房地产市场租金咨询报告

估价项目名称：兴宁市自然资源局名下位于兴宁市兴城镇青眼塘62-84号及青眼塘南路1号、3号共8户（共计14个商铺）建筑面积合计为491.39平方米的商铺用途房地产市场租金评估

估价委托人：兴宁市自然资源局

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师：林志坚　　4420090060

黄洵爵　　4420150240

估价报告出具日期：2024年04月07日

估价报告编号：粤金估房字[2024XN]-ZJ0968号

致估价委托人函

兴宁市自然资源局：

承蒙委托，我公司对贵单位委托的位于兴宁市兴城镇青眼塘 62-84 号及青眼塘南路 1 号、3 号共 8 户(共计 14 个商铺)建筑面积合计为 491.39 平方米的商铺用途房地产市场租金进行了评估，现将估价结果报告如下：

1、估价对象：位于兴宁市兴城镇青眼塘 62-84 号及青眼塘南路 1 号、3 号共 8 宗商铺用途房地产，评估建筑面积为 491.39 平方米，估价对象具体范围包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等辅助设施的出租方租赁权。

2、估价目的：为办理经营性物业招租事宜提供租金底价参考而评估房地产的市场租金价值。

3、价值时点：依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为 2024 年 04 月 01 日，即此价值时点是估价对象实地查勘之日。

4、价值类型：本报告评估价值为估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的特定租期内的起始市场租赁价格。

5、估价结果：我们遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则，经过实地查看和市场调查，选用比较法进行分析测算,确定估价对象在价值时点2024年04月01日的市场租金如下：

评估建筑面积为：**491.39**平方米；

评估月租金单价：**详细见估价结果明细表**；

评估月租金总价：RMB **18,400**元（取整至佰位）；

（大写：人民币**壹萬捌仟肆佰**元）；

评估年租金总价：RMB **220,800**元（取整至佰位）；

（大写：人民币**贰拾贰萬零捌佰**元）。

6、特别提示：

①本次估价仅为办理经营性物业招租事宜提供租金底价参考而评估

房地产的市场租金价值，本报告仅为本次估价目的服务，其估价结果仅用于本次估价目的时才有效。

②本次评估房地产市场租金为一年一付的预付年起始租金。

③年租金总价=月租金单价×建筑面积×12。

④根据估价委托人提供的《委托估价协议书》等资料记载的租赁用途及租赁面积设定估价对象的房屋用途及建筑面积。

⑤重要租赁条款提示：在租用期限内，承租方不得改建原建筑物、不得破坏原建筑物的结构；未经出租方同意，承租方不得将房屋转租他人使用；本次评估物业租赁只提供现状场地的使用，在符合规划、城建、消防、工商等前提条件下出租，不包含物业出租所产生的水、电、通讯、环保、空调、卫生、物业管理等费用；租赁期间产生的一切税费，均由承租方承担。

⑥本评估市场租金为业主方纯市场租金收益，不包含出租过程中应支付的相关税金、水电费、管理费等相关费用。

⑦在房地产市场波动不大的情况下估价报告使用期限至2025年04月06日。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：

二〇二四年四月七日

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
TEL：(020)87607630　FAX：(020)87697231

房 地 产 估 价 结 果 明 细 表

估价委托人：兴宁市自然资源局　　价值时点：2024 年 04 月 01 日

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司　　报告编号：粤金估房字[2024XN]-ZJ0968 号

序号	估价对象地址	产权证书	权属人	规划用途	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积（㎡）	评估市场租金		
								单价（元/㎡•月）	月租金总价（元）	年租金总价（元）
1	兴宁市兴城镇青眼塘 62 号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/1	31.43	40	1,300	15,600
2	兴宁市兴城镇青眼塘64-68号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/6	128.40	37	4,800	57,600
3	兴宁市兴城镇青眼塘 70 号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/6	40.25	39	1,600	19,200
4	兴宁市兴城镇青眼塘 72 号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/6	30.82	39	1,200	14,400
5	兴宁市兴城镇青眼塘74-76号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/6	71.27	38	2,700	32,400
6	兴宁市兴城镇青眼塘78-84号首层	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/6	125.72	40	5,000	60,000
7	兴宁市兴城镇青眼塘南路3号	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/1	26.56	28	700	8,400
8	兴宁市兴城镇青眼塘南路1号	粤房字第 0056214 号	兴宁市自然资源局	非住宅	混合	1/1	36.94	30	1,100	13,200
合计							491.39	-	18,400	220,800

