

南关办事处南关大街中段芙蓉

轻纺城 1-3 层部分综合及商业

房地产市场价值评估

豫倬房评（2022）第 1113 号



河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

房 地 产 估 价 报 告

项目名称：南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城 1-3 层部分综合
及商业房地产市场价格价值评估

估价委托人：许昌市财政局

房地产估价机构：河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘艳华 程玉梅

估价报告出具日期：2022 年 9 月 20 日

估价报告编号：豫倬房评（2022）第 1113 号

致估价委托人函

许昌市财政局：

受贵单位委托，我公司注册房地产估价师对贵单位委托评估的位于南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城（胖东来生活广场）1-3 层部分综合及商业房地产（以下简称估价对象）进行了实地勘察，并进行了房地产市场价值评估。现将估价要项归纳如下。

估价对象：根据《房屋所有权证》许房权证市字第 0201003211 号，《不动产权证》豫（2018）许昌市不动产权第 0057839 号、第 0057841 号、第 0057842 号、第 0057846 号、第 0057845 号、第 0057847 号记载，估价对象房屋所有权人及不动产权利人分别为许昌市工商行政管理局（现更名为许昌市市场监督管理局）、许昌市财政局，房屋产别为单独所有，设计用途分别为营业、综合，实际用途为商业用房，建筑面积共 5164.38 平方米（房产明细详见下表）。

序号	楼号	建筑结构	设计用途	实际用途	权证号	所有权人	坐落	建成年代	建筑面积(m ²)
1	胖东来生活广场 3 层	钢混	营业	商业	许房权证市字第 0201003211 号	许昌市工商行政管理局	南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城 3 层	1996 年	421.29
2	胖东来生活广场 2 层	混合	综合	商业	豫（2018）许昌市不动产权第 0057839 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 11-13 轴中线-14 轴交 K-A 轴	1996 年	2454.70
3					豫（2018）许昌市不动产权第 0057841 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 14-17 轴交 E 轴-F 轴中间位置距 F 轴 3.04 米-K 轴		
4					豫（2018）许昌市不动产权第 0057846 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层（9-10）中间位置（11-13 轴中间位置距 11 轴 2.67 米）交 A 轴-K 轴		
5	胖东来生活广场 2 层	混合	综合	商业	豫（2018）许昌市不动产权第 0057842 号	许昌市财政局（国家税务总局许昌市魏都区税务局）	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 14-17 轴交 E 轴-F 轴中间位距 F 轴 3.04 米-A 轴	1996 年	804.54

6	胖东来生活广场 1 层	混合	综合	商业	豫(2018)许昌市不动产权第 0057845 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 1 层 H 轴-K 轴交 8 轴-9 轴	1996 年	1483.85
7					豫(2018)许昌市不动产权第 0057847 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 1 层 10-15 轴交 A-F 轴, 15-17 轴交 D-F 轴		

估价目的: 为委托方了解房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值类型: 市场价值。

价值时点: 2022 年 9 月 5 日

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 我公司接受委托后, 注册房地产估价师根据估价目的经过实地查勘和市场调查, 遵照《房地产估价规范》和有关法律、法规, 遵循估价原则, 在认真分析所掌握资料和影响估价对象价值诸因素的基础上, 采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断, 最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 2979.05 万元。

最终确定房地产市场价格为大写金额: 人民币贰仟玖佰柒拾玖万零伍佰元整。

河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

2022 年 9 月 20 日



目 录

致估价委托人函	2
估 价 师 声 明	5
估价假设和限制条件	6
估 价 结 果 报 告	10
(一) 估价委托方	10
(二) 估价机构	10
(三) 注册房地产估价师	10
(四) 估价目的	10
(五) 估价对象	11
(六) 价值时点	13
(七) 价值类型	13
(八) 估价原则	14
(九) 估价依据	15
(十) 估价方法	16
(十一) 估价结果	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业日期	17
(十四) 估价报告应用的有效期	17
估价技术报告 (存档)	23
(一) 估价对象区位状况描述与分析	23
(二) 估价对象实物状况描述与分析	24
(三) 估价对象权益状况描述与分析	25
(四) 市场背景描述与分析	26
(五) 估价对象最高最佳利用分析	29
(六) 估价方法适用性分析	30
(七) 估价测算过程	32
(八) 估价结果确定	44
附件	45

