

本报告依据中国资产评估准则编制

中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租
所涉及的不动产五年期租金市场价值
资产评估报告

豫兴华评报字【2022】第 024 号

(共 1 册, 第 1 册)

河南兴华资产评估有限公司

2022 年 8 月 13 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141070029202200024
合同编号:	豫兴华评报字【2022】第024号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	豫兴华评报字【2022】第024号
报告名称:	中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租所涉及的不动产五年期租金市场价值资产评估报告
评估结论:	1.03元
评估机构名称:	河南兴华资产评估有限公司
签名人员:	余传梦 (资产评估师) 会员编号: 41160004 朱恒星 (资产评估师) 会员编号: 41210002
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月13日

资产评估报告目录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 4

 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..... 4

 二、评估目的 4

 三、评估对象和评估范围 5

 四、价值类型 5

 五、评估基准日 5

 六、评估依据 5

 七、评估方法 8

 八、评估程序实施过程 and 情况 9

 九、评估假设 11

 十、评估结论 12

 十一、特别事项说明 12

 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、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... 15

资产评估明细表

资产评估报告附件

 一、与评估目的相对应的经济行为文件

 二、产权持有人营业执照

 三、评估对象涉及的主要权属证明材料

 四、委托人和其他相关当事人的承诺函

 五、签名资产评估师的承诺函

 六、资产评估机构备案证明文件

 七、资产评估机构营业执照副本

 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

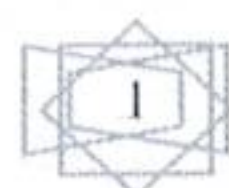
七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

十、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

十一、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。



中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租
所涉及的不动产五年期租金市场价值
资产评估报告摘要

豫兴华评报字【2022】第024号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中国人民银行许昌市中心支行：

河南兴华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟实施资产出租所涉及的不动产五年期租金在2022年7月15日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：通过对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产进行评估，以确定委估资产五年期租金的市场价值，为中国人民银行许昌市中心支行实施资产出租提供价值参考。

二、评估对象：中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值。

三、评估范围：中国人民银行许昌市中心支行拟出租的位于许昌市天瑞街和学院路交叉口东100米路南，为金阁丽苑小区外围临街西起第1-4号商铺493.68 m²不动产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年7月15日。

六、评估方法：市场法。

七、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，采用适当的评估方法对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值进行了评估。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2022年7月15日，中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值评估结果为1.03元/m²/日。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年7月15日起至2023年7月14日止。

(三)对评估结论的说明

- 1、评估结果中未考虑资产出租过程中预计发生的印花税等交易税费。
- 2、本评估结论为含税价值。

八、特别事项说明

- 1、申报的不动产未取得不动产权证书，中国人民银行许昌市中心支行承诺归其所有，不存在产权纠纷。
- 2、申报的不动产面积由评估人员和产权持有人工作人员实地测量得出，如将来产权持有人办理不动产权证书或进行出租，面积以届时测量为准。
- 3、评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定委托人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。
- 4、本资产评估报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成，而非数据错误。

中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租 所涉及的不动产五年期租金市场价值 资产评估报告正文

豫兴华评报字【2022】第024号

中国人民银行许昌市中心支行：

河南兴华资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟实施资产出租所涉及的不动产五年期租金在 2022 年 7 月 15 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

(一)委托人暨产权持有人

- 1、机构名称：中国人民银行许昌市中心支行
- 2、机构地址：河南省许昌市新东街东段
- 3、负责人：钮明
- 4、机构性质：机关
- 5、统一社会信用代码：114110000057477442

(二)委托人和产权持有人之间的关系

委托人和产权持有人同为中国人民银行许昌市中心支行。

(三)其他评估报告使用者

除本次评估的委托人及产权持有人以外，资产评估委托合同约定的其他使用者包括以下单位：

- 1、委托人上级主管部门；
- 2、国有资产监督管理部门；
- 3、法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估的目的是：通过对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产进行评估，以确定委估资产五年期租金的市场价值，为中国人民银行许昌市中心支行实施资产出租提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值。

(二)评估范围

评估范围为中国人民银行许昌市中心支行拟出租的位于许昌市天瑞街和学院路交叉口东 100 米路南，为金阁丽苑小区外围临街西起第 1-4 号商铺 493.68 m²不动产。