备注：1、本报告中评估总值取整至佰元计算，数据全部采用电脑连续运算得出，由于在测算中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整至佰位，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

2、本次评估土地市场租金为一年一付的预付年起始租金；

3、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《委托估价协议书》等资料，本次评估根据土地证载用途及租赁方提供资料设定估价对象的房屋用途及评估建筑面积；

4、年租金总价=月租金单价×建筑面积×12；

5、重要租赁条款提示：在租用期限内，甲方向乙方提供现有的供水、供电设施，供乙方使用；乙方不得改建原建筑物、不得破坏原建筑物的结构；甲方不得将房屋转租他人使用；

6、本评估市场租金为业主方纯市场租金收益，不包含出租过程中应支付的相关税金、水电费、管理费等相关费用，即租赁期间产生的一切税、费，均由承租方承担。

目　　录

致估价委托人函 1
一、房地产估价师声明 1
二、估价假设和限制条件 2
（一）一般假设条件 2
（二）未定事项假设 3
（三）背离事实假设 3
（四）不相一致假设 3
（五）依据不足假设 3
（六）其他特别事项说明 3
（七）估价报告使用的限制条件 4
三、房地产估价结果报告 5
（一）估价委托方 5
（二）估价机构 5
（三）估价目的 5
（四）估价对象 5
（五）价值时点 7
（六）价值类型 7
（七）估价原则 7
（八）估价依据 8
（九）估价方法 9
（十）估价结果 10
（十一）注册房地产估价师 10
（十二）估价查勘日期 10
（十三）估价作业日期 10
（十四）估价报告应用的有效期 11
四、附　　件（清单） 12
一、估价对象位置图；
二、估价对象照片；
三、《委托估价协议书》(复印件)；
四、委托方《房屋所有权证》(复印件)；
五、估价机构营业执照（复印件)；
六、估价机构资格证书（复印件)；
七、房地产估价师资质证书（复印件)。

一、房地产估价师声明

我公司评估人员于2024年04月01日进行了现场查勘,现郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师公正的专业分析、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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

3、我们与本估价报告的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们仅对领勘人指定的估价对象范围进行了实地踏勘，但仅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，依据估价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，相关权属资料仅以估价委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

6、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、其他声明：出于职业责任，注册房地产估价师与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

8、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设条件

1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

2、不考虑特殊交易或关联方交易，且交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出租房地产及相关权益。

3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。

4、估价对象属于合法产权或依据合同规定享有合法有效的使用权益，在进行租赁时，符合城市房地产租赁方面的相关规定。

5、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，且无相关专业机构进行鉴定及检测，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题。

6、本报告评估是对估价对象在现有用途、状态，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币“元”为单位。

7、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，则需重新对该物业进行评估。

8、本次估价中运用的法律权属及其证明资料均由委托人提供，本公司估价人员已对委托人提供的资料履行必要的核查和验证程序，但由于未能见原件，且受住房和城乡规划建设局、土地管理部门、规划部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议

有关法律权属及其证明资料的原件确定最终以相关职能部门确认为准，若与委托人或权属人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况及委托人介绍，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

（六）其他特别事项说明

1、根据委托方提供的资料及其现场介绍，估价对象没有他项使用权利情况，本次评估基于本项目为完全市场价值的前提条件下进行评估，请本报告使用者注意。

2、物业的租赁价格以月租金单价和总价表示，按建筑面积（含分摊面积）计价，计量单位为：元/月/平方米和元/年，请本报告使用者注意。

3、本次评估的租赁权为出租方市场租金，请本报告使用者注意。

4、根据《委托估价协议书》，本次评估物业租赁只提供现状场地的使用，在符合规划、城建、消防、工商等前提条件下出租，不包含物业出租所产生的水、电、通讯、环保、空调、卫生、物业管理等费用。