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘艳华、程玉梅已于2022年9月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量和建筑面积数量准确性进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
刘艳华	4120040110		2022 年 9 月 20 日
程玉梅	4120180115		2022 年 9 月 20 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》、《房屋所有权证》复印件及其有关资料，资料显示估价对象豫（2018）许昌市不动产权第 0057842 号于 2000 年 3 月 1 日由许昌市财政局以协议方式将其产权转让给许昌市国税局，许昌市国税局于 2010 年 10 月 25 日将其产权移交给魏都区国税局，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》、《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价委托人未提供与许房权证市字第 0201003211 号《房屋所有权证》及《不动产权证》豫(2018)许昌市不动产权第 0057839 号、第 0057841 号、第 0057842 号、第 0057846 号、第 0057845 号、第 0057847 号相关的《土地使用权证》，注册房地产估价师经实地调查未发现异常，故假定估价对象拥有所占用土地的使用权，假定土地的用途为商业用地。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。估价对象豫(2018)许昌市不动产权第 0057842 号记载其不动产权利人为许昌市财政局，但是产权移交协议及有关资料显示 2000 年 3 月 1 日许昌市财政局以

协议方式把估价对象产权转让给许昌市国税局,许昌市国税局于2010年10月25日将其产权移交给魏都区国税局,产权移交协议显示权利人与证载权利人不一致;另外估价对象生活广场2-3层证载用途为综合,实际用途为商业。

(五) 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,对缺少该资料及对应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、本估价报告估价结果为房地产市场价格,按照既定估价目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价使用。

5、估价报告使用者应认真阅读本报告全文,同时特别提醒报告使用者应充分考虑估价对象实体变化、环境变化,房地产价格波动和房地产相关政策调整、城市规划的修改与实施等因素所带来的房地产市场价格减损,合理使用评估价值。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效,复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体,若仅有部分内容,则不能成为有效的

评估报告。

7、未经房地产估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定存档。

9、本报告由河南倬岩房地产土地资产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

（一）估价委托方

委托方全称：许昌市财政局

住 址：许昌市建安大道东段

（二）估价机构

房地产估价机构：河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

法 定 代 表 人：刘艳华

机 构 地 址：许昌市劳动路扬子大厦7楼721室

备 案 等 级：二级

证 书 编 号：B41100202

（三）注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
刘艳华	4120040110		2022年9月20日
程玉梅	4120180115		2022年9月20日

（四）估价目的

为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场

价值。

(五) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城(胖东来生活广场) 1-3 层部分综合及商业房产, 建筑面积 5164.38 平方米, 无其他配套房, 本次评估不含室内装饰装修, 不包括动产及债权债务等(房产明细详见下表)。

序号	楼号	建筑结构	设计用途	实际用途	权证号	所有权人	坐落	建成年代	建筑面积(m ²)
1	胖东来生活广场 3 层	钢混	营业	商业	许房权证市字第 0201003211 号	许昌市工商行政管理局	南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城 3 层	1996 年	421.29
2	胖东来生活广场 2 层	混合	综合	商业	豫(2018)许昌市不动产权第 0057839 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 11-13 轴中线-14 轴交 K-A 轴	1996 年	2454.70
3					豫(2018)许昌市不动产权第 0057841 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 14-17 轴交 E 轴-F 轴中间位置距 F 轴 3.04 米-K 轴		
4					豫(2018)许昌市不动产权第 0057846 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层(9-10)中间位置(11-13 轴中间位置距 11 轴 2.67 米)交 A 轴-K 轴		
5	胖东来生活广场 2 层	混合	综合	商业	豫(2018)许昌市不动产权第 0057842 号	许昌市财政局(国家税务总局许昌市魏都区税务局)	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 2 层 14-17 轴交 E 轴-F 轴中间位距 F 轴 3.04 米-A 轴	1996 年	804.54
6	胖东来生活广场 1 层	混合	综合	商业	豫(2018)许昌市不动产权第 0057845 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 1 层 H 轴-K 轴交 8 轴-9 轴	1996 年	1483.85
7					豫(2018)许昌市不动产权第 0057847 号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城 1 幢 1 层 10-15 轴交 A-F 轴, 15-17 轴交 D-F 轴		

