

承德科洋商贸有限公司  
纳税行为涉及商用楼资产市场价值的  
资产评估报告书

承祥公司评报（2018）第 75 号

资产评估机构：承德祥宇资产评估有限责任

公司

报告提交日期：二〇一八年十二月八日

## 资产评估报告书目录

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 资产评估声明                        | (2)    |
| 资产评估报告书摘要                     | (3-4)  |
| 资产评估报告正文                      | (5-14) |
| 一、委托方与产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者 | (5)    |
| 二、评估目的                        | (5)    |
| 三、评估对象和评估范围                   | (5)    |
| 四、评估价值类型及定义                   | (6)    |
| 五、评估基准日                       | (6)    |
| 六、评估依据                        | (6)    |
| 七、评估方法                        | (8)    |
| 八、评估程序及实施过程                   | (8)    |
| 九、评估假设                        | (10)   |
| 十、评估结论                        | (12)   |
| 十一、特别事项说明                     | (12)   |
| 十二、评估报告使用限制说明                 | (13)   |
| 十三、评估报告日                      | (13)   |
| 十四、评估机构及人员签章                  | (14)   |
| 资产评估报告附件                      | (14)   |



## 资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、资产评估报告仅供委托人、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。

4、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。

5、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

6、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。

## 资产评估报告书摘要

承祥公司评报[2018]第75号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

承德科泮商贸有限公司：

承德祥宇资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法（市场法），按照必要的评估程序，对承德科泮商贸有限公司名下商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

1、评估目的：提供承德科泮商贸有限公司商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6日的市场价值，为委托方拟办理纳税手续提供价值依据。

2、评估对象和评估范围：

评估对象：为承德科泮商贸有限公司商用楼资产。

评估范围：商用楼资产位于下板城镇大陆乾园小区7号楼（整栋），建于2012年，混合结构，主体为地上2层，建筑面积588.86平方米，精装修。

3、评估基准日：2018年12月6日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：市场法

6、评估结论：

评估人员经过实地查看和严密测算，确定评估对象在评估基准日



的市场价格为人民币单价 8,036.00 元/平方米, 总价 4,732,079.00 元(大写: 肆佰柒拾叁万贰仟零柒拾玖元整)。

本评估结论是对委估资产在评估基准日公允价值的反映。评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、程序得出, 评估结论只有在本报告所述原则、依据、假设存在的条件下及委托方和产权持有者所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的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。

评估基准日后, 报告有效期以内, 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整, 若资产价值类型或价格标准发生变化, 并对评估值产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

评估报告的使用有效期一年; 即从二〇一八年十二月六日起至二〇一九年十二月五日止的期限内有效。

本报告仅供委托方和产权持有者为评估目的而使用, 不得用于其它目的。

# 承德科沅商贸有限公司 纳税行为涉及商用楼资产市场价值的 资产评估报告书

承祥公司评报〔2018〕第75号

承德科沅商贸有限公司：

承德祥宇资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的资产评估方法（市场法），按照必要的评估程序，对承德科沅商贸有限公司名下商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6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、被评估单位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

1、本次评估的委托人为：承德科沅商贸有限公司。

2、被评估单位：承德科沅商贸有限公司。

3、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：承德县税收征管部门。

二、评估目的

提供承德科沅商贸有限公司商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6日的市场价值，为委托方拟办理纳税手续提供价值依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：为承德科沅商贸有限公司商用楼资产。



评估范围：商用楼资产位于下板城镇大陆乾园小区7号楼（整栋），建于2012年，混合结构，主体为地上2层，建筑面积588.86平方米，精装修。

委托评估的评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

本评估报告评估价值属动态的市场变现价值（根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场变现价值作为本次评估的价值类型。市场变现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快速变现的价值估计数额。）随着评估目的、市场条件等因素的变化而会有所不同它的表现也不同，但它又不是市场上形成的实在的价格，它只能是市场价格的一种模拟。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准是二〇一八年十二月六日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。评估基准日是委托方根据本次评估目的的具体要求确定的。委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选取该日以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