评估范围和评估对象与经济行为所涉及的范围和对象一致，且已经委托人和产权持有人确认，具体以中国人民银行许昌市中心支行申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产基准日申报账面价值未经审计。

(三)评估范围中对价值影响较大的资产的法律权属、经济、物理状况

1、申报的不动产未取得不动产权证书，中国人民银行许昌市中心支行承诺归其所有，不存在产权纠纷。

2、申报的不动产面积由评估人员和产权持有人工作人员实地测量得出，如将来产权持有人办理不动产权证书或进行出租，面积以届时测量为准。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。选取该价值类型主要基于本次评估目的、市场条件、评估假设以及评估对象自身情况等因素综合确定。

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

本项目评估基准日为 2022 年 7 月 15 日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，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)经济行为依据

资产评估业务委托书。

(二) 法律依据

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);

3、《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修订);

4、《中华人民共和国土地管理法》(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修订)。

(三) 行政法规依据

《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第691号);

(四) 部门规章依据

1、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日, 中华人民共和国财政部令 第97号, 财政部部务会议审议通过);

2、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)。

(五) 地方性法规及政府规章依据

《河南省城镇土地使用税实施办法》(省政府令 201号)。

(六) 行业规范及标准依据

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

(七) 与国有资产监督管理相关的法律、行政法规、部门规章、地方性法规及政府规章依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日修订);

2、《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12号令); 、国务院国资委、财政部令 第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部2001年第14号令);

4、《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);

5、《河南省国有资产评估管理条例》(2004年11月26日河南省第十届人民代表大会

会常务委员会第十二次会议修订);

6、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》(豫国资文[2004]40 号)。

(八) 准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- 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)。

2、资产评估执业准则

- ①《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- ②《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- ③《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- ④《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- ⑤《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- ⑥《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)。

3、资产评估指南

- ①《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- ②《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。

4、资产评估指导意见

- ①《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- ②《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- ③《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)。

5、资产评估专家指引

《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号)。

(九) 权属依据

委托人关于资产权属的特别事项说明。

(十) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 2、市场询价资料;
- 3、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

(十一) 其他参考依据

- 1、《关于进行资产评估有关事项的说明》;

2、委托人出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

(一)评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，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，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，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。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指在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成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。适用的前提条件是：(1)被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估资产的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性。(2)被评估资产应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现时资产与历史资料要具有相同性或可比性。(3)被评估资产必须是可以再生的或可以复制的。不能再生或复制的资产，如矿藏，则不能采用成本法。(4)只有随着时间的推移具有贬值特性的资产才能运用成本法。

(二)本次评估采用的方法

根据《资产评估价值类型指导意见》“第十五条 评估方法是估计和判断市场价值和公允价值以外的价值类型评估结论的技术手段，某一种价值类型下的评估结论可以通过一种或者多种评估方法得出。”

1、成本法适用性分析

本次评估不动产租金随时间推移不具有价值贬值特性，不符合采用成本法评估所具备的第四条，故本次不适宜采用成本法进行评估。

2、收益法适用性分析

本次评估对象为不动产五年期租金市场价值，评估对象价值本身即是收益法评估所必须知晓的重要参数，故本次不适宜采用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析

由于许昌市不动产租赁市场比较活跃，市场较为成熟，能够收集到足够数量的交易参考案例，故评估人员采用市场法进行评估。

市场法评估方法具体描述如下：

市场法是指根据替代原理，将被评估资产与类似资产的近期交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、个别因素等因素进行适当修正，得出被评估资产在评估基准日的价值。

基本公式为：

$$P=Pb \times A \times B \times C \times D$$

符号含义：

P—被评估不动产租金的评估值；

Pb—可比交易案例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—个别因素修正系数；

D—区域因素修正系数。

市场法评估步骤如下：

①搜集交易实例，并选取与被评估不动产相似的实例作为可比案例。

②对比交易案例与被评估不动产的差异，确定比较因素指标修正系数，对比较因素指标进行修正。

③修正后的可比案例的交易价格为基础，计算比准价格。

④根据计算的比准价格，计算被评估不动产租金价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委

托合同所约定的事项，河南兴华资产评估有限公司已实施了对产权持有人提供的相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(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、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表的工作，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。

该阶段工作时间为 2022 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 19 日。

(二)现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及相关当事方有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解资产使用状态、账面价值的形成等情况；

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。

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产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：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，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；