5、本次评估的市场租金是在一年一付下的起始租金。

6、根据委托人提供估价对象相关的产权资料，设定估价对象房屋权

属合法、无产权纠纷和他项权利限制，房屋建设过程完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划，不附带任何影响其交易的限制条件。

7、根据估价委托人提供的《委托估价协议书》等资料记载的租赁用途及租赁面积设定估价对象的房屋用途及建筑面积。

8、本评估市场租金为业主方纯市场租金收益，不包含出租过程中应支付的相关税金、水电费、管理费等相关费用，即租赁期间产生的一切税、费，均由承租方承担。

（七）估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场租金，该估价结果只为委托方办理经营物业招租提供参考而使用，不得做其他用途，凡因委托方不当使用报告引起的后果，与本估价公司和估价师无关，我们不承担任何法律责任和其他相关责任。

2、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

3、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

4、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

5、在房地产市场波动不大的情况下，本估价报告使用期限自估价报告价值时点起至2025年04月06日。

6、未经本估价机构同意，本报告不得向委托方以外的单位或个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托方

委托人：兴宁市自然资源局

法定代表人：陈伟东

地址：兴宁市205国道秀塘围

联系人：彭先生

联系电话：0753-3238606

（二）估价机构

机构名称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：林志坚

住所：广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房

统一社会信用代码：91440000724365611U

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100030

有效期限：2024年05月14日止

邮政编码：510000

（三）估价目的

为办理经营性物业招租事宜提供租金底价参考而评估房地产的市场租金价值。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据委托人提供《委托估价协议书》，本次评估范围为兴宁市兴城镇青眼塘62-84号及青眼塘南路1号、3号商铺用途房地产出租方租赁权，评估建筑面积为491.39平方米，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等辅助设施的出租方租赁权，且此次估价中不考虑估价对象的他项权利及可能存在的限制因素。

2、估价对象权益状况

⑴名称：兴宁市兴城镇青眼塘62-84号及青眼塘南路1号、3号商铺

用途房地产出租方租赁权。

⑵规模：评估建筑面积为491.39平方米。

⑶土地权益状况：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《委托估价协议书》等资料，未登记土地使用年限。故本次评估设定估价对象未缴纳国有土地使用权出让金，无土地使用年限。

⑷建筑结构：混合结构。

⑸其他需要说明的状况：在租用期限内，承租方不得改建原建筑物、不得破坏原建筑物的结构；未经出租方同意，承租方不得将房屋转租他人使用；本次评估物业租赁只提供现状场地的使用，在符合规划、城建、消防、工商等前提条件下出租，不包含物业出租所产生的水、电、通讯、环保、空调、卫生、物业管理等费用；租赁期间产生的一切税费，均由承租方承担。

3、土地基本状况

⑴四至：东至住宅小区，南至青眼塘南路，西临青眼塘路，北至青眼塘路。

⑵土地使用年限：未记载，设定。

⑶宗地地形地势：所在宗地地势平坦，整体形状规则呈四边形。

⑷开发程度：宗地开发程度已达到红线内外“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及红线内场地已开发建设，宗地内建有混合结构商住楼。

4、建筑物基本状况

⑴建成时间：约1988年。

⑵建筑结构及层数：混合结构共6层（部分1层），估价对象均位于首层。

⑶现状用途：商铺。

⑷装饰装修及格局分布：估价对象所在楼栋外墙贴条形砖，内部由原租户自行装修，其中青眼塘路62-84号门面装拉闸铁门（其中64-68号、70号、78-84号另装有落地玻璃窗），室内地面铺抛光砖、部分水磨石地面，墙面刷白，天花扇灰或龙骨石棉板吊顶；国土局宿舍大门右边第一卡至第三卡（即青眼塘南路1、3号），门面装拉闸铁门，室内地面铺地砖，墙面扇灰，天花扇灰或塑料板吊顶。估价对象整体装修维护养

