

房地产估价报告

估价项目名称：湖南省长沙市开福区鸭子铺路的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产期房市场价值评估

估价委托人：中广天择传媒股份有限公司

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄根（注册号：4320150036）
胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇二一年五月二十七日

估价报告编号：（京）国融兴华 [2021]（房 QT）字第 05132 号

致估价委托人函

中广天择传媒股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵公司委托的位于湖南省长沙市开福区鸭子铺路的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产在达到预定可使用状态条件下的期房市场价值进行了估价，估价目的是为委托方了解房地产期房市场价值提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地勘察、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（市场比较法、成本法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 03 月 31 日达到预定可使用状态条件下的房地产期房市场价值为：

估价对象房地产期房总价值：人民币 35,581.87 万元

大写人民币：叁亿伍仟伍佰捌拾壹万捌仟柒佰元整

其中：办公楼 31-35 层期房单价：12,599.00 元/m²

办公楼 31-35 层期房总价：人民币 11,617.84 万元

大写金额：人民币壹亿壹仟陆佰壹拾柒万捌仟肆佰元整

演播厅期房单价：11,628.00 元/m²

演播厅期房总价：人民币 23,964.03 万元

大写金额：人民币贰亿叁仟玖佰陆拾肆万零叁佰元整

具体详见《估价结果明细表》

（注：估价结果包含估价对象应分摊的土地使用权价值及其配比车位价值）

提示：请相关报告使用者在使用之前须对全文，特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读，以免使用不当，造成损失！

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

2021 年 05 月 27 日

目录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地勘察日期.....	21
十三、估价作业日期.....	21
附件.....	22
(一) 《估价结果明细表》	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象照片	
(四) 委托方及产权持有单位营业执照复印件	
(五) 《不动产权证书》[湘(2018)长沙市不动产权第0119076号]	
(六) 《建设用地规划许可证》[建规(地)字第出(2018)0020号]	
(七) 《建设工程规划许可证》[建规(建)字第建2(2019)0038号]	
(八) 《建筑工程施工许可证》[编号:430101201906120101(MLS)]	
(九) 《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第2019902815号]	
(十) 《视谷商业中心项目一期成本概算审核造价咨询报告》[中审华报字[2020]第10010号]	
(十一) 估价机构营业执照复印件	
(十二) 估价机构资质证书复印件	
(十三) 签字估价师注册证书复印件	

估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

8、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的

权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查、审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

9、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

10、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产期房市场价值。

11、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次评估估价对象的房屋权属、房屋面积等情况均以委托方提供的《建设用地规划许可证》[建规(地)字第出(2018)0020号]、《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第2019902815号]等资料为依据。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

(2) 本次评估设定估价对象的国有土地使用权等权属证均为合法方式取得,并支付相关税费,估价对象能够正常上市交易。

(3) 本次估价价值时点为2021年03月31日,实地查勘日期为2020年03月06日,价值时点与实地查勘日期不一致,本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(4) 估价人员于2020年03月06日对估价对象进行了实地勘察,但现场勘察仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(5) 估价对象除已披露的他项权利之外,不存在估价师所知悉的租赁、担保等他项权利,亦不存在估价师所知悉的其他优先受偿款。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

(6) 价值时点估价对象为在建工程,本次评估是以估价对象按设计文件中的设计方案建成为办公楼及演播厅并达到预定可使用状态为假设前提评估测算其期房市场价值,特提醒报告使用人注意。

(7) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(8) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、

法规。

(9) 估价对象占用土地使用权性质为国有出让性质，出让使用年限为40年，至2058年3月30日结束，报告分析中以土地出让金已完全缴付为前提。

(10) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(11) 本估价结果未考虑估价对象将来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(12) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

2、未确定事项假设

未定事项假设是指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。

估价对象目前处于施工阶段，未办理竣工决算，本次估价测算所涉及的建设工程费用、建筑面积和可售面积以委托方提供的《视谷商业中心项目一期成本概算审核造价咨询报告》[中审华报字[2020]第10010号]、《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第2019902815号]等资料为准。如与相关权属部门出具的资料不一致，则估价报告需做相应调整。

