

商铺资产评估，商铺租金价值评估机构

产品名称	商铺资产评估，商铺租金价值评估机构
公司名称	北京国曦英泰资产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	北京市丰台区富丰路2号星火科技大厦15层
联系电话	010-63785115 18601081877

产品详情

商铺价值评估应考虑哪些因素一、商铺本身1、楼层。一层商铺的价值永远是高的,投资者选择首层商铺的投资回报较高,但风险也较大;如果投资眼光不错,选择二、三层商铺的投资风险较小,回报也可观。2、标识。大限度使得尽可能多的商铺在平面、立面范围内极容易被消费者看到。3、硬件的通用性。商铺的硬件条件具体指商铺的设计和能源状况等,包括面宽、进深、层高及对消费者的有效引导,还有商铺的水、电、煤气、污水排放等技术性内容,以上因素对商铺的功能影响很大。大家知道商铺的价值终是要通过租赁实现的,而租赁就要考虑租给谁,不同的租户对商铺有不同的要求,比如,开餐饮的需要有上下水、动力电、煤气、排烟设施,而有些铺并没有这些,等到放租时有人想租赁做餐饮时就成为不能成交的主要问题。因此,投资人在买铺的时候,一定要在合同条款中将以上配套问题写清楚,那怕以后不经营餐饮,也要做到有备无患。4、经营管理模式。这是对商场铺位而言的,这对整个商场的经营和发展影响较大,包括聘请的管理公司、营业时间、服务意识等,市场的运作方式一定要与消费需求相吻合。商场铺风险较大,商场要是整体情况很差,你的铺子卖也卖不出去,租也租不出去。那种小产权商铺看起来成本低,其实投资的变数很大,产权分割出售后,很难统一所有投资人的意愿去经营,而且极容易出现恶性竞争,终沦落成小商品、小集市式的商场。5、社会价值。如果是租给一个人管理的商场铺,两人倒班,你解决了两个人的就业,社会价值是2人;如果租给餐饮企业,你的价值可能是20人;如果是租给批发店,联系的是生产厂商及零售,也许价值是200人-2000人。社会价值也是商铺经济价值衡量的参考。6、其他。土地使用年限、门面宽深比、新旧程度。二手带租约出售商铺的价值评估,对于租期内的租金收益必须严格按照租赁合同中所约定的——即使那是非正常交易价格。原因很简单,那就是——买卖不破租约! 商铺的环境1、趋势。商圈不论大小,分新建、成熟、衰败三种。成熟商圈有稳定收益;新商圈如潜力股,如政府投资不变,收益是更丰厚的;拆迁、衰败的商圈就如买到天花板的股票,前景堪忧。2、周边业态主力店。如大型百货商场、购物中心。主力店将带动周边100米之内的商业物业全面“寄生”性升值。广场。就是休闲、娱乐的场所,有广场的地方,就有冲天人气,就有无穷的商业机会。品牌店。西式餐饮如肯德基、麦当劳、永和大王;咖啡如星巴克、上岛;服装如鳄鱼、班尼路、李宁等。在选择投资商铺的时候,看是否有这些品牌进来也是一个很重要的参考因素。其主要有两方面的原因:一是品牌客户对商铺的选择有严格的商圈评估标准和计算方法,所以他们选择的商铺从经营和发展的潜力上讲肯定是有保证的。其二,的品牌客户它本身就具备聚客能力,会影响商圈的形成。所以,在同一个区域选择商铺的时候,这个项目是否有品牌客户非常关键。这基本也能从一个侧面反映出项目的优劣。周边产业结构。周边产业决定周边人群结构,也就决定其消费能力及消费习惯。同时要注意周边产业的变迁的预期,例如金融机构进驻、办公大楼的增多自然造成对周边服务的需求。3、周边租金水平。周边的租

金水平将直接反映你投资商铺的租金能否支撑购买价格。多收集周围商铺的成交行情，其中包括买卖和租赁行情。由于商铺买卖没有租赁的成交量大，因此在实际操作过程中，往往租赁的数据多于买卖。主要收集数据：1) 付款方式；2) 面积。注意实际使用面积与建筑面积不要混淆；3) 租金。注意区别毛租金与净租金。租金中有些包含了一些其他东西，比如：有些业主要求租赁税收由承租方承担、业主同意每年给承租方一定期限的免租期、租金中包含物业管理费等。4、周边人员结构。商铺区域内居住人口从事的职业和行业,直接影响商铺的市场消费,例如商品房区域内的白领人口比例高,其市场消费就高,而普通工薪阶层较密集区域,其购买力相对较低。5、交通交通：便利、交通费用低道路：对商业选址来说，商业干道是好的道路类别，其次就是靠近商业区的交通干道。阻碍物：人流从哪一个方向来、顾客是否容易到达等因素也非常关键，要考虑道路是否有障碍物，比如交通阻隔。方便且没有任何障碍的位置可以吸引来自东西南北四个方向的人流和车流，一般单行线或路中间有栏杆会造成东面进及南面出的车流的不便，从而影响东南的客源。马路的宽度。所谓“宽街无闹市,闹市无宽街”，越是人行道狭窄、马路不宽的街道,其人流量反而越大,商气也就越浓;而马路宽阔的街道,由于是交通主干道,其人气反而不易聚集。6、人流量。投资商铺需要有独特的眼光,因为商铺的巨大投资和其不可变性,导致商铺投资中有诸多的不确定因素。不要理所当然地以为繁华地段的商铺就一定是旺铺,选购商铺一定要实地去“看”。商铺的好坏终决定于人流量。人流量一般分固定人流、流动人流、客运流,真正支撑商铺的是固定人流,其次是流动人流、客运流(公交站、地铁站等)。