

本报告依据中国资产评估准则编制

许昌市财政局拟进行罚没资产处置所涉及的
河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库项目
资产评估报告

豫立亚（资）估报字【2022】第 012 号

（共 1 册，第 1 册）

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十三日

本报告依据中国资产评估准则编制

许昌市财政局拟进行罚没资产处置所涉及的
河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库项目
资产评估报告

豫立亚（资）估报字【2022】第 012 号

（共 1 册，第 1 册）

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十三日



评估报告目录

声 明 3

资产评估报告·摘要 4

资产评估报告·正文 5

 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5

 二、评估目的 5

 三、评估对象和评估范围 6

 四、价值类型 6

 五、评估基准日 7

 六、评估依据 7

 七、评估方法 8

 八、评估程序实施过程 and 情况 10

 九、评估假设 11

 十、评估结论 13

 十一、特别事项说明 13

 十二、资产评估报告使用限制说明 14

 十三、资产评估报告日 15

 十四、签名盖章 15

评估报告附件：

 一、资产评估明细表

 二、许昌市财政局事业单位法人证书复印件

 三、河南省直属行政事业单位国有资产管理中心出具的《委托函》（编号：2021-104号）

 四、评估对象所涉及的权属证明资料复印件

 五、评估对象现场勘查照片

 六、委托人及其他相关当事人的承诺函

 七、评估机构企业法人营业执照及评估备案公告复印件

 八、签字资产评估师资格证书复印件

许昌市财政局拟进行罚没资产处置所涉及的 河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库项目 资产评估报告·摘要

豫立亚（资）估报字【2022】第012号

许昌市财政局：

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，对许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库在评估基准日 2021 年 08 月 03 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：通过对许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库进行评估，为许昌市财政局拟进行罚没资产处置行为提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库，评估范围为许昌市财政局委托并申报的固定资产一车库（申报1项，面积为22.94m²）。具体范围以许昌市财政局提供的资产评估申报明细表为准。

评估基准日：2021年08月03日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：在评估基准日2021年08月03日，许昌市财政局委托并申报的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库评估值为42,400.00元（大写：人民币肆万贰仟肆佰圆整），评估结果详细情况见资产评估明细表。

评估报告使用人应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用人为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 08 月 03 日起至 2022 年 08 月 02 日止。

重要提示：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，应当阅读评估报告正文。

许昌市财政局拟进行罚没资产处置所涉及的 河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库项目 资产评估报告·正文

豫立亚（资）估报字【2022】第012号

许昌市财政局：

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，实施了必要的评估程序，对许昌市财政局拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库在评估基准日 2021 年 08 月 03 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事人提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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人的责任。现将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：许昌市财政局

1、统一社会信用代码：11411000005747357W

2、机构性质：机关

3、机构地址：河南省许昌市建安大道东段

4、负责人：萧楠

5、颁发日期：2017 年 12 月 29 日

6、赋码机关：许昌市机构编制委员会办公室

（二）被评估单位：河南省直属行政事业单位国有资产管理中心

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据许昌市财政局与我公司签订的《资产评估委托合同》，委托人以外的其他评估报告使用人还包括除委托人和被评估单位以外的法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

通过对许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库进行评估，为许昌市财政局拟进行罚没资产处置行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库，评估范围为许昌市财政局委托并申报的固定资产——车库（申报 1 项，面积为 22.94 m²）。该车库位于许昌市经济技术开发区瑞祥路西段瑞祥新村 14 号楼北起 1 层第五间，房屋性质为集资合作建房，产权证号为 0801007900，建筑结构为混合，建成于 2002 年，建筑面积为 22.94 平方米，证载产权人为孙晓永，但依据许昌市中级人民法院出具的《关于移交被执行人孙晓永车库的移交函（许中法【2021】50 号）》显示该罚没车库已移交给河南省直属行政事业单位国有资产管理中心。现场勘查时，委估资产处于闲置状态，维护状况一般。被评估单位未申报委估资产的账面值。

委托人提供了委估资产的房屋所有权证存根、《关于移交被执行人孙晓永车库的移交函（许中法【2021】50 号）》及财物罚没移交清单等复印件，并承诺河南省直属行政事业单位国有资产管理中心对申报资产拥有完全产权，且愿承担由此引起的一切法律责任。

