

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
西宁市城北区宁张路 133 号房屋建筑物资产评估项目

资产评估报告

青立本评报字[2024]第 020 号
报告提出日期：2024 年 4 月 10 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	02
资产评估报告正文	05
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	05
二、评估目的	06
三、评估对象和评估范围	06
四、价值类型	08
五、评估基准日	09
六、评估依据	09
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
十五、资产汇总表、明细表	19
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；	

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

西宁市城北区宁张路 133 号房屋建筑物资产评估项目

资产评估报告摘要

青立本评报字[2024]第 020 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屋年租金市场价值事宜而纳入评估范围的位于西宁市城北区宁张路 133 号一层库房、二层酒坊房屋建筑物资产于评估基准日 2024 年 2 月 21 日所表现的年租金市场价值进行了评估工作。现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：为委托人青海省粮食经营管理有限公司拟了解房屋租金所涉及的位于西宁市城北区宁张路 133 号房屋建筑物的年租赁价格提供参考依据。

二、评估对象与范围：评估对象为青海省粮食经营管理有限公司所拥有的位于西宁市城北区宁张路 133 号一层库房、二层酒坊房屋建筑物。评估范围为 11 号钢结构仓库，建筑面积为 3,636.36 平方米；二层砖混结构房屋（酒坊），建筑面积为 230.024 平方米；总建筑面积合计为 3,866.384 m²。

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 21 日。

四、评估的价值类型为市场价值。

五、评估方法：本次采用市场法进行评估。

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西宁市城北区宁张路 133 号的房屋建筑物在持续经营条件下于评估基准日 2023 年 2 月 21 日年租赁价值为人民币大写肆拾伍万陆仟壹佰贰拾玖元整（小写：RMB：456,129.00）

租金评估结果汇总表

项目	建筑面积	单位月租金	单位年租金	评估租赁价值
11 号钢结构仓库	3,636.36 m ²	9.54 元/月/m ²	114.52 元/年/m ²	416,436.00
二层砖混结构房屋（酒坊）	230.024 m ²	14.38 元/月/m ²	172.56 元/年/m ²	39,693.00
合计（取整）				456,129.00

评估结论详细情况见评估汇总表、明细表。

八、本资产评估报告的评估结论使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 2 月 21 日起计算，至 2025 年 2 月 20 日止，若超过一年需重新进行评估。

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

西宁市城北区宁张路 133 号房屋建筑物资产评估项目

资产评估报告正文

青立本评报字[2024]第 020 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部分固定资产年租金市场价值事宜而纳入评估范围的位于西宁市城北区宁张路 133 号一层库房、二层酒坊房屋建筑物资产于评估基准日 2024 年 2 月 21 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

一、委托人、被评估单位概况

(一) 委托人及被评估单位简介

名称：青海省粮食经营管理有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：马志鹏

社会信用代码：91630000710459270E

注册资本：肆拾叁万陆仟肆佰元

住所：青海省西宁市城北区湟水路 20 号

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）委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位为同一法律主体。

（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拟了解房屋租金所涉及的位于西宁市城北区宁张路 133 号的房屋建筑物的年租赁价格提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为青海省粮食经营管理有限公司所拥有的位于西宁市城北区宁张路 133 号的一层库房、二层酒坊房屋建筑物。评估范围为 11 号钢结构仓库，建筑面积为 3636.36 平方米；二层砖混结构房屋（酒坊），建筑面积为 230.024 平方米；总建筑面积合计为 3866.384 m²。具体范围以产权持有单位填报的资产评估申报明细表为准。

（一）委估资产概况如下：

A. 西宁市城北区宁张路 133 号

评估对象坐落于西宁市城北区宁张路 133 号，北临青唐里汽车充电服务中心，南临陶园小学，西临紫御蘭庭，东临宁张路。

影响房屋租金价格的主要因素如下：

位置状况、交通情况、环境状况、外部配套设施、建筑物实物状况等影响因素。

1、位置状况：评估对象位于城北区宁张路 133 号，所处区域为城北区居住和仓储用房集中区，临宁张路，一面主干道，位置状况较优，产业聚集程度较优。

2、交通情况：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房屋租金价格。交通因素对房屋租金的影响，主要有道路状况、对外交通便捷度、交通管制情况、停车方便程度等。

评估对象所在区域内附近设有陶园小学公交站，有 1 路、6 路、11 路、15 路等多路公交车经过，道路以宁张路为主，道路状况较优。对外交通有公交、货车通过，出入高速口距离较近，交通便捷，周边道路未设置交通管制，评估对象院内有停车位，停车方便程度优。

3、环境状况：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。估价对象所在的区域与其他区域相比，大气环境较好，气温温和、人文自然环境较条件较好的区域，污染排放达标，绿化满足规划要求。

4、外部配套设施：主要包含基础设施和公共服务设施。通过评估专业人员现场勘查，估价对象基础设施为“五通一平”。估价对象周边 2 公里内有陶园小学、北川万达、青海大学昆仑学院、中房城北国际村等公共服务设施较齐全。