#### 六、评估依据

- 1、经济行为依据  
资产评估委托合同。
- 2、法律法规依据

- (1)、中华人民共和国资产评估法;
- (2)、资产评估行业财政监督管理办法;
- (3)、其他与资产评估有关的法律法规。

### 3、评估准则依据:

- (1)、资产评估基本准则;
- (2)、资产评估职业道德准则;
- (3)、资产评估执业准则——资产评估程序;
- (4)、资产评估执业准则——资产评估报告;
- (5)、资产评估执业准则——资产评估委托合同;
- (6)、资产评估执业准则——资产评估档案;
- (7)、资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告;
- (8)、资产评估执业准则——企业价值;
- (9)、资产评估执业准则——无形资产;
- (10)、资产评估执业准则——不动产;
- (11)、资产评估执业准则——机器设备;
- (12)、资产评估执业准则——珠宝首饰;
- (13)、资产评估执业准则——森林资源资产。

### 4、权属依据

- (1)、委托方提供的不动产权登记证书复印件

### 5、取价依据

- (1)、河北省建筑安装工程定额;
- (2)、承德市造价站发布的《造价信息》;
- (3)、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;



## 七、评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对委估资产进行勘察、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经市场调查研究,因该类房地产存在一个活跃的公开市场且交易案例较多,故本次估价采用市场法。市场法是将估价对象与在近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似的房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式为:比准价格=可比实例成交价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则,按照评估对象、评估范围、业务规模、评估资料收集情况等评估业务具体情况实施如下评估程序:

### 1、明确评估业务基本事项

(1)、本项目资产评估师明确评估业务的委托方和产权持有者以及其相互关系,以及评估报告使用者及其与委托方、产权持有者等相关当事方的关系;

(2)、与委托方沟通,了解与评估业务相关的经济行为,明确评估目的,评估报告使用方式、评估对象和评估范围;

(3)、了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性;

(4)、与委托方沟通,明确评估基准日,了解可能影响评估结论的评估假设、限制条件,确定评估报告类型、提交时间和方式。

### 2、签订评估委托合同

本项目资产评估师在决定承接评估业务后,由本公司与委托方签订评估委托合同。

### 3、编制评估计划

本项目资产评估师在业务约定书签订后,根据评估对象、评估范围、业务规模和复杂程度、评估业务时间要求、评估基础资料完备状况、委托方和相关当事方配合程度、评估机构自身条件等因素编制评估计划,确定履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容;

### 4、现场调查

(1)、本项目资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查,获取评估业务需要的基础资料,核实评估对象存在性和完整性,勘查评估对象品质和使用状况,查验评估对象法律权属资料;

(2)、本项目资产评估师对评估对象存在性、完整性、品质和使用状况等进行调查;

### 5、收集评估资料

本项目资产评估师在现场调查基础上,根据评估业务具体情况收集评估业务需要的评估资料,评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料,根据评估资料的可靠性,对评估资料进行必要的查验,确信评估资料内容的合理性、相关性、时效性和完整性。

### 6、评定估算

(1)、本项目资产评估师根据评估对象、价值类型、评估资料



收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估基本方法的适用性,恰当选择评估方法,对所采用的评估方法,合理选取相应的计算公式和参数,正确进行分析、计算和判断,形成初步评估结论;

(2)、本项目资产评估师对形成的初步评估结论进行综合分析,形成最终评估结论。

#### 7、编制和提交评估报告

(1)、本项目资产评估师在执行必要评估程序后,根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,并对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核;

(2)、本项目资产评估师在提交正式评估报告前,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,与委托方或委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要的沟通。

#### 8、工作底稿归档

本项目资产评估师在提交评估报告后,按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,及时形成评估档案,并在适当及切实可行的情况下,跟踪了解评估报告使用情况,并将评估报告使用情况收入评估档案。