3、背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

估价对象设定状况与实际状况一致，故本次评估无背离事实假设。

4、不相一致假设

不相一致假设是指房地产名称、地址变更、用途、权利人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

根据委托方提供的估价委托函，本次评估对象为超高清视频生产基地

项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产，根据估价人员现场收集的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料，评估对象对应的超高清视频生产基地项目登记为中广天择总部基地项目；《长沙市房产面积确认告知书》、《视谷商业中心项目一期成本概算审核造价咨询报告》项目名称为视谷商业中心项目，本次估价假设上述不一致情况不影响估价结果的客观准确性。

5、依据不足假设

依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

由于委托方未提供明确估价对象应分摊用地面积的相关资料，本次评估按委托方提供的《建设用地规划许可证》[建规(地)字第出(2018)0020号]列示的容积率 3.8 测算得出估价对象应分摊的土地使用权面积及土地使用权价值。如估价对象分摊土地使用权面积、用地容积率等与相关权属部门出具的权证资料不一致，则估价报告需做相应调整，在此提请报告使用方注意。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价结果不仅包括估价对象应分摊的土地使用权价值，还包括达到预定可使用状态下与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，报告有效期内若将该部分配套设施与估价对象分割处置时，本估价结果无效。

(2) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(3) 本报告中市场趋势等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，估值结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，仅供估价委托人参考。

(4) 本报告对估价对象期房市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

(5) 本估价报告应用范围为估价委托人了解估价对象期房市场价值提供价值参考，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(6) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查、审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(7) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(8) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(9) 本次评估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，本报告结果必须作相应调整。

(10) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

(11) 本估价报告使用期限自价值时点之日（2021年03月31日）起一年内有效。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：中广天择传媒股份有限公司

地 址：湖南省长沙市芙蓉中路二段 188 号新世纪体育文化中心网球俱乐部 101 室

法定代表人：曾雄

联系电话：0731-88745233

二、房地产估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

营业执照工商注册号（统一社会信用代码）：911101027263771655

营业执照商业服务期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2031 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估备字【2001】第 0069 号，有效期为 2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日）

地址：西城区裕民路 18 号 19 层 2011-1（德胜园区）

联系电话：0731-84450511

三、估价目的

为估价委托方了解估价对象房地产期房市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象为位于湖南省长沙市开福区鸭子铺路的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产，包括估价对象应分摊的土地使用权。估价对象对应的评估范围为视谷商业中心项目一期办公楼 31-35 层、演播厅及其配比车位，房地产建筑面积总计 29,830.14 m²。其中：办公楼 31-35

层房地产总建筑面积 9,221.24 m²，具体为开福区鸭子铺路 46 号视谷商业中心 1 栋 3101 号-3508 号房共 40 套办公用途房地产；演播厅房地产总建筑面积为 20,608.90 m²，具体为开福区鸭子铺路 46 号视谷商业中心 1 栋 101 号房 18,897.32 m²、开福区鸭子铺路 46 号视谷商业中心 1 栋 401 号-406 号房 1,711.58 m²；根据《视谷商业中心项目一期规划综合技术经济指标》，办公楼标准停车位配比率为 1%，演播厅标准停车位配比率为 0.6%。办公楼 31-35 层总建筑面积 9,221.24 m²，演播厅总建筑面积 20,608.90 m²，则办公楼 31-35 层配比车位数为 92 个、演播厅配比车位数为 124 个。

根据《建设工程规划许可证》[建规（建）字第建 2（2019）0038 号]等资料显示，估价对象建设单位为长沙视谷实业有限公司，规划用途为商业。

估价对象所在项目用地四至：东至万家丽北路；南至鸭子铺路；西至滨河路；北至佳亨路。

（二）估价对象权益状况

1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于湖南省长沙市开福区鸭子铺路的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅，根据委托方提供的建设工程规划许可证《建设工程规划许可证》[建规（建）字第建 2（2019）0038 号]及其附件复印件，建设单位为长沙视谷实业有限公司，建设位置为长沙市开福区鸭子铺路，其余规划指标详见下表：

序号	证号	建设项目名称	建设规模
1	建规（建）字第建 2（2019）0038 号	中广天择总部基地项目一期、地下室、垃圾房、1#总部办公及演播厅	地上 35 层，地下 2 层，总建筑面积为 107,673.52 平方米，其中办公楼及演播厅建筑面积合计 76,684.81 平方米。

