

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国移动通信集团河南有限公司
拟出租房地产涉及的许昌市建安区新许路
河南移动公司办公楼部分房地产年租金价值
资产评估报告

河南安宏评报字(2022)第 03013 号

(共一册, 第一册)

河南安宏房地产资产评估有限公司

报告日期: 2022 年 5 月 12 日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
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	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	19
评估报告附件	20

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、行政法规规定及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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、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。

资产评估报告摘要

河南安宏评报字(2022)第 03013 号

中国移动通信集团河南有限公司：

河南安宏房地产资产评估有限公司接受中国移动通信集团河南有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国移动通信集团河南有限公司拟出租房地产所涉及的许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会议纪要（2022 年第 13 次），中国移动通信集团河南有限公司拟出租许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产，为此需确定房地产年租金价格，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：评估对象为位于许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金市场价格。

评估范围：评估范围为许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼拟出租的部分房地产，该办公楼房屋所有权证号：许县房权证许昌县字第 A0002664 号，证载房屋面积 1259.02 平方米，拟出租部分建筑面积约 770.93 平方米。房屋所在土地使用权证号：许昌县国用（2000 土使）字第 0005372 号，证载土地使用权总面积 3392.35 平方米；该宗地上建筑物总建筑面积约 1909.02 平方米，拟出租部分办公楼所占得土地面积约为 1372.26 平方米。

委托评估的评估对象和评估范围与经济行为批准文件确定的范围一致。

评估基准日：2022 年 4 月 15 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、成本法。

评估结论：在公开市场和持续使用假设前提下，截至评估基准日 2022 年 4 月 15 日，中国移动通信集团河南有限公司评估位于许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金的市场价值评估结果为：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
新许路河南移动公司办公楼部分房地产	770.93	95.23	22.47
合计	770.93	95.23	22.47

特别事项说明：

评估结果为包含增值税价格，增值税率 9%。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。租金支付方式为按年初一次性支付，租赁期限一年，无押金。

评估对象土地使用权取得方式为有偿划拨，评估结果未考虑扣除租金中所含土地收益。

本评估报告仅为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限自评估基准日 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日。评估报告使用者应当充分考虑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。

重要提示：本摘要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解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

中国移动通信集团河南有限公司

拟出租房地产涉及的许昌市建安区新许路

河南移动公司办公楼部分房地产年租金价值

资产评估报告

河南安宏评报字(2022)第 03013 号

中国移动通信集团河南有限公司：

河南安宏房地产资产评估有限公司接受中国移动通信集团河南有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对中国移动通信集团河南有限公司拟出租房地产所涉及的许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人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

1. 委托人简介

企业名称：中国移动通信集团河南有限公司

企业类型：有限责任公司

法定代表人：杨剑宇

注册资本：肆拾叁亿陆仟柒佰柒拾叁万圆整

统一社会信用代码：91410000719172532Q

成立日期：1999-08-06

营业期限：1999-08-06 至 2049-08-05

企业地址：郑州市经三路 48 号

经营范围：经营基础电信业务和增值电信业务（上述经营项目的具体内容以工信部核发的有效许可证为准）。从事通信和互联网等网络的设计、投资和建设；通信和互联网等设施的安装、工程施工和维修；经营与通信和信息业务相关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、设备销售等；出售、出租通信终

端设备、互联网设备及其零配件，并提供售后服务；房屋、柜台出租，商务代理服务；销售：家用电器、电子产品、智能设备、日用百货、五金、家具家居；设计、制作、发布、代理各类广告；电子商务平台运营；代收水电气暖费；票务代理。

2. 产权持有人简介

企业名称：中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司

营业场所： 许昌市八一路 1786 号

负责人： 范国鑫

公司类型： 有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

成立日期： 2000 年 03 月 14 日

经营范围：经营基础电信业务和增值电信业务（上述经营项目的具体内容以工信部核发的有效许可证为准）。从事通信和互联网等网络的设计、投资和建设；通信和互联网等设施的安装、工程施工和维修；经营与通信和信息业务相关的系统集成、漫游结算清算、技术开发、技术服务、设备销售等；出售、出租通信终端设备、互联网设备及其零配件，并提供售后服务；房屋、柜台出租，商务代理服务；销售：家用电器、电子产品、智能设备、日用百货、五金、家具家居；设计、制作、发布、代理各类广告；电子商务平台运营；代收水电气暖费；票务代理。