6、评估人员结合被评估资产的特点，同时对可能影响资产评估结果的重大事项进行了调查了解。

该阶段工作时间为 2022 年 7 月 20 日至 2022 年 7 月 20 日。

(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各类资产进行评定估算；

- 1、分析、计算和评定估算，将评估结果进行汇总，得出评估结论。
- 2、分析评估结论，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，审查复核各类评估工作底稿。

该阶段工作时间为 2022 年 7 月 21 日至 2022 年 8 月 1 日。

(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方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。

该阶段工作时间为 2022 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 13 日。

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)一般假设

1、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，资产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。

2、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)特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境等无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

3、委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

4、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。

5、估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

6、本评估报告假设由委托人、产权持有人提供的情况说明、法律文件、产权资料、等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

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，采用适当的评估方法对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值进行了评估。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2022年7月15日，中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值评估结果为1.03元/m²/日。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年7月15日起至2023年7月14日止。

(三)对评估结论的说明

- 1、评估结果中未考虑资产出租过程中预计发生的印花税等交易税费。
- 2、本评估结论为含税价值。

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)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

申报的不动产未取得不动产权证书，中国人民银行许昌市中心支行承诺归其所有，不存在产权纠纷。

(二)委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估中，不存在委托人未提供关键资料的情形。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

除另有说明外，本次评估中未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(四)引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，不存在引用其他机构出具的报告结论情况。

(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

本次评估中，未发现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。

(六)评估程序受到限制的情况

评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定委托人及产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(七)其他需要说明的事项

1、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。

2、产权持有人及相关当事方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,应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责,如资料与事实不符,将可能造成评估结果失实。

3、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项,在产权持有人及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下,评估机构及签字资产评估师不承担责任。

4、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、完整性是产权持有单位及相关当事方的责任,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。

5、本评估结论是对2022年7月15日这一评估基准日时点被评估资产价值的客观公允反映,本评估机构对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化不承担责任。

6、评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量发生重大变化,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。

7、本次评估仅对委托人确认范围内申报的资产进行了评估,未考虑与委估资产有关的债权、债务及存在查封、抵押、担保事项对评估结论的影响。

8、申报的不动产面积由评估人员和产权持有人工作人员实地测量得出,如将来产权持有人办理不动产权证书或进行出租,面积以届时测量为准。

9、本资产评估报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成，而非数据错误。

评估报告使用者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)本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告使用人范围限制

除本次评估的委托人和产权持有人以外，本评估报告的其他使用者为：

- ①国有资产监督管理部门；
- ②委托人上级主管单位；
- ③法律、法规规定的其他报告使用者。

2、本资产评估报告所载评估结论使用有效期的范围限制

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2022年7月15日起至2023年7月14日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

(二)资产评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，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专业人员不承担责任。

(三)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。

(四)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评估对象可实现价格的保证。

(五)评估报告使用者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。

(六)本评估项目涉及国有资产，若需要在国有资产监督管理部门或所出资主管企业备案，备案后方可作为经济行为参考依据。

(七)除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，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。

(八)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得随意向他人提供或公开。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为：2022年8月13日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

余传梦



资产评估师：

朱恒星



河南兴华资产评估有限公司



中国人民银行许昌市中心支行不动产五年期租金市场价值评估明细表

表1-2

评估基准日：2022年7月15日

委托人及产权持有人：中国人民银行许昌市中心支行

金额单位：人民币元

序号	不动产名称	位置	结构	所在楼层/建筑物层数	面积（m ² ）	评估价值 元/m ² /日	备注
合 计					493.68		
1	金阁丽苑小区外围临街西起第1-4号商铺	许昌市天瑞街和学院路交叉口东100米路南	混合	1/1	493.68	1.03	

产权持有人填表人：崔博

资产评估机构：河南兴华资产评估有限公司

资产评估师：朱恒星 余传梦

填表日期：2022年7月20日



资产评估业务委托书

河南兴华资产评估有限公司：

中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租，为此需确定该经济行为所涉及的不
动产五年期租金在评估基准日 2022 年 7 月 15 日的市场价值，特委托贵公司对中国人民
银行许昌市中心支行申报的不动产进行评估。

1、委托方：中国人民银行许昌市中心支行。

2、产权持有单位：中国人民银行许昌市中心支行。

3、评估对象：中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值。

4、评估范围：评估范围为中国人民银行许昌市中心支行拟出租的位于许昌市天瑞
街和学院路交叉口东 100 米路南，为金阁丽苑小区外围临街西起第 1-4 号商铺 493.68 m²
不动产。