另根据委托方提供的《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第 2019902815 号]，本次估价对象所属的视谷商业中心项目一期办公楼及演播厅房地产测绘面积 76,364.87 m²，可售面积 74,132.93 m²。

2、土地使用权登记和权利状况

根据委托方提供的《不动产权证》[湘(2018)长沙市不动产权第 0119076 号]复印件，委估宗地座落于开福区鸭子铺路，土地使用权人为长沙视谷实业有限公司，使用权面积为 47,161.41 平方米，地类（用途）为商业用地，终止日期为商业用地 40 年，土地出让年限自 2018 年 3 月 30 日起计算。

用地四至：东至万家丽北路；南至鸭子铺路；西至滨河路；北至佳亨路。土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通水、通电、通路、通气、通讯和红线内场地平整）。

3、他项权利设立情况

根据委托方提供的《不动产权证》，估价对象土地使用权在价值时点 2021 年 03 月 31 日属出让国有土地，其所有权属于国家，使用权属于长沙视谷实业有限公司，无使用权异议。根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点未设定抵押权，也无租赁权、典权、担保等其他他项权利，故本次评估我们按出让土地、无使用权异议且无他项权利限制设定估价对象的权利状况。

（三）估价对象现状及使用情况

（1）宗地情况：

宗地形状：较规则 地形地势：平坦

土地开发程度：基础设施达到“五通一平”（即宗地红线外通水、通电、通路、通气、通讯和红线内场地平整）。

估价对象所在项目用地四至：东至万家丽北路；南至鸭子铺路；西至滨河路；北至佳亨路。

(2) 房屋建筑物状况

本次估价对象为位于湖南省长沙市开福区鸭子铺路的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产。根据委托方提供的《建设工程规划许可证》[建规(建)字第建 2(2019)0038 号]、《建筑工程施工许可证》[编号: 430101201906120101 (MLS)] 等资料显示, 视谷商业中心项目一期办公楼及演播厅规划建筑面积合计 76,684.81 平方米, 建设单位为长沙视谷实业有限公司, 项目开工日期为 2019 年 4 月 1 日, 预计完工日期为 2022 年 3 月 1 日, 预计完工可使用状态下的建筑物结构特征如下:

① 办公楼建筑物状况具体情况如下

办公楼交付标准		
区域	类型	交付标准
办公区域	内墙	防火石膏板/玻璃隔断
	天花	混凝土结构板
	地面	网络地板
	门	玻璃门
	窗	LOW-E 中空玻璃
大堂	地面	石材
	墙面	石材
	天花	石膏板/铝板
标准层电梯厅	地面	瓷砖
	墙面	瓷砖
	天花	石膏板
标准层公共走道	地面	瓷砖
	墙面	瓷砖/玻璃隔断
	天花	石膏板
公共洗手间	地面	瓷砖
	墙面	瓷砖
	天花	防水石膏板
	卫生洁具	一线品牌
楼梯	地面	涂料
	墙面	涂料/墙漆
电气系统	专变	
电梯	三菱	
给水系统	变频水泵组供水	
空调系统	城市区域能源站集中功能+新风换气	

办公楼交付标准	
门禁系统	智能系统
通信系统	三网融合系统+信息发布系统
监控系统	视频监控系统
停车系统	车辆识别系统+地下室车位引导系统

② 演播厅建筑物状况具体情况如下：

演播厅交付标准		
区域	类型	交付标准
2000 平方米演播厅	墙面	混合砂浆
	地面	水泥砂浆
	顶棚	钢屋架
技术用房及配套用房等	内墙	混合砂浆/玻璃隔断
	天花	混凝土结构板
	地面	水泥砂浆
	门	玻璃门/防火门
大堂	窗	玻璃
	地面	石材
电梯厅（不含大堂）	墙面	石材
	天花	石膏板/铝板
	地面	瓷砖
公共走道	墙面	瓷砖
	天花	石膏板
	地面	瓷砖
公共卫生间（不含办公室及化妆间内卫生间）	墙面	乳胶漆/瓷砖/玻璃隔断
	天花	石膏板
	卫生洁具	防水石膏板
	地面	一线品牌
楼梯	墙面	瓷砖
	地面	涂料/墙漆
电气系统	专变	
电梯	三菱	
给水系统	变频水泵组供水	
空调系统	城市区域能源站集中功能+风冷螺杆机组（备用）、设备机房单独 VRV 系统、新风换气	
门禁系统	智能系统	
通信系统	三网融合系统+信息发布系统	
监控系统	视频监控系统	
停车系统	车辆识别系统+地下室车位引导系统	