（二）委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司是委托人中国移动通信集团河南有限公司的分公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有人、委托人上级单位、经济行为相关方和国有资产监管部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会会议纪要（2022 年第 13 次），中国移动通信集团河南有限公司拟出租许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产，为此需确定房地产年租金价格，为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象为位于许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金市场价格。

（二） 评估范围

评估范围为许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼拟出租的部分房地产，该办公楼房屋所有权证号：许县房权证许昌县字第 A0002664 号，证载房屋面积 1259.02 平方米，拟出租部分建筑面积约 770.93 平方米。房屋所在土地使用权证号：许昌县国用（2000 土使）字第 0005372 号，证载土地使用权总面积 3392.35 平方米；该宗地上建筑物总建筑面积约 1909.02 平方米，拟出租部分办公楼所占得土地面积约为 1372.26 平方米。

委托评估的评估对象和评估范围与经济行为批准文件确定的范围一致。

（三） 资产的法律权属、经济及物理状况

1. 法律权属状况

评估对象房屋所有权证号：许县房权证许昌县字第 A0002664 号，房屋所有权人为中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司，房屋坐落许昌县新许路河南移动公司办公楼，证载房屋面积 1259.02 平方米；证载使用土地使用权证号：许昌县国用（2000 土使）字第 0005372 号，土地使用者为河南移动通信有限责任公司许昌营业部，座落许昌县新许路中段，用途为商业及住宅用地，使用权类型为有偿划拨，土地使用权总面积 3392.35 平方米。

2. 物理状况

评估对象所在建筑物为混合结构，建筑总层数为 5 层，建成年代为 2002 年 11 月。本次需要评估出租面积约 770.93 平方米，位于第 2 层、3 层、4 层、5 层；外墙干粘石，室内墙面刷乳胶漆，地面铺地板砖，层高约 3 米，有水、电、通信等配套设施齐全，房屋来源为购置，拟出租用途为办公用房。

3. 经济状况

截至评估基准日不存在抵押、担保等情况。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2022 年 4 月 15 日。

为了保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑现场工作时间，经委托人确定评估基准日为 2022 年 4 月 15 日；本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

中国移动通信集团河南有限公司许昌分公司总经理办公会会议纪要（2022 年第 13 次）；

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，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修正）；

4. 《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）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资监督管理委员会第12号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权〔2013〕64号）；
12. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2019年8月26日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布，根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第65号）；
17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

19.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

20.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税【2019】39 号）；

21. 其他相关法律法规。

（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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）权属依据

1. 土地使用权证，房屋所有权证；

2. 其它资料等。

（五）取价依据

1. 市场询价资料；

2. 许昌市人民政府关于公布许昌市城区基准地价更新调整成果的通知(许政 2019 12 号)

3. 评估人员现场勘察、记录等；

4. 其他参考资料。

七、 评估方法

（一）评估方法简介

依据资产评估准则的规定,资产评估基本方法包括成本法、市场法及收益法。进行资产评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的实用性恰当选择资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2. 收益法

收益法是预测评估对象未来各年净收益,利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到评估对象价值或价格的方法。

收益法应用在评估租金上,主要采用价值折算法,价值折算法是选取适当的评估方法测算出估价对象的市场价值,然后确定估价对象的报酬率或资本化率,并分析预测估价对象未来租赁价格的变化趋势,最后运用收益法的倒算公式,得出估价对象的租赁价格。

3. 成本法

成本法是求取评估对象在价值时点各个组成部分的价格,然后将各个组成部分的价格进行累加得到评估对象的一种方法。

(二) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》,资产评估师执行评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

收益法一般用于通过预期收益资本化或者折现评估价值,而本次评估是市场租金,故本次评估不选用收益法进行评估。

成本法作为三大基础评估方法之一,其操作性强,本次评估的房地产租金价格其构成的成本费用等均可用货币进行量化,故可选用成本法进行评估。

从成本的角度来看,房屋租赁价格一般由折旧费、维修费、管理费、投资利息、保险费、地租、税金及利润八项因素积算构成,公式如下:

房屋租赁价格=折旧费+维修费+管理费+投资利息+保险费+地租+税金+利润

由于评估对象周边类似房地产交易活跃，所获取的可比交易数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为房产租金市场价格的参考，故可选用市场法进行评估。

