

拍卖标的特别说明

一、拍卖标的情况描述：

1、标的①：长沙市芙蓉区马王堆乡新合村整体资产（含房屋及其占有的土地使用权、房屋室内装饰装修、公共部位和小区共有的配套设施使用权，不含室内可移动家具家电及其他债权债务）

序号	权属证书	座落	总楼层	房屋结构	权利性质	用途	建筑面积 (m²)	建筑实测面积 (m²)	共有宗地面积 (m²)
1	湘(2022)长沙市不动产权第0162735号	马王堆乡新合村第001栋全部	5	混合	划拨/自管产	教育用地/教育	1072.04	1072.04 (产权面积)	1656.8
2	湘(2022)长沙市不动产权第0162656号	马王堆乡新合村第004栋全部	6	混合			743.10	743.10 (产权面积)	
3	湘(2022)长沙市不动产权第0162761号	马王堆乡新合村第005栋全部	1	砖木			41.77	41.77 (产权面积)	
4	湘(2022)长沙市不动产权第0163016号	马王堆乡新合村第006栋全部	1	混合		教育用地/住宅	178.30	178.30 (产权面积)	
5	长房权郊自字第000595号	马王堆乡新合村第2幢	2	砖混	/	/	579.43	360.60	
6	未登记建筑	马王堆乡新合村101-201	2	砖混	/	/	/	315.52	
7	未登记建筑	马王堆乡新合村103	1	砖木	/	/	/	305.07	
8	未登记建筑	马王堆乡新合村104	1	砖木	/	/	/	89.03	
9	未登记建筑	马王堆乡新合村105	1	砖混	/	/	/	20.50	
10	未登记建筑	马王堆乡新合村107	1	砖混	/	/	/	27.00	
合计	/	/	/	/	/		2614.64	3152.93	1656.8

具体现状描述：

(1) 宗地红线图说明：红线范围内总面积(S总)为1798.43 m²。S1部分为标的①的有效用地，面积为1656.8 m²。S2部分为规划路幅用地，面积为141.63 m²。标的①上的建筑有部分跨越规划路幅。这部分土地虽已征收但尚未拆迁，因此如果将来遇到拆迁情况，跨越规划路幅的建筑物可能不被纳入拆迁补偿范围。

(2) 关于长房权郊自字第000595号房屋的情况：该房屋的原始权证登记建筑面积为579.43 m²，由于历史原因，部分房屋已经被拆除，并且因为相关因素无法为现存建筑重新办理产权证书。根据房屋测绘报告，现存未被拆除的建筑面积为360.60 m²。评估及拍卖程序均基于当前房屋实际状况进行（即现存建筑面积360.60 m²），由于上述提到的历史遗留问题和其他可能的因素，拍卖成交后可能存在无法完成产权

过户的风险。

(3) 关于标的①宗地上 5 栋无证房屋的情况说明：经过测绘，标的①范围内存在 5 栋未办理不动产权登记的建筑物，总面积为 757.12 m²，在评估及拍卖中考虑了这些建筑物的价值，总计为 687654 元。拍卖成交后，买受人对于上述 5 栋无证房屋仅享有使用权，不具备所有权，无法办理或获取任何权属证书。如果因为城市规划或其他原因，相关政府职能部门需要对上述无证房屋进行拆除、改造等措施时，买受人必须遵从相关部门的要求，并配合执行相应的工作，由此产生的损失有买受人自行承担。

(4) 关于租赁情况的说明：标的①目前为出租状态，根据《租赁合同》的约定，租期自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，租金及给付方式等详细约定见《租赁合同》。

(5) 关于土地性质及用途的说明：标的①权证登记显示该地块的土地性质为划拨，用途为教育用地。在拍卖前，委托人已经向长沙市自然资源和规划局（简称“市资规”）申请按现状办理从划拨到出让的转换手续。市资规委托第三方评估机构对涉及的有效用地（土地面积：1656.8 m²）进行了初步评估，并核算出转为出让应补缴的地价款（即土地出让金）为 184.25 万元。具体补缴金额将由市资规根据宗地实际情况综合确定。

依据委托人提供的市场价值评估报告，评估结果中已包含划拨用地转换为出让用地过程中须缴纳的土地出让金。因此，在评估价基础上通过竞价得出的最终成交价中已包含了拍卖标的所需缴纳的土地出让金。故划拨用地转换为出让用地过程中需要缴纳的土地出让金及相关税费将由委托人承担。