2、估价对象区位状况：

估价对象位于魏都区南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城（胖东来生活广场），该楼栋东临南关大街、南临颍昌路、西临凭心街、北临三家电（南关大街店）。附近有七一路、仓库路等城市主次干道，交通便利。附近有2路、3路，8路、10路、36路等多条公交通过及出租车到达，出行便利。区域内基础设施达到“五通”（通电、通水、排水、通路、通讯），基础设施完善；周边多为商业和住宅用地，商业繁华程度高；附近有许昌市火车站、许昌市汽车站、鼎鑫商务广场、银行、超市等，配套设施完善。

3、估价对象实体状况：

土地状况：估价对象东临南关大街、南临颍昌路，土地形状规则，地形平坦，地质情况良好，承载力较强。开发程度达到“五通一平”（即宗地外通路、通排水、通供水、通电、通讯，宗地内场地平整）。

房产状况：许昌市南关大街芙蓉轻纺城（胖东来生活广场）1幢1-3层部分综合及商业房地产，混合结构，建成于1996年，整幢建筑共5层，估价对象位于第1-3层（具体位置详见评估汇总表），建筑面积5164.39平方米；入户玻璃门，地板砖楼面，内墙面贴瓷砖，外墙面金属幕墙板，未吊顶刷黑色涂料，中央空调、自动消防喷淋设施、烟感报警设施、电梯、水、电等设施齐全，设计用途为综合用房和营业用房；估价对象状况基本完好。

4、估价对象权益状况：

（1）房屋登记状况

估价对象已取得《房屋所有权证》许房权证市字第

0201003211号和《不动产权证》豫（2018）许昌市不动产权第0057839号、第0057841号、第0057842号、第0057846号、第0057845号、第0057847号。根据《房屋所有权证》记载，估价对象位于芙蓉轻纺城3层，房屋所有权人为许昌市工商行政管理局，建筑面积421.29平方米，规划用途为营业，实际用途为商业；根据《不动产权证》记载，估价对象位于芙蓉轻纺城1-2层，不动产权利人为许昌市财政局，建筑面积4743.09平方米，规划用途为综合，实际用途为商业。

（2）他项权利状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》和《不动产权证》，估价对象无抵押等他项权利。估价人员踏勘当日，估价对象现状为出租。根据委托方介绍估价对象不存在分割等他项权利。

（六）价值时点

估价人员于2022年9月5日对估价对象进行了现场查勘，价值时点无其他约定，确定本次评估的价值时点为2022年9月5日。

（七）价值类型

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2022年9月5日所具有的客观合理价值。

根据评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价值是指坐落于南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城（胖东来生活广场）1-3层部分综合及商业房地产，房屋所有权人及不动产权利人分别为许昌市工商行政管理局（现更名为许昌市市场监督管理局）、许昌市财政局，

建筑面积共5164.38平方米，房屋实际用途为商业用房，在设定的假设和限制条件下，于价值时点2022年9月5日的房地产市场价格。

（八）估价原则

估价人员在遵循独立、客观、公正、合法原则的前提下，按照国家及许昌市的有关法律、法规及其它规范性文件，组织此项估价工作。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产

之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（九）估价依据

（一）国家及地方有关部门颁布的有关政策和法规文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》【2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号】；

2、《中华人民共和国土地管理法》【2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订】；

3、《中华人民共和国物权法》【2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号】；

4、《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，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

6、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号文）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准【GB/T 50291-2015】《房地产估价规范》；