5、实物状况：实物状况包含房屋建筑结构、新旧程度、建筑面积、层高、空间布局及建筑功能、维护保养状况等。估价对象为城北区宁张路 133 号厂区内的 11 号钢结构仓库，建筑面积为 3636.36 平方米；二层砖混结构房屋（酒坊），建筑面积为 230.024 平方米；总建筑面积合

计为 3866.384 m²。二层砖混结构房屋（酒坊）建成年代为 1995 年 01 月 01 日；11 号钢结构仓库建成年代为 2004 年 11 月 25 日。估价对象建筑物层高满足正常仓储用房要求，维护保养一般，截止评估基准日，二层砖混结构房屋（酒坊）房屋均处于部分空置部分已出租状态，已办理产权证明，11 号钢结构仓库目前处于空置状态，空置状态长达两年之久。

6、装修情况：二层砖混结构房屋（酒坊）外墙面为保温一体板，入户门为双扇铝合金推拉门，单层铝塑窗，室内地面铺有地板砖，内墙面普通刮白，顶部为方通吊顶，通上、下水暖，暗装电线，安装铝合金暖气片；11 号钢结构仓库，基础为条形基础加桩基础，围护墙部分为夹芯彩钢板，底部为砖围护墙基础，砖围护墙体高 1.6 米，厂房整体跨度为 60 米，室内地面为水泥地坪，内墙面及顶部为夹芯彩钢板，工字钢承重，柱间距为 8 米，通 380V 工业用电，厂房屋顶漏雨严重，目前处于空置状态，空置状态长达两年之久。

经估价人员现场勘察并询问委托人及承租人，估价对象建筑物室内装饰装修工程，均由承租人后期进行出资完成。根据委托人的要求，本次估价人员对于估价对象建筑物内部装饰装修情况均按照毛坯状态进行评估测算。

（二）权属状况

城北区宁张路 133 号权利人为青海省粮食经营管理有限公司，已办理《不动产权证书》（青（2023）生物科技产业园不动产权第 0003548 号），土地为出让取得，房屋建筑物为自建取得。

四、价值类型

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 2 月 21 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和经济行为时间安排确定。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令【2007】第 72 号）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）。

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，于 2021 年 1 月 1 日正式实施）；

4、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估对象权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）作价依据

- 1、评估人员网络查询取得的房屋租金市场价格信息；
- 2、评估基准日银行贷款利率资料；
- 3、评估人员实地勘察、核对、鉴定的数据资料及其他相关的价格资料等；
- 4、市场调查现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息；
- 5、资产评估所需其他资料。

（五）参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表等；
- 2、《不动产权证》（青（2023）生物科技产业园不动产权第 0003548号）；
- 3、租赁合同；
- 4、评估人员调查收集的其他评估资料。

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。

收益法是将评估资产的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、成本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一层库房、二层酒坊建筑物的市场租赁价值，收益法是将评估资产的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，故本次评估不适用于收益法；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，本次评估对象为一层库房、二层酒坊建筑物的市场租赁价值，故不适用于成本法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。委估资产为商业用房，由于西宁市房地产市场较活跃，市场公开资料较多，故本次评估可以采纳市场法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自2024年2月21日开始至2024年4月10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物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。

4：经估价人员现场勘察并询问委托人及承租人，估价对象建筑物室内装饰装修工程，均由承租人后期进行出资完成。根据委托人的要求，本次估价人员对于估价对象建筑物内部装饰装修情况均按照毛坯状态进行评估测算。

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西宁市城北区宁张路 133 号的房屋建筑物在持续经营条件下于评估基准日

2023年2月21日年租赁价值为人民币大写肆拾伍万陆仟壹佰贰拾玖元整（小写：RMB：456,129.00）

租金评估结果汇总表

项目	建筑面积	单位月租金	单位年租金	评估租赁价值
11号钢结构仓库	3636.36 m ²	9.54 元/月/m ²	114.52 元/年/m ²	416,436.00
二层砖混结构房屋（酒坊）	230.024 m ²	14.38 元/月/m ²	172.56 元/年/m ²	39,693.00
合计（取整）				456,129.00

评估结论详细情况见评估汇总表、明细表。

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

截止评估基准日，委托人未提供估价对象11号钢结构仓库产权证等相关权属证明，我公司无法判定对地上建筑物是否具有合法性，假定本次估价对象建筑物为合法建筑，后期能够办理相关产权登记手续。本次评估报告中该建筑的建筑面积以委托人向我公司提供的资产申报明细表所记载的建筑面积为准，并以此为评估前提，作为本次的评估依据。如与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异，本报告结果应作相应调整。

因委托人提供的《不动产权证》（青（2023）生物科技产业园不动产权第0003548号）记载权属人为青海西宁陶家寨粮食储备有限责任公司，根据估价人员现场询问及了解估价对象实际权属人为青海省粮食经营管理有限公司，与产权证上所记载的权属人不相一致，故截止价值时点本次评估对象权属人为青海省粮食经营管理有限公司，假设产权方后期能够办理相关产权变更登记手续。

（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

无评估资料不完整事项。

(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. 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、资产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其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21日起计算，至2025年2月20日止。超过2025年2月20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 4 月 10 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：

二〇二四年四月十日

附 件