#### 九、评估假设

##### (一)基本假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场

中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制条件下进行的。

3、在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后,将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

## (二) 具体假设

1、假设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,本次评估所需各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对房屋建筑物造成重大不利影响。

## (三) 评估对象和范围方面的假设

1、假设评估对象的产权合法,委估资产的权属为被评估单位所有,资产为完全产权,没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加附出的价格对评估价值的影响。

2、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括



权属、或负担性限制),本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外,假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易;同时不涉及任何留置权,没有受侵犯或无其他负担性限制。

#### (四) 有关资料真实性的假设

由委托方和被评估单位提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,评估假设这些资料是真实和合法的。

#### 十、评估结论

评估人员经过实地查看和严密测算,确定评估对象在评估基准日的市场价格为人民币单价 8,036.00 元/平方米,总价 4,732,079.00 元(大写:肆佰柒拾叁万贰仟零柒拾玖元整)。

#### 十一、特别事项说明

1、本评估报告所涉及的相关资料由委托方提供,其真实性和可靠性由委托方负责,并承担相应的法律责任。

2、本评估报告所称“评估价值”是指所评资产在现有用途不变并持续经营,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告所列的目的而提出的公允评估意见。

3、我们只对本项目评估结论本身是否合乎职业规范要求负责,而不对资产业务定价决策负责;只对委托范围内各资产的评估价值负责,而不对委估资产的产权状况界定进行负责。本项目评估结果是根据本次特定的评估目的而得出的特定价格,不得用于其他目的。

4、本评估结论不是对评估对象可实现价格的保证,评估报告

使用人应合理理解并恰当使用评估报告, 本公司不承担相关事宜决策的责任。

5、资产评估师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, 不对评估对象的法律权属进行确认和发表意见, 评估对象的法律权属由委托方负责并承担相应法律责任。

6、本评估结论是本评估机构出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者按照评估目的用途及法定用途而使用;

2、委托人或者其他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适用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及资产评估师不承担责任;

3、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;

4、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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日

本项目资产评估报告日为2018年12月8日。

资产评估报告日通常为评估结论形成的日期, 可以不同于资



产评估报告的签发日。

十四、资产评估师盖章和评估机构盖章。

中国资产评估师：



承德祥宇资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月八日



资产评估报告附件

- 1、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 2、签名资产评估师的承诺函；
- 3、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 4、资产评估机构法人营业执照副本；
- 5、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 6、其他重要文件。

## 承 诺 函

承德祥宇资产评估有限责任公司：

我公司因办理商用楼资产纳税事宜，特委托你公司对该行为涉及的商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6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，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、委托评估的行为符合国家的规定并已获批准。
- 2、所提供的相关信息资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分。
- 3、委托评估的商用楼资产明确为我公司所有，不存在任何权属纠纷。
- 4、不干预评估工作。

承诺单位：承德科洋商贸有限公司

负责人：



2018年12月6日



## 资产评估师承诺函

承德科沅商贸有限公司：

承德祥宇资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，对你单位因纳税需要委托我公司评估的商用楼资产（大陆乾园小区7号楼）在2018年12月6日的市场价值进行了评估并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。

资产评估师签名：



2018年12月8日



# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130821MA08920Q15

名称 承德科洋商贸有限公司  
类型 有限责任公司(法人独资)  
住所 河北省承德市承德县下板城镇二路  
法定代表人 赵永生  
注册资本 捌佰伍拾万元整  
成立日期 2017年03月06日  
营业期限 2017年03月06日 至 2027年03月05日  
经营范围 机械设备、机械配件、机电产品的销售;房屋租赁服务(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)。