2、标的②：长沙市开福区毛家桥 010 号北栋 601 号（含房屋及其占有的土地使用权、房屋室内装饰装修、公共部位和小区共有的配套设施使用权，不含室内可移动家具家电及其他债权债务）

权属证书	座落	总楼层/所在楼层	房屋结构	权利性质	用途	建筑面积（m ² ）
湘（2021）长沙市不动产权第 0037990 号	毛家桥 010 号北栋 601	6/6	混合	/自管产	/住宅	54.23

具体现状描述：

(1) 标的现状：标的所在楼栋总层数为 6 层，标的所在层数为第 6 层，户型结构为两房一厅一厨一卫一阳台，用途为住宅。标的目前为出租状态，根据《租赁合同》的约定，租期自 2021 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 30 日，租金及给付方式等详细约定见《租赁合同》。

(2) 依据委托人提供的市场价值评估报告，评估结果中已包含划拨用地转换为出让用地过程中须缴纳的土地出让金。因此，在评估价基础上通过竞价得出的最终成交价中已包含了拍卖标的所需缴纳的土地出让金。故划拨用地转换为出让用地过程中需要缴纳的土地出让金及相关税费将由委托人承担。

3、标的③：长沙市芙蓉区八一西路 86 号 03 栋部分资产（含房屋及其占有的土地使用权、房屋室内装饰装修、公共部位和小区共有的配套设施使用权，不含室内可移动家具家电及其他债权债务）

权属证书	座落	总楼层/所在楼层	房屋结构	权利性质	用途	建筑面积（m ² ）	共有宗地面积（m ² ）
长房权证芙蓉字第 00426394 号/长国用（2006）第 030912 号	八一西路 086 号 003 栋	5/1-2 层部分、3-5 层	混合	划拨	办公用地/办公	945.45	677.42

具体现状描述：

（1）标的③所在楼栋建成时间约为 1987 年，产权登记显示总层数为 5 层，而实际总层数为 6 层；其中大楼西侧第 2 至 5 层共 4 户为房改房，而第 1 层至第 2 层的公共楼梯及楼梯东侧的产权归长房集团所有，第 1 层至第 2 层的公共楼梯西侧及第 3 层至第 5 层产权归长沙县疾病预防控制中心所有；第 6 层为加建部分，根据评估报告描述，加建的建筑面积约为 276 m²，该加建部分未办理产权登记，故此次评估未包含加建部分的房屋价值。此外，标的③所在楼栋后侧原属长沙县疾病预防控制中心的 64 户房改房居民日常需通过标的③第 1 层公共楼梯进出。

（2）关于租赁情况的说明：目前标的③除第一层西边预留的物业用房外，其余部分为出租状态，根据《租赁合同》的约定，租期自 2023 年 4 月 21 日至 2028 年 4 月 20 日（含装修免租期 6 个月）。租金及给付方式等详细约定见《租赁合同》。

根据《补充协议》，标的③第 6 层，租期自 2024 年 3 月 11 日至 2028 年 4 月 20 日，首月租金支付完毕后，第 6 层租金递增和剩余租金缴纳时间与原租赁合同同步，租金及给付方式详见《补充协议》。

承租人已对除已房改区域及物业用房外的第 1 层至第 6 层进行了整体装修，并加装了电梯。

（3）关于土地性质及用途的说明：标的③权证登记显示该地块的土地性质为划拨，用途为办公用地。在拍卖前，委托人已经向长沙市自然资源和规划局（简称“市资规”）申请按现状办理从划拨到出让的转换手续。市资规委托第三方评估机构对涉及的有效用地（土地面积：527.87 m²）进行了初步评估，并核算出转为出让应补缴的地价款（即土地出让金）为 87.53 万元。具体补缴金额将由市资规根据宗地实际情况综合确定。

依据委托人提供的市场价值评估报告，评估结果中已包含划拨用地转换为出让用地过程中须缴纳的土地出让金。因此，在评估价基础上通过竞价得出的最终成交价中已包含了拍卖标的所需缴纳的土地出让金。故划拨用地转换为出让用地过程中需要缴纳的土地出让金及相关税费将由委托人承担。

二、特别提醒：本次拍卖标的物为带租拍卖状态，现有租赁合同继续有效，根据相关法律规定，承租人在同等条件下享有优先购买权。

优先购买权行使规则：承租人在拍卖前已按《拍卖公告》等拍卖文件要求办理了竞买登记手续，且在拍卖当日参与过程中，当其他竞买人提交报价后，若承租人行使优先购买权，则可以在同等条件下（包括但不限于价格、付款方式等）报出相同的价格以主张其优先权。

