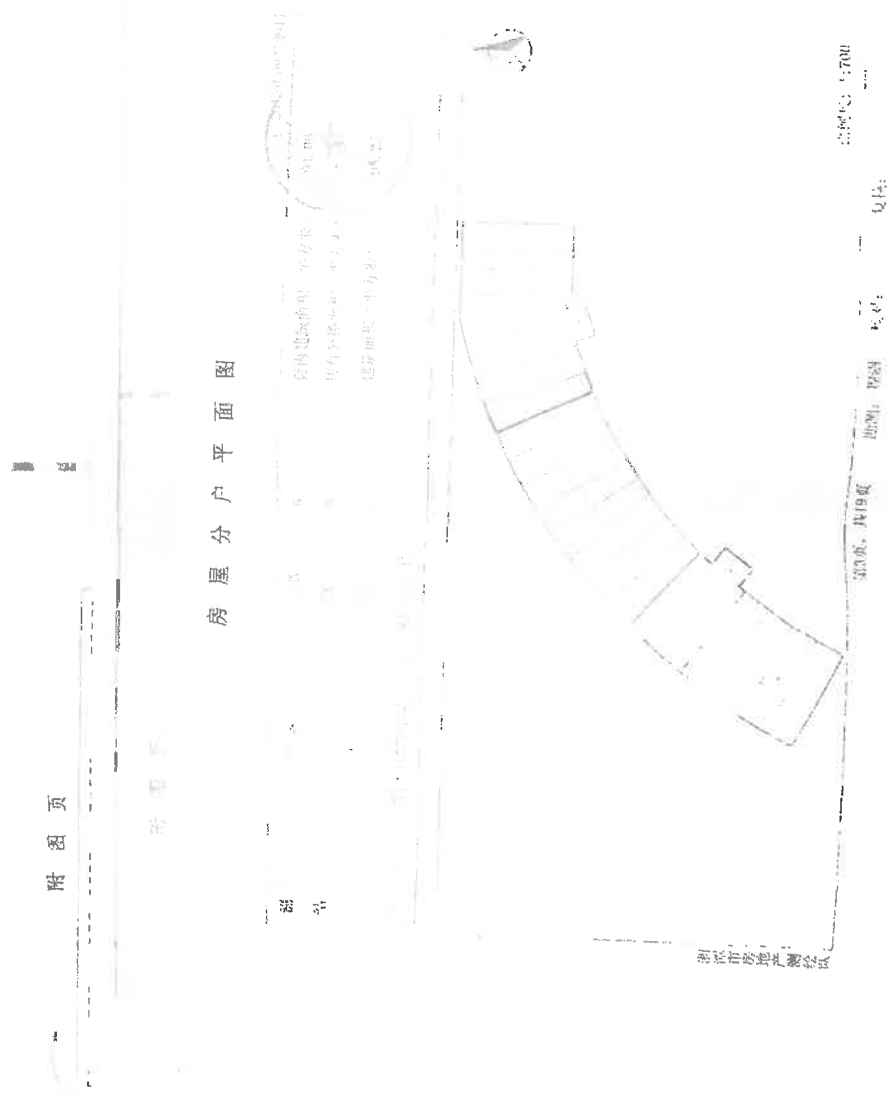
2024年04月30日

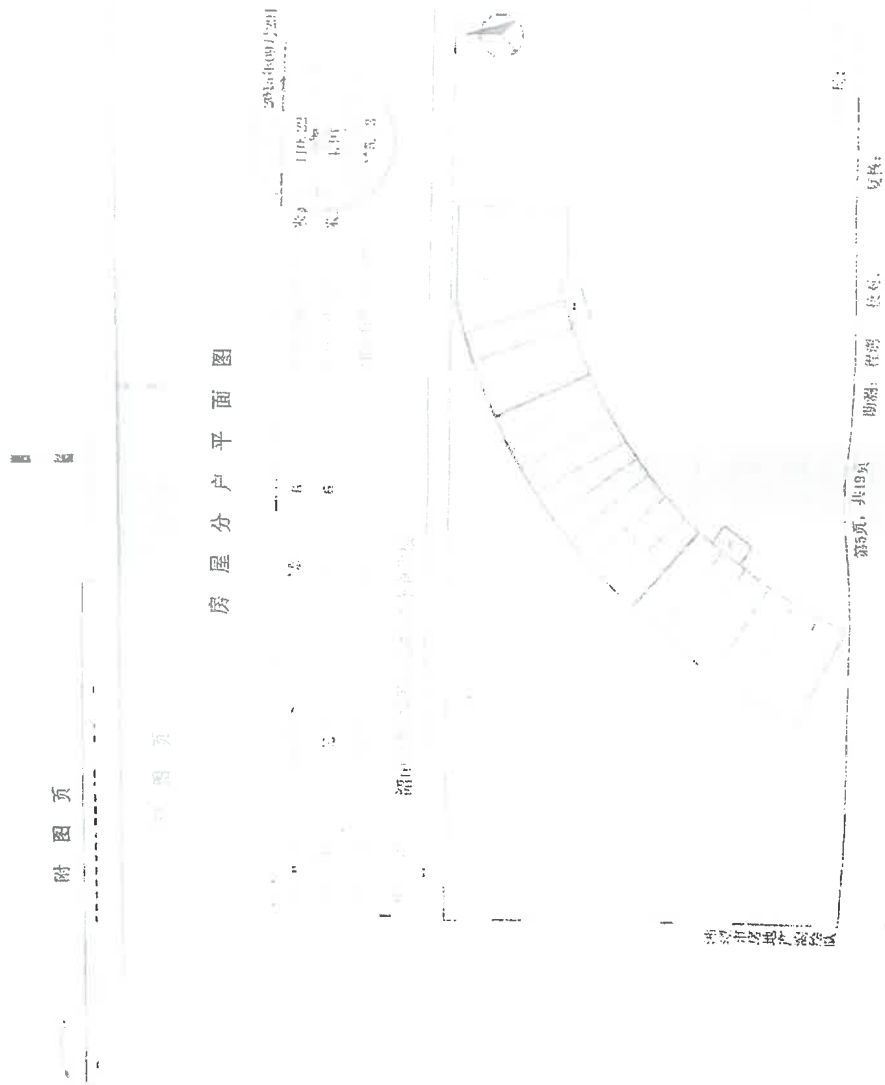
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 43011295173