登记机关



限每年1月1日至6月30日  
网上年报公示

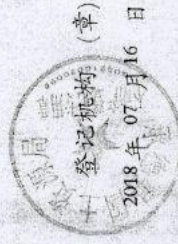
2017年 2008月 6日

企业信用信息公示系统网址: [www.hebscztxyxx.gov.cn](http://www.hebscztxyxx.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NO D 13002455371

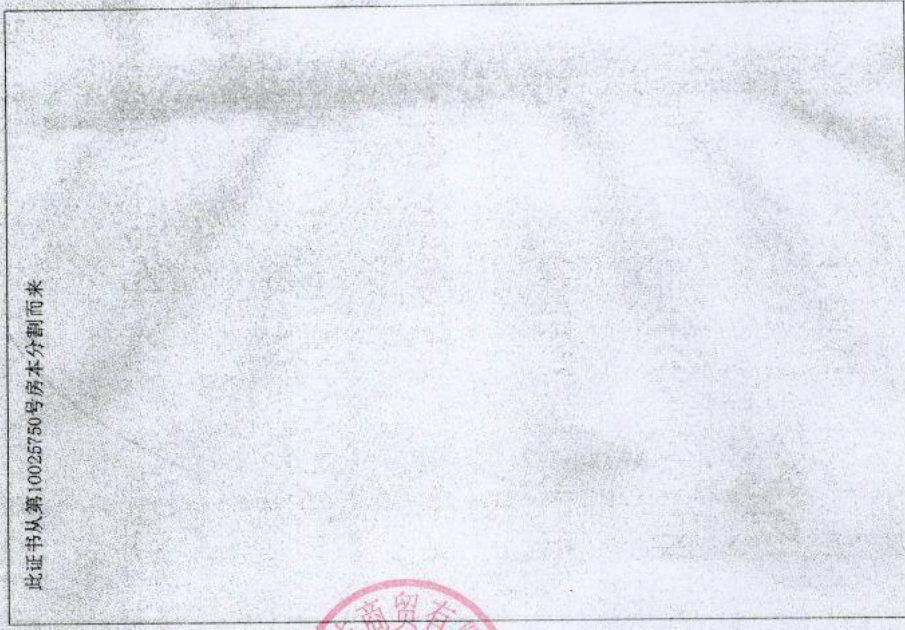




|        |  |
|--------|--|
| 权利人    | 承德科洋商贸有限公司   |
| 共有情况   | 单独所有   |
| 坐落     | 下板城镇中磨村大路乾园住宅楼7幢   |
| 不动产单元号 | 130821 100210 GBK0002 F00070000  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权  |
| 权利性质   | 出让/市场化商品房  |
| 用途     | 批发零售用地/商业服务  |
| 面积     | 宗地面积: 20496.2000m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 588.8600m <sup>2</sup>                                   |
| 使用期限   | 2010年10月08日至2050年10月07日止   |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积: 371.1600m <sup>2</sup><br>房屋结构: 混合结构<br>建筑面积: 588.8600m <sup>2</sup><br>房屋总层数: 2层, 整幢 |



