**房地产市场租赁价格评估报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价项目名称** | ： | 竹山县城关镇东门街（东门市场）3间拟出租门面房市场租赁价格评估 |
| **估价委托人** | ： | 竹山县兴竹国有资产管理有限公司 |
| **房地产估价机构** | ： | 湖北德高房地产资产评估有限公司 |
| **估 价 人 员** | ： | 邵毅飞（4220050028）李宏（4220000074） |
| **估价报告出具日期** | ： | 二○二四年四月二十六日 |
| **估价报告编号** | ： | 德高评咨字（2024）007号 |

**湖 北 德 高 房 地 产 资 产 评 估 有 限 公 司**

**Hubei DeGao Real Estate Assets Appraisal Co., Ltd.**

**致估价委托人函**

竹山县兴竹国有资产管理有限公司：

承蒙委托，为委托方拟出租房地产确定市场租赁价格提供参考依据。本公司根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），遵循客观、公正、科学、独立的原则，于2024年4月25日对位于竹山县城关镇东门街（东门市场）3件门面房进行了实地勘察，经过认真分析和筛选，采用了科学的方法进行了评估。

估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据房地产估价的原则、理论和方法，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等因素对房地产价值的影响，综合评定出估价对象在价值时点2024年4月25日满足本报告估价假设和限制条件的年租金价值为¥**55382元**，大写人民币**伍万伍仟叁佰捌拾贰元。**详细租金情况详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **楼层** | **设计用途** | **拟出租面积（㎡）** | **租金价格 （元/㎡/月）** | **年租金价格 （元/㎡/年）** | **年租金**  **（元）** |
| 1 | 1-1（水果） | 商业 | 28.42 | 60.00 | 720.00 | 20462 |
| 2 | 1-2（水果） | 商业 | 24.74 | 60.00 | 720.00 | 17813 |
| 3 | 1-3（蛋糕） | 商业 | 23.76 | 60.00 | 720.00 | 17107 |
| **总计** | |  | **76.92** |  |  | **55382** |

特此函告！

湖北德高房地产资产评估有限公司

估价机构法定代表人：

**目 录**

**◇ 致估价人委托函**———————————————————————1

**◇ 估价师声明**—————————————————————————3

**◇ 估价假设和限制条件**—————————————————————4

**◇ 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 ———————————————————————9

六、价值类型 ———————————————————————9

七、估价原则 ———————————————————————10

八、估价依据 ———————————————————————11

九、估价方法 ———————————————————————12

十、估价结果 ———————————————————————13

十一、注册房地产估价师 —————————————————-14

十二、实地查勘期 ————————————————————-14

十三、估价作业期 ————————————————————-14

十四、估价报告有效期———————————————————14

**◇ 附件**————————————————————————————15

一、估价对象位置图

二、实地查勘照片

三、委托方提供相关资料

四、房地产估价机构营业执照及资质证书复印件

五、注册房地产估价师资格证书复印件

# 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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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](http://baike.baidu.com/view/404699.htm" \t "_blank)中的[估价对象](http://baike.baidu.com/view/404695.htm" \t "_blank)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依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

**估价的假设和限制条件**

## （一）本次估价的一般假设

1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

5、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

6、我们只对估价对象进行了一般性的查勘，并未接受结构测试的要求，因此不能确定其有无内部缺损，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量缺陷，房屋质量符合国家有关技术和建筑安全使用标准。本次估价中，设定为估价对象不存在安全隐患，能正常使用情况下之估价结果。

7、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

8、估价机构没有对估价对象的建筑面积进行仔细的实地测量的专业服务。注册房地产估价师在实地查勘时对委托方提供的房屋面积进行了一般性核对，这些资料的记载数据与实际情况基本相当，因此假设委托方提供的关于估价对象规模的相关数据均属正确。

9、本次估价结果未考虑对估价对象房地产未来处置的相关成本对估价结果的影响。

10、估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价格的影响。

## （二）未定事项假设

## 根据委托方提供的资料及估价人员现场勘察了解，估价对象为新建农贸市场，尚未办理产权登记手续，本次估价对象建筑面积来源于《房屋平面图》，若与实际不符，本报告将做相应的调整。

## （三）背离事实假设

无背离事实假设。

## （四）不相一致假设

无不相一致假设。

## （五）本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅是在委托方拟以估价对象进行整体出租的经济行为前提下做出的，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。

3、本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的租赁、查封等因素的影响，也并非是实际经济行为发生时的价格保证。