(湘)		2024	韶山市不动产权第 0000653 号	附 记
权利人	韶山供水有限公司			
共有情况	单独所有			
坐落	韶山市竹塘乡韶山供水站A栋商住楼1119-1122、2118-2121号			
不动产单元号	430882100026GB00022F00010013			
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	其它商服用地/商业服务			
使用期限	共有宗地面积：5713.77㎡/房屋总建筑面积：1971.72㎡			
	国有建设用地使用权：2006年03月14日起至2056年03月13日止			
权利其他状况	土地面积：440.88㎡； 房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：1887.61㎡，分摊建筑面积：84.11㎡； 房屋层数：6层，房屋用途：1-2层， 所有人：韶山供水有限公司。			



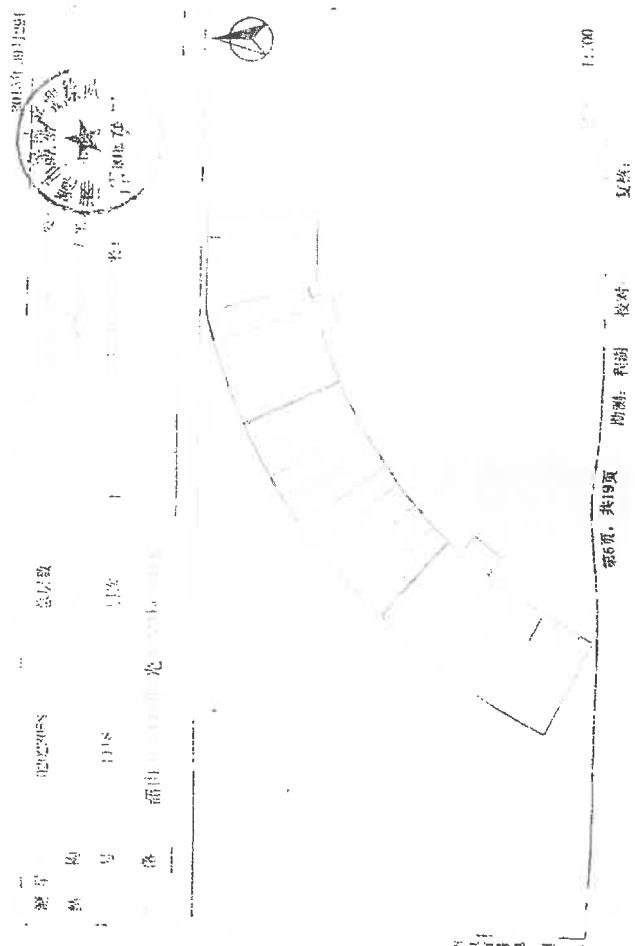






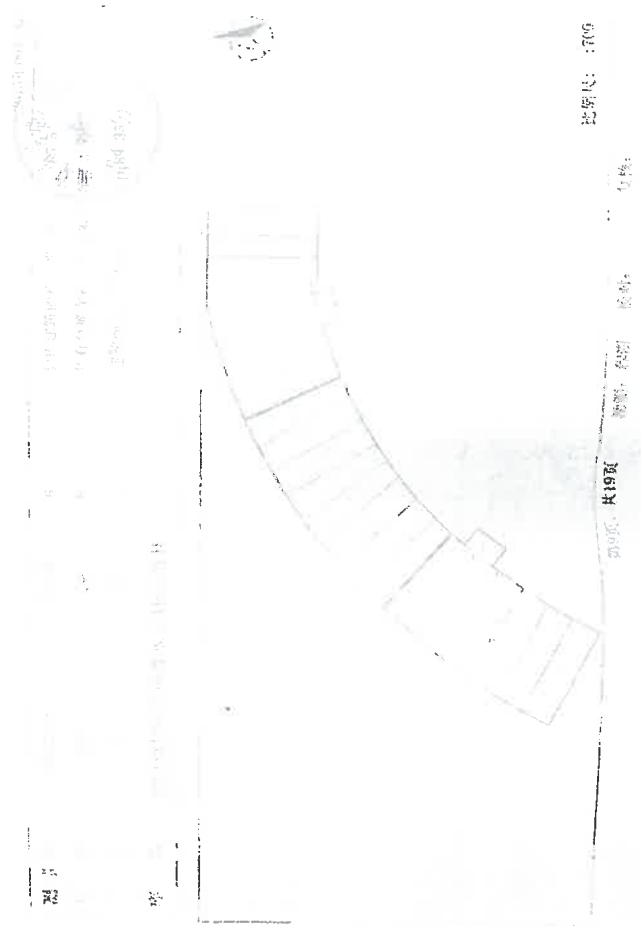
反國書

房屋分户平面图



附图页

房屋分户平面图



比例尺: 1:100

日期: 2009

制图: 张华

审核: 李强

日期: 2009

比例尺: 1:100

日期: 2009

制图: 张华

审核: 李强

日期: 2009

比例尺: 1:100

日期: 2009

制图: 张华

审核: 李强

日期: 2009

比例尺: 1:100

日期: 2009

制图: 张华

审核: 李强

日期: 2009

比例尺: 1:100