护程度一般。

⑸层高：层高约 3.5 米，吊顶净高 3 米。

⑹设施设备：所在楼宇配置有水电系统、照明系统等配套，配套设施较完善。

⑺维护状况：所在楼宇维护保养情况较好，现场勘查房屋结构较完好，属一般完好房。

⑻垂直交通设施：步梯。

（五）价值时点

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为 2024 年 04 月 01 日，即此价值时点是估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

本报告价值类型为市场价值，为估价对象在价值时点状况下满足估价假设和限制条件下在特定的租期内起始租金。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

在房地产价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分的权利。

3、最高最佳使用原则

对委估房地产的用途，要坚持在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种使用。

4、替代原则

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策文件：

⑴《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，自2016年12月1日起施行）；

⑵《中华人民共和国城乡规划法》（2019年中华人民共和国主席令第29号，从2019年4月23日起实施）；

⑶《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，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，从2020年1月1日起实施）；

⑷《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，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，从2020年1月1日起实施）；

⑸《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

⑹《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，从2021年9月1日起实施）。

⑺《行政事业性国有资产管理条例》（2020年中华人民共和国国务院令第738号，自2021年4月1日起施行。）

⑻《兴宁市人民政府关于印发兴宁市行政事业单位国有资产处置管

理暂行办法的通知》(梅州市兴宁市财政局于2023年5月16日公布实施)。

2、技术标准及指导意见

⑴《房地产估价报告评审标准(试行)》(2009年11月征求意见稿);

⑵《房地产估价规范》(国家标准GB/T50291-2015)(2015年12月1日实施);

⑶《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2014年2月1日实施)。

3、评估依据:

⑴兴宁市自然资源局《委托估价协议书》(复印件);

⑵委托人提供的《房屋所有权证》[粤房字第0056214号[(复印件)。

4、取价依据:

⑴估价人员实地查勘所得的资料和掌握的房地产市场交易价格和成本费用资料;

⑵估价人员实地查勘所得的其他资料。

（九）估价方法

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。根据委托方提供的资料、估价目的和估价对象特点，以及估价人员对估价对象所在地房地产市场的调查和对估价对象的实地勘查，本次评估的是物业的市场租金，故不适采用收益法、成本法、假设开发法评估。综上所述，本次评估采用比较法进行测算。

比较法是指在评估委估物业时，根据替代原则，将待估房地产与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位以及实物状况等差别,修正得出待估房地产的评估基准日的房地产价格(租金)的方法，通常把由市场法求得的价格称为比准价格。其计算公式为:

待估房地产价格＝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×交易实例房地产

价格

（十）估价结果

我们遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则，经过实地查看和市场调查，选用比较法进行分析测算,确定估价对象在价值时点2024年04月01日的市场租金如下：

评估建筑面积为：**491.39**平方米；

评估月租金单价：**详细见估价结果明细表**；

评估月租金总价：RMB **18,400**元（取整至佰位）；

（大写：人民币**壹萬捌仟肆佰**元）；

评估年租金总价：RMB **220,800**元（取整至佰位）；

（大写：人民币**贰拾贰萬零捌佰**元）。

（十一）注册房地产估价师

姓　名	注册证书号	签　名	签名日期
林志坚	4420090060		2024年04月07日
黄洵爵	4420150240		2024年04月07日

（十二）估价查勘日期

2024年04月01日，我公司房地产估价人员已对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业日期

2024年04月01日至2024年04月07日。

（十四）估价报告应用的有效期

2024 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日（自价值时点起计壹年内有效）。

四、附　　件（清单）

一、估价对象位置图；

二、估价对象照片；

三、《委托估价协议书》（复印件）；

四、委托方《房屋所有权证》（复印件）；

五、估价机构营业执照（复印件）；

六、估价机构资格证书（复印件）；

七、房地产估价师资质证书（复印件）。

（以下无正文）