

甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租房产涉及的 位于兰州市城关区南滨河东路 755 号 指定房产的年租金价格 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2022]第 06-034 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受甘肃省农垦集团有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租房产涉及的位于兰州市城关区南滨河东路 755 号指定房产的年租金于评估基准日 2022 年 9 月 5 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

根据甘肃省农垦集团有限责任公司委员会《会议纪要》（一届党委 2022 年度第 24 次）要求，甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租位于兰州市城关区南滨河东路 755 号指定房产。

本次评估系确定指定房产的年租金价格，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租位于兰州市城关区南滨河东路 755 号指定房产的年租金价格。

三、评估范围：甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租位于兰州市城关区南滨河东路 755 号甘肃农垦大厦综合楼第 3 层、农垦住宅楼裙楼第 1-3 层和甘肃农垦大厦周边指定房产，拟出租建筑面积合计为 4,918.24 m²，具体内容如下：

项目	坐落	项目	出租面积m ²	备注
1	兰州市城关区南滨河东路 755 号	甘肃农垦大厦——综合楼第 3 层、农垦住宅楼裙楼第 1-3 层	3,227.00	
2	兰州市城关区南滨河东路 755 号	甘肃农垦大厦周边房产——农垦住宅楼西侧第 1 层指定房产	331.58	

甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租房产涉及的位于兰州市城关区南滨河东路 755 号指定房产的年租金价格资产评估报告

3	兰州市城关区贤后街	甘肃农垦大厦周边房产——指定的拆迁还建房产	1,359.66	
		小计	4,918.24	

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、评估基准日：2022 年 9 月 5 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

在评估基准日 2022 年 9 月 5 日，在公开市场前提下，对甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租位于兰州市城关区南滨河东路 755 号指定房产的年租金价格 9,260,095.00 元（含税价）。

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	坐落	项目	出租面积m ²	年租金
1	兰州市城关区南滨河东路 755 号	甘肃农垦大厦——综合楼第 3 层、农垦住宅楼裙楼第 1-3 层	3,227.00	5,882,859.00
2	兰州市城关区南滨河东路 755 号	甘肃农垦大厦周边房产——农垦住宅楼西侧第 1 层指定房产	331.58	823,645.00
3	兰州市城关区贤后街	甘肃农垦大厦周边房产——指定的拆迁还建房产	1,359.66	2,553,591.00
		小计	4,918.24	9,260,095.00

评估结论详细情况详见《资产评估明细表》。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2022 年 9 月 5 日至 2023 年 9 月 4 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

1.截止评估基准日，甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租位于兰州市城关区南滨河东路 755 号的指定房产全部未办理产权证书。产权人甘肃省农垦集团有限责任公司已承诺，本次拟出租房产归其所有，产权不存在纠纷，如发生产权纠纷，公司愿承担相应的法律责任。

纳入本次评估范围的拟出租指定房产中甘肃农垦大厦综合楼第 3 层、农垦住宅楼裙楼第 1-3 层所占用国有土地已办理《国有土地使用证》（甘国用[2001]字第 1458 号），国有土地使用者是甘肃省农垦总公司（甘肃省农垦集团有限责任公司改制前身）。截止评估基准日，国有土地使用者尚未变更。

评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

2. 截止评估基准日，纳入评估范围的拟出租房产中部分房产处于出租期限内。根据产权人要求，本次评估结果是在假设租赁合同已全部到期，委托房产处于整体空置的前提下得出，未考虑已签订且执行的租赁合同对评估结果的影响。

3. 截止评估基准日，纳入评估范围拟出租指定房产的出租建筑面积由甘肃省农垦集团有限责任公司申报。评估人员同甘肃省农垦集团有限责任公司相关人员一起进行了实地查勘测量，已核实出租房产及出租面积的真实性，并以核实后的出租建筑面积评估年租金价格。

甘肃省农垦集团有限责任公司若在评估基准日后办理产权证书，应以房地产测绘部门最终测绘面积为准。本评估结论，未考虑评估基准日后可出租建筑面积发生变化对评估结论的影响。

4. 截止评估基准日，甘肃省农垦集团有限责任公司拟出租指定房产不存在抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项，如评估基准日后出现产权纠纷，愿承担相关法律责任。

本评估结论为委估房产于评估基准日在完全产权下的市场租金价值，未考虑拟对外出租房产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

5. 本次评估结果为含增值税价格，不包括使用房产涉及水费、电费、气费等其他相关费用，评估结果未考虑实际出租时可能涉及的相关税费。

6. 本评估报告出具后，实际出租的房产是由甘肃省农垦集团有限责任公司和承租人之间的租赁意向确定，故实际出租建筑面积和本次评估的出租建筑面积存在变化时，甘肃省农垦集团有限责任公司应根据本次评估的月租金价格调整年租金价格，不能直接引用本次评估结果。

7.本评估报告出具后，纳入本次评估范围的拟出租房产如发生重大不可预测事项时，不能直接使用本评估结果。

8.评估人员未对纳入评估范围的房产的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估人员在假定甘肃省农垦集团有限责任公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

9.本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本资产评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

10.本资产评估报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

11.评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。

十、资产评估报告日：本评估报告日为 2022 年 9 月 15 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。