本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

许昌市畜牧水产技术推广站拟资产出租所涉及的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值资产评估报告

豫兴华评报字（2023）第079号

(共1册，第1册)

河南兴华资产评估有限公司

2023年12月26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：	41410700292023000 86
合同编号：	豫兴华评报字（2023）第079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（2023）第079号
报告名称：	许昌市畜牧水产技术推广站拟资产出租所涉及的科技生态园项目资产组 一年期租金市场价值资产评估报告
评估结论：	187,580.00元
评估报告日：	2023年12月26日
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 周雪平 （资产评估师） 会员编号：41230065

（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。

备案回执生成日期：2023年12月27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 5

三、 评估对象和评估范围 5

四、 价值类型 6

五、 评估基准日 6

六、 评估依据 7

七、 评估方法 9

八、 评估程序实施过程和情况 12

九、 评估假设 13

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 17

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... 18

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、委托人事业单位法人证书

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对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。

许昌市畜牧水产技术推广站拟资产出租所涉及的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值资产评估报告摘要

豫兴华评报字（2023）第079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。本报告为保密文件，未经委托方及评估机构书面许可，不得拷贝、复制、发送等方式向第三方公开。

许昌市畜牧水产技术推广站：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金在2023年12月20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：通过对许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组租赁价值进行评估，以确定委估资产一年期租金的市场价值，为许昌市畜牧水产技术推广站实施资产出租提供价值参考。

二、评估对象：许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值。

三、评估范围：许昌市畜牧水产技术推广站拟出租的科技生态园项目资产组，具体包括科技生态园项目资产组所对应的土地使用权、房屋建（构）筑物及配套设施设备等。共划分为三个资产包，其中资产包一内资产类型为土地使用权8999.91平方米，资产包二内资产类型为土地使用权13199.86平方米，资产包三内资产类型为土地使用权15690.23平方米及地上建筑物、地上附属物和配套设备。

四、价值类型：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。是在满足下列交易条件下进行交易最可能的价格：1、交易双方是自愿的进行交易；2、交易双方是处于利己动机进行交易的；3、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑不动产性质、用途和市场情形进行议价；4、双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象，知晓交易行情；5、交易双方有较充裕的时间进行交易；6、不存这买方因特殊兴趣

而加价。

五、评估基准日：2023 年 12 月 20 日。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日2023年12月20日，许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值为187,580.00元，其中，资产包一年租金14,850.00元，资产包二年租金21,780.00元，资产包三年租金150,950.00元。评估结果的详细情况见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2023年12月20日起至2024年12月19日止。

（二）对评估结论的说明

本评估结论为含税价值，招租方和承租方各付各税。

八、特别事项说明

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，确定的资产市场价值，没有考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

（二）本资产评估报告书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。

（三）本次评估是在资产按现有用途、土地现有性质前提下作出的，不考虑期后资产用途发生变化以及土地性质发生变更。若资产用途发生变化以及土地性质发生变更，不得直接使用本评估结论。

（四）评估基准日，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，划拨土地出租需经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，本次评估以产权持有单位可以取得市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，能够合法出租委估资产为假设前提，若评估对象不能合法出租，本次评估结果不成立，在此提请报告使用者注意。

许昌市畜牧水产技术推广站拟资产出租所涉及的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值资产评估报告正文

豫兴华评报字（2023）第079号

许昌市畜牧水产技术推广站：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金在2023年12月20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：许昌市畜牧水产技术推广站

1、机构地址：许昌市魏文路与龙兴路交叉口处许昌市创业服务中心A座20层

2、负责人：崔献忠

3、机构性质：事业单位

4、统一社会信用代码：12411000418025993E

5、举办单位：许昌市农业农村局

6、宗旨和业务范围：推广畜禽水产新技术，促进畜禽水产品产业发展。畜禽遗传、饲草饲料资源保护开发利用畜禽、饲草新品种繁育改良推广畜牧粪污、饲用秸秆资源化利用技术指导畜牧业技术标准管理、专业技能鉴定水产技术推广规划、实施水产技术项目推广水产新品种、新技术、新设备示范推广渔业资源与水生野生动植物保护渔业经济技术咨询渔船检验、驾驶员培训渔业生态环境监测、水生动物检验与防疫。

