

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青海省粮食经营管理有限公司拟了解房屋年租金
所涉及的位于城中区人民街24号房屋资产评估项目

资产评估报告

青立本评报字[2024]第007号

报告提出日期：2024年03月06日

(本报告共一册)

评估机构：青海立本资产评估事务所(普通合伙)

地址：西宁万达中心1号写字楼17楼11715室

电话：15909718266

邮编：810000

目 录

声明	01
资产评估报告摘要	03
资产评估报告正文	06
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	06
二、评估目的	08
三、评估对象和评估范围	08
四、价值类型	09
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法及评估测算过程	13
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附件	
1. 委托人及被评估单位营业执照；	
3. 土地使用权证及房屋所有权证复印件；	
4. 委托人及被评估单位的承诺函；	
5. 资产评估师承诺函；	
6. 评估机构营业执照及备案证明复印件；	
7. 资产评估机构及评估师资格证书复印件；	
8. 资产汇总表、明细表。	

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青海省粮食经营管理有限公司拟了解房屋年租金
所涉及的位于城中区人民街 24 号房屋资产评估项目

资产评估报告摘要

青立本评报字[2024]第 007 号

重要提示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

青海立本资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本所”）接受青海省粮食经营管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用市场法，按照公认必要的评估程序，对青海省粮食经营管理有限公司拟了解房地产年租金市场价值事宜而纳入评估范围的位于西宁市城中区人民街 24 号院房屋于评估基准日 2024 年 2 月 23 日所表现的年租金市场价值进行了评估工作。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：为委托人青海省粮食经营管理有限公司确定估价对象房地产市场年租赁价格提供参考依据。

二、评估对象与评估范围：青海省粮食经营管理有限公司拟出租的位于西宁市城中区人民街24号院房屋年租金。评估范围为青海省粮食经营管理有限公司申报的位于西宁市城中区人民街24号院4号楼办公楼及5号楼4家商铺的年租金。

本次评估范围与委托人委托评估范围一致。具体范围以青海省粮食经营管理有限公司提供的资产评估申报表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

三、评估基准日：2024年2月23日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次采用市场法。

六、评估程序实施过程：本所评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

七、评估结论：我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实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，在此基础上对青海省粮食经营管理有限公司所拥有的位于城中区人民街24号院4号楼办公楼及5号楼4家商铺在持续使用条件下于评估基准日2024年2月23日年租赁价值为人民币叁拾肆万贰仟伍佰贰拾元整（小写：RMB:342,520.00元），评估结果见下表：

年租金评估结果汇总表

单位：元/年

项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² /月)	评估价值
四号办公楼房屋租金	1031.22	15.00	185,619.60
五号临街商铺房屋租金	80.00	65.00	62,400.00
	175.00	45.00	94,500.00
合计（取整）	1286.22		342,520.00

注：产权证总建筑面积为 1389.22 平方米，其中 4 号办公楼建筑面积为 1031.22 平方米，5 号商铺的建筑面积为 358 平方米（含门洞面积），本次评估范围内房屋面积为 1286.22 平方米，不含门洞面积。

具体评估明细详见房屋建筑物年租金评估明细表。

八、本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即有效期自2024年2月23日起至2025年2月22日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

九、评估报告使用限制

(一)评估报告适用范围：

1. 本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；
2. 本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；
3. 本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

（一）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）本报告系评估机构依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及资产评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

**青海省粮食经营管理有限公司拟了解房屋年租金
所涉及的位于城中区人民街 24 号房屋资产评估项目
资产评估报告正文**

青立本评报字[2024]第 007 号

青海省粮食经营管理有限公司：

青海立本资产评估事务所（普通合伙）（以下简称“本所”）接受青海省粮食经营管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用成本法，按照公认必要的评估程序，对青海省粮食经营管理有限公司拟了解房地产年租金市场价值事宜而纳入评估范围的位于西宁市城中区人民街 24 号院房屋于评估基准日 2024 年 2 月 23 日所表现的年租金市场价值进行了评估工作。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有单位均为青海省粮食经营管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为法律法规规定的其他报告使用者。

（一）委托人及产权持有单位概况

名称：青海省粮食经营管理有限公司

统一社会信用代码：91630000710459270E

住所：青海省西宁市城北区湟水路 20 号

注册资本：肆拾叁万陆仟肆佰元整

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2000 年 12 月 20 日

法定代表人：马志鹏

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；标准化服务；粮油仓储服务；粮食收购；谷物销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品零售；农副产品销售；饲料原料销售；畜牧渔业饲料销售；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；化肥销售；物业管理；谷物种植（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：粮食加工食品生产；食品销售；食品互联网销售；检验检测服务；动物饲养（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）委托人和产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人、产权持有单位为同一单位，均为青海省粮食经营管理有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人及被评估单位外，本评估报告的其他使用人为本次经济行为为国家法律法规明确的评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