5、评估目的：通过对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产进行评估，以确
定委估资产五年期租金的市场价值，为中国人民银行许昌市中心支行实施资产出租提供
价值参考

6、评估基准日：2022 年 7 月 15 日。

7、其他委托事项：以资产评估委托合同为准。

委托方：中国人民银行许昌市中心支行

法定代表人：

(或授权代表)

日期：2022 年 7 月 20 日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码114110000057477442



颁发日期2016年12月23日

机构名称中国人民银行许昌市中心支行

机构性质机关

机构地址河南省许昌市新东街东段

负责人钮明

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。

中央机构编制委员会办公室监制

关于资产权属的特别事项说明

河南兴华资产评估有限公司：

中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租，为此需确定该经济行为所涉及的不
动产五年期租金在评估基准日 2022 年 7 月 15 日的市场价值。中国人民银行许昌市中心
支行特委托贵公司对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值
进行评估。

截至评估基准日，我公司申报的不动产尚未取得不动产权证。但我公司承诺对以上
资产的所有权、管理权、经营权、收益权归本公司所有，不存在任何法律纠纷，如出现
产权纠纷，由本公司全权负责。

特此声明。



委托人及其他相关当事人承诺函

致：河南兴华资产评估有限公司

中国人民银行许昌市中心支行拟实施资产出租，特委托贵公司对中国人民银行许昌市中心支行申报的不动产五年期租金市场价值进行评估。为确保资产评估工作客观、公正、合理地进行，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得批准；
- 2、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，不存在产权纠纷或应说明的其他有关事项；
- 4、提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5、为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
- 6、按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 7、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估工作的执业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 8、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间，发生的影响评估行为及结果的事项，披露及时、完整；
- 9、无任何未披露的资产抵押、诉讼赔偿、保证等或有损失；
- 10、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正的执业。

委托人：中国人民银行许昌市中心支行

法定代表人：
(或授权代表)

日期：2022年7月20日

资产评估师承诺函

中国人民银行许昌市中心支行：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟实施资产出租所涉及的不动产五年期租金市场价值以 2022 年 7 月 15 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

余传梦



资产评估师：

朱恒星



2022年8月13日

河南省财政厅文件

豫财企〔2018〕3号

河南省财政厅

关于原审批资产评估机构备案的公告

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86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，河南佰川资产评估有限责任公司等165家原审批资产评估机构已完成备案，现予以公告。

一、备案资产评估机构主要情况。已完成备案的165家资产评估机构主要信息情况详见附件。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）、分支机构负责人及申报

的资产评估专业人员基本情况等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、按照《中华人民共和国资产评估法》的规定，所公告的资产评估机构审批的资产评估资格于2016年12月1日失效，同时收回其原资产评估资格证书。自2016年12月1日至备案公告日，所公告的资产评估机构符合《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86号）规定的备案条件，确定其备案时间为2016年12月1日。

三、原审批的资产评估机构中，河南方迪土地房地产估价有限公司吸收合并河南方迪资产评估有限公司；河南宋城房地产估价有限公司吸收合并河南宋城资产评估有限公司；河南同信资产评估事务所有限公司吸收合并河南中红信资产评估事务所（普通合伙）。以上被吸收合并的资产评估机构的审批资格于2016年12月1日终止，同时档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到吸收合并后的资产评估机构中。

四、原审批的资产评估机构中，河南博智资产评估有限公司转制为河南博实资产评估事务所（普通合伙）；河南民生资产评估事务所（普通合伙）转制为河南万信房地产评估有限公司；漯河慧光资产评估有限公司转制为漯河公允资产评估事务所（普通合伙）。以上资产评估机构，其档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到转制后的资产评估机构中。

五、原审批资产评估机构中，南阳佰川资产评估有限责任公

司变更为河南佰川资产评估有限责任公司；许昌博为资产评估有限公司变更为河南博为资产评估有限公司；栾川惠鑫资产评估事务所（普通合伙）变更为河南东吴资产评估事务所（普通合伙）；郑州永联资产评估有限公司变更为河南立信永联资产评估有限公司；商丘威信资产评估事务所（普通合伙）变更为河南明来资产评估事务所（普通合伙）。以上资产评估机构，其档案保管、资产评估业务、执业责任和业绩相应延续到变更后的资产评估机构。

