

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋
涉及的星乐小区配套管理用房2号楼
房屋年租金市场价值评估项目

资产评估报告

杭州恒升评报字[2018]第113号

(共1册,第1册)

杭州恒升资产评估有限公司

二〇一八年十二月三十一日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	12
资产评估报告附件	13
资产评估说明	

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

五、资产评估机构及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、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。

七、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；委托人和产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，对若有发现的产权瑕疵问题在本报告正文的“特别事项说明”中进行了如实披露，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。

杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋 涉及的星乐小区配套管理用房 2 号楼 房屋年租金市场价值评估项目 资产评估报告

杭州恒升评报字[2018]第 113 号

摘 要

一、本评估报告拟实施的经济行为

本次评估涉及的拟实施的经济行为：杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋。

二、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州市余杭区星桥中心幼儿园，产权持有人为杭州余杭星桥股份经济合作社。

资产评估报告使用人包括委托人和《资产评估委托合同》中约定的其他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。

三、评估目的

因杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋，为此需要对涉及的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋年租金市场价值进行评估。

本次评估目的是反映拟租赁房屋在 2018 年 11 月 9 日的年租金价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋的年租金。

本次评估范围为杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋。

五、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为2018年11月9日。

七、评估方法

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，本次评估采用市场法。

八、评估结论

根据上述评估目的、原则、方法、程序及委托人、产权持有人提供的资料，经评定估算，杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的房屋年租金在2018年11月9日的评估价值为1,800,500.00元（大写为人民币壹佰捌拾万零伍佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

九、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2018年11月9日起至2019年11月8日止。

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，应当认真阅读评估报告正文。

并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的评估假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋 涉及的星乐小区配套管理用房 2 号楼 房屋年租金市场价值评估项目 资产评估报告

杭州恒升评报字[2018]第 113 号

杭州市余杭区星桥中心幼儿园：

杭州恒升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，对杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋行为涉及产权持有人的房屋年租金在 2018 年 11 月 9 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州市余杭区星桥中心幼儿园，产权持有人为杭州余杭星桥股份经济合作社。

（一）委托人概况

名称：杭州市余杭区星桥中心幼儿园

住所：杭州市余杭区星桥街邮电路

法定代表人：李雪芬

类型：事业单位

举办单位：杭州市余杭区教育局

统一社会信用代码：12330110732034636U

宗旨和业务范围：为学龄前儿童提供保育和教育服务。幼儿保育，幼儿教育。

（二）产权持有人概况

名称：杭州余杭星桥股份经济合作社

住所：余杭区星桥街道星桥村（五云中路 16 号）

法定代表人：姚华平

类型：集体所有制

注册资本：人民币 50 万元

成立日期：2002 年 09 月 18 日

营业期限：2002 年 09 月 18 日至 2026 年 12 月 28 日

统一社会信用代码：91330110YA3653510X

经营范围：合作社自有资产的管理、经营，实业投资、租赁服务；市场经营管理。
(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)

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人拟租赁产权持有人所拥有的房屋。

(四) 《资产评估委托合同》约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

因杭州市余杭区星桥中心幼儿园拟租赁房屋，为此需要对涉及的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋年租金市场价值进行评估。

本次评估目的是反映拟租赁房屋在 2018 年 11 月 9 日的年租金价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋的年租金。

本次评估范围为杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 主要资产概况

纳入本次评估范围的房屋尚未取得房屋所有权证。委估房屋位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼，出租面积合计 5,033.47 平方米，详见下表：

序号	房屋所有权证编号	土地使用权证编号	建筑名称	出租面积(m ²)
1	无	杭余集用(2013)第 104-106 号	星乐小区配套管理用房 2 号楼	5,033.47

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 11 月 9 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，综合考虑评估范围的资产规模、工作量及预计所需时间、评估程序合规性等因素，由本评估机构和委托人在《资产评估委托合同》中确定评估基准日。

本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托人与本公司就本次评估而签定的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号），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》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

4、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则——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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11、《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、委托人提供的《事业单位法人证书》；
- 2、产权持有人提供的《营业执照》；
- 3、产权持有人提供的相关权属证明资料；
- 4、产权持有人提供的评估申报表；
- 5、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、杭州市房地产租赁市场信息；
- 3、互联网相关信息；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、本评估机构掌握的其它资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法。

市场法是将评估对象与在评估基准日的近期发生过租赁的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的租赁价格做适当处理来求取评估对象价值的方法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

收益法是整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的整体预期盈利能力。

本次评估是为拟租赁房屋的年租金提供价值参考，由于杭州市区及委估房产周边同类型的房产交易实例较为丰富，成交情况也比较活跃，因此评估人员根据现有资料和估价目的，拟采用市场法进行评估。

（二）评估方法简介

本次评估是为拟租赁房屋的年租金提供价值参考，根据本次资产评估的目的，确定采用市场法进行评估。

- 1、运用市场法评估一般分为下列 4 个步骤进行：

- (1) 搜集租赁实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 对可比实例成交价格进行价格换算、价格修正和价格调整;
- (4) 求取比准价格。

2、市场法运用的公式

市场法确定的评估值 = 实例价格 × 交易情况因素修正系数 × 交易日期因素修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

交易情况因素修正系数：是指实例交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

时间因素修正系数：是指实例交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2018年11月9日开始，2018年12月31日出具正式评估报告。整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订《资产评估委托合同》。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估专业人员结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益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；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

