

房地产租赁权价格评估报告

内宏伟房估字[2019]第A00047号

项目名称：鄂尔多斯市亚鹏文化旅游有限公司所有位于鸿沁路北、
赛汗路南、乌审街东、萨拉乌苏街西、万博花园南门
南侧 商业房地产的租金、物业费评估

委托方：乌审旗图书馆

受托估价单位：内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：裴志伟（注册号：1520160024）

栗爱华（注册号：1520160022）

报告出具日期：2019年11月20日

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月二十日

致估价委托方函

乌审旗图书馆：

受贵方的委托，本公司对鄂尔多斯市亚鹏文化旅游有限公司所有位于鸿沁路北、赛汗路南、乌审街东、萨拉乌苏街西、万博花园南门南侧的商业房地产 2019 年 12 月 12 日至 2021 年 12 月 11 日的租金、物业费进行评估。价值时点为 2019 年 11 月 20 日，估价目的是确定委估房地产的租金水平、物业费价格，为乌审旗图书馆提供价值参考依据而评估该房地产的租金。

在整个估价过程中，我们本着独立、客观、公正原则，对估价对象进行实地查勘、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租金收益的因素，运用科学的方法(市场法与收益法)对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的评估价值为：

待估房地产估价结果表

表 1-1

估价项目	用途	建筑面积	评估单价	两年价	租赁年限	人民币大写
		范围		元	年	
租金收益评估	商业	4238	26 (元/m ² /月)	2644512	2	贰佰陆拾肆万肆仟伍佰壹拾贰
物业费	商业	4238	63 (元/m ² /年)	533988	2	伍拾叁万叁仟玖佰捌拾捌

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》，《估价技术报告》。

此致

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：裴志伟

二〇一九年十一月二十日



估价师声明

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、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。
- 三、我们与本估价报告中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。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 5029-1-2015)，《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、我公司估价师已于2019年11月17日至2019年11月20日对本估价报告中的估价对象及周围进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、没有其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。
- 七、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的结果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 八、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

裴志伟（注册号 1520160024）

栗爱华（注册号 1520160022）



5、本次评估只作为委托方的参考价格，不做他用。且本次评估以鄂尔多斯广场为中心附近的整体租金收益水平。

十三、实地查勘期

2019年11月17日至2019年11月20日

十四、估价作业期

2019年11月20日至2019年11月20日

十五、估价报告使用期限

根据国家相关规定，本房地产评估结果使用有效期为自出具报告之日起1年，即2019年11月20日至2020年11月19日。在此期间估价目的实现时，要以该估价结果作为作价参考依据，结合价值时点后有关事项进行调整。超过一年，或一年内房地产市场出现大的波动，使用本报告所列示的估价结果无效。物业费及租金的评估期限为2019年12月12日至2021年12月11日，在2019年12月12日日期较近的情况下可以以本评估报告签署相关协议。

法定代表人：裴志伟

中国房地产评估师：

中国房地产评估师



内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

0一九年十一月二十日



则：

$$\begin{aligned} \text{月租金} &= \text{估价对象年有效毛收入} \div (1 - \text{空置率}) \div 12 \\ &= 26.01 \text{ 元/ m}^2/\text{月} \end{aligned}$$

3. 估价结果：则收益法估算估价对象的结果为：26.01 元/ m²/月。

(三) 被评估房地产总价值的确定

根据估价目的，估价对象实际状况，估价人员分析该估价对象位于嘎鲁图镇七马路，地处三类地段，实际用途为商业用房，区域内布局合理、生活、公用设施完备，周边超市、餐饮，交通通达度好，人流量大，空置率低，房屋租赁价格略低，结合估价经验及目前市场行情分析，市场比较法、收益法的结果都接近估价对象的真实租赁水平。故本次以两种的结果平均为最终估价结果。取两种方法的平均方式的结果比较符合当前此区域的房屋租金价格水平，即则最终结果为：