4、本次估价依据了委托方及相关当事人提供的资料，估价人员及估价机构对于本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

7、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

8、本估价报告解释权为湖北德高房地产资产评估有限公司。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

竹山县兴竹国有资产管理有限公司

单位地址：竹山县城关镇人民路20号

**二、房地产估价机构**

湖北德高房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91420300773946455K

单位地址：湖北省十堰市茅箭区东城经济技术开发区天津路35号1幢22-4

房地产评估资质证书编号：十房估备证字2021第005号

房地产评估资格等级：国家贰级

土地评估注册证书注册号：2022420007

土地评估执业范围：全国

联系电话：（0719）8663386 8663396

**三、估价目的**

为委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价格。

**四、估价对象**

依据估价双方签订的估价委托合同及其所提供的相关资料，本次评估的估价对象位于竹山县城关镇东门街（东门市场），拟出租范围为1层的3间门面用房，建筑面积合计为76.92平方米，本次估价设定土地使用权类型为国有出让条件下，该房地产于价值时点2024年4月25日的客观年租金价格。

**1、估价对象区位状况**

（1）宏观区位状况

竹山县，古称“[上庸县](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%8A%E5%BA%B8%E5%8E%BF/5171267" \t "_blank)”，隶属湖北省[十堰市](https://baike.baidu.com/item/%E5%8D%81%E5%A0%B0%E5%B8%82" \t "_blank)。位于湖北西北[秦巴山区](https://baike.baidu.com/item/%E7%A7%A6%E5%B7%B4%E5%B1%B1%E5%8C%BA/6923804" \t "_blank)腹地。地处[鄂西北](https://baike.baidu.com/item/%E9%84%82%E8%A5%BF%E5%8C%97/6757140" \t "_blank)山地，北属[武当山](https://baike.baidu.com/item/%E6%AD%A6%E5%BD%93%E5%B1%B1/84549" \t "_blank)，南属大巴山。东邻[房县](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%8E%BF/2885033" \t "_blank)，北界[郧阳区](https://baike.baidu.com/item/%E9%83%A7%E9%98%B3%E5%8C%BA/15841349" \t "_blank)，西北邻陕西省[白河县](https://baike.baidu.com/item/%E7%99%BD%E6%B2%B3%E5%8E%BF/5641184" \t "_blank)，西交[竹溪县](https://baike.baidu.com/item/%E7%AB%B9%E6%BA%AA%E5%8E%BF/2883032" \t "_blank)、陕西[旬阳县](https://baike.baidu.com/item/%E6%97%AC%E9%98%B3%E5%8E%BF/2768616" \t "_blank)，南接[神农架林区](https://baike.baidu.com/item/%E7%A5%9E%E5%86%9C%E6%9E%B6%E6%9E%97%E5%8C%BA/2884040" \t "_blank)、重庆市[巫溪县](https://baike.baidu.com/item/%E5%B7%AB%E6%BA%AA%E5%8E%BF/10976233" \t "_blank)。西魏废帝[元钦](https://baike.baidu.com/item/%E5%85%83%E9%92%A6/4191230" \t "_blank)因境内茂林修竹、山清水秀而改称“竹山”。县城东北距十堰市城区158公里，东南距[武汉市](https://baike.baidu.com/item/%E6%AD%A6%E6%B1%89%E5%B8%82/195165" \t "_blank)638公里。面积3587.8平方公里，山地占总面积80%以上。辖9镇8乡279个村，2016年人口51万人，有汉族、[回族](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9E%E6%97%8F/130303" \t "_blank)、壮族、[蒙古族](https://baike.baidu.com/item/%E8%92%99%E5%8F%A4%E6%97%8F/129889" \t "_blank)、满族等8个民族。

（2）微观区位状况

估价对象房地产坐落于竹山县城关镇东门街（东门市场），地处东门街北侧。东临竹山县交警一大队，西临其它商住楼，南临东门街，北临住宅区。周围千米范围内分布有卓尔竹山客厅，千福上庸城、生资小区等住宅小区，人流量较密集，交通条件较便利，基础设施及配套设施较齐全。

估价对象拟出租为商业用房，临东门街，商业服务设施沿街分布，商业氛围较优,企事业单位聚集，是较为理想的经商场所。

**2、估价对象实物状况**

估价对象房地产所在楼宇为1栋钢混结构综合市场，本次拟出租门面房位于该农贸市场1层，估价对象尚未办理产权登记手续，无产权证明文件，本次估价对象的面积根据估价委托方提供的《东门市场一层平面图》确定，拟出租面积合计为76.92平方米。

