



开成估价

评估报告



开成房地产估价事务所有限公司

KAICHENG FANGDICHAN GUJIA SHIWUSUO YOUXIANGONGSI

房地产交易估价报告

估价项目名称：河南华英房地产开发有限责任公司座落在
潢川县华英大道与潢光路交叉口的商务
金融房地产

估价委托人：河南华英房地产开发有限责任公司

河南华英农业发展股份有限公司

房地产估价机构：潢川县开成房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：李 烽 注册号 4120050067

孔祥之 注册号 4120180204

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十五日

致估价委托人函

河南华英房地产开发有限责任公司，

河南华英农业发展股份有限公司：

受您委托，我公司对您位于潢川县华英大道与潢光路交叉口的商业用房 17686.16 平方米于价值时点二 0 二 0 年五月二十二日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的是为确定房地产交易课税提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查看、广泛收集有关房地产市场信息资料及委托人提供的资料的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-1999]规定的科学的估价方法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。本次评估采用比较法结合收益法进行评估，其评估结果如下：

估价对象于价值时点的评估总价：305600000.00 元
(大写：人民币叁亿零伍佰陆拾万元整) 其中房屋总价 201455714.00 元，土地总价 104144286.00 元。

潢川县开成房地产估价事务所有限公司

法定代表人：李 烽

二 0 二 0 年五月二十五日

目 录

一、估价师声明.....	(1)
二、估价的假设和限制条件.....	(4)
三、估价结果报告.....	(7)
1、估价委托人.....	(7)
2、房地产估价机构.....	(7)
3、估价目的.....	(7)
4、估价对象.....	(10)
5、价值时点.....	(10)
6、价值类型.....	(12)
7、估价原则.....	(12)
8、估价依据.....	(13)
9、估价方法.....	(14)
10、估价结果.....	(15)
11、估价人员.....	(16)
12、估价作业期.....	(16)
13、估价报告使用期限.....	(16)
14、房地产变现能力分析和风险提示.....	(16)
四、附件	
1、委托书；	
2、《房屋所有权证书》和《不动产权证书》复印件；	
3、产权人身份证复印件；	
4、估价师注册证复印件；	
5、营业执照复印件；	
6、估价对象内外部照片；	
7、估价对象位置图。	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《房地产交易估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘人员有：李烽（注册房地产估价师）、孔祥之（注册房地产估价师）。本估价报告的价值时点即二〇二〇年五月二十二日为估价人员实地查勘期。

我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托

人和评估报告审核部门之外的单位或个人提供,报告的全部或部分内容,未经许可不得发表于任何公开媒体上;对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任,本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料,估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,根据建设部、中国人民银行、中国银监会建住房【2006】8号文件的规定,应由提供方承担法律责任,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9. 由于从估价查勘之日到交易权登记成立尚有一个不短的时间段,即使我公司评估时对其承诺进行了一一的核实并证明其承诺属实,逻辑上仍不能确保在委托估价后至交易权登记这一时间段内譬如在该期间内遭遇司法查封、恶性另行交易等。

10. 注册房地产估价师签章:

姓名	注册号	签名	签名日期
李 烽	4120050067		2020 年 5 月 25 日
孔祥之	4120180204		2020 年 5 月 25 日

估价假设和限制条件

（一）本次估价的假设前提

1. 本报告以估价委托人提供的房地产权属证书等资料真实合法有效，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、交易情形，房地产权属无纠纷，国有土地使用权转让、交易能获得有批准权的人民政府或有关部门的批准为前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、交易等处分为假设前提，也就是以交易假设为前提。

2. 本报告以公开市场交易为假设前提。公开市场是指市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。公开市场交易假设不考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产成交价值的可能的影响。

3. 本报告以房屋建筑质量合乎国家安全标准，未来正常的使用年限内无确定的不可抗力因素影响，即可以长期持续使用为假设前提。

（二）未经调查确认或无法调查的资料

1. 估价师已对估价对象在价值时点的法定优先受偿款进行了必要的注意但未进一步核实，并在估价师声明里对拟接受交易的银行进行了必要的提示（详见本报告第1页）。

2. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其在基础、结构等方面的无重大质量问题。

3. 不动产权属证书的真伪将由交易登记机构作出权威鉴定。权属

证书的复印件从外观上判断，未见异常；本次估价未对估价委托人提供的《房屋所有权证》相关产权资料进行进一步核实，估价委托人对产权资料的真实性负责。因产权资料失实造成估价结果有误的，根据建设部、中国人民银行、中国银监会建住房【2006】8号文件的规定，应由提供方承担法律责任，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以房权证潢城字第 033024 号《房屋所有权证》登记面积为准，我们未经实地测量，并假设其为真实和准确的。

5. 根据估价委托人提供的豫（2020）潢川县不动产权第 0001312 号《不动产权证书》，估价对象土地使用权性质为出让用地，土地使用权人为河南华英房地产开发有限责任公司，土地使用权面积为 11225.03 m²，终止日期为 2053 年 11 月 25 日至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为 33 年。