六、以上涉及吸收合并、转制及名称变更的资产评估机构均不得再以原机构名义从事资产评估业务。

七、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86号）的规定，资产评估机构备案后，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。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

附件：河南省资产评估机构备案情况表（原审批的资产评估机构）

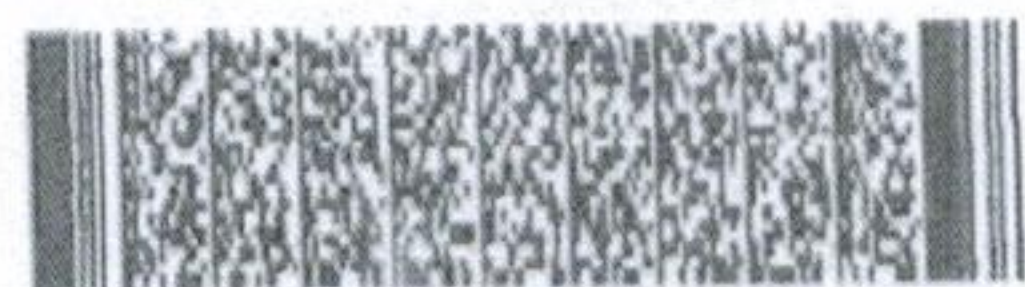


序号	资产评估机构名称	执行合伙 事务的合伙 人(法定 代表人)	组织形式	评估机构 代码	统一社会信用代码	原审批文号	原批准日期	备注
62	河南同信资产评估事务所有限公司	王满筱	有限责任公司	41060007	914101057906074122	豫财办企〔2006〕70号	2006年5月26日	河南中红信资产评估事务所(普通合伙)被河南同信资产评估事务所有限公司吸收合并,河南中红信资产评估事务所(普通合伙)批准文号为豫财企〔2011〕150号,批准日期为2011年10月20日
63	河南万信房地产评估有限公司	钞守体	有限责任公司	41030020	91410105084834861Q	豫财办〔2003〕326号	2003年11月3日	河南民生资产评估事务所(普通合伙)改制为河南万信房地产评估有限公司
64	河南鑫盈资产评估事务所(普通合伙)	郑传民	普通合伙	41090007	914101046948549665	豫财办企〔2009〕73号	2009年8月18日	
65	河南信则资产评估有限公司	方向军	有限责任公司	41110007	914101055817240226	豫财企〔2011〕104号	2011年8月10日	
66	河南兴华伟业资产评估有限公司	王宏伟	有限责任公司	41080035	9141010556794717059	豫财办企〔2008〕151号	2008年8月14日	
67	河南兴华资产评估有限公司	余传梦	有限责任公司	41070029	91410100671655825R	豫财办企〔2007〕139号	2007年10月30日	
68	河南兴源资产评估事务所有限公司	包书钦	有限责任公司	41070004	91410105799188488U	豫财办企〔2007〕25号	2007年3月7日	
69	河南亚青全联资产评估事务所(普通合伙)	张占国	普通合伙	41070008	91410811663406546M	豫财办企〔2007〕39号	2007年4月18日	
70	河南阳光资产评估有限公司	卫建平	有限责任公司	41080017	91419001676712825F	豫财办企〔2007〕71号	2008年5月29日	
71	河南英成资产评估事务所(普通合伙)	田志强	普通合伙	41080018	91410482676723583W	豫财办企〔2008〕79号	2008年6月13日	

信息公开选项：主动公开

河南省财政厅办公室

2018年2月28日印发





统一社会信用代码
91410100671655825R

营业执照

1-1

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
管案、许可、监
管信息。

名称 河南兴华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 余传梦

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务（凭有效许可证核定的范围和期限经营）。（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）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2007年12月29日

营业期限 2007年12月29日至2027年12月28日

住所 河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层



登记机关

2021 03 26 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余传梦

性别：男

登记编号：41160004

单位名称：河南兴华资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2016-07-12

年检信息：通过（2022-03-23）



（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：

余传梦

本人印鉴：



打印日期：2022-04-06



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：朱恒星

性别：男

登记编号：41210002

单位名称：河南兴华资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2021-01-12

年检信息：通过（2022-03-23）

（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：朱恒星

本人印鉴：



打印日期：2022-04-06



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>