商业用房于价值时点基本情况如下：基础牢固，没有不均匀沉降现象；承重构件及非承重构件均完好，无损坏；房屋外墙为瓷砖外墙；入户门为卷闸门，室内地面铺设地砖，墙面为乳胶漆，室内供水、供电正常。

**五、价值时点**

价值时点是二○二四年四月二十五日，为注册房地产估价师完成对估价对象的实地查勘之日。

**六、价值类型**

本估价报告结果为估价对象于价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件的现行状况、现行规划用途下之公开市场价值，没有考虑政府对未来房地产市场的宏观调控政策、城市规划限制条件、未来房地产市场变化以及不可抗力等风险性因素对房地产租赁价格的影响。

**七、估价原则**

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。强调估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

4、替代原则

替代原则是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。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价值是该房地产的效用发挥为前提的。

**八、估价依据**

（一）、法律、法规和政策文件

1.《中华人民共和国城市房地产管理法》。

2.《中华人民共和国土地管理法》。

3.《中华人民共和国民法典》。

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）。

5.《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[90]55号令）。

6.《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656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/T50291-2015）。

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）、其它

1.《房地产估价委托书》；

2.估价委托人提供的的相关资料；

3.房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

**九、估价方法**

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

根据《房地产估价规范》和估价人员实地查勘，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法评估其价值。

1、据估价师调查近几年内估价对象周边类似规模、经营类型的物业较多，该类房地产租赁市场交易活跃，租金交易案例较易收集，且交易价格较为真实有效，适宜选用比较法进行评估。

所谓比较法就是指与价值时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法(所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产)。

比较法基本公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、采用收益法对估价对象租赁价格进行估价，原因是通过先确定该房地产的市场价格，然后利用资本化率、收益乘数将其转换为年净收益价值，考虑年总费用来求取估价对象年租金。

由于资本化率、租金增长率的确定比较困难，因此这种评估方法缺乏实际操作性，所以收益法不适用。

3、成本法评估房地产租赁价格是通过测算房地产的折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租、利润等，进行累加得出租金价格。由于准确合理地确定上述各项费用比较困难，因此此种评估方法还是理论上的方法，缺乏实际操作性，并且，估价对象所处区域同类物业租赁价格的定价完全市场化，所以成本法不适用。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴)，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，且测算的是房地产市场租赁价格，故不适宜选用假设开发法测算。

**十、估价结果**

估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据房地产估价的原则、理论和方法，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等因素对房地产价值的影响，综合评定出估价对象在价值时点2024年4月25日满足本报告估价假设和限制条件的年租金价值为¥**55382元**，大写人民币**伍万伍仟叁佰捌拾贰元。**详细租金情况详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **楼层** | **设计用途** | **拟出租面积（㎡）** | **租金价格 （元/㎡/月）** | **年租金价格 （元/㎡/年）** | **年租金**  **（元）** |
| 1 | 1-1（水果） | 商业 | 28.42 | 60.00 | 720.00 | 20462 |
| 2 | 1-2（水果） | 商业 | 24.74 | 60.00 | 720.00 | 17813 |
| 3 | 1-3（蛋糕） | 商业 | 23.76 | 60.00 | 720.00 | 17107 |
| **总计** | |  | **76.92** |  |  | **55382** |

**十一、注册房地产估价师**

注册房地产估价师 邵毅飞（注册号:4220050028）

注册房地产估价师 李 宏（注册号:4220000074）

**十二、实地查勘期**

二○二四年四月二十五日

**十三、估价作业期**

二○二四年四月二十五日至二○二四年四月二十六日

**十四、估价报告有效期**

本估价报告结果自本报告出具之日起壹年内有效。



主评人员（签字） （盖章）

审核人员（签字） （盖章）

湖北德高房地产资产评估有限公司

二○二四年四月二十六日

# 附 件

1、估价对象区域位置示意图

2、估价对象现状利用照片

3、《房地产平面图》复印件

4、估价机构营业执照及资质证书复印件

5、房地产估价师注册证复印件

**区域位置示意图**

|  |
| --- |
| **估价对象** |
| **估价对象** |

**现状利用照片**

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_1464 | IMG_1466 |
| **IMG_1465** | **IMG_1468** |
| **IMG_1467** | **IMG_1469** |
| **IMG_1470** | **IMG_1472** |