截止价值时点 2021 年 03 月 31 日，办公楼完成正负零、演播厅完成结构封顶。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于湖南省长沙市开福区鸭子铺路，四至：东至万家丽北路；南至鸭子铺路；西至滨河路；北至佳亨路。附近有朝阳社区、卧珑城、芒果马栏山广场、智慧购物中心等住宅及商业物业。

2、交通状况

估价对象周边有 71 路、158 路、281 路、122 路等公交线路，公共交通便捷；周边主要道路有鸭子铺路、滨河路、佳亨路、万家丽北路等，道路通达度较好。

3、环境状况

估价对象附近主要有月湖公园、长沙世界之窗等景观，环境状况较好；周边汽车尾气排放量一般，总体来说空气质量较好。估价对象所在区域的主要物业类型为住宅、商业、办公，附近多为普通住宅和商业门面，人员素质较高，人文环境较好。

4、基础设施

估价对象地块红线外开发程度达到“五通一平”，其中：“五通”为宗地红线外通水、通电、通路、通气、通讯，“一平”为红线内场地平整。

5、外部配套设施状况

估价对象附近主要有圣菲利幼儿园、开福区朝阳小学、长沙市实验中学、长沙学院等教育设施；有才子商业街、芒果马栏山广场、智慧购物中心等商业配套设施；有长沙农村商业银行、中国工商银行、中信银行、长沙银行等金融机构；有楚济堂大药房、长沙奥斯迪利慈医院、长沙市芙蓉区妇

幼保健所等医疗机构；有金雅国际酒店、圣爵菲斯大酒店、延年世纪酒店等配套酒店设施。公共服务性配套设施较完善，有利于区域发展。

五、价值时点

2021年03月31日

六、价值类型

本次评估采用的是市场价值标准，是指估价对象经适当营销后，由熟悉市场情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价值。

估价结果中的房地产价格是指估价对象于价值时点2021年03月31日在达到预定可使用状态条件下的期房市场价格，包括估价对象应分摊的土地使用权价值及其配比车位价值。

该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

（一）独立、客观、公正原则

本原则是要求估价人员站在中立的立场上，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、经验和职业道德进行估价。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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同）。

（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点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

（四）替代性原则

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内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购

买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，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的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的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，是他们的价格相互接近。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则是要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- 1、以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 2、以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 3、以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- 4、以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

- 5、以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
 - 6、其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。
- 我们认为达到预定可使用状态的开发利用为估价对象最高最佳利用方式。

八、估价依据

1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (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》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》；
- (9) 《征收教育费附加的暂行规定》；
- (10) 《城市房地产转让管理规定》。

2. 湖南省政府及有关部门的政策性文件

- (1) 《湖南省契税管理规定》；
- (2) 《湖南省房产税施行细则》；
- (3) 《湖南省城市维护建设税实施细则》；
- (4) 湖南省人民政府关于印发《湖南省教育费附加征收管理使用若干规定》的通知；
- (5) 湖南省人民政府关于修改《湖南省城镇土地使用税实施办法》的决定；

(6) 湖南省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等；

(7) 《长沙市人民政府关于公布实施长沙市市区基准地价的通知》（湘国土资函（2016）336号）。

3. 估价的相关技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；

(5) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）。

4. 估价委托人提供的相关资料

(1) 《不动产权证》[湘（2018）长沙市不动产权第0119076号]；

(2) 《建设用地规划许可证》[建规（地）字第出（2018）0020号]；

(3) 《建设工程规划许可证》[建规（建）字第建2（2019）0038号]；

(4) 《建筑工程施工许可证》[编号：430101201906120101（MLS）]；

(5) 《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第2019902815号]；

(6) 项目投资概算、设计概算、造价咨询报告等资料；

(7) 企业与相关单位签订的工程承发包合同、施工合同；

(8) 企业提供的工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

(9) 与此次估价有关的其他资料。

5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料

(1) 现场勘查、拍照及记录；

(2) 人民银行公布的资金存、贷款利率；

(3) 长沙市房地产市场信息；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

本次评估目的是对委估的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅达到预定可使用状态的期房市场价值进行评估，为中广天择传媒股份有限公司了解长沙视谷实业有限公司开发的超高清视频生产基地项目办公楼 31-35 层及演播厅房地产期房价格提供价值参考。

