

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6262080008202300011
合同编号:	甘正源评合字(2023)第010号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	甘正源评报字(2023)第010号
报告名称:	甘肃农垦西部水泥有限责任公司拟确定其房屋建筑物租赁价格评估项目
评估结论:	613,400.00元
评估报告日:	2023年06月15日
评估机构名称:	甘肃正源资产评估有限责任公司
签名人员:	李建盛 (资产评估师) 会员编号: 62130003 杨彩霞 (资产评估师) 会员编号: 62180010



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年07月04日

本报告依据中国资产评估准则编制

甘肃农垦西部水泥有限责任公司拟确定其
房屋建筑物租赁价格评估项目

资产评估报告

甘正源评报字（2023）第010号

（共1册，第1册）

评估机构名称：甘肃正源资产评估有限责任公司

报告提出日：2023年06月15日

甘肃农垦西部水泥有限责任公司拟确定其 房屋建筑物租赁价格评估项目

资产评估报告摘要

甘正源评报字[2023]第 010 号

甘肃正源资产评估有限责任公司接受甘肃农垦西部水泥有限责任公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对甘肃农垦西部水泥有限责任公司拥有的嘉峪关市房权证嘉市字第 00127931 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127942 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127938 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127847 号等 11 处房屋建筑物在评估基准日 2023 年 05 月 20 日的租赁价格进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：甘肃农垦西部水泥有限责任公司拟确定房屋建筑物租赁价格，需要对甘肃农垦西部水泥有限责任公司拥有的嘉峪关市房权证嘉市字第 00127931 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127942 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127938 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127847 号等 11 处房屋建筑物租赁价格进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象与范围：

评估对象为嘉峪关市房权证嘉市字第 00127931 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127942 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127938 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127847 号等 11 处房屋建筑物租赁价格；

评估范围为嘉峪关市房权证嘉市字第 00127931 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127942 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127938 号、嘉峪关市房权证嘉市字第 00127847 号等 11 处房屋建筑物。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年05月20日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

甘肃正源资产评估有限责任公司接受甘肃农垦西部水泥有限责任公司的委托，遵循独立、客观、公正、科学的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实、抽查以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究、评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，除本报告书特别事项对评估结果可能的影响外，在本报告书所有限制与假设条件成立时，我公司对甘肃农垦西部水泥有限责任公司拥有的嘉峪关市房权证嘉市字第00127931号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127942号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127938号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127847号等11处房屋建筑物在评估基准日2023年05月20日的租赁价格发表评估结论如下：

甘肃农垦西部水泥有限责任公司拥有的嘉峪关市房权证嘉市字第00127931号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127942号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127938号、嘉峪关市房权证嘉市字第00127847号等11处房屋建筑物在评估基准日2023年05月20日的租赁价格为每年人民币陆拾壹万叁仟肆佰元（RMB613,400.00元/年）。

七、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2023年05月20日至2024年05月19日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）资产现状

经现场勘查，房地产基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好，房屋建筑物已装饰装修，本次评估以房屋建筑物现状为基础，租赁价格考虑了装饰装修对租赁价格的影响。

（二）出租价格

评估以资产必备设施为基础，考虑了附属设施对租金费用的影响。评估未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力及不可预见因素对其评估价值的影响，当市场情况发生较大变化时应根据原估算方法做出适当调整。

（三）本次评估中，评估人员未对各建筑物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，房屋建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关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，通过实地勘察做出的判断。

（四）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

（五）报告中反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）本次评估工作是以被评估单位填写的资产评估申报表为依据进行的，后期若相关资产发生变化，本评估机构不承担任何责任。

（七）在资产评估结果的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（八）本报告仅为甘肃农垦西部水泥有限责任公司拟确定房屋建筑物租赁价格，为该经济行为提供价值参考，不能用于其他目的的经济行为。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的

期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

九、本报告书及评估结论受本报告书正文中第九部分所示假设条件和第十一部分特殊事项的限制。当这些条件发生变化时,一般情况下本报告书及评估结论将同时发生变化。

十、本报告评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用。

十一、除法律、法规外,未征得本公司资产评估师的书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体;

十二、本评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

十三、提请报告使用人重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十四、评估报告提出日期:2023年06月15日。

以上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。

