

关于陆丰市机电排灌管理站 委托评估专项资产评估报告

深公平衡评字[2018]第 ZX-00 号

深圳市公平衡资产评估有限公司

深圳市福田区上步南路国企大厦永富楼 24C 座 电话：25880318 82128812 82128658

二零一八年八月二十二日

评估报告声明

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、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、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；委托人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。

关于陆丰市机电排灌管理站 委托评估专项资产评估报告摘要

深圳市公平衡资产评估有限公司接受陆丰市机电排灌管理站的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就委托人了解临时建筑物商铺年租金事宜之目的所涉及的临时建筑物商铺租金水平公允价值进行了必要的市场调查与询证，履行了公认的其它必要的评估工作。据此，我们对委托人委估标的物租金水平在评估基准日的公允价值采用市场法进行了评估，为其了解其物业租金水平事宜提供有关咨询性参考。经评估，截止于评估基准日，在公开市场和持续使用前提下、在本报告所列特别事项说明限制下，委托人陆丰市机电排灌管理站委估商铺在评估基准日 2018 年 8 月 20 日的租金年收入评估结果如下表：

商铺年租金收入评估明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/月/平方米)	租金年收入 (元)	备注
1	站区大门东面左侧 8 间	160.00	30.00	57,600.00	
2	站区大门西面右侧 10 间	200.00	30.00	72,000.00	
3	站区平面图 1 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
4	站区平面图 2 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
5	站区平面图 3 号 (空地)	800.00	3.00	28,800.00	
6	站区平面图 4 号 (空地)	200.00	3.00	7,200.00	
7	站区平面图 5 号铁皮厂房	100.00	5.00	6,000.00	
8	站区平面图 6 号铁皮厂房	400.00	5.00	24,000.00	
9	站区平面图 7 号铁皮厂房	450.00	4.00	21,600.00	
10	站区平面图 8 号混凝土结构	800.00	10.00	96,000.00	
	合计	5,110.00		433,200.00	

重要提示：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

关于陆丰市机电排灌管理站 委托评估专项资产评估报告

深公平衡评字[2018]第 ZX-00 号

深圳市公平衡资产评估有限公司接受陆丰市机电排灌管理站的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就委托人了解临时建筑物商铺年租金事宜之目的所涉及的商铺租金公允价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序和方法对委估标的物实施了市场调查与询证，并采用市场法对委托评估的临时建筑物商铺在 2018 年 8 月 20 日所表现的市场价值做出了公允反映。现谨将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人机构名称：

名称：陆丰市机电排灌管理站

统一社会信用代码：12441581456922695H

举办单位：陆丰市水务局

住所：陆丰市东海镇茫洋广汕路北 83 号

法定代表人：卢陆生

（二）产权持有人概况：

根据委托人提供的证明复印件，商铺产权所有人为陆丰市机电排灌管理站。

（三）报告其他使用者：

除了委托人即产权持有人以外，国家法律、行政法规规定的其他相关资

产评估主管机关、企业主管部门及与本次评估有关的其他相关当事人。

二、评估目的：

评估目的是陆丰市机电排灌管理站了解临时建筑物商铺年租金事宜之目的，提供有关咨询性价值参考。

本评估报告只能用于上述目的，且只能在该特定评估目的下具有有效性。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为委估陆丰市机电排灌管理站持有的商铺的年租金水平。

本次资产评估的范围为位于陆丰市机电排灌管理站持有的 10 间商铺，申报评估明细表如下：

商铺年租金申报评估明细表

委托人：陆丰市机电排灌管理站

序号	项目	建筑面积（m ² ）	备注
1	站区大门东面左侧8间	160.00	
2	站区大门西面右侧10间	200.00	
3	站区平面图1号铁皮厂房	1,000.00	
4	站区平面图2号铁皮厂房	1,000.00	
5	站区平面图3号（空地）	800.00	
6	站区平面图4号（空地）	200.00	
7	站区平面图5号铁皮厂房	100.00	
8	站区平面图6号铁皮厂房	400.00	
9	站区平面图7号铁皮厂房	450.00	
10	站区平面图8号混凝土结构	800.00	
	合计	5,110.00	

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 8 月 20 日，本评估报告中所采用的取价标准是评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括评估行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 评估行为依据

《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)。
- 2、《中华人民共和国资产评估法》2016 年 12 月 1 日起实施。
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003)。
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)。
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年)。
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日。
- 7、《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)。

8、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)。

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)。

10、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)评估准则和规范依据

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—资产评估程序》(中评协[2017]31号)。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号)。

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)。

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)。

9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)。

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

14、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四)权属依据

1、无。

(五)取价依据

1、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)。

2、市场交易价格信息、互联网上和电话询价资料。

3、其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》。
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

根据被评估资产的特点、评估目的和委托人提供的有关资料等情况进行分析，委估商铺用于出租，有租金收入，而周边用于出租的同类商铺的租金收入水平详细情况也较易取得，故宜采用市场法，因此本次评估采用：市场法。

(一)评估过程及方法：

1、委估对象租金评估价值：

结合本次评估目的，评估人员根据市场调查与询证，我们采用市场比较法对陆丰市机电排灌管理站持有的 10 间商铺进行了测算。

(1) 市场比较法介绍

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的价格或价值的方法。

公式一：比准价格 = 参照商铺交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数；

公式二：评估值 = Σ 比准价格 ÷ 参照物数量。

(2) 参照物的选取

经过评估人员的市场调查与询价，采用市场比较法得出评估基准日 2018 年 8 月 20 日的被评估商铺的租金年收入评估结果如下表：

商铺年租金收入评估明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/月/平方米)	租金年收入 (元)	备注
1	站区大门东面左侧 8 间	160.00	30.00	57,600.00	
2	站区大门西面右侧 10 间	200.00	30.00	72,000.00	
3	站区平面图 1 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
4	站区平面图 2 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
5	站区平面图 3 号 (空地)	800.00	3.00	28,800.00	
6	站区平面图 4 号 (空地)	200.00	3.00	7,200.00	
7	站区平面图 5 号铁皮厂房	100.00	5.00	6,000.00	
8	站区平面图 6 号铁皮厂房	400.00	5.00	24,000.00	
9	站区平面图 7 号铁皮厂房	450.00	4.00	21,600.00	
10	站区平面图 8 号混凝土结构	800.00	10.00	96,000.00	
	合计	5,110.00		433,200.00	