为委托人青海省粮食经营管理有限公司确定估价对象房地产市场年租赁价格提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估对象为青海省粮食经营管理有限公司拟出租的位于西宁市城中区人民街 24 号院房屋年租金。评估范围为青海省粮食经营管理有限公司申报的位于西宁市城中区人民街 24 号院 4 号楼办公楼及 5 号楼 4 家商铺的年租金。具体范围以产权持有单位填报的房地产年租金评估申报明细表为准。

（二）委估资产概况如下：

评估机构人员在产权持有单位相关人员的配合下，按计划完成了委估房屋建筑物的现场勘察工作，评估人员已对委估资产的法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验。

经评估人员现场了解，委估资产为青海省粮食经营管理有限公司所属的位于城中区人民街 24 号院 4 号楼等 2 处建筑物，2 处建筑用途分别为办公及临街商铺，总建筑面积为 1389.22 m²，其中 4 号办公楼建筑面积为 1031.22 m²，混合结构，共五层，土地用途为科研用地，该房屋于 1983 年 1 月竣工，目前闲置；临街商铺建筑面积为 358 m²，混合结构，共两层，沿人民街北侧呈“一”字型，该房屋于 1993 年 1 月竣工，目前二楼已出租他人用于午托班，一楼两侧分别为通往办公楼的门洞和通往二楼午托班机构的楼梯，中间三间分别出租他人用于“金银加工”

店、“中国联通”店、“高端服装定制”店，该三间店铺建筑面积分别为 25 m²、25 m²、30 m²，通往二楼午托班楼梯间建筑面积为 25 m²，层高为 3 米。

办公楼：外立面已做保温并刷防水涂料，铝塑窗，建筑物由东至西而建，中间为走廊，两侧为办公室，第一、二、四层有独立男女卫生间，室内地面贴地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，安装实木门及木门套，通上水、下水、通暖及通电。建筑物面积较大，可整租或可分割，内部基础设施健全，有厨房、办公室及会议室等，满足办公的基本需求，但估价对象建造年限较早，室内装修破损严重，顶部漏雨及墙面漆脱落，管道及线路老化严重，房屋整体较差。

临街商铺：共五间，其中边侧两间用于门洞和通往二楼的楼梯，中间三间为铺面，建筑面积 25 m²、25 m²、30 m²，门面宽 3 米，安装卷帘门及钢化玻璃双开门，室内地面铺设木地板，铝扣板吊顶，通水、电及集体供暖；二楼为午托班，有独立的卫生间及厨房，室内铺设木地板、墙面及内部格局均采用新型材料做隔断，铝合金窗户，铝扣板吊顶，通水、电及集体供暖。经现场勘查，房屋状况良好，未出现结构损失、屋面渗漏等情况。

四、价值类型

本次评估采用现状持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

现状持续使用在本报告中是指委估资产会按其现状持续使用下去，并在可预见的未来其用途不会发生重大改变。

五、评估基准日

本次评估基准日为2024年2月23日。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1、青海省粮食经营管理有限公司提供的会议纪要（2024年1月29日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017, 财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017);
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 588 号修改(国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订));
15. 财政部发布《关于加强行政事业单位固定资产管理的通知》(财资〔2020〕97 号);
16. 《青海省人民政府办公厅转发省财政厅关于加强行政事业单位

国有资产管理工作的通知》（青政办[2006]134号）；

17. 财政部发布《关于加强行政事业单位固定资产管理的通知》（财资〔2020〕97号）；

18. 《青海省人民政府办公厅转发省财政厅关于加强行政事业单位国有资产管理工作的通知》（青政办[2006]134号）；

19. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
4. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
5. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

(四) 权属依据

1. 《不动产权证书》（青（2023）西宁市不动产权第 0028789 号）；
2. 产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
3. 委托人或产权持有单位提供的说明被评估资产权属情况其他证明材料等。

(五) 取价依据

1. 评估人员实地查询与估价对象周边类似取得的房屋租金市场价格信息及网络查询类似房屋租金资料；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的简介

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

(二) 评估方法选择

遵照《资产评估执业准则—不动产》及《资产评估执业准则—资产

评估方法》的相关要求：执行不动产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择资产评估方法。

本次评估目的为测算商业用房的市場租賃價值，收益法是將被評估資產的未來預期收益依一定折現率折成現值確定資產價值的評估方法，故本次評估不適用於收益法；成本法（對單項資產或資產組合）是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的評估方法，本次評估對象為商業用房且測算的為市場租賃價值，故不適用於成本法。