(二)委托人和产权持有人之间的关系。

委托人和产权持有人为同一单位。

(三)其他评估报告使用者

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、委托人上级管理部门；

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

为最大程度的发挥资产效用，提高资产利用效率，许昌市畜牧水产技术推广站拟将科技生态园项目出租，以实现国有资产的增值保值。

本次资产评估的目的是：通过对许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组租赁价值进行评估，以确定委估资产的一年期租金的市场价值，为许昌市畜牧水产技术推广站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

评估对象为许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值。

(二)评估范围

评估范围为许昌市畜牧水产技术推广站拟出租的科技生态园项目资产组，具体包括科技生态园项目资产组所对应的土地使用权、房屋建（构）筑物及配套设施设备等。共划分为三个资产包，基本情况如下：

资产包	资产名称
包一	土地使用权 8999.91 平方米
包二	土地使用权 13199.86 平方米
包三	土地使用权 15690.23 平方米
	种公牛舍（一期）
	采精大厅、化验室（一期）
	消毒间（一期）
	牛槽、采精架（一期）
	运动场
	草料库（二期）
	液氮车间（二期）
	牛舍（二期）
	配电线路
	东围墙、西围墙、北围墙
	畜牧科技生态园安监室(变压器配电房)、变压器配电房
	排水系统
	细管喷码速干机

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，具体以许昌市畜牧水产技术推广站申报的评估明细表为准。

(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

许昌市畜牧水产技术推广站科技生态园位于许昌市建安区将官池镇王店村，建于2007年1月至2014年1月，占地面积56.8亩，地上建筑物包括种公牛舍、采精大厅、液氮车间、牛舍、围墙等，土地及第地上建筑物均未办理不动产权证，许昌市畜牧水产技术推广站承诺产权归其所有，资产权属清晰无争议。评估基准日时申报资产除租赁权外，未设定抵押权、担保权等他项权利。

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。

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。是在满足下列交易条件下进行交易最可能的价格：1、交易双方是自愿的进行交易；2、交易双方是处于利己动机进行交易的；3、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑不动产性质、用途和市场情形进行议价；4、双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象，知晓交易行情；5、交易双方有较充裕的时间进行交易；6、不存这买方因特殊兴趣而加价。

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。

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展,资产出租交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2023年12月20日。

评估基准日是由委托人选定的，确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基

准日的时点价值对拟进行的交易双方更具有价值参考意义，以利于评估结论服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使资产评估专业人员能够较为全面的了解与评估对象相关资产的整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用率等因素的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评估估算等评估程序的履行。

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、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资产监督管理委员会令第 12 号)；

6、《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）；

7、《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)；

8、《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)；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 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；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）。

（三） 行政法规依据

1、《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)；

2、《中华人民共和国印花税暂行条例》(1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令第 11 号发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588 号修改)；

3、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588 号修改)；

4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过)。

（四） 部门规章依据

1、《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)；

2、《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)；

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

4、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号)；

5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

6、《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)；

7、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》(2019 年 5 月 31 日自然资办函〔2019〕922 号)。

（五） 行业规范及标准依据

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

（六） 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、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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);

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

（七）权属依据

1、《中华人民共和国不动产权证》;

2、其他与产权相关的资料。

（八）取价依据

1、评估人员现场勘察、记录所获相关资料;

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、租赁合同;

4、市场询价资料;

5、其他取价依据。

（九）其他参考依据

1、资产租金评估申报明细表;

2、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;

3、委托人及产权持有人出具的有关声明、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，反应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市场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

本次评估资产的一年期租赁权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，故本次评估三个资产包均不适宜采用成本法进行评估。

2、收益法适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。利用收益法求取市场租金，是一个收益还原的过程，先确定估价对象的市场价值，再确定资本化率和收益期，倒算出年租金。根据本次评估的目的，结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估对象为许昌市畜牧水产技术推广站拟出租的科技生态园项目资产租赁权，评估基准日以适当的评估方法确定评估对象的市场价值，然后用收益法折算资产组出租年净收益的技术路径，测算出资产组出租净收益；然后计算出资产组出租租金的市场价值。

故本次评估可以采用收益法进行评估。收益法评估步骤如下：

(1)确定资产组的市场价值；

(2)根据收益法的计算公式（有限年）估算出资产组出租首年租金；

基本公式为（收益期为有限年）：

$$A = P - D$$

$$V = \frac{A}{(r-g)}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right]$$

P：资产组出租年租金收入。

D：资产组出租年运营费用。

A：预测期各年年租赁净收益：年租赁净收益等于租赁净收入扣除保险费、管理费等支出后的余额，各项支出扣除根据相关市场数据及法律法规规定计算。

V：待估资产组评估基准日的市场价值。

r：资本化率以安全利率加风险调整值法确定，安全利率可选用长期国债平均年收益率；风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

g：净收益增长率。

n：资产组出租收益期限：本次根据委估资产剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定。

3、市场法适用性分析

申报资产位于许昌市建安区将官池镇王店村，功能定位于种公牛培育，具有极强的地域性和市场覆盖有限性的特点，市场中很难找到与委估资产规模、覆盖受众人群、经营风险、业务风险等因素相同或者相似的三个以上可比案例，同类资产租赁市场不活跃，市场交易不成熟，故不适宜采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

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单位提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按委托人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地查看与核对，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。项目实施时间为2023年12月21日至2023年12月26日。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、指导委托人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，要求委托人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、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

根据资产评估的工作程序，评估人员进驻企业后，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填报要求，对评估范围内的各项资产进行逐一登记填报，同时，指导企业按项目组事先提交的“评估资料清单”要求的内容，准备评估所需的相关资料。

2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估对象涉及的资产的详细情况，然后仔细审查各类资产申报明细表，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，检查资产申报表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产申报表进行完善。

3、现场实地勘察

根据评估对象涉及的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有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，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产申报表，以做到账、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企业核实或出具相关产权说明文件。

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。

（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、分析、计算和评定估算，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。

（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。

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，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。

3、资产持续使用假设

持续使用假设是指，对于企业的各类经营性资产而言，能够按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。

4、资产现状使用假设

现状使用假设，首先是基于被评估资产正处于使用状态（包括正在使用和备用）的事实，在资产按现有用途、土地现有性质，其次在现行国家政策、保养维护水平维持不变的情况下，在经济寿命周期内运行，资产用途不发生变化以及土地性质不发生变更。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后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，产权持有单位对评估对象拥有合法产权，评估对象均为无权属纠纷，可以合法出租的资产。

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、评估基准日，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，划拨土地出租需经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，本次评估以产权持有单位可以取得市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，能够合法出租委估资产为假设前提，若评估对象不能合法出租，本次评估结果不成立，在此提请报告使用者注意。

5、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。

6、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

7、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。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日2023年12月20日，许昌市畜牧水产技术推广站申报的科技生态园项目资产组一年期租金市场价值为187,580.00元，其中，资产包一年租金14,850.00元，资产包二年租金21,780.00元，资产包三年租金150,950.00元。评估结果的详细情况见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2023年12月20日起至2024年12月19日止。

(二)对评估结论的说明

本评估结论为含税价值，招租方和承租方各付各税。

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

本次评估中，不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(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

本次评估中，不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(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

本次评估中，不存在评估程序受到限制的情况。

(七)其他需要说明的事项

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，确定的资产市场价值，没有考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

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、完整性是产权持有人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2023年12月20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、本评估报告是在假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用的前提下做出的。不考虑期后资产用途发生变化以及土地性质发生变更。若资产用途发生变化以及土地性质发生变更，不得直接使用本评估结论。

7、本资产评估报告书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。

8、根据委托人及相关人员介绍，评估对象在承租后相应的维修费和管理费均由承租方承担，故本次评估在测算时未再额外单独考虑维修费及管理费。

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委托人上级管理部门；

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。

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2023年12月20日起至2024年12月19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)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对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)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。

(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得随意向他人提供或公开。

(八)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。

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：2023年12月26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：

正式执业会员
资产评估师
余传梦
41160004

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
周雪平
41230065

河南兴华资产评估有限公司

2023年12月26日

许昌市畜牧技术推广站科技生态园租金评估明细表

被评估单位：许昌市畜牧技术推广站　　评估基准日：2023年12月20日　　金额单位：人民币元

资产组	租赁资产类型	单位	面积	评估年租金
资产包一	土地	平方米	8999.91	14,850.00
资产包二	土地	平方米	13199.86	21,780.00
资产包三	土地	平方米	15690.23	25,850.00
资产包三	房屋及仪器			125,100.00
合计				187,580.00