日期: 2009

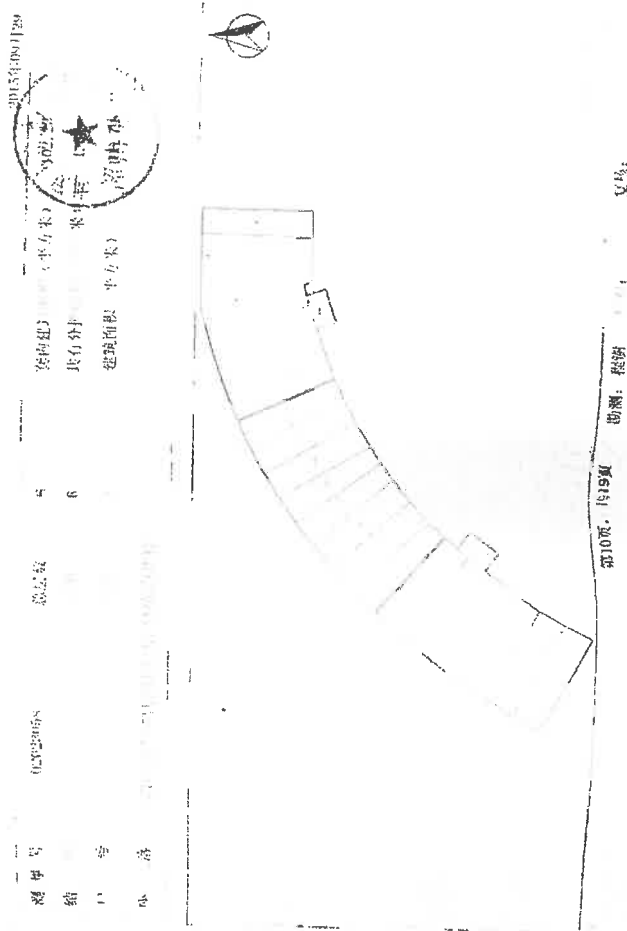
制图: 张华

审核: 李强

附图页

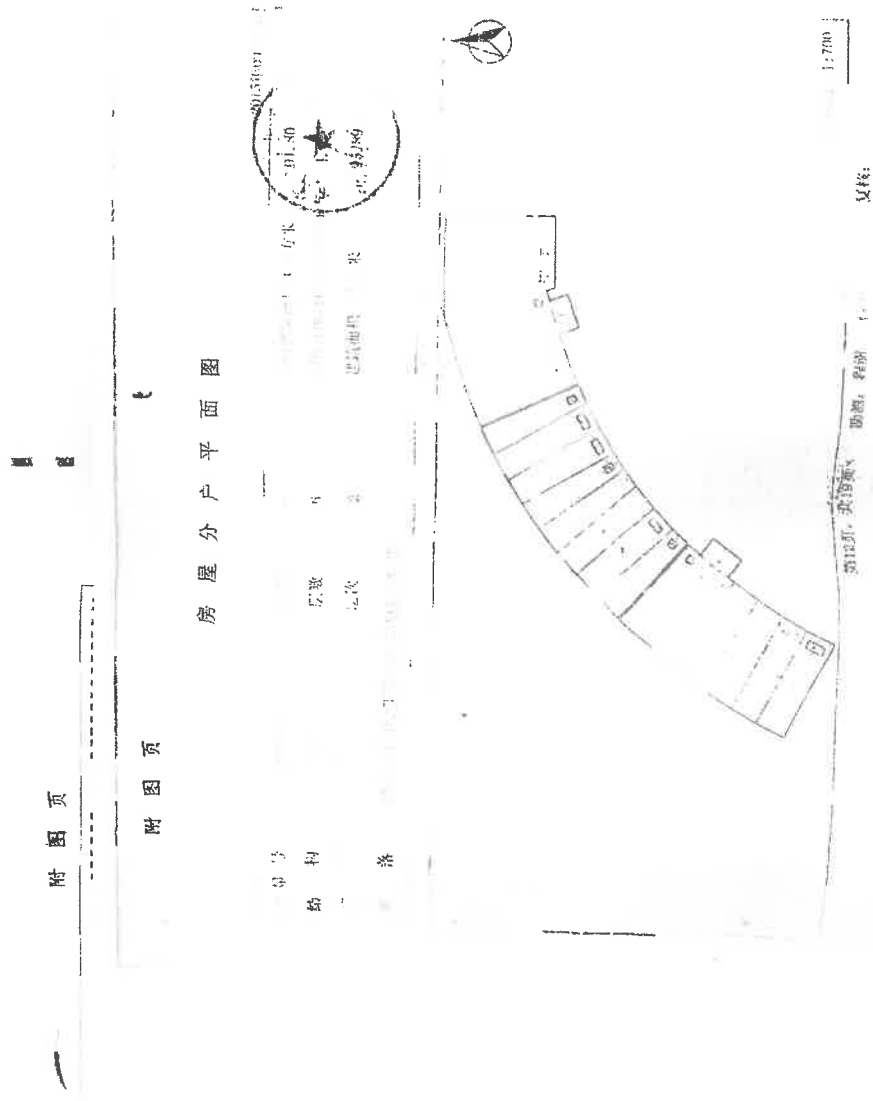
附图

房屋分户平面图



五十四

房屋分户平面图

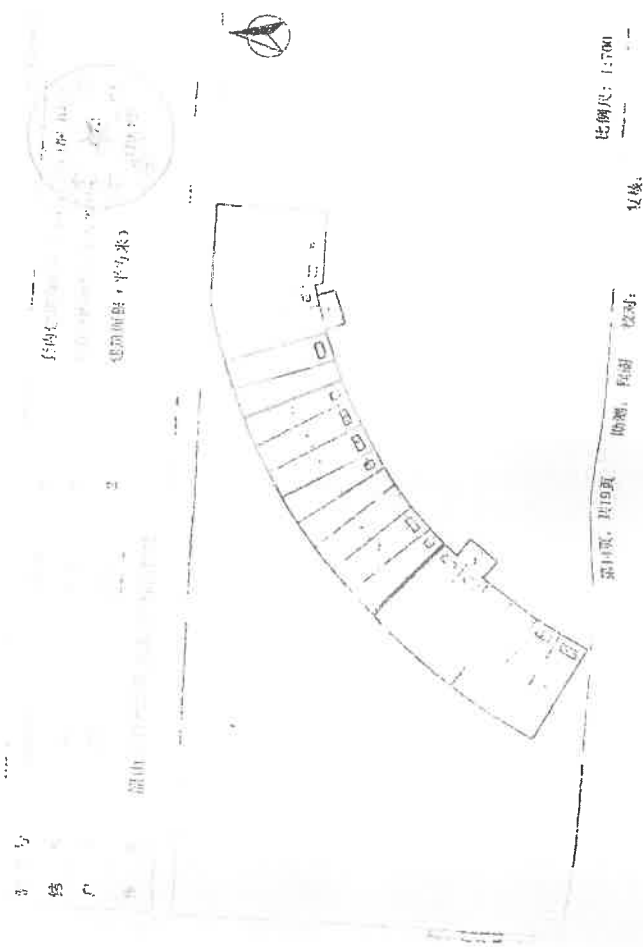


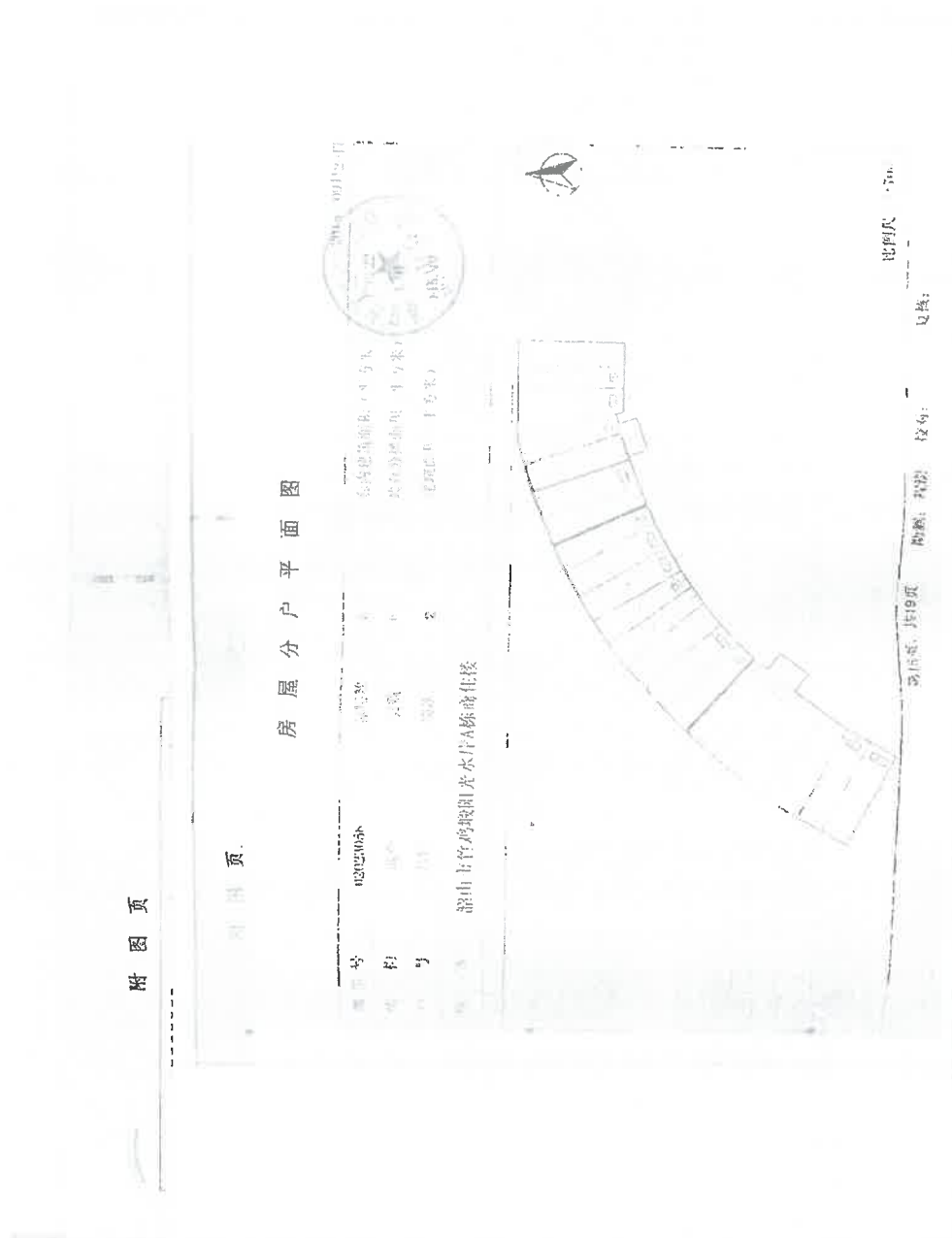


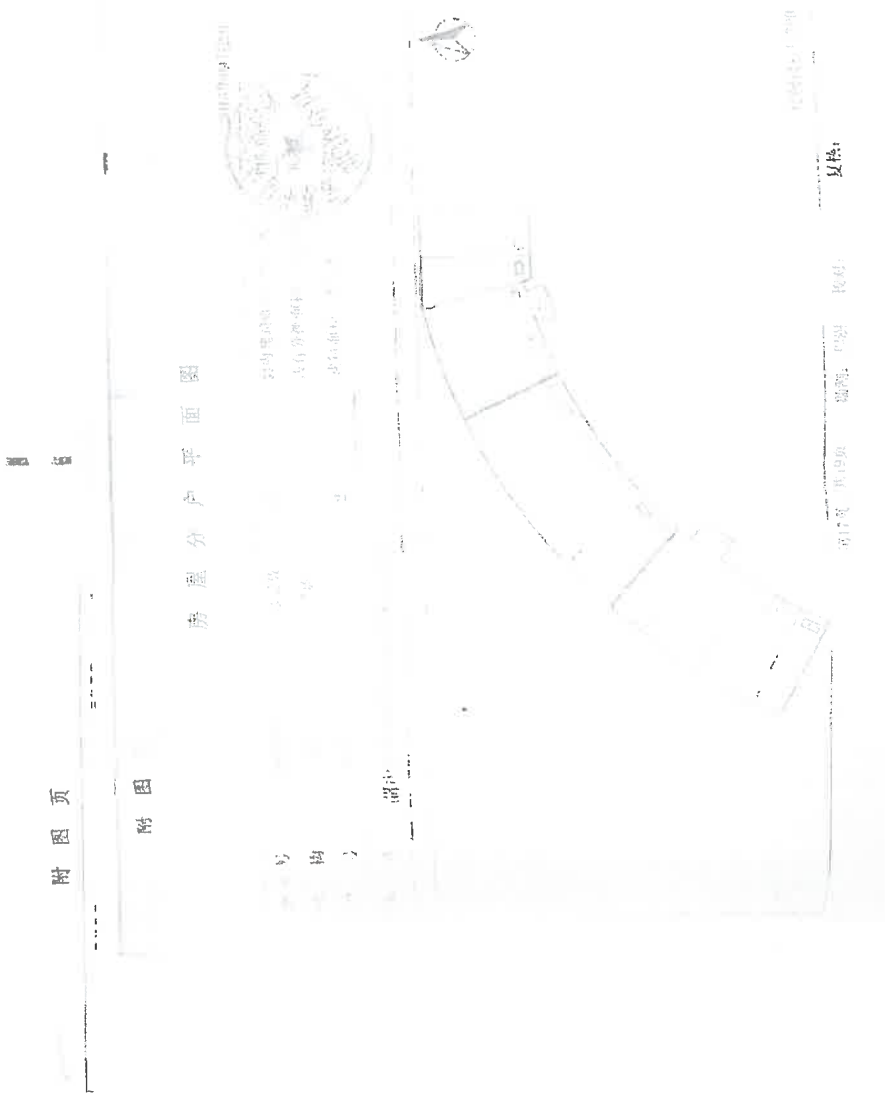
附图页

附图页

房屋分户平面图



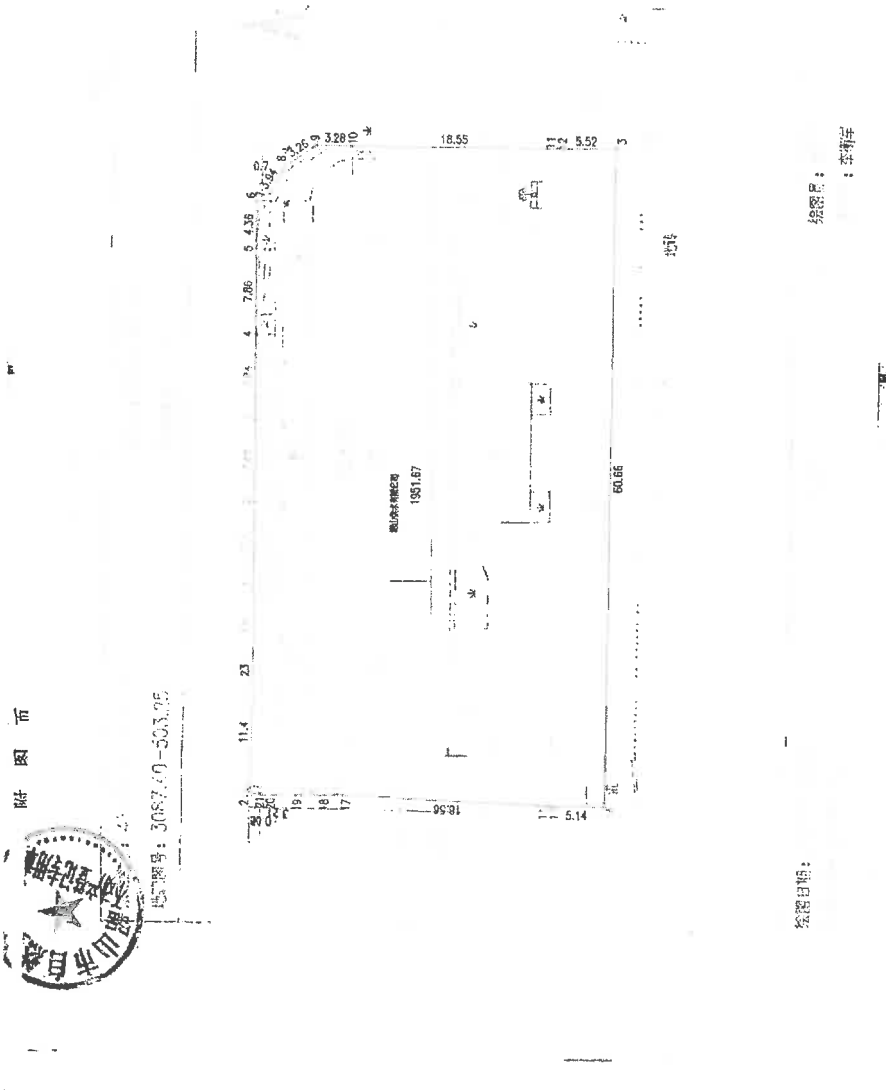






附 记

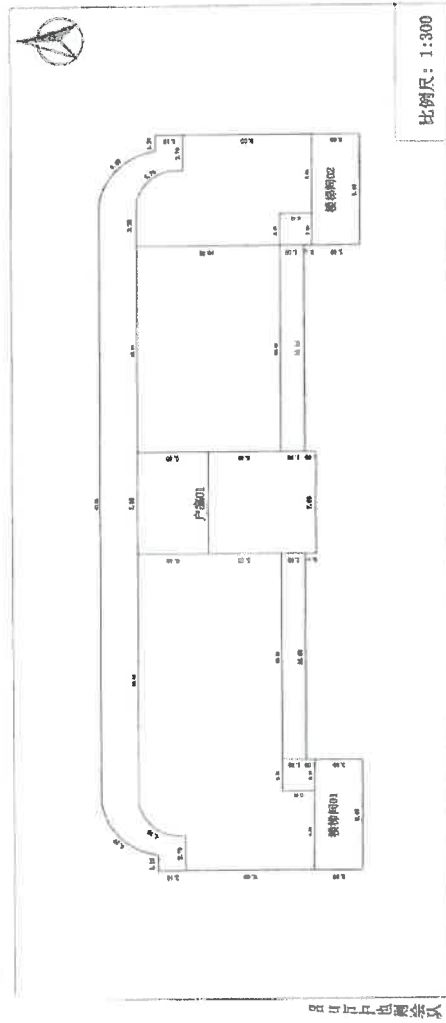
