

莒南县人民政府部分沿街商铺 租赁价格咨询评估报告

山元荣评字（2022）第 202 号

估价项目名称：莒南县人民政府部分沿街商铺租赁价格咨询
评估项目

估价委托人：莒南县财政局

房地产估价机构：山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：袁春晓（3720190111）、薛振堂（3720180187）

估价报告出具日期：2022年9月20日

估价报告编号：山元荣评字（2022）第 202 号

致估价委托人函

莒南县财政局：

受贵局委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，于2022年8月16日，对莒南县政府部分沿街商铺进行了查勘，评估工作现已完成，现将报告的主要内容说明如下：

一、估价对象：

估价对象分别位于莒南住建局沿街、新建路沿街、人民路沿街、北城新政务大厅，共计商铺9处，现均对外租赁经营。

二、估价目的：为委托方了解估价对象房地产的租赁价格提供参考依据。

三、价值时点：2022年8月16日。

四、估价结果：本次评估咨询依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等因素对房地产租赁价值的影响，测算出在现状利用条件下，并满足本次估价假设和限制条件为前提，对估价对象于价值时点的租赁价值进行了分析、测算、判断，最终确定估价对象正常市场条件下的年度租赁价格为：

第一年租金416460元；第二年租金207460元；第三年租金217833元；三年租金总额共计841753元，人民币大写：捌拾肆万壹仟柒佰伍拾叁元整。

详见后附的各商铺租赁费评估明细表。

山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘 梅

二〇二二年九月二十日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
十四、估价报告应用有效期	8
附 件	9

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系及偏见。

4、我们依照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）、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，遵守独立、客观、公正、合法的原则，形成意见和结论并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年8月16日，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的估价对象权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和估价人员不承担相应责任。

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地查勘及分析后提出的我们的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考依据，并不是价格的保证。

9、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

10、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

估价师签名：

估价假设和限制条件

一、假设条件

(一)本次估价的一般假设

1、估价对象无产权纠纷及司法约束，产权清晰，无他项权利限制。

2、估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突然变化，估价对象租赁价值保持稳定。

3、估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交；交易中无特殊买家的附加出价与条件。

4、本估价报告依据的有关商铺信息资料由委托方提供，委托方如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估咨询对象造成重大不利影响。

8、假设评估咨询对象所涉及资产的购置、取得、租赁等过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估咨询对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

10、假设评估咨询对象所涉及的相关资产中不存在对其租赁价值有重大的不利影响。

(二)不确定事项假设

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行了查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求。本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

2、委托方未提供估价对象的权属证明，我公司估价人员不对估价对象权属作任何形式的保证；委托方未提供估价对象的前期租赁合同，经与委托方沟通，其租赁房屋面积以估价人员现场实际测量为准。我们提醒报告使用人，该报告中所涉估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门最终确认的为准。

二、本报告应用的限制条件

1、本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为本次估价目的而提供的客观合理价格。

2、本评估咨询报告未经本估价机构同意，不得向委托方以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容和片面使用导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

3、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

4、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的租赁价格参考依据，不得用作其他用途。若估价目的改变，估价结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

5、估价报告需要加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字盖章后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

6、估价结果未考虑未来市场状况变化带来的租赁风险。

7、委托方若对估价结果有异议，请在报告出具之日起5日内书面提出，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，请通知本公司一并进行更正。

8、本报告应用有效期为壹年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

9、本报告解释权最终归山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司。

本评估咨询报告及评估咨询结论是依据上述评估咨询假设和限制条件，以及本评估咨询报告中确定的原则、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，本评估咨询报告及评估咨询结论一般会自行失效。

估价结果报告

一、估价委托人

莒南县财政局

二、房地产估价机构

单位名称：山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

住所：临沂市河东区环球阳光城 A 号楼 2709 室

证书编号：鲁评 142042

资质等级：贰级

法定代表人：刘梅

三、估价目的

为委托方了解估价对象房地产的租赁价格提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象分别位于莒南住建局沿街、新建路沿街、人民路沿街、北城新政务大厅，共计商铺9处，现均对外租赁经营。

2、估价对象实物状况

估价对象为砖混结构，位于住宅楼沿街一层或一至二层，房屋用途为商业。经现场勘察，估价对象门窗齐全，工程质量和维护保养状况一般，为完好房。估价对象所在土地自然条件（地形、地势、地质承载力）良好，地基基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重构件平直牢固，无倾斜、变形、裂缝、松动现象。

3、估价对象权属状况

由于委托人未提供不动产权属证明，经房估师与莒南县财政局、莒南财金投资集团有限公司相关人员沟通，认定评估对象产权属于莒南县人民政府所有，其代管单位为莒南财金投资集团有限公司。

4、估价对象区位状况：估价对象位于莒南县城主要行政、生活中心，附近人民广场、实验小学、超市、银行等公共设施一应俱全。所在区域交通便利，对外通达度和便捷度高，商业氛围浓厚，基础设施较完善，环境较好。

五、价值时点

2022年8月16日，为现场勘查之日。

六、价值类型

本报告评估的是估价对象的短期年市场租金，共计三年。

七、估价原则

本次评估遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、公正、公平、公开原则：指估价人员以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件下进行房地产价格评估。

2、合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以委估对象合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以委估对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：是指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、价值时点原则：是指估价结果应是委估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议第三次修正，2019年8月26日）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议通过，2019年8月26日修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号 经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，于2016

年 12 月 1 日起施行)；

5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

7、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014 年 12 月 1 日)；

8、《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)；

9、省、市及有关部门颁发的有关房地产价格评估的地方规章制度及政策性文件；

10、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

根据估价目的，按照国家有关法律、法规及房地产评估操作规范的要求，结合委估资产的实际情况及本次评估选取的价值类型，采用适宜的估价方法评估估价对象的价值。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查，由于估价对象所在区域类似房地产租赁案例较多，因此，本次估价选择比较法进行评估。

(二)估价方法的定义

比较法是将估价对象与在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。

十、估价结果

本次评估咨询依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展、新冠病毒疫情等因素对房地产价值的影响，测算出在现状利用条件下，并满足本次估价假设和限制条件为前提，对估价对象于价值时点的价值进行了分析、测算、判断，最终确定估价对象的年度租赁价

格为：

第一年租金416460元；第二年租金207460元；第三年租金217833元；三年租金总额共计841753元，人民币大写：捌拾肆万壹仟柒佰伍拾叁元整。

详见后附的各商铺租赁费评估明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
袁春晓	3720190111		2022年9月20日
薛振堂	3720180187		2022年9月20日

十二、实地查勘期

2022年8月16日

十三、估价作业期

2022年8月16日—2022年9月20日

十四、估价报告应用有效期

2022年9月20日—2023年9月19日

山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司
二〇二二年九月二十日