市場法是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估結果說服力強的特點。委估資產為商業用房，由於西寧市房地產市場較活躍，市場公開資料較多，故本次評估可以採納市場法。

（三）運用市場法評估過程

市場比較法是將被評估的建築物或房地產與市場近期已出租的相類似的建築物或房地產相比較，明確評估對象與每個參照物之間的若干價值影響諸因素方面的差異，並據此對參照物的交易價格進行比較調整，從而得出多個參考值，再通過綜合分析，調整確定被評估建築物或房地產的評估值。

$$\text{評估價值} = P \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自2024年2月23日开始至2024年03月06日工作结束。整个评估工作分六个阶段进行：

(一)资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托人及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估委托合同。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托人及被评估单位进行资产评估准备工作

委托人积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好资产清查评估申报表评估。

(二)现场调查阶段

1、评估人员进入现场后，首先对被评估单位提供的委估资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求被评估单位进行

修正和补充，请被评估单位在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。

2、对被评估单位申报的项资产进行核实，对被评估单位申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表。

房屋建筑物类资产的清查

(1) 为保证评估结果的准确性，根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容，指导委托人根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(2) 根据评估范围内各建构筑物的类型和分布特点，清查时评估人员首先分析委托人申报资产的建造时间、结构、层高、面积等。核查时首先与委托人有关人员座谈，了解房产概况，对其结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等现场勘查。

(3) 根据现场勘查结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，然后由被评估单位盖章，作为评估的依据。

(三) 收集整理评估资料

1、对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验。

2、分析、整理评估资料的过程和情况。

评估人员查阅各类技术资料，对所取得的评估资料进行专业分析，分析委估资产是否存在各种贬值因素。

(四) 评定估算阶段

在现场对资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法。

(五) 评估结果汇总阶段

1、根据对资产的初步评估结果，进行分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我所内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(六)提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托人提交资产评估报告初稿，在遵守评估准则、指南和职业道德原则下，认真对待委托人提出的意见，并作必要的修改，经委托人确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估

原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实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，在此基础上对青海省粮食经营管理有限公司所拥有的位于城中区人民街24号院4号楼办公楼及5号楼4家商铺在持续使用条件下于评估基准日2024年2月23日年租赁价值为人民币叁拾肆万贰仟伍佰贰拾元整（小写：RMB:342,520.00元），评估结果见下表：

年租金评估结果汇总表

单位：元/年

项目	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡/月）	评估价值
四号办公楼房屋租金	1031.22	15.00	185,619.60
五号临街商铺房屋租金	临街一层	65.00	62,400.00
	临街二层	45.00	94,500.00
合计（取整）	1286.22		342,520.00

注：产权证总建筑面积为1389.22平方米，其中4号办公楼建筑面积为1031.22平方米，5号商铺的建筑面积为358平方米（含门洞面积），本次评估范围内房屋面积为1286.22平方米，不含门洞面积。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用报告事项

本次评估未引用其他报告事项。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

根据委托人提供的估价对象权属文件，估价对象权利性质为划拨土地自建房，用途为科研用地，本次评估时按照商业用途进行了评估。

（三）评估程序受到限制事项

无评估程序受到限制的事项。

（四）评估资料不完整事项

无。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(六) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论未考虑委估房屋在出租过程中可能发生的相关费用或相关税费；未考虑上述资产可能存在的抵押、担保、未决诉讼等对评估结论的影响。

2. 本报告结论是进行相关经济活动的参考依据。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对评估对象可实现价格的保证，委托人应当合理理解并恰当使用本报告结论。

3. 本评估结论包含增值税。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告使用范围应为：委托人为实现评估报告载明的评估目的所涉及的相关行为中使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

6、本评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

7、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告的评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年2月23日起计算，至2025年2月22日止。超过2025年2月22日需重新进行资产评估。

8、本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用

途、或被出示，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

9、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。

10、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：若资产数量发生变化，委托人及被评估单位应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2024 年 03 月 06 日。

十四、签字盖章

评估机构：青海立本资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

青海省粮食经营管理有限公司拟了解房屋年租金
所涉及的位于城中区人民街 24 号房屋资产评估项目

资产评估报告附件

目 录

- 附件一： 委托人营业执照；
- 附件二： 估价对象权属证明文件；
- 附件三： 委托人及被评估单位承诺函；
- 附件四： 资产评估师承诺函；
- 附件五： 评估机构营业执照及备案证书复印件；
- 附件六： 签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件七： 资产汇总表、明细表。