八、评估程序实施过程及情况

1、预备性调查阶段

听取委托人有关人员对企业以及拟委托评估资产历史和现状的介绍；根据有关规定对评估的合法性、资料的完整性、被评估资产的存在性进行初步了解落实；决定是否接受评估委托，并签订资产评估业务约定书。

2、评估工作准备阶段

对委托人提供的评估基准日的资产评估明细清单及有关资料等进行归类整理与分析，并搜集评估相关所需资料，从而拟定评估方案。

3、调查核实阶段

对委托人提供的资产评估明细清单进行征询、鉴别，并与委托人有关记录进行核对；进行实物核实和现场勘查，了解委托评估资产的维护状况、经营状况和使用管理情况；开展市场调研询价工作。

4、数据处理及综合分析阶段

根据对各类资产勘查的初步结果，进行综合分析，并按确定的评估方法对委托评估资产进行评定估算，汇总得出评估结果；对资产评估结果进行调整、修改和完善。

5、出具资产评估报告

起草资产评估报告，经三级审核，与委托人交换评估意见后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

为了以下评估的方便，以便能够使方法和标准参数与条件的口径保持一致，作如下评估假设：

1、继续使用原则，即所评估之资产，按原规划及现时之用途继续使用和经营。

2、我们的评估价为现时市价，所谓现时市价，就我们定义为：即在评估基准日对所评估资产权益进行合理销售的最佳价格，并有如下假设：

(1)自愿销售的卖方；

(2)有一段合理的洽谈交易时间，可能通过考虑所评资产性质和市场状况，进行议价；

(3)在此期间所评估资产价值将保持稳定；

(4)所评估资产可以在公开市场上自由转让；

(5)不考虑特殊买家的额外出价。

3、假定该资产价格不受可能影响价值的债权限制和负有法律义务性质的开支约束。

4、委托人提供合法的房地产权证，并以所确认的房屋用途和土地用途评估估价对象的价值。

5、本报告以估价对象在估价时点处于完好状态并达到委托人所提供的使用功能为假设前提。

6、资产按当前使用用途继续使用。

7、租赁资产在租赁过程中的正常维护由承租方负担。

8、相关资产的市场价格在租赁年期内无显著的变化。

十、评估结论

经过评定估算，其评估结果为：委托人陆丰市机电排灌管理站委估商铺在评估基准日 2018 年 8 月 20 日的租金年收入评估结果如下表：

商铺年租金收入评估明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/月/平方米)	租金年收入 (元)	备注
1	站区大门东面左侧 8 间	160.00	30.00	57,600.00	
2	站区大门西面右侧 10 间	200.00	30.00	72,000.00	
3	站区平面图 1 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
4	站区平面图 2 号铁皮厂房	1,000.00	5.00	60,000.00	
5	站区平面图 3 号 (空地)	800.00	3.00	28,800.00	
6	站区平面图 4 号 (空地)	200.00	3.00	7,200.00	
7	站区平面图 5 号铁皮厂房	100.00	5.00	6,000.00	
8	站区平面图 6 号铁皮厂房	400.00	5.00	24,000.00	
9	站区平面图 7 号铁皮厂房	450.00	4.00	21,600.00	
10	站区平面图 8 号混凝土结构	800.00	10.00	96,000.00	
	合计	5,110.00		433,200.00	

十一、特别事项说明

1、在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

5、本评估报告结论是对 2018 年 8 月 20 日这一基准日所评估资产价值的

客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6、本次评估对商铺的评估所采用的“建筑面积”是以被评估单位提供相关的说明文件为依据进行的。

7、本评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定。

8、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，未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评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托人及被评估单位在进行评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文同时使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明及使用有效期

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则评定的现行公允市价，没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估报告是在继续使用假设前提下以及现实特定的经济环境下做出的预测性公允价值估算意见，如果资产在评估基准日后改变用途，则评估结果将会失效。

3、本评估报告所用之有关评估资料来源在很大程度上依据了委托人，且委托人与我方业已签署承诺函，对所提供的全部资料之真实性、合法性负全部法律责任。除按规定报送有关政府管理部门外，本评估报告之全部或部分内容未经本评估公司预先书面许可，皆不得转载于任何文件、公告及声明中，或作它用，否则，本公司对其由于报告使用不当造成的后果不予负责，并将保留依法追究相关法律责任的权利。此外我们未对产权进行鉴定。

4、本评估报告基准日后、有效期内，若资产数量及市场环境发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价值类型发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估价值。当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

5、本评估报告的内容和结果是对被评估资产在评估基准日价值的客观反映，只作为委托人用以判断本报告“二、评估目的”所述目的资产价值之参考依据，本公司不对除此之外的其它任何用途负责，也不对评估基准日以后资产价值发生的重大变化承担任何责任。

深圳市公平衡资产评估有限公司

资产评估师：

二零一八年八月二十二日

资产评估师：

中国·深圳

评估机构负责人：

报告附件

- 1、委托人事事业单位法人证书复印件；
- 2、委估标的物相关资料及照片复印件；
- 3、资产评估机构资格证书及营业执照复印件；
- 4、签字评估师资格证书复印件。