（三）估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响

1. 本次估价考虑的是价值时点的市场价格和交易价值，无法提前准确考虑将来可能的变现之日对房地产价值的影响因素，譬如届时国家宏观经济政策有无重大变化、是否遇有自然力破坏和其他不可抗力等因素，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，所做的分析系依据常规经验做出的判断，仅供参考。

（四）本估价报告使用的限制条件

1. 此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点生产房地产的交易价值。

2. 本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现状使用状态下评估测算出的，仅作为估价委托人在金融机构进行交易时提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3. 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4. 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5. 本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

6. 估价报告使用期限自估价报告出具日期（二〇二〇年五月二十五日）起壹年内有效，若房地产市场价格变化较快时估价报告结果的有效期相应缩短，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用方承担。

估价结果报告

一、估价委托人：

河南华英房地产开发有限责任公司

河南华英农业发展股份有限公司

住址：潢川县华英大道与潢光路交叉口

二、房地产估价机构：

估价机构全称：潢川县开成房地产估价事务所有限公司

法定代表人：李 烽

机构地址：潢川县小东关街跃进东路1号

资格等级：三级

证书编号：41300033

三、估价目的：为确定房地产交易课税提供参考依据而评估房地产是市场价值。

四、估价对象

本次评估的估价对象为坐落于潢川县华英大道与潢光路交叉口河南华英房地产开发有限责任公司（单位）所有的房地产，该估价对象房地产建筑面积为 17686.16 平方米。

1. 土地基本情况

名称	河南华英房地产开发有限责任公司的商务金融用地		
土地使用权证 编号	豫(2020)潢川县不动产权第0001312号	土地 使用权人	河南华英房地产开发 有限责任公司
四至	华英大道与潢光路三角地带	土地 性质	出让
面积	11225.03 m ²	用途	商务金融
形状	不规则四边形	地形地势	估价对象位于潢川县华英大道与潢光路交叉口，地形主要表现为平原，地势平坦。
土地使用年限	估价对象土地使用权性质为出让用地，土地使用权人为河南华英房地产开发有限责任公司（单位）所有，土地使用权面积为11225.03 m ² ，终止日期为2053年11月25日，至价值时点，估价对象剩余土地使用年限为33年。		

开发程度	宗地外已达“五通”(通路、通电、通上水、通下水及通讯), 宗地内场地平整。
其他	土地等级为潢川县一级商业用地。至价值时点未发现任何他项权利, 土地权利状况清晰。

2. 建筑物基本状况

名称	潢川县华英大道与潢光路交叉口商业用地	房权证编号	房权证潢城字第033024号
所有权人	河南华英房地产开发有限责任公司	规模	17686.16 m ²
用途	商业	层数/总层数	18/18
建筑结构	钢筋混凝土结构	层高	一、二层高约6m, 以上楼层层高约3-4m
建成时间	2013年	朝向	西南东北朝向
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。		
装饰装修	估价对象整体为办公楼, 内外墙为大理石花岗岩, 地板砖地面, 防盗门, 识别卡电梯。		
空间布局	估价对象所在建筑物18层, 估价对象位于-1-17层, 总建筑面积17686.16 m ²		
使用及装修状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态, 设备设施较齐全, 维护保养情况较好。		

其他	至估价时点该房地产农发行抵押期间。
----	-------------------

3. 区位状况

估价对象位于潢川县华英大道与潢光路交叉口，该区域所属土地级别为潢川县一级商业用地。附近有加油站、超市、饭馆等公共服务设施。附近有公交车经过，所在区域以估价对象为中心，交通便捷，便于动力取得。

（五）价值时点

二〇二〇年五月二十二日。

该价值时点为实地查勘期，系由估价师根据估价目的及《房地产交易估价指导意见》规定，并征求估价委托人同意后确定的。

（六）价值类型

此次评估的房地产价值是在“五通一平”和国有出让土地使用权状态下商业用房房地产正常使用下价值时点的市场价值。

（七）估价依据

1. 有关法律法规及相关文件

- ① 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- ④ 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- ⑤ 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号文件）；

⑥《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令 2008 年第 540 号);

⑦《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);

⑧《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 448 号);

⑨《城市房地产交易管理办法》(建设部令第 98 号); ⑩《房地产交易估价指导意见》建住房[2006]8 号《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会、关于规范与银行信贷业务相关的房地产交易估价管理有关问题的通知》。

2. 有关技术标准

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

②中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3. 其他资料

①《信阳市房屋等级划分标准及重置价格表》;

②国家及地方的其他有关法律、法规及规定;

③房权证潢城字第 033024 号《房屋所有权证》; 豫(2020)潢川县不动产权第 0001312 号《不动产权证书》;

④房地产市场有关资料;

⑤估价人员现场查勘资料。

(八) 估价原则

1. 独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用

相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下得价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地