评估机构：河南兴华资产评估有限公司　　评估人员：余传梦　周雪平

许昌市畜牧水产技术推广站关于

科技生态园项目资产出租

资产评估委托函

为最大程度的发挥资产效用，提高资产利用效率，许昌市畜牧水产技术推广站拟将科技生态园项目出租。

为此，我单位特委托河南兴华资产评估有限公司对拟出租资产一年期租金在2023年12月20日的市场价值进行评估。需要评估的拟出租资产如下：

资产包	资产名称
包一	土地使用权8999.91平方米
包二	土地使用权13199.86平方米
包三	土地使用权15690.23平方米
	种公牛舍（一期）
	采精大厅、化验室（一期）
	消毒间（一期）
	牛槽、采精架（一期）
	运动场
	草料库（二期）
	液氮车间（二期）
	牛舍（二期）
	配电线路
	东围墙、西围墙、北围墙
	畜牧科技生态园安监室(变压器配电房)、变压器配电房
	排水系统
	细管喷码速干机

许昌市畜牧水产技术推广站

2023年12月12日

中华人民共和国

事业单位法人证书

（副本）

统一社会信用代码 12411000418025993E

2021年3月2日 2023 2 15

2022年3月11日

gjsy.gov.cn

有效期 自2021年01月04日 至2025年03月31日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

名　　称 许昌市畜牧水产技术推广站

宗旨和业务范围 推广畜禽水产新技术，促进畜禽水产品产业发展。畜禽遗传、饲草饲料资源保护开发利用　畜禽、饲草新品种繁育改良推广　畜牧兽药、饲用秸秆资源化利用技术指导　畜牧业技术标准管理、专业技能鉴定　水产技术推广规划、实施　水产技术项目推广　水产新品种、新技术、新设备示范推广　渔业资源与水生野生动植物保护　渔业经济技术咨询　渔船检验、驾驶员培训　渔业生态环境监测、水生动物检验与防疫

住　　所 河南省许昌市魏文路与龙兴路交叉口处许昌市创业服务中心A座20层

法定代表人 崔献忠

经费来源 财政补助收入

开办资金 ￥988.97万元

举办单位 许昌市农业农村局

登记管理机关

机构类别 公益二类

国家事业单位登记管理局监制

许昌市畜牧水产技术推广站关于

拟出租资产产权的说明

为最大程度的发挥资产效用，提高资产利用效率，许昌市畜牧水产技术推广站拟将科技生态园项目出租。为此，我单位特委托河南兴华资产评估有限公司对拟出租资产一年期租金的市场价值进行评估。

本次纳入评估范围的资产中，土地使用权及地上建筑物尚未办理不动产权证，我单位承诺资产产权归我单位所有，不存在任何产权纠纷。

许昌市畜牧水产技术推广站

2023 年 12 月 12 日

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

为最大程度的发挥资产效用，提高资产利用效率，许昌市畜牧水产技术推广站拟将科技生态园项目出租，特委托贵公司就该经济行为所涉及的资产一年期租金在2023年12月20日的市场价值进行评估。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、 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；

2、 所提供的拟重建资产资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、 本单位没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；

4、 无任何未披露的资产抵押、诉讼赔偿、保证等或有损失；

5、 不干预评估工作。

委托人：许昌市畜牧水产技术推广站

负责人：
（或授权代表）

日期：2023年12月26日

资产评估师承诺函

许昌市畜牧水产技术推广站：

受贵单位委托，我们对许昌市畜牧水产技术推广站拟资产出租所涉及的科技生态园项目资产组一年期租金在2023年12月20日的市场价值进行了评估，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：

正式执业会员
资产评估师
余传梦
41160004

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
周雪平
41230065

2023年12月26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）

河南省财政厅

2018年2月28日

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	王潇筱	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）转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	914101056794717059	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责任公司	包书钦	有限责任公司	41070004	9141010579918848 8U	豫财办企〔2007〕25号	2007年3月7日	
69	河南亚青全联合资产评估事务所（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、备案、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　郑州市金水区市场监督管理局

2021　03　26
年　月　日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：41160004

会员姓名：余传梦

证件号码：411422198512291 23X

所在机构：河南兴华资产评估有限公司

年检情况：通过（2023-03-21）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就未来

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 余传梦 41160004

签名：余传梦

（有效期至 2024-03-21 日止）

打印时间：2023 年 08 月 02 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：41230065

会员姓名：周雪平

证件号码：412821198005022517

所在机构：河南兴华资产评估有限公司

年检情况：新登记

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就辉煌

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
周雪平
41230065

签名：

（有效期至 2024-04-30 日止）

打印时间：2023 年 08 月 08 日