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

3、《河南省房地产估价技术指引之一至八》。

(三) 估价委托人提供的资料和估价人员现场查勘、市场调查资料。

- 1、房地产估价委托书；
- 2、《房屋所有权证》和《不动产权证》及"产权移交协议"复印件；
- 3、许昌市商业房地产价格资料；
- 4、许昌市区概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- 5、其他有关资料。

(十) 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。估价人员通过现场实地查勘，认真分析调查收集到的资料，在确定的估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次估价目的，此次对估价对象房产市场价值进行评估的技术路线为：估价对象在价值时点（估价时段）估价对象处于同一供需圈的类似房产交易案例较多，宜采用比较法评估待估房地产价值。同时，由于出租案例较多，且易于搜集测算其客观收益，故宜采用收益法评估房地产价值。另外，因该房地产不具有再开发潜力，故不宜采用假设开发法评估房地产价值，价值时点估价对象房地产重新购建价格等资料不易收集，故不宜采用成本法评估待估房地产价值。因此适宜采用比较法、收益法评估该房地产价值。

比较法，是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；较具体的说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比

实例的成交价格进行适当的处理得到估价对象价值或价格的方法。

收益法，是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法，较具体的说，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十一）估价结果

估价人员根据估价目的，对估价对象进行了实地查勘，根据估价对象的特点及现状，经综合分析选用比较法和收益法作为本次的估价方法，并考虑了影响房地产价值的各项因素，经过全面、细致的测算，估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 2979.05 万元，大写：人民币贰仟玖佰柒拾玖万零伍佰元整。

（十二）实地查勘期：2022 年 9 月 5 日

（十三）估价作业日期：2022 年 9 月 5 日至 2022 年 9 月 20 日

（十四）估价报告应用的有效期：

本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具之日算起。

附 件

- (一) 评估结果汇总表；
- (二) 房地产估价委托书复印件；
- (三) 《房屋所有权证》、《不动产权证》及"产权移交协议"复印件；
- (四) 估价对象内外状况照片；
- (五) 估价对象位置示意图；
- (六) 估价机构营业执照及资质证书复印件；
- (七) 估价人员资格证书复印件。

评估结果汇总表

委托单位：许昌市财政局

评估基准日：2022年9月5日

金额单位：人民币元

序号	名称	权证号	所有权人	坐落	用途	建筑结构	建筑年份	面积(M2)	评估单价	评估价值	备注
1	胖东来生活广场3层	许房权证市字第0201003211号	许昌市工商行政管理局	南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城3层	营业	钢混	1996年	421.29	4,169.00	1,756,400.00	
2	胖东来生活广场2层	豫(2018)许昌市不动产权第0057839号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢2层11-13轴中线-14轴交K-A轴	综合	混合	1996年	2454.70	5,369.00	13,179,225.00	
		魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢2层14-17轴交E轴-F轴中间位置距F轴3.04米-K轴									
		魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢2层(9-10)中间位置(11-13轴中间位置距11轴2.67米)交A轴-K轴									
3	胖东来生活广场2层	豫(2018)许昌市不动产权第0057842号	许昌市财政局(国家税务总局许昌市魏都区税务局)	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢2层14-17轴交E轴-F轴中间位距F轴3.04米-A轴	综合	混合	1996年	804.54	5,369.00	4,319,575.00	
4	胖东来生活广场1层	豫(2018)许昌市不动产权第0057845号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢1层H轴-K轴交8轴-9轴	综合	混合	1996年	1483.85	7,100.00	10,535,300.00	
		豫(2018)许昌市不动产权第0057847号	许昌市财政局	魏都区南关办事处南关大街芙蓉轻纺城1幢1层10-15轴交A-F轴,15-17轴交D-F轴							
合计								5164.38		29,790,500.00	

评估机构：河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

房地产估价委托书

河南倬岩房地产土地资产评估有限公司:

因 转让 事宜, 兹委托贵公司对位于南关办事处南关大街中段芙蓉轻纺城 1-3 层部分综合及商业 房地产进行 市场 价值评估。估价对象房地产的《不动产权证》编号为: 豫(2018)许昌市不动产权第 0057839 号、第 0057841 号、第 0057842 号、第 0057846 号、第 0057845 号、第 0057847 号, 《房屋所有权证》许房权证市字第 0201003211 号, 批准用途为 营业及综合用房, 使用权权利性质为 其它。