评估对象和评估范围与许昌市财政局申报评估的对象和范围一致，且业经许昌市财政局确认。具体范围以许昌市财政局提供的资产评估申报明细表为准。

四、价值类型

本报告所称评估价值，是指本评估机构对被评估资产在本报告所列明的评估原则、假设和前提条件下，依据本报告所述的评估依据、评估程序和评估方法，为本评估报告所列明的评估目的而做出的公允价值反映。

资产评估一般可供选择的价值类型包括：

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。

在用价值：是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

投资价值：是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

清算价值：是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值：是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

通过对委托人确定的评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的

状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为本次评估的价值类型。市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 08 月 03 日。

此评估基准日是根据评估规范和委托人及被评估单位的实际情况，同时遵循评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的原则，由委托人及相关当事人共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为文件

1、河南省直属行政事业单位国有资产管理中心出具的《委托函》（编号：2021-104 号）。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日施行）；
- 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、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 588 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年第 14 号令）；
- 8、《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）；
- 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“国资委产权[2006]274 号”）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（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)；

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)；

12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财税【2019】39号)；

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日，财政部、国家税务总局财税[2016]36号文)；

14、其他相关的法律法规。

(二) 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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

(三) 权属依据

1、委估车库的房屋所有权证存根、《关于移交被执行人孙晓永车库的移交函(许中法【2021】50号)》及财物罚没移交清单等复印件；

2、委托人及其他相关当事人的承诺函。

(四) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、评估人员现场勘查的详细记录和在日常执业中收集到的资料；

3、其他与评估有关的文件资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

按照资产评估准则的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。

评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场法必须具备以下前提条件：1、需要一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。本项目评估目的为财产处置，委估资产为车库，周边交易市场比较活跃，与待估资产类似的交易案例可以搜集到，市场法评估更能符合本次评估目的，故本次评估采用市场法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。由于被评估对象的车库，采用收益法不能反映委估对象客观的市场价值，故无法使用收益法进行评估。

成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部重置成本，并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定被评估资产价值的评估方法。由于被评估对象为车库，委估资产随时间的推移不具有贬值特性，故本次对委估资产不采用成本法进行评估。

（二）本次评估采用的方法

评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，采用市场法对许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库进行评估。

根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的车库交易实例价格为参照价格，通过比较待估车库与交易实例的区域状况、实物状况等，对交易实例的价格进行区域状况修正、实物状况修正后，得出委估资产在评估基准日的价格。

市场法的计算步骤如下：

①选取可比交易案例

评估人员进行公开市场调查，收集相同或类似车库的市场基本信息资料，寻找交易参照案例；并对取得的交易案例进行分析并验证其真实性，选取三笔交易案例做为参照物。

②修正系数的确定

将待估资产与交易案例进行比较，分别对交易情况、交易日期、区位状况、实物状况进行因素分析，估算各因素对委估资产价格影响的指数，据此计算各因素修正系数。

交易情况修正系数=正常交易情况价格指数/可比实例交易情况价格指数

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/可比实例交易时价格指数

区位状况修正系数=待估资产区位状况价格指数/可比实例区位状况价格指数

实物状况修正系数=待估资产实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，对比准价格赋予一定的权重，据此加权平均确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍委估资产总体情况及现状，了解委估资产现状等情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，分析、验证、整理评估资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对资产进行评定估算：

- 1、对委估资产进行分析、计算和评定估算，得出评估结论；
- 2、对初步评估结论进行综合分析，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；
- 3、汇集资产评估工作底稿，审查复核评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通；
- 3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）基本假设

1、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关现行法律法规和政策预期无重大变化；

2、国家宏观经济形势、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内；

4、国家及本次交易各方所处地区目前的税收制度、融资条件、政策性征收费用、政策性指导/规定价格、地区人口及产业状况等除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特殊假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），评估人员对申报的资产按准则要求进行一般性的调查。除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的被评估单位或其实际控制人；被评估单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等独立审查方式进行了我们认为适当的抽查验证等评估程序，并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对这些信息资料的真实性、准确性作出任何保证。

3、除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

4、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法对许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2021年08月03日，许昌市财政局委托的拟进行罚没资产处置所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库评估值为42,400.00元（大写：人民币肆万贰仟肆佰圆整），评估结果详细情况见资产评估明细表。

