

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：赣地源[吉房估]字(2022)第 057 号

估价项目名称：吉安县庐陵大道附 33 号地上建筑物价值评估

估价委托人：江西吉安长运有限公司

房地产估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：吴文忠 注册号：3620020047

刘 彪 注册号：3620190015

估价报告出具日期：二〇二二年四月七日

致估价委托人函

江西吉安长运有限公司：

承蒙委托，我公司组织注册房地产估价师，对位于吉安县庐陵大道附33号地上建筑物（不含土地使用权）价值进行了估价，价值时点为2022年3月30日。本次估价目的是为委托方了解建筑物价值提供参考依据。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，选用成本法，通过综合分析影响估价对象房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点2022年3月30日满足全部假设和限制条件下的价值为139.44万元，人民币大写：壹佰叁拾玖万肆仟肆佰元整。（评估结果详见下表）

特别提示：

- 1. 本报告仅限于为委托方了解建筑物价值提供参考依据。根据委托方要求，本次估价结果不含建筑物及附属物所占土地使用权价值。
- 2. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司



法定代表人：甘志强
二〇二二年四月七日

建筑物评估结果一览表

附表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	建筑 结构	层数	单价 (元/平方米)	总价(万元)	备注
1	老汽车站	1642.46	砖混	5层	849	139.44	建筑物价格

报 告 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业日期.....	9
附件.....	10
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

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对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)和《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料，以估价委托人提供的资料为准，若提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

(2) 估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格，因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但由于实地查勘仅限于其表面特征，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准，且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

2、未定事项假设

本次估价对象无未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价对象背离事实假设假设。

4、不相一致假设

本次估价设定的估价对象建筑物面积均以委托方提供的资料为准，如与实际不符，则需重新调整评估。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

6、估价报告使用限制

(1) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(2) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(3) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 4 月 7 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7、其他需要说明的事项

(1) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(2) 根据江西吉安长运有限公司的要求，本次评估估价对象为吉安县庐陵大道附 33 号地上建筑物，不包含土地的价值。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托单位：江西吉安长运有限公司

二、房地产估价机构

估价机构：江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

住所：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼

法定代表人：甘志强

营业执照统一社会信用代码：91360100716545145M

资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 59 号

联系人：吴文忠

联系电话：0796-8235391

三、估价目的

为委托方了解建筑物价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象概况

估价对象为位于吉安县庐陵大道附 33 号地上建筑物，根据委托方提供的《房屋所有权证》，总建筑面积为 1642.46 平方米。

2、权益状况

(1) 土地权益状况

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，土地形状较规则，土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

平整)。

(2) 建筑物权益状况

根据委托方提供的资料及注册房地产估价师现场勘查，估价对象为位于吉安县庐陵大道附33号地上建筑物，根据估价人员现场调查情况可知，总建筑面积为1642.46平方米，建筑结构为砖混，所在层数为1-5层。整体均为简单装修，房屋现状保养维护较好。

至价值时点，根据委托方提供的资料及评估人员现场调查，估价对象无地役权等他项权利存在。

五、价值时点

根据估价委托人所出具的委托书及《房地产估价规范》要求，确定价值时点为2022年3月30日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

六、价值类型

本次评估的市场价值是指估价对象于2022年3月30日，在本次估价假设和限制条件下形成的客观合理价格，即市场价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站地中立的产场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、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，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定。房地产价格也同样遵循替代规律，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价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)；

3、《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第三次修正，自2020年1月1日起实施)；

4、《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第三次修正，自2020年1月1日起实施)；

5、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

6、国家、地方等有关法律、行政法规；

7、《委托估价函》、《房屋所有权证》；

8、现场勘察、市场调查所取得的资料。

九、估价方法

1、建筑物估价方法的选择

根据《房地产估价规范》等，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，分析如下：

(1)比较法：估价对象为吉安县庐陵大道附33号地上建筑物，当地无单纯出售地上建筑物案例，无法收集3个以上案例进行比较，故不适宜采用比较法。

(2)收益法：由于此次评估仅为建筑物，未包含建筑物所占土地，当地无建筑物单独出租案例，无法确定收益，故不选用收益法。

(3)成本法：由于此次评估估价对象仅为建筑物部分，地上建筑物成本



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼1726、1810室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

资料比较容易收集，故可采用成本法进行评估。

(4)假设开发法：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，该方法测算出的结果均包含建筑物所占土地价值，由于此次估价对象仅为建筑物部分，未包含建筑物所占土地价值，则不适宜采用假设开发法。

根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经研究，在此次评估中，选取成本法作为本次估价采用的基本方法来求取估价对象价值。

成本法即估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点2022年3月30日的房地产价值为139.44万元，人民币大写：壹佰叁拾玖万肆仟肆佰元整。



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴文忠	3620020047	吴文忠	年 月 日
刘彪	3620190015	刘彪	年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 3 月 30 日

十三、估价作业日期

2022 年 3 月 30 日至 2022 年 4 月 7 日



江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道 1376 号办公楼 1726、1810 室
电话：(0791) 82177808 邮编：330038 传真：(0791) 82177805

附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件