本单位所提供的房地产权证属证明文件和估价对象房地产相关的其他资料合法、真实、完整、有效, 并承担相应的法律责任。

估价委托人 (签章):

年 月



许房权证 市 字第0201003211 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



[illegible]

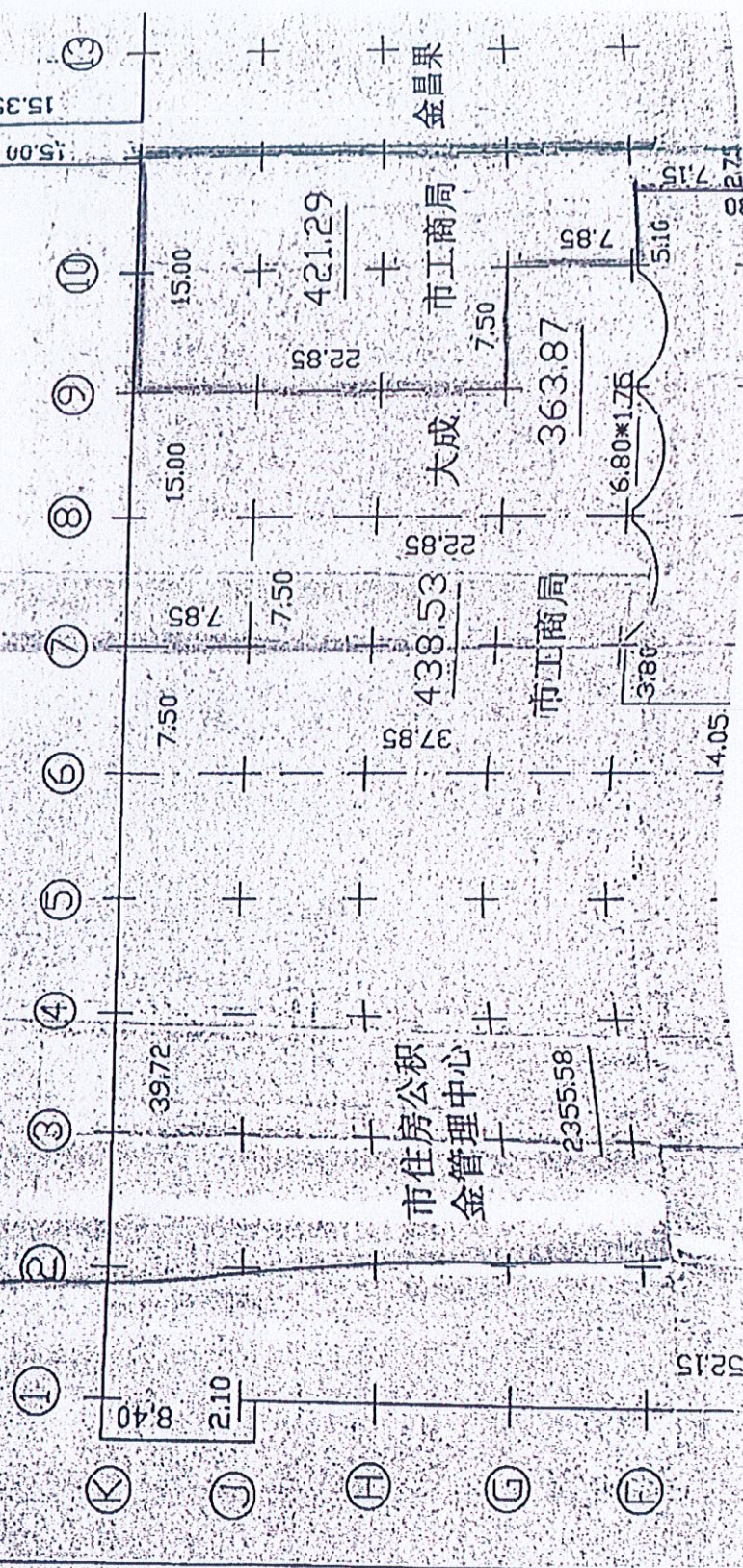
注意事项

座落：南关大街与颍昌大道交叉口（芙蓉轻纺城）

房产分户平面图

第一幢三层

注：图中点划线处无墙分界，是人为分界线。
面积含公用建筑面积。



豫 (2018) 许昌市

许昌市财政局 不动产权第 0057838 号

权利人	房屋单独所有
共有情况	独都区南关办事处南关大街芙蓉坊城研东生活广场1幢2层1
坐落	1-13轴中线-14轴交K-A轴
不动产单元号	411002 006005 GB01572 F0040021
权利类型	房屋所有权
权利性质	其它
用途	综合
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积780.84㎡
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 框架 房屋总层数: 5 房屋所在层: 2 房屋竣工时间: 1996年01月01日

附 记

业务编号:201810200353

房屋编号:342121

补发。该房屋所有以应及时办理国有建设用地使用权转移登记, 按规定需要补办土地手续和补交土地费用的, 应当及时补办交。

豫 (2018) 许昌市

不动产权第 0057841 号

权利人	许昌市财政局	
共有情况	房屋单独所有	
坐落	魏都区南关办事处南关大街芙蓉坊城隍庙东大街15号1幢2层1 4-17轴交E轴-F轴中间位置距F轴3.04米-3轴	
不动产单元号	411002 006005 GR01572 F00040025	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	其它	
用途	综合	
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积800.11㎡	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构: 混合 房屋总层数: 5, 房屋所在层: 2 房屋竣工时间: 1996年01月01日	

附 记

业务编号:201810250345

房屋编号:343500

补发、该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权变更登记。
按规定需要补办土地手续和补交土地费用的,应当及时补办补交。

豫 (2018) 许昌市

不动产权第 0057842 号

权利人	许昌市财政局	