此证书从第10025750号房本分割而来

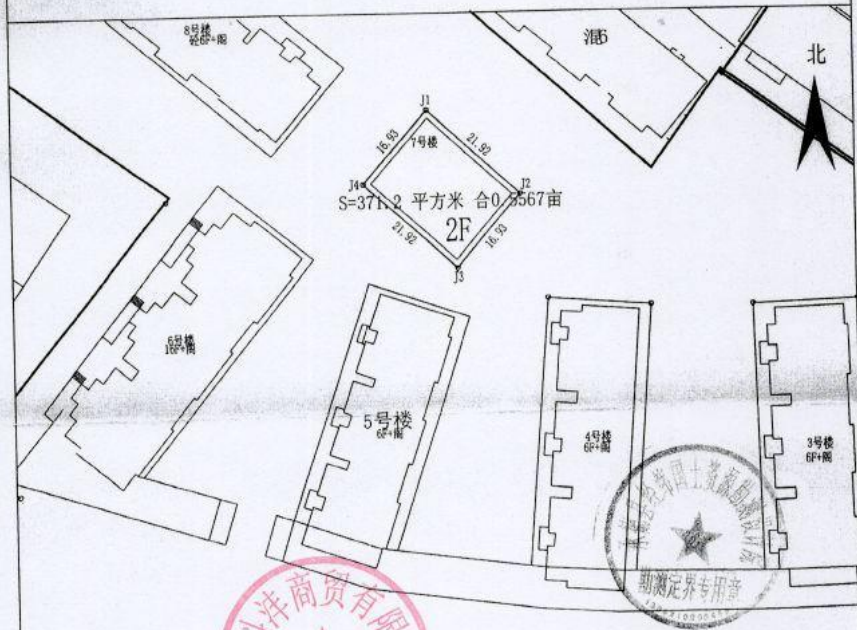




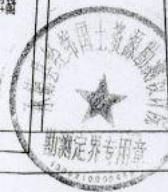
宗地编号:2014020140708

权利人:承德科洋商贸有限公司

地籍图号:4515.60-39597.75



S=371.2 平方米 合0.5567亩



界址点坐标表

| 点号                   | X           | Y            | 边长    |
|----------------------|-------------|--------------|-------|
| J1                   | 4515727.404 | 39597951.661 | 21.92 |
| J2                   | 4515712.797 | 39597968.007 | 16.93 |
| J3                   | 4515700.144 | 39597956.755 | 21.92 |
| J4                   | 4515714.751 | 39597940.41  | 16.93 |
| J1                   | 4515727.404 | 39597951.661 |       |
| S=371.2 平方米 合0.5567亩 |             |              |       |

土地座落:承德县下板城镇中磨村大路乾园住宅楼7栋  
 宗地面积: S=371.2 平方米 合0.5567亩  
 建筑总面积: 588.86平方米  
 本宗建筑面积: 588.86平方米  
 本宗土地面积: 371.16平方米

绘图日期: 2014年9月1日  
 审核日期: 2014年9月1日

1:800

绘图员: 周 蕙  
 审核员: 王兰华

附 图 页

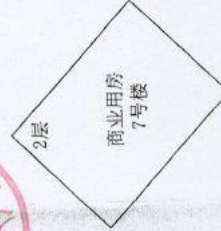
? Autodesk ??????

? Autodesk ??????

???????? Autodesk ?

### 承德科洋商贸有限公司房屋产权图

|      |                  |      |        |        |                      |
|------|------------------|------|--------|--------|----------------------|
| 建筑年代 | 2012             | 结构   | 混合     | 套内建筑面积 |                      |
| 栋号   | 7                | 总层数  | 1      | 共有分摊面积 |                      |
| 户号   | 1                | 所在层次 | 一、二、三层 | 产权面积   | 588.86m <sup>2</sup> |
| 房屋座落 | 承德县下板城镇中磨村大路乾园小区 |      |        | 用途     | 商业                   |







# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130821677372105W

名称 承德祥宇资产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省承德市承德县下板城镇板城大街(原经贸局综合办公楼四楼)  
 法定代表人 何晓健  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 2008年07月09日  
 营业期限  
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。



登记机关



2016年6月20日

限每年1月1日至6月30日  
网上年报公示

企业信用信息公示系统网址: [www.hebseztzyxx.gov.cn](http://www.hebseztzyxx.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何晓健

性别：男

登记编号：13080032

单位名称：承德祥宇资产评估有限  
责任公司

初次登记时间：2008-03-07

年检信息：通过（2018-03-22）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年3月29日

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：王海军

性别：男

登记编号：13080093

单位名称：承德祥宇资产评估有限  
责任公司



初次登记时间：2008-05-05

年检信息：通过（2018-03-22）



(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：

资产评估师  
王海军  
13080093

本人印鉴：



打印时间：2018年3月29日

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://ex.cas.org.cn>