估价对象估价计算表 表 3-3

市场比较法		收益法		加权评估单价 (元/m ² /月)
结果 (元/m ² /月)	权重	结果 (元/m ² /月)	权重	
26	0.5	26.01	0.5	26

七、估价结果确定

估价人员依据委托方提供的材料审核了估价对象，本次估价未考虑估价对象是否存在法定优先受偿款。结合估价对象周边的市场环境和商业氛围及估价师的经验，估价对象于价值时点下的房地产租赁价格评估价格如下表：

待估房地产估价结果表 表 3-4

估价项目	用途	建筑面积	评估单价	两年价	租赁年限	人民币大写
		范围		元	年	
租金收益评估	商业	4238	26 (元/m ² /月)	2644512	2	贰佰陆拾肆万肆仟伍佰壹拾贰
物业费	商业	4238	63 (元/m ² /年)	533988	2	伍拾叁万叁仟玖佰捌拾捌

内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月三十日



商品房买卖合同

(合同编号: 2017-0003)

合同双方当事人:

出卖人: 鄂尔多斯市圣业房地产开发有限公司

注册地址: 鄂尔多斯市康巴什新区

营业执照注册号: 91150691660967583E

企业资质证书号: 152702000000443(1-1)

法定代表人: 李昭云 联系电话: 13304773319

邮政编码: 017000

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

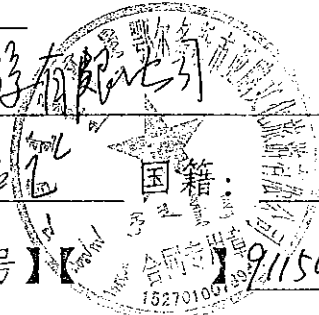
法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 鄂尔多斯市亚鹏文化旅游有限公司

【本人】【法定代表人】姓名: 李亚平 国籍: _____

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 91150602MA0N6G0A1E



出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第_____种方式解决：

1. 提交_____仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共17页，一式玖份，具有同等法律效力，合同持有的情况如下：

出卖人壹份，买受人壹份， 份， 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向_____申请登记备案。

出卖人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：李明

（签章）

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【委托代理人】：郭峰

（签章）

2017年6月10日

签于_____

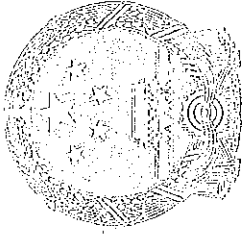
2017年6月10日

签于_____

工商行政管理部门鉴证意见

公 章

年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91150621767856816A

营业执照 (副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”了解更
多登记、备案、照
管信息。



名称 内蒙古宏伟房地产资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 裴志伟

经营范围 许可经营项目：房地产价格评估、资产评估、土地价格评估；房地产经纪；办公用品及耗材、计算机及耗材销售；建筑工程咨询；建筑项目可行性研究咨询。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 叁佰万 (人民币元)

成立日期 2004年10月11日

营业期限 自2004年10月11日至2024年10月10日

住所 达拉特旗达拉特路杰、树林召大街北1-商业
达拉特公馆101室

登记机关

2019 年 04 月 25 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

内蒙古自治区市场监督管理局

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住 所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

内蒙古宏伟房地产评估有限责任公司

张爰云

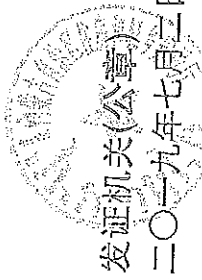
达拉特旗达拉特路东、树林召大街北1-商业达拉特公馆101室

91150621767856816A

二级

内建房估备字[2018]第0053号

二〇一九年七月二日 至 二〇二一年十一月二十五日



发证机关(公章)

二〇一九年七月二日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign off real estate appraisal reports.



No. 00119288

姓名 / Full name

梁爱华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421003198001170525

注册号 / Registration No.

1520160022

执业机构 / Employer

内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign off real estate appraisal reports.



No. 00119290

姓名 / Full name

裴志伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152722195907090010

注册号 / Registration No.

1520160024

执业机构 / Employer

内蒙古宏伟房地产价格评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature

