

甘肃农垦医药药材有限责任公司
拟了解所涉及的房屋租金评估项目

资产评估报告摘要

兰华评报字[2023]第 029 号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。

因甘肃农垦医药药材有限责任公司拟了解资产租金的需要，兰州华丰资产评估事务所（普通合伙）接受甘肃农垦医药药材有限责任公司的委托，遵循国家有关法律、法规的规定和资产评估准则的要求，恪守独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对甘肃农垦医药药材有限责任公司委托所涉及的房屋租金进行了评定估算，以对其资产在评估基准日 2023 年 5 月 4 日特定目的下的“市场价值”发表本所的专业意见。

一、评估目的

因拟了解资产租金的需要，兰州华丰资产评估事务所（普通合伙）接受甘肃农垦医药药材有限责任公司的委托，对甘肃农垦医药药材有限责任公司委托所涉及的房屋租金进行评估，以确定其资产在评估基准日 2023 年 5 月 4 日的市场价值，为实现本次经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为甘肃农垦医药药材有限责任公司委托所涉及的房屋建筑物。

评估范围为甘肃农垦医药药材有限责任公司委托所涉及的房屋建筑物资产，位于兰州市榆中县和平镇和平大道 148 号，总层数二十六



层,所在层为一至五层,建筑面积为 2,454.56 平方米,建成年代为 2015 年 12 月 16 日。(详见资产评估明细表)

纳入此次评估对象、评估范围与委托及经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。

三、价值类型及其定义

根据本次评估目的,此次资产评估的价值类型为“市场价值”。

市场价值,指生产部门所耗费的社会必要劳动时间形成的商品的社会价值。市场价值是指一项资产在交易市场上的价格,它是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竞价后产生的双方都能接受的价格。

四、评估基准日

2023 年 5 月 4 日

五、评估方法

本次评估采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论

本次评估分别采用了市场法和收益法进行测算,市场法评估结果为 11.00 元/m²·月,收益法评估结果为 29.00 元/m²·月,两种方法存在较大差异。在当前房地产市场环境下,市场法能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平,收益法能从房地产收益的角度反映出房地产价值水平,但其价值主要取决于人们对评估对象未来收益的预期,所承担风险的预测,获利年限的预测等,考虑到目前类似房地产租金回报与实际售价不匹配,因此以市场法评估结果作为本次评估的最终结论。

截止评估基准日 2023 年 5 月 4 日,甘肃农垦医药药材有限责任公司委托所涉及的房屋年租金评估值为人民币 324,002.00 元,大写人民币:叁拾贰万肆仟零贰元整。



七、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途，资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2、本评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用。

3、本评估报告仅供委托人为本次评估目的使用以及评估业务监管机关检查评估机构工作之用。本评估报告未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 5 月 4 日起计算，至 2024 年 5 月 3 日前有效。

八、评估报告日

评估报告日为 2023 年 5 月 11 日