2024	韶山市不动产权第	0000690 号
权利人	韶山供水有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	韶山市清水溪街道韶山管理局自来水公司竹椅段办公楼	
不动产单元号	4303821000260800044900010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	划拨/自建房	
用途	机关团体用地/办公	
面积	共有宗地面积：1950.09㎡/房屋建筑面积：4078.19㎡	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：3896.88㎡，分摊建筑面积：471.31㎡； 房屋总层数：5层；房屋所在层：1-5层； 持证人：韶山供水有限公司。	



房产分层图

单位: m^2

测量号	02023002	总层数	5	专有建筑面积	
结构	混合	层数	5	分摊建筑面积	
户室号		所在层数	1	建筑面积	937.04
座落	潮州市潮溪镇潮南省潮山管理局自来水公司竹鸡良办公楼				



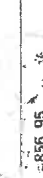
复核: , 制图日期: 2024年04月24日

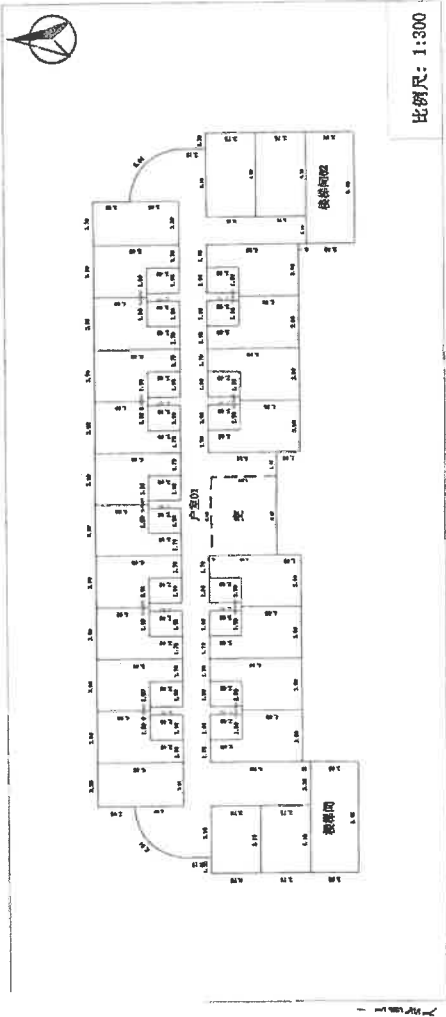
第1页, 共5页

图 量

附 图 页

房 产 分 层 图

测量号	02023002	总层数	5	专有建筑面积		单位: m ²
结构	混合	层数	5	分摊建筑面积		
户室号		所在层数	2	建筑面积		
座落	韶山市清溪镇湖南省韶山管理局自来水公司竹鸡段办公楼					