共有情况	房屋单独所有	
坐落	魏都区南关办事处南关大街芙蓉园社区(原东来宝商场)1幢2层1 4-17轴 交E轴-F轴中间位距F轴3.04米-A轴	
不动产单元号	411002 006005 GR01572 F00040022	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	其它	
用途	综合	
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积804.54㎡	
使用期限	房屋结构: 混合 房屋层数: 5- 房屋所在层: 2 房屋竣工时间: 1996年01月01日	
权利其他状况		

附 记

业务编号:201810250355

房屋编号:342422

补发。该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权变更登记。
按规定需要补办土地手续和补交土地费用的,应当及时补办
交。

豫 (2018) 许昌市

不动产权第 0057845 号

权利人	许昌市财政局	
共有情况	房屋单独所有	
坐落	魏都区南关办事处南关大街芙蓉巷纺织城(胖东来生活广场)1幢1层B轴-8轴交8轴-9轴	
不动产单元号	411002 006005 GR01572 F00040023	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	其它	
用途	综合	
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积112.5m²	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构: 混合 房屋总层数: 5, 房屋所在层: 1 房屋竣工时间: 1996年01月01日	

附 记

业务编号:201810250350

房屋编号:342423

补发。该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权转移登记, 按规定需要补办土地手续和补交土地费用的, 应当及时补办交。

豫 (2018) 许昌市 不动产权第 0057846 号

权利人	许昌市财政局	
共有情况	房屋单独所有	
坐落	魏都区南关办事处南关大街英蓉轻纺城(群东莱生活广场)1幢2层(9-10)中间位置(11-13轴中间位置距11轴2.67米)交A5轴-8轴	
不动产单元号	411002 006005 GB01572 F00040024	
权利类型	房屋所有权	
权利性质	其它	
用途	综合	
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积873.15㎡	
使用期限		
权利其他状况	房屋结构: 混合 房屋总层数: 5. 房屋所在层: 2 房屋竣工时间: 1996年01/10日	