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2021年08月03日起至2022年08月02日止。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力

对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

(二) 委托人及相关当事人管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

(三) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(五) 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(六) 委托人提供了委估资产的房屋所有权证存根、《关于移交被执行人孙晓永车库的移交函（许中法【2021】50号）》及财物罚没移交清单等复印件，并承诺河南省直属行政事业单位国有资产管理中心对申报资产拥有完全产权，且愿承担由此引起的一切法律责任。

(七) 本次评估时，评估值包含增值税。

(八) 本项目委托人提供的房屋所有权证存根显示证载产权人为孙晓永，但依据许昌市中级人民法院出具的《关于移交被执行人孙晓永车库的移交函（许中法【2021】50号）》显示该罚没车库已移交给河南省直属行政事业单位国有资产管理中心，提请报告使用人予以关注。

(九) 委托人及其他相关当事人承诺委估资产不存在对外担保、抵押、重大未决诉讼等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

(十) 评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(四) 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日2021年08月03日起至2022年08月02日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

(五) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证, 我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责, 而不对评估报告使用人资产业务定价决策负责。

(六) 评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用, 不得摘录报告的部分内容使用。

(七) 评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 如本评估项目涉及国有资产, 在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前, 本报告不得作为经济行为参考依据。

十三、资产评估报告日

本项目评估报告日为: 2022年06月13日。

十四、签名盖章

资产评估师:



资产评估师:



河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十三日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11411000005747357M



颁发日期 2017年12月29日

机构名称 许昌市财政局

机构性质 机关

机构地址 河南省许昌市建安大道东段

负责人 萧楠



赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，
换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，
责任自负。

河南省直属行政事业单位国有资产管理中心

编号：2021-104 号

委托函

许昌市财政局、许昌市中级人民法院：

《许昌市中级人民法院关于移交被执行人孙晓永车库的移交函》（许中法〔2021〕50 号）收悉。按照刑事诉讼罚没财物处置管理有关规定，请你们依据本函，办理属地罚没财物（详见罚没财物移交清单）的交接工作。完成接收处置后，财政部门应按规定及时向我中心反馈相关信息；办理罚没财物处置过程中，如有需要，办案机关应积极做好协助配合工作。如遇问题请与我中心进行联系，联系电话：0371-65808981。

附件：《许昌市中级人民法院关于移交被执行人孙晓永车库的移交函》（许中法〔2021〕50 号）

2021 年 6 月 10 日

许昌市中级人民法院

许中法〔2021〕50号

关于移交被执行人孙晓永车库的移交函

省直属行政事业单位国有资产管理中心：

我院审理的孙子超、孙晓永等人贩卖毒品犯罪一案，该案属于属地案件。2017年9月25日许昌市人民检察院以许检诉一刑诉（2017）12号起诉书依法向我院提起公诉。我院对上述案件依法公开开庭审理，于2018年4月16日作出（2017）豫10刑初31号刑事判决书，孙子超、刘波等八名被告人对判决结果不服，上诉至河南省高级人民法院，河南省高级人民法院于2019年6月26日作出（2018）豫刑终350号刑事判决书，驳回被告人的部分上诉，对其他被告进行了改判；2020年5月29日最高人民法院作出（2019）最高法刑核10890577号刑事判决书，核准了孙子超的死刑判决。

该案判决书已发生法律效力，本院于2021年1月14日立案执行，执行案号为（2021）豫10执46号。

刑事判决书确定的涉案财物中，下列物品已经具备处置变现条件：被执行人孙晓永位于许昌市经济技术开发区瑞祥路西段瑞祥新村14号楼北起1层第五间车库作为孙晓永的个人财产予以没收（详见罚没财物移交清单）。

依照河南省财政厅、河南省高级人民法院、河南省人民检察院、河南省公安厅印发的《河南省政法机关刑事诉讼涉案财物处置管理暂行办法》及河南省财政厅印发的《河南省政法机关刑事诉讼罚没财物处置管理工作规定》，现申请将上述财物向你单位移交。