运用市场法求取评估对象房产租金市场价格，是依据替代原理将待估房产与类似的房产在近期的租赁市场交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、交易日期、区位因素、实物状况因素、权益状况因素等的修正得出待估房产在评估基准日的租金市场价值。公式如下：

比准价格=可比实例租金价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

八、 评估程序实施过程和情况

（一） 接受委托

我公司与委托人、被评估单位就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人、被评估单位协商拟定了相应的评估计划。

（二） 前期准备

接受委托之后，组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员进行了培训。按照委托人、被评估单位对本项目的要求，我们与委托人、被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

（三） 现场调查

根据中国移动通信集团河南有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2022年4月15日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，实物资产清查过程如下：

（1）指导委托人、被评估单位填表和准备应向评估机构提供资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明

确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人、被评估单位。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

3. 本次评估假设被评估资产保持现有用途不变;

4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5. 本次评估假设被评估单位、委托人提供的国有土地使用权证、情况说明等相关文件均真实可靠;

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响;

7. 评估范围仅以委托人、被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑被清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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

9. 公开市场假设:假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场,即公开市场,评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

10. 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。首先被评估资产正处于使用状态,其次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。

(二)特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化;

2. 无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响;

3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 评估结果

在公开市场和持续使用假设前提下，截至评估基准日 2022 年 4 月 15 日，中国移动通信集团河南有限公司评估位于许昌市建安区新许路河南移动公司办公楼部分房地产年租金的市场价值评估结果为：

1. 市场法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
新许路河南移动公司办公楼部分房地产	770.93	95.23	22.47
合计	770.93	95.23	22.47

2. 成本法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

建筑物名称	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估价值 (年租金)
新许路河南移动公司办公楼部分房地产	770.93	95.23	18.78
合计	770.93	95.23	18.78

(二) 评估结果分析及最终评估结论

市场法评估是从市场的角度来看，反映资产目前的市场客观情况。评估对象周边类似房地产租赁交易活跃，所获取的可比交易数据来源于市场，与资产的市场化程度密切相关。

成本法评估是从成本的角度来看，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，这种成本投入在实际计算中往往由于折旧费、维修费及管理费等计算基数及费率的选取而造成计算出的理论结果与实际的市场租金存在差异。

根据以上评估工作，我们认为市场法评估能够客观反映资产目前的 market 情况，故本次评估选用市场法的评估结果作为房产租金价值的参考依据。由此得到房地产租金在评估基准日的市场价格为 22.47 万元。

评估结果为包含增值税价格，增值税率 9%。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。租金支付方式为按年初一次性支付，租赁期限一年，无押金。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2. 本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

3. 评估报告不能视为是对本次评估中房屋质量可靠性的相关保证。

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，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

5. 资产评估师在评估过程中对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注, 并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明, 但资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。本次评估所涉及的拟出租面积由被评估单位提供, 评估师现场复核。

6. 租金包含与房屋不可分割的设备设施, 拟出租房屋里面的设备设施全部为不可分割的设备设施。

7. 评估结果为包含增值税价格, 增值税率 9%。不包括物业费、水电费等其他使用期间发生的费用。租金支付方式为按年初一次性支付, 租赁期限一年, 无押金。

8. 租金价值为房地合一价值。

9. 评估对象土地使用权取得方式为有偿划拨, 评估结果未考虑扣除租金中所含土地收益。

请报告使用人关注上述事项将对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(五) 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评估对象可实现价格的保证;

(六) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 在评估机构盖章, 资产评估师签字后方可正式使用;

(七) 本评估报告仅为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限自评估基准日 2022 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2022 年 5 月 12 日。

资产评估师:



资产评估师:



河南安宏房地产资产评估有限公司

2022 年 5 月 12 日



评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、委托人及产权持有人营业执照复印件

附件三、委托人及产权持有人承诺函

附件四、签字评估师承诺函

附件五、河南安宏房地产资产评估有限公司营业执照副本复印件

附件六、河南安宏房地产资产评估有限公司资产评估资格证书复印件

附件七、河南安宏房地产资产评估有限公司评估人员资格证书复印件

附件八、权属资料复印件

附件九、资产评估服务框架合同及资产评估业务委托书

附件十、资产评估结果明细表