产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

6. 谨慎性原则

房地产市场价格的变化受多种因素制约，每一种因素的变化都反过来影响到房地产价格，从而影响到评估标的的交易价值和交易的资金安全。谨慎性原则就是在要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法，房地产的估价方法

主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1. 本次评估采用的估价方法和原因

由于估价对象属于商业用途房地产，位于潢川县华英大道与潢光路交叉口，该建筑物建成较早，且交易成交案例较多，符合比较法运用的条件；比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

又由于该区域房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2. 本次评估未选用的估价方法及原因

由于成本法从房地产成本考虑，未能充分实现居住房地产的未来收益，成本的各项构成与目前市场价格出入较大，不适合采用成本法；再加上该房地产不是待（再）开发的房地产或者单独剥离求取建筑物或土地的价值，也不适宜假设开发法或剩余法。

综上所述，本报告将采用市场比较法和收益法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已

说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二〇年五月二十二日的估价结果如下：

估价对象评估总价：¥ 305600000.00 元（大写：人民币叁亿零伍佰陆拾万元整）：

具体评估和测算过程详见《房地产估价技术报告》（本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”内容根据有关规定由估价机构存档）。

（十一）估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李 烽	4120050067		2020 年 5 月 25 日
孔祥之	4120180204		2020 年 5 月 25 日

（十二）估价作业期

二〇二〇年五月二十二日至五月二十五日。

（十三）估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具日期起壹年内有效。

（十四）房地产变现能力分析和风险提示

变现能力分析如下：

变现能力是指假定在价值时点实现交易权时，在没有过多损失的

条件下，将交易房地产转换为现金的可能性。影响交易房地产变现的因素主要有；

房地产的通用性。通用性是指是否常见、是否普遍使用。通常某一类型的房地产只适合于一部分特定的购买者，若房地产的用途越专业化，使用者的范围就越窄，越不容易找到买者，其变现能力越弱。

房地产的独立使用性。独立使用性是指能够单独的使用而不受限制。一般的独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱。

房地产的价值量的大小。一般的说，价值越大的房地产，所需的资金越多，越不容易找到买者，变现能力越弱。

房地产的可分割转让性。可分割转让性是指在物理上、经济上是否可以分离开使用。由于价值大的房地产变现能力弱，而如果该房地产容易分割，就可以分割成多个价值量小的可以独立使用的部分分别转让，这样就可以提高其变现能力。

区域市场状况。交易房地产所处区域市场交易活跃将有利于交易标的物的变现；若所在区域房地产市场发育不够、交易较少，其变现能力降低。

变现过程中的税费。交易房地产变现过程中发生的税费主要涉及营业税、土地增值税、契税、印花税等税金及交易住宅服务费等费用；以拍卖方式处置交易房地产时，要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；交易房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。清偿次序。处分交易房地产所得金额，扣

除优先受偿款后，依下列顺序分配：支付处分交易房地产的费用、扣除交易房地产应缴纳的税款、偿还交易权人债权本息及支付违约金、赔偿由债务人违反合同而对交易权人造成的损害、剩余金额交还交易人。房地产交易的优先受偿款包括：划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已担保债权数额等，但不包含强制执行费用。同一房地产有数个交易权人的，应当按照设立交易权的先后顺序清偿。

基于以上影响交易房地产变现的因素，并结合估价对象实际情况，分析估价对象变现能力：

1. 估价对象法定用途为商务金融，实际用途亦为商务金融，通用性一般。
2. 估价对象可单独使用而不受限制，独立使用性较强。
3. 估价对象面积较大，总价值量较高。
4. 估价对象为商业用房，可分割使用，可出租或交易。
5. 估价对象所在区域生活配套设施较完善，人口密度大，已经形成成熟的商住区域，目前该区域的房地产交易很活跃，该区域发展潜力较大。
6. 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般与评估的市场价值的差异程度大约在5%-15%。
7. 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，一般

情况下，交易物的处置都需要经过可法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 481 号），人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出费用。另外，诉讼费用还包括交易权人支出的律师费用等。处分交易房地产应缴纳的税费主要包括营业税金及附加、印花税、交易费等。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十。

综上所述，估价对象变现能力一般，变现时间一般为 8-12 个月。

风险提示如下：

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产交易价值可能产生影响，在估价对象实物及区位状况不受意外损害，能正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产交易价值基本保持稳定。

2. 对交易期间可能产生的房地产信贷风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象房屋是否存在现状变更及环境变化引起的房地产交易价值减损。

3. 估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费用的影响，当房地产交易估价报告出具后至交易登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

4. 定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产交易价值进行再评估。

附件

- 1、委托书；
- 2、《房屋所有权证书》和《不动产权证书》；
- 3、产权人身份证复印件；
- 4、估价师注册证复印件；
- 5、营业执照复印件；
- 6、估价对象内外部照片。
- 7、估价对象位置图。