附 记

业务编号:201810250332

房屋编号:342424

补发。该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权转移登记。按规定需要补办土地手续和补交土地费用的,应当及时补办交。

豫 (2018) 许昌市 不动产权第 0057847 号

权利人	许昌市财政局
共有情况	房屋单独所有
坐落	魏都区南关办事处南关大街芙蓉纺织城(解家朱生店) 511幢1层1
不动产单元号	411002 006005 GB01572 F00040020
权利类型	房屋所有权
权利性质	其它
用途	综合
面积	共有宗地面积11258.67平方米 / 房屋建筑面积1371.35m²
使用期限	房屋结构: 混合 房屋层数: 5, 房屋所在层: 1 房屋竣工时间: 1996年01月01日

附 记

业务编号:201810250324

房屋编号:342420

补发。该房屋所有权应及时办理国有建设用地使用权转移登记, 按规定需缴纳补办土地手续和补交土地费用的, 应当及时补办交。

转让协议

甲方：许昌市财政局

乙方：许昌市国家税务局

为了加强税收管理，改善税务机关办税条件，根据市领导的批示精神，经甲、乙双方共同协商，自愿达成如下房屋转让协议：

一、甲方愿将地处许昌市南关大街路西的“芙蓉轻纺城”二层东南部位置营业房894.14平方米转让给乙方，其位置位于

14轴至17轴交叉轴至下轴以南3.34米

(详见平面图)

二、本协议经双方签章生效后，甲方应按程序将房产证移交给乙方，乙方即获行上述房屋的所有权。

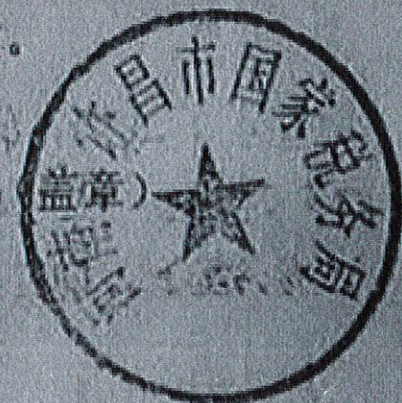
三、其它未尽事宜，双方另行协议解决。

四、本协议经双方签字盖章后即生效。

甲方

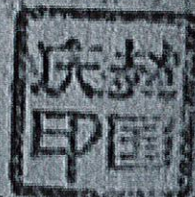


乙方



代表签字

代表签字



2000年 3 月 1 日

移交单

今向魏都区国税局移交芙蓉轻纺城房屋所有权证一

移交人: 张卯琳

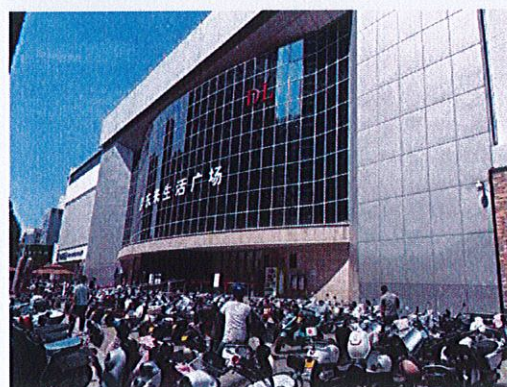
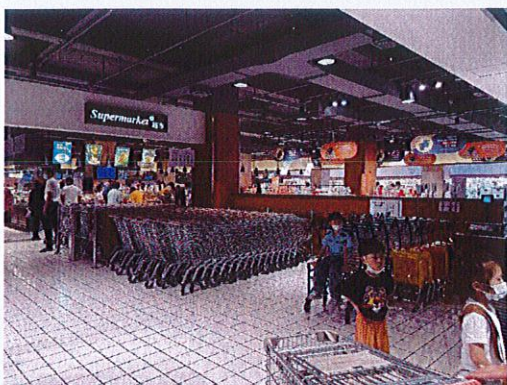
日期 2010.10.25.

接交人: 郭宏伟

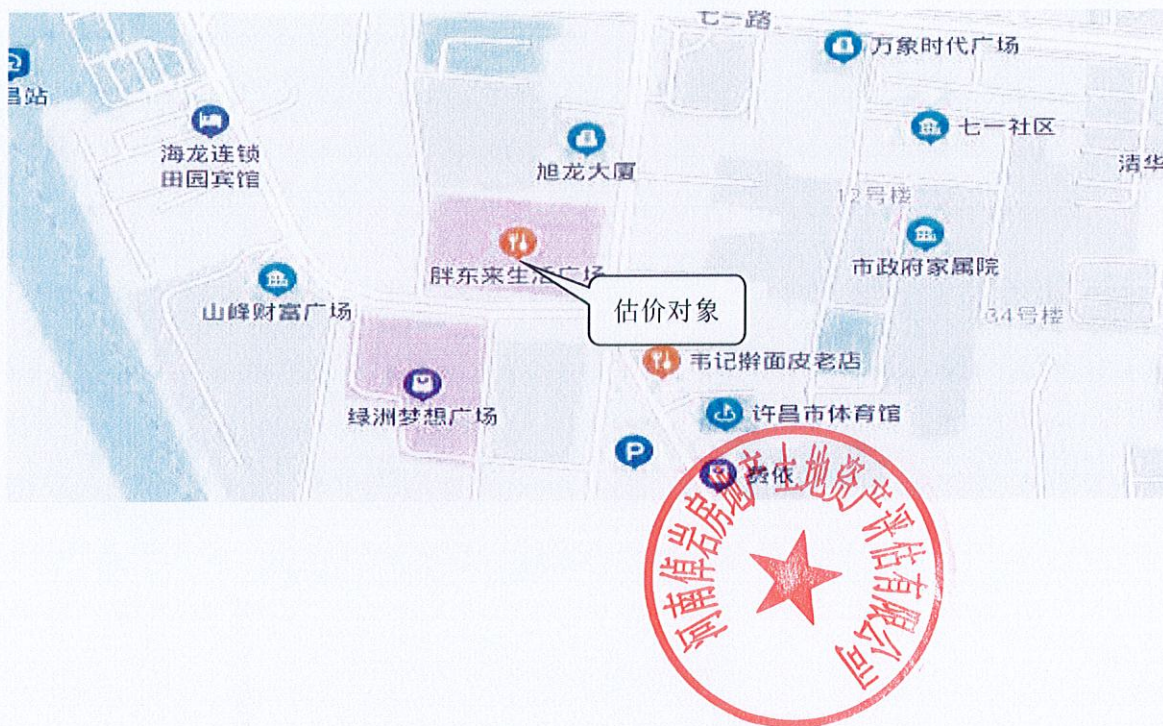
日期 2010.10.25

监交人: 王军

日期 2010.10.25.



估价对象位置：





营业执照

(副 本) 1-1

统一社会信用代码
91411000567271709M

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	河南俾岩房地产土地资产评估有限公司	注 册 资 本	壹佰万圆整
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成 立 日 期	2010年12月30日
法定 代 表 人	刘艳华	营 业 期 限	长期
经 营 范 围	房地产评估；土地评估；资产评估；企业信誉评估服务；矿业权评估；房地产价格评估、咨询；房地产中介服务。（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）		
住 所	许昌市劳动路扬子大厦7楼721室		

登记机关
2020年06月12日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称: 河南俾岩房地产土地资产评估有限公司

法 定 代 表 人: 刘艳华
(执行事务合伙人)

住 所: 许昌市劳动路扬子大厦7楼721室

统一社会信用代码: 91411000567271709M

备 案 等 级: 二级

证 书 编 号: B41100202

有 效 期 限: 2020年06月28日 至 2022年12月07日

发证机关(公章)
二〇二〇年六月二十八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00231946

姓名 / Full name

刘艳华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

41100219690227202X

注册号 / Registration No.

4120040110

执业机构 / Employer

河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00254420

姓名 / Full name

程玉梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

411002197312071169

注册号 / Registration No.

4120180115

执业机构 / Employer

河南倬岩房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-9-28

持证人签名 / Bearer's signature