附：罚没财物移交清单

联系人：王冲

联系方式：0374-2929015 13598999658

许昌市中级人民法院

2021年6月1日

河南省许昌市中级人民法院办公室

2021年6月1日印发

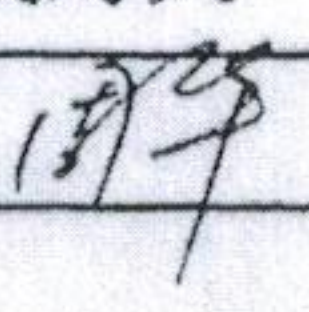
罚没财物移交清单

编号: (2021)

序号	系统编号	资产名称	数量	计量单位 (箱/个/批)	规格型号	存放地点 (坐落位置)	案件交派机关 (省级或属 地)	案件性质 (赌博/诈骗/缉 毒/其他)	相关证件、 文件	备注
1		车库	1	间		许昌市经济技术开发 区瑞祥新村14号楼北起1 层第五间	属地	贩卖毒品	不动产登 记表, 查 封手续等	
2										
3										
4										
5										
移交单位: (公章) 							仓储单位: (公章)			
负责人: 张立							经办人:		年 月 日	
电话: 0374-2429015							电话:		年 月 日	
2021年5月31日										

注: 该清单一式四份, 待移交及接收单位工作人员确认无误后, 双方加盖公章。

房屋所有权证存根

房屋所有权人	孙晓永					
房屋座落	经济技术开发区瑞祥路西段瑞祥新村14号楼北起1层第5间					
丘(地)号		房屋性质	集资合作建房			
登记类别	集资合作建房	登记编号	08010590			
产权证号	0801007900	证本编号	00051822			
幢号	房号	结构	房屋总层数	套内面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设 用
14		混合	1	21.60	22.94	车库
共有情况		单独所有 共有人:				
土地使用情况摘要						
土地证号		使用面积(平方米)				
权属性质		使用期限		至		
附 记						
北起第5间, 四墙共有。						
缮证人	寇迎迎	缮证日期	2008/11/04	校对入		
领证人		领证日期	2008. 11. 6			

08010596

许昌市房屋所有权登记申请书

15

申请类别：初始 ☒ 转移 ☐ 变更 ☐

QR/CQ7.2-05

申请单位名称（申请人姓名）

有效证件号码

共有份额

联系电话

孙晓

4110426197709032514

13937499073

共有人姓名

共有人姓名

受委托人姓名

沈文英



坐落

经济技术开发区

办事处

瑞祥

街（路）

西校

号

瑞祥新村

小区

14 幢 8 起

单元

1 层

5 间（套）

幢号

房别

间/套数

建筑结构

建筑年代

总层数

所在层数

建筑面积 (m²)

套内建筑面积 (m²)

房屋性质

规划用途

14

东单

11 间

混合

2002

1

1

22.94

21.60

集资车库

取得方式

集资

原产权人

许昌瑞祥房地产开发有限公司

原产权证号

0801000480

土地权属性质

土地证号

地号

土地使用权取得方式

土地使用年限

年 月 日至 年 月 日

附记

四幢共有

现据实申请登记，如有不实，申请人愿负法律责任。

一、提交证件是否真实

二、申请内容是否真实

(是)
(是)

(回答“是”或“否”)

询问人：周平

被询问人

沈文英

2008 年 8 月 18 日

共起第 5 间

申请日期：2008 年 8 月 18 日

收件人：周平

许昌市房产调查勘丈表

QR/CQ7.1-24

件数	委托人 (单位)	孙晓永									
房屋坐落	经济技术开发区 办事处 瑞祥 街(路) 西段 号										
	瑞祥 小区 14 幢 北起 单元 一层 第五户										
幢号	房别 坐向	幢/套 /间	建筑 结构	建筑 年代	总层 数	所在 层数	建筑面 积(m ²)	套内建筑 面积(m ²)	分摊面 积(m ²)	设计 用途	
14	东	1间	混合	2002	1	1	22.94	21.60	1.34	车库	

勘丈人: 孙晓永

2008年8月5日

委托人(单位)盖章

测绘成果复核: 孙晓永

备注:

河南省许昌市中级人民法院
执行裁定书

(2021)豫10执46号

被执行人：刘波，男，汉族，生于1981年02月09日，
住湖北省武汉市硚口区宝丰路81-18号1楼2号。

被执行人：孙晓永，男，汉族，生于1977年09月03日，
住许昌市魏都区工农路16号5号楼5单元9号。

被执行人：徐林建，男，汉族，生于1968年07月15日，
住江苏省盐城市亭湖区大庆东路盐阜嘉园小区4号楼3单元
606室。

被执行人：陆鹏，女，汉族，生于1987年06月06日，
住郑州市航海路紫荆山路交叉口“西堡新居”小区4号楼1105
室。

被执行人：侯亚辉，男，汉族，生于1990年07月06日，
住郑州市管城区“滨河花园”小区25号楼1单元2楼东户。

被执行人：孙新伟，男，汉族，生于1971年11月21日，
住郑州市帝湖花园7号楼3单元2504号。

被执行人：周伟，男，汉族，生于1971年12月20日，
住湖北省武汉市蔡甸区蔡甸街工农路31号。

被执行人：丁敬业，男，汉族，生于1985年09月04日，
住鄢陵县陈化店丁集村6组。

本院刑事审判第一庭移送执行刘波、孙晓永、徐林建、陆
鹏、侯亚辉、孙新伟、周伟、丁敬业没收财产、罚金一案，经
查，被执行人刘波、孙晓永、徐林建、陆鹏、侯亚辉、孙新伟、

周伟、丁敬业至今未履行生效法律文书（2018）豫刑终 350 号刑事判决书、（2019）最高法刑核 10890577 号刑事判决书确定的义务。

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 36 条、第 38 条、第 42 条、第 43 条，《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十八条第一款以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、划拨、冻结被执行人刘波的全部银行存款，查封、扣押、冻结、扣留、提取全部个人财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

二、划拨、冻结被执行人孙晓永的全部银行存款，查封、扣押、冻结、扣留、提取全部个人财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

三、划拨、冻结被执行人徐林建的全部银行存款，查封、扣押、冻结、扣留、提取全部个人财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

四、划拨、冻结被执行人侯亚辉的全部银行存款，查封、扣押、冻结、扣留、提取全部个人财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

五、划拨、冻结被执行人陆鹏的银行存款 100000.00 元，或查封、扣押、冻结、扣留、提取相同价值的财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

六、划拨、冻结被执行人孙新伟的银行存款 100000.00 元，或查封、扣押、冻结、扣留、提取相同价值的财产，并对

查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

七、划拨、冻结被执行人周伟的银行存款 50000.00 元，或查封、扣押、冻结、扣留、提取相同价值的财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

八、划拨、冻结被执行人丁敬业的银行存款 50000.00 元，或查封、扣押、冻结、扣留、提取相同价值的财产，并对查封、扣押的被执行人的财产予以评估、拍卖、变卖。

审 判 长 王立珂

审 判 员 吕军尚

审 判 员 谢新旗



二〇二一年一月十四日

本件与原件核对无异

法 官 助 理 刘贝蒂

书 记 员 刘冬阳

河南省许昌市中级人民法院

协助执行通知书稿

(2021)豫10执56号

许昌市自然资源和规划局 :

我院对本院刑庭移交 与 孙晓永 一案
的 执行裁定书 书已发生法律效力,根
据《中华人民共和国民事诉讼法》第 条
的规定,请协助执行下列项目:

一、查封被执行人孙晓永(410426197709032514)名下位于
瑞祥路西段瑞祥新村证号为0801007900的车库

二、

查封期限三年(自2021年3月23日起至2024年3月22日
止)。

附裁定书 壹 份



河南省许昌市中级人民法院

协助执行通知书(回执)