房地产期房价格=房地产现房价格—预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值—风险补偿

（一）房地产现房价格评估

常见的房地产估价方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种方法。

1、估价方法的定义

（1）市场比较法：指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强、具有现势性、最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C$

式中： P_D —待估房地产比较价值

P_B —可比案例成交价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

（2）成本法：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。

成本法的计算公式为：

成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

(3) 收益法：收益法是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V—房地产在价值时点的收益价值

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y—房地产的报酬率

g—净收益逐年递增的比例

t—房地产的收益年限

(4) 假设开发法：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的计算公式：

估价对象价格=开发完成后的房地产价值—续建开发成本—管理费用—投资利息—销售税费

2、估价方法的选取及技术思路

估价人员在进行实地勘察，认真分析所掌握资料的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，选用市场比较法、成本法作为本次估价的基本方法，其估价技术路线如下：

(1) 对于估价对象办公楼 31-35 层，估价人员根据估价对象的特点和实际状况，项目规划用途为商业（写字楼），其所在区域类似房地产市场交易实例较多，因此办公楼开发完成后的房地产价值适合采用市场比较法进行评估。根据市场比较法的思路，选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定估价对象评估价值。

(2) 对于估价对象演播厅，演播厅为中广天择传媒股份有限公司委托长沙视谷实业有限公司开发建设的特定用途项目，项目开发过程中所发生的各项土地费用及建设费用可作较精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，故选取成本法。根据成本法的思路，以建造估价对象所需的各项必要费用、应缴纳的税金、正常开发利润之和，求取估价对象的客观合理价格或价值。

(二) 现房出租的净收益的折现值测算

评估对象为期房，评估价值时点距交付使用日还有 0.92 年，采用租金收益法对价值时点距交付使用日期间的现房出租净收益现值进行测算。

(三) 风险补偿测算

在确定房地产报酬率的基础上，考虑一定的补偿系数对风险补偿进行测算。

(四) 对上述测算结果进行综合处理，最终求取估价对象于价值时点的房地产期房市场价值。

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地勘察、广

泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（市场比较法、成本法），对本次估价对象进行评估测算，确定估价对象于价值时点 2021 年 03 月 31 日达到预定可使用状态条件下的房地产期房市场价值为：

估价对象房地产期房总价值：人民币 35,581.87 万元

大写人民币：叁亿伍仟伍佰捌拾壹万捌仟柒佰元整

其中：办公楼 31-35 层期房单价：12,599.00 元/m²

办公楼 31-35 层期房总价：人民币 11,617.84 万元

大写金额：人民币壹亿壹仟陆佰壹拾柒万捌仟肆佰元整

演播厅期房单价：11,628.00 元/m²

演播厅期房总价：人民币 23,964.03 万元

大写金额：人民币贰亿叁仟玖佰陆拾肆万零叁佰元整

具体详见《估价结果明细表》

（注：估价结果包含估价对象应分摊的土地使用权价值及其配比车位价值）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
黄 根	4320150036	黄根	2021.5.27
胡玉曼	1120170046	胡玉曼	2021.5.27

十二、实地勘察日期

2020 年 03 月 06 日

十三、估价作业日期

2020 年 03 月 06 日至 2021 年 05 月 27 日

附件

- (一) 《估价结果明细表》
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象照片
- (四) 委托方及产权持有单位营业执照复印件
- (五) 《不动产权证》[湘(2018)长沙市不动产权第0119076号]
- (六) 《建设用地规划许可证》[建规(地)字第出(2018)0020号]
- (七) 《建设工程规划许可证》[建规(建)字第建2(2019)0038号]
- (八) 《建筑工程施工许可证》[编号:430101201906120101(MLS)]
- (九) 《长沙市房产面积确认告知书》[长住建房字开福第2019902815号]
- (十) 《视谷商业中心项目一期成本概算审核造价咨询报告》[中审华报字[2020]第10010号]
- (十一) 估价机构营业执照复印件
- (十二) 估价机构资质证书复印件
- (十三) 签字估价师注册证书复印件