制图日期: 2024年04月24日

第2页, 共5页 勘测: 刘佳颖 校对:

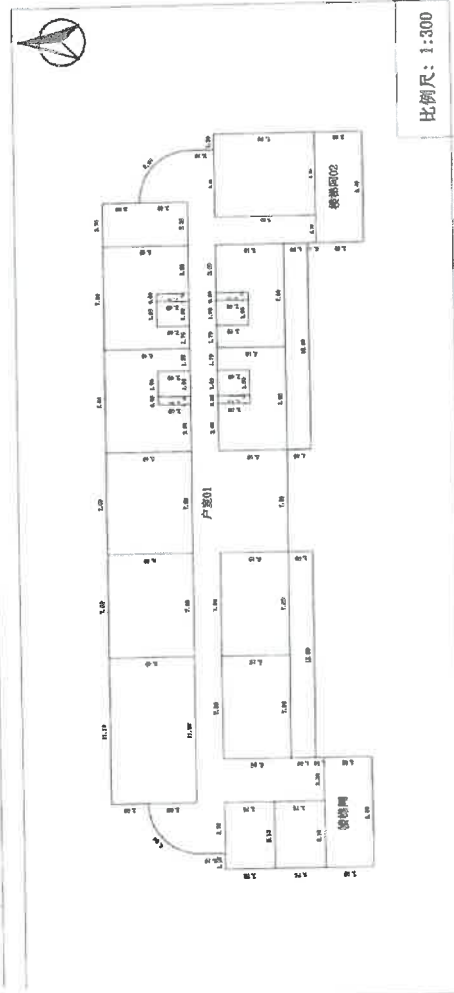
彭果

五國

图 层 分 产 房

单位: m³

项目编号	020203092	总层数	5	专有建筑面积
结构	混合	层数	5	分摊建筑面积
户号		所在层次	3	建筑面积
座落	佛山市禅城区南海区佛山市自来水公司竹苑段办公室			
				890.50 平方米



制图日期: 2024年04月24日

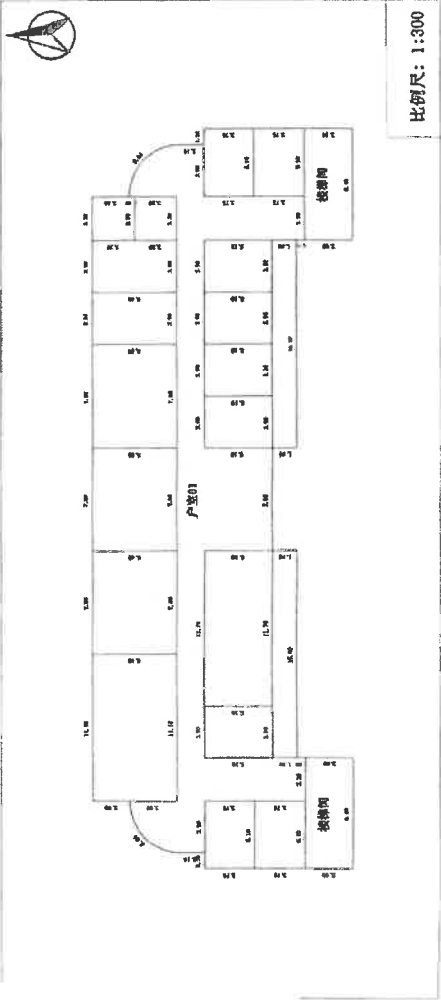
第3页,共5页

附 图 页

房 产 分 层 图

测量号	02023002	总层数	5	专有建筑面积	890.50 平方米
结构	混合	层数	5	分摊建筑面积	
户室号		所在层次	4	建筑面积	
座落	韶山市清溪镇湖南省韶山管理局自来水公司竹湾段办公楼				

单位: m²



比例尺: 1:300

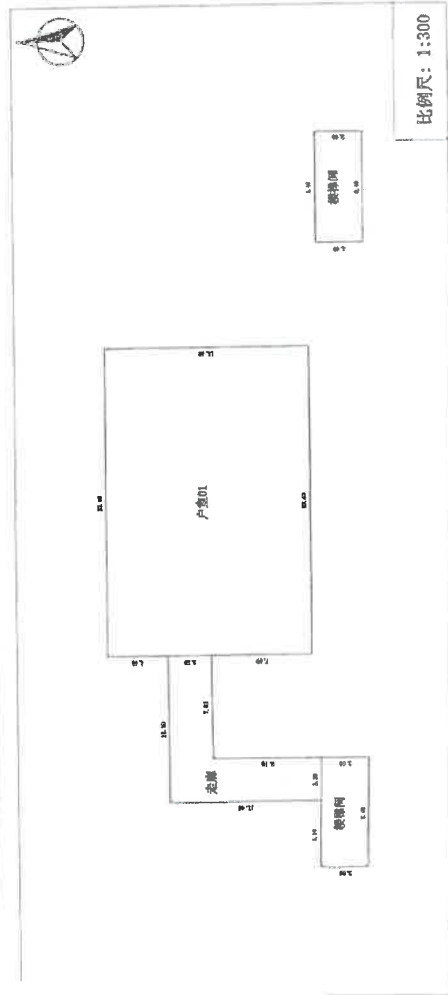
复核: 彭果 制图日期: 2024年04月24日

第4页, 共5页 勘测: 刘佳颖 校对:

附圖頁

图 层 分 产 房

单位: m ²			
测量号	02023002	总层数	5
结构	混合	层数	5
户室号		所在层数	5
		专有建筑面积	
		分摊建筑面积	
		建筑面积	503.120
座落	韶山市清溪镇湖南省韶水管理局自来水公司竹鸡岭办公楼		



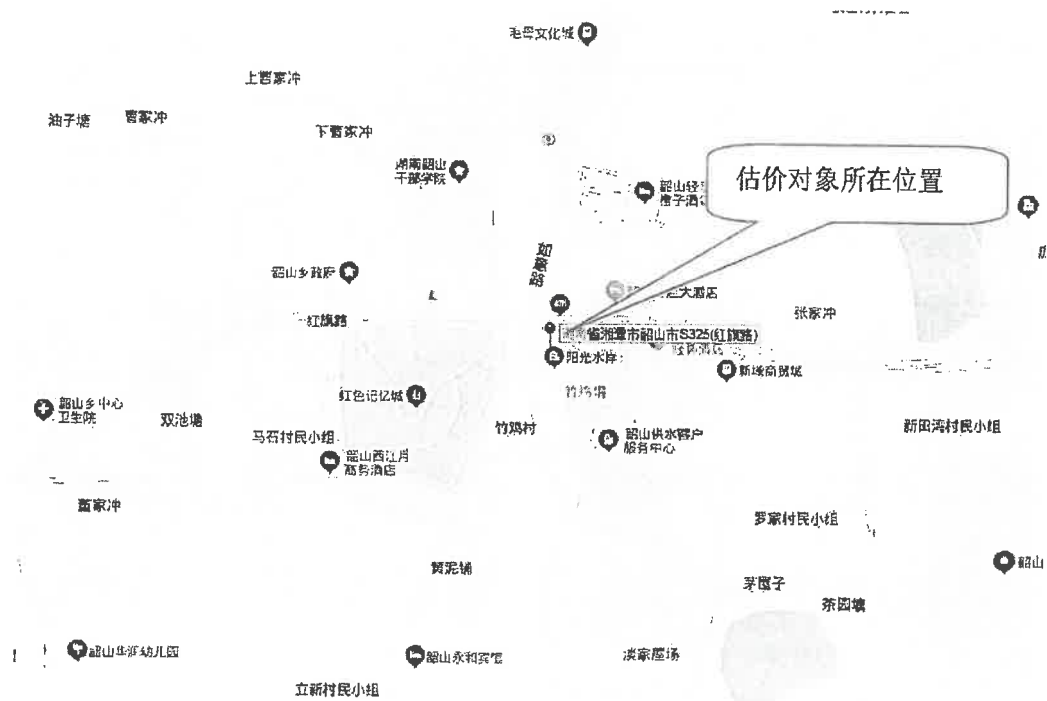
复核: 制图日期: 2024年04月24日

第5页，共5页 勘测：刘佳颖 校对：

勘测: 刘佳颖 校对:

校对:

制图日期: 2024年04月24日



房地产估价机构营业执照

统一社会信用代码
91430102722535007T

营业执照

扫描二维码，在手机应用程序或“国家企业信用信息公示系统”下载更多相关信息。

名称 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴跃民

经营范围 一般项目：信息咨询服务；数据处理和存储支持服务；地理遥感信息服务；土地调查评估服务；土地整治服务；土壤污染防治服务；土壤污染修复服务；房地产评估；房地产咨询；价格鉴证评估；机动车鉴定评估；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和增值评估服务；资产评估；融资咨询服务；社会风险评估；规划设计管理；自然生态系统保护管理；生态资源监测；森林资源调查、设计、监测、评估、管理；水资源管理；水利相关咨询服务；水土保持评估服务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监测除外）；环保咨询服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：国土空间规划编制；测绘服务；地质灾害危险性评估；接受委托开展专业鉴定服务。（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 2000年12月06日

住所 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

登记机关 长沙市市场监督管理局

2025年12月06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

房地产估价机构备案证书

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: 湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人: 吴跃民
(执行事务合伙人)

住所: 湖南省长沙市芙蓉区文艺路乔庄1号

统一社会信用代码: 91430102722535007T

备案等级: 一级

证书编号: 湘建房估(长)字第0110001号

有效期: 二〇二三年八月二十九日至二〇二六年八月二十八日

备注: 任估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 30名



中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

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. 00349241

姓名 / Full name

胡建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430281198509185913

注册号 / Registration No.

4320160015

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-07-13

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. 00331553

姓名 / Full name

吴磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430721198907175236

注册号 / Registration No.

4320240023

执业机构 / Employer

湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-23

持证人签名 / Bearer's signature