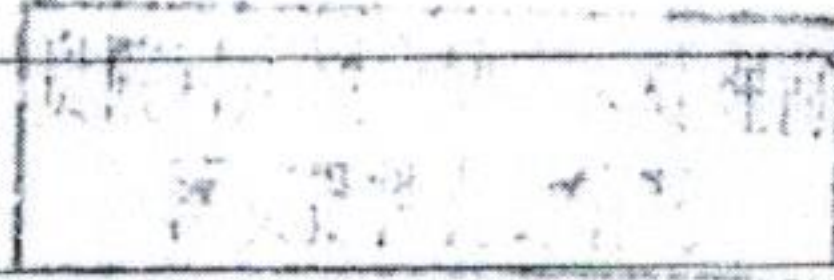
(2021)豫10执16号

许昌市中级人民法院：

你院(2021)豫10执16号协助执行通知书

收悉，现将执行情况提供如下：同法院执行案号080/007900号

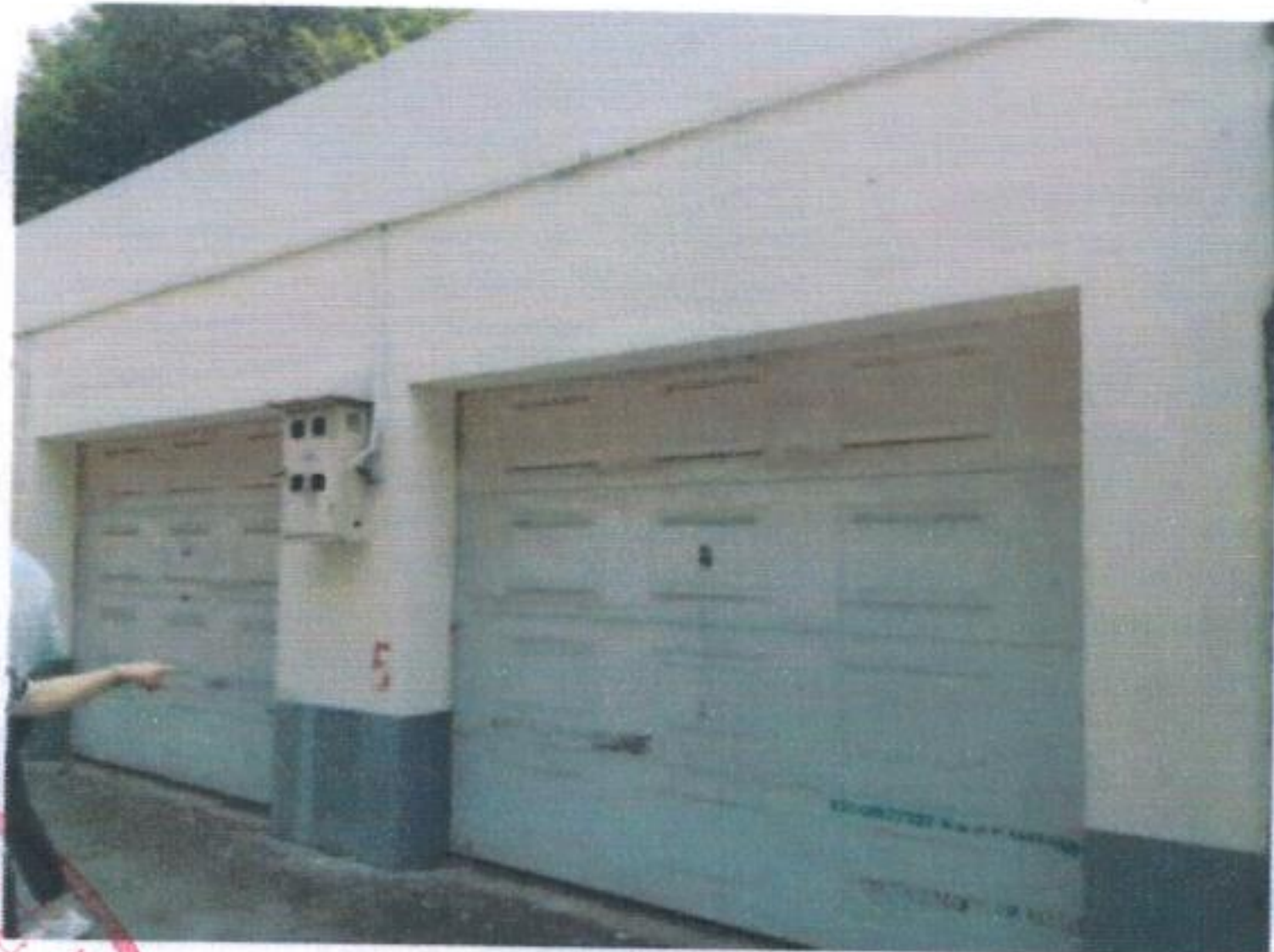
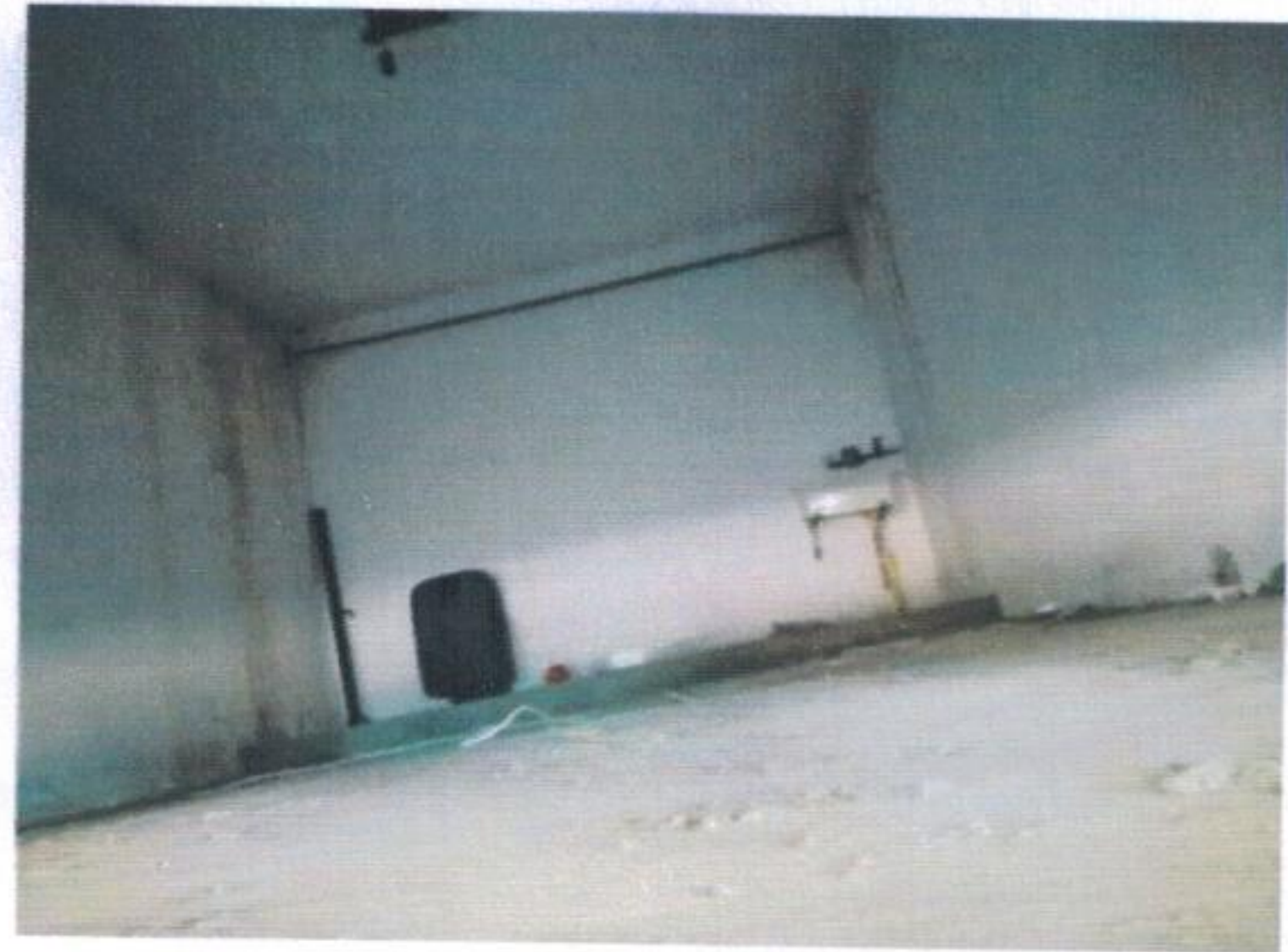
房主：王淑华 2021.3.23.