三、标的移交按以下方式办理交接手续：

1、**资产移交协议及实物移交：**自买受人全额支付拍卖成交价款之日起 10 个工作日内，委托人与买受人签订《资产移交协议》。在协议签订后的 30 个工作日内，委托人完成标的实物的移交手续。

鉴于三处资产均为带租拍卖，对于租期尚未结束且承租人要求继续履行原租赁合同的资产，委托人负责协助承租人及买受人完成合同主体变更的相关对接事务，并确保租赁合同中的履约保证金由第三方代管机构转移至买受人名下，以维持合同的有效性和连续性。

自委托人办理完毕所有资产的实物交付手续之日起，拍卖标的交由买受人管理，标的物发生毁损、灭失或致使买受人、第三方造成人身、财产损失的，相关风险由买受人承担。

2、**划拨用地转出让及过户手续：**买受人全额支付拍卖成交价款后，委托人将首先办理划拨用地转为出让用地的手续，随后再办理标的过户手续。

鉴于划拨用地转为出让用地的流程较为复杂，过户时间将以相关职能部门的实际办理进度为准，委托人将尽力协助但无法对具体完成时间作出承诺。委托人承诺在买受人全额支付拍卖成交价款之日起，积极协助买受人推进包括但不限于土地使用权协议出让、核税、缴税、水电更名及不动产转让登记等相关手续，并提供产权过户过程中所需的相关证件与文件资料。

不动产转让手续、用电户名变更、用水开户等事宜由买受人负责办理，委托人将予以配合和协助。在不动产转让手续办理完毕后，标的的所有权利与义务均转移给买受人。

3、**为保证拍卖标的顺利办理不动产证，实物交付后至不动产证办理之前，**买受人仅能按现状结构使用，不得擅自改变其主体结构或对结构进行改扩建。如因买受人在实物交付后的上述行为导致无法办理不动产证的，由买受人自行承担相应法律责任和无法办证的一切后果。权证办理后，买受人若改变拍卖标的现状，须到相关职能部门办理相关审批手续且符合用地规划指标。

4、**鉴于拍卖标的建成年代相对久远，**拍卖文件中公示的拍卖标的面积信息来源于初始产权登记信息，如与产权转移登记时的实测面积存在差异，将以政府职能部门根据国家法律法规最终核定的面积为准。此差异不影响拍卖成交价格的结算及买受人的付款义务。

四、产权转让过程中涉及的交易税、费负担：

1、由委托人承担转让方应缴纳的税费，买受人承担受让方应缴纳的税费。

2、拍卖标的实物移交前因该标产生的应缴欠缴的税、费（包括但不限于水、电费用），由委托人负责最迟于标的移交之日结清。

五、本次拍卖涉及到的交易双方须向湖南省公共资源交易服务平台缴纳的交易服务费全部由买受人承担，缴费金额以湖南省公共资源交易服务平台核算的为准，湖南省公共资源交易服务平台对买受人开具交易服务费非税收入票据。

六、拍卖相关款项的退还：

1、未成交的竞买人缴纳的竞买保证金，由湖南省公共资源交易服务平台在拍卖会后7个工作日内原路无息退回至竞买人保证金账户；

买受人缴纳的竞买保证金，在委托人、拍卖人双方共同确认其拍卖相关款项均已到账之日起7个工作日内由湖南省公共资源交易服务平台原路无息退回至买受人保证金账户。

2、未成交的竞买人缴纳的履约保证金在拍卖会后3个工作日内由拍卖人原路无息退回至竞买人账户。

买受人所缴纳的履约保证金在拍卖人扣除其应承担的拍卖佣金后的余额，在拍卖人确认买受人拍卖款项均已到账之日起3个工作日内原来无息退回至买受人保证金账户。

六、《拍卖成交确认书》交付给买受人之日起，视为拍卖人的义务已完全履行。委托人与买受人自行约定拍卖标的实物移交时间，自移交当日起，拍卖标的有关的风险和权利均转移给买受人。委托人及买受人不得因交付产生的违约、解约等行为追究拍卖人的赔偿责任，不得要求拍卖人退还拍卖佣金。

七、本次拍卖以现状为准进行公开拍卖，竞买人在拍卖之前务必现场查勘、确认上述拍卖标的的实物现状，甄别拍卖标的的价值，在对标的实物现状确认无异议后方可报名参与拍卖。竞买人的报名、应价、加价和成交，均代表竞买人已了解、知晓、认可该现状。

拍卖人：长沙信发拍卖有限公司