- 1、本次评估以公开市场、公平交易为假设前提。
- 2、本次评估是以拟租赁资产可继续使用为评估假设前提。

（二）具体假设

- 1、本次评估设定委估房屋的租赁条件为毛坯，租赁面积为建筑面积。
- 2、相关资产的市场价格在租赁年期内无显著的变化。
- 3、评估结论是以拟出租资产按现有规模、现行用途不变的条件下，委估租金所涉及的资产在评估基准日的租金价值的反映为假设条件。
- 4、列入本次拟出租资产名称、数量以产权持有人提供的产权资料为依据。
- 5、本次评估以委估房屋须按出租方要求的经营内容进行经营为前提，一经确定，不得随意更改，如确需更改，须经出租方审核同意。
- 6、以在租赁期间承租人很好地尽到资产维护、保养职责，资产在租赁前后数量未有变化，资产性能未有显著下降，租赁期满所有租赁资产未见损坏并能保证正常使用为假设前提。

7、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

8、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

9、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

10、假设产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

11、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据上述评估目的、原则、方法、程序及委托人、产权持有人提供的资料，经评定估算，杭州市余杭区星桥中心幼儿园委托评估的房屋年租金在 2018 年 11 月 9 日的评估价值为 1,800,500.00 元（大写为人民币壹佰捌拾万零伍佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形特别说明

纳入本次评估范围的房屋所占用的土地系集体土地，尚未取得房屋所有权证，评估结论是建立在假设产权持有人拥有相关资产产权的基础上。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员及评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现委估资产存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估结论没有考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产处置，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

3、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

4、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、本次评估中，评估师未对房屋在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，且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。

7、纳入本次评估范围的租赁房产面积系建筑面积，由委托人、产权持有人提供，评估人员进行了现场勘测核实。

8、纳入本次评估范围内的房屋存在业态限制，实际租赁价格会随业态的变化而改

变，本次评估的评估结果系在委托人指定的业态的年租金价值。

9、本次评估根据承租人意愿进行估算，实际租赁价格会随租赁条件，出租人和承租人意愿变化而改变，本评估报告结论仅作参考。

10、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

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、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2019年11月8日止。

（二）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2018年12月31日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

杭州恒升资产评估有限公司



资产评估师



资产评估师



报告日期：2018年12月31日

资产评估报告附件

目 录

- 备查文件一 资产评估明细表
- 备查文件二 委托人事业单位法人证书复印件
- 备查文件三 产权持有人营业执照复印件
- 备查文件四 资产评估承诺函
- 备查文件五 资产评估师承诺函
- 备查文件六 杭州市财政局备案公告(杭财资备案[2018]14 号)复印件
- 备查文件七 资产评估机构营业执照复印件
- 备查文件八 资产评估师职业资格证书登记卡复印件

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
12330110732034636U



名称 杭州市余杭区星桥中心幼儿园
宗旨和业务范围 为学龄前儿童提供保育和教育服
务。 幼儿保育 幼儿教育

业务范围

住所 杭州市余杭区星桥街邮电路

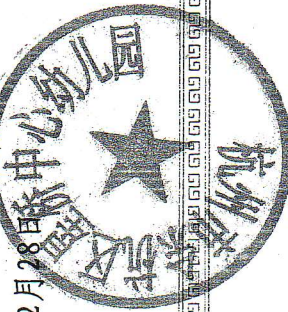
法定代表人 李雪芬

经费来源 财政补助

开办资金 ¥1372.7万元

举办单位 杭州市余杭区教育局

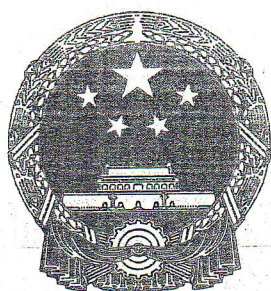
登记管理机关



自2019年02月28日至2024年02月28日

有效期

国家事业单位登记管理局监制



营业执照

(副本)

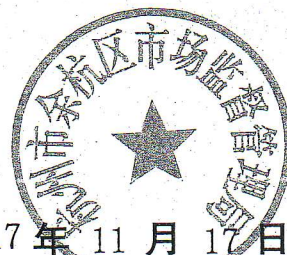
统一社会信用代码 91330110YA3653510X (1/1)

名称 杭州余杭星桥股份经济合作社
类型 集体企业(股份制)
住所 余杭区星桥街道星桥村(五云中路16号)
法定代表人 姚华平
注册资金 伍拾万元整
成立日期 2002年09月18日
营业期限 2002年09月18日至2026年12月28日
经营范围 合作社自有资产的管理、经营、实业投资、租赁服务;市场经营管理。*(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)



多证合一

登记机关



2017年11月17日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

委托人承诺函

杭州恒升资产评估有限公司：

我单位因租赁房屋事宜，需要了解位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房 2 号楼房屋的年租金价值，我单位特委托贵公司对委估房屋于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
3. 我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（盖章）：杭州市余杭区星桥中心幼儿园

法定代表人（签章）：



年 月 日

资产评估师承诺函

杭州市余杭区星桥中心幼儿园：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟租赁房屋之行为所涉及的位于余杭区星桥街道星桥社区的星乐小区配套管理用房2号楼房屋的年租金价值以2018年11月9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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



2018年12月31日