年 月 日

(公章)

评估对象现场勘查照片



勘查日期：2021年08月03日

评估机构：河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司

委托人的承诺函

河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司：

因许昌市财政局拟进行罚没资产处置事宜，特委托贵评估公司对该经济行为所涉及的河南省直属行政事业单位国有资产管理中心车库进行评估，以确定该部分资产在评估基准日 2021 年 08 月 03 日的市场价值，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，现承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、申报评估的资产范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重不漏。
- 2、提供的评估所需资料真实、合法、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、对申报评估的资产拥有完整的所有权，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、所提供的资产评估有关事项的说明真实完整，未作虚假陈述，也未遗漏重大事项；
- 5、纳入本次评估范围的资产不存在任何的对外租赁、担保、抵押或资产产权未决诉讼、仲裁等有关重大事项；
- 6、可能影响评估工作、评估结论的事项已作出说明；
- 7、委托评估的行为符合法律、法规的规定；
- 8、不干涉评估工作。

委托人

法定代表人（或负责人）：（签章）



年 月 日

河南省财政厅文件

豫财企〔2022〕3号

河南省财政厅 关于河南盛达资产评估有限公司等7家 资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南盛达资产评估有限公司、河南佰川资产评估有限责任公司、河南正和房地产土地资产评估有限公司、河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司、河南省豫通房地产

评估咨询有限公司、河南九鼎资产评估有限公司、平顶山市明生资产评估事务所(普通合伙)等7家资产评估机构完成变更备案,现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

(一)河南盛达资产评估有限公司。河南盛达资产评估有限公司股东由赵洪侠、徐风斌、秦凯变更为赵洪侠、徐风斌、刘万云,原股东秦凯退出。

变更后的河南盛达资产评估有限公司主要信息情况如下:

法定代表人:徐风斌;

统一社会信用代码:914101026700993880;

类型:有限责任公司。

(二)河南佰川资产评估有限责任公司。河南佰川资产评估有限责任公司股东由高志杰、杨玉忠、苏进变更为高志杰、孔继红,原股东杨玉忠、苏进退出。

变更后的河南佰川资产评估有限责任公司主要信息情况如下:

法定代表人:高志杰;

统一社会信用代码:91411300680798430E;

类型:有限责任公司。

(三)河南正和房地产土地资产评估有限公司。河南正和房地产土地资产评估有限公司法定代表人由张科变更为邢明明,

张科不再担任法定代表人。股东由沈好学、邢明明、张科变更为沈好学、邢明明、朱景豪,原股东张科退出。

变更后的河南正和房地产土地资产评估有限公司主要信息情况如下:

法定代表人: 邢明明;

统一社会信用代码: 91410105586025271P;

类型: 有限责任公司。

(四) 河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司。河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司股东由肖元伟、吕明明、童金军变更为肖元伟、曹波、梁志江,原股东吕明明、童金军退出。

变更后的河南立亚房地产土地资产评估咨询有限公司主要信息情况如下:

法定代表人: 肖元伟;

统一社会信用代码: 914101057862119173;

类型: 有限责任公司。

(五) 河南省豫通房地产评估咨询有限公司。河南省豫通房地产评估咨询有限公司股东由李俊玲、秦培瑜、刘亚军变更为李俊玲、秦培瑜、刘楠,原股东刘亚军退出。

变更后的河南省豫通房地产评估咨询有限公司主要信息情况如下:

法定代表人：刘楠；

统一社会信用代码：914101057779868093；

类型：有限责任公司。

（六）河南九鼎资产评估有限公司。河南九鼎资产评估有限公司股东由张东立、李山东、齐延伟变更为张东立、李山东，原股东齐延伟退出。

变更后的河南九鼎资产评估有限公司主要信息情况如下：

法定代表人：张东立；

统一社会信用代码：914101057218027243；

类型：有限责任公司。

（七）平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）。平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）执行事务合伙人由郑文婷变更为陈会娟，郑文婷不再担任执行事务合伙人。合伙人由金鑫、郑文婷变更为金鑫、陈会娟，原合伙人郑文婷退出。

变更后的平顶山市明生资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：

执行事务合伙人：陈会娟；

统一社会信用代码：91410402MA3XAJ076X；

类型：合伙企业。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。

特此公告。



信息公开选项： 主动公开

河南省财政厅办公室

2022 年 1 月 12 日印发





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李延超

性别：男

登记编号：41190104

单位名称：河南立亚房地产土地资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2019-07-23



年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-12-29



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘建英

性别：女

登记编号：41200060

单位名称：河南立亚房地产土地资
产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2020-06-28



年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-12-29



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>