



房地产估价报告

Real estate appraisal report



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

房地产咨询报告

咨询报告编号：赣鼎浩[饶房咨]字(2025)第 01 号

咨询项目名称：因办理收储手续涉及的位于万年县城万盛大道
西侧一处综合用地和地上建筑物、构筑物及附
属设施价值咨询

估价委托人：万年县自然资源局

房地产估价机构：江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郑计华 注册号：3620220004

罗箐 注册号：3620220005

咨询报告出具日期：二〇二五年十月二十六日



致估价委托人函

万年县自然资源局：

承蒙委托，我公司对位于万年县城万盛大道西侧的一处综合用地和地上建筑物、构筑物及附属设施进行了估价，价值时点为2025年10月17日，估价对象房屋建筑面积为5130.75平方米，土地面积为19165.86平方米。本次咨询目的是为委托方办理收储手续而评估综合用地使用权和地上建筑物、构筑物及附属设施市场价值。

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，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，确定估价对象在价值时点2025年10月17日满足全部假设和限制条件下的市场价值为21,149,836元，人民币大写：贰仟壹佰壹拾肆万玖仟捌佰叁拾陆元整。（评估结果详见下表）。

表1 估价结果一览表

序号	产权人	坐落	项目	评估总价（元）	备注
1	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	土地	10924540	详见附表1
2	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	房屋建筑物	8007327	详见附表2
3	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	构筑物及附属设施	2082266	详见附表3
4	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	设施设备	91093	详见附表4
5	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	设施设备搬迁拆装	20300	详见附表5
6	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	苗木	24310	详见附表6
合计	-	-	-	21149836	-

特别提示：

1. 本报告仅限于估价委托人万年县自然资源局办理收储手续使用，不作他用。
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。
3. 评估土地面积以估价委托人提供的《国有土地使用证》为依据；评估房屋建筑面积委托方提供的《房屋所有权证》、《万年汽车站办公楼及停车棚等面积图》为依据。

江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：郑中华

二〇二五年十月二十六日



附表1 土地估价结果一览表

单位：人民币

序号	项目名称	土地证号	产权人	登记用途	评估设定用途	设定土地开发程度	设定土地使用权年期	面积(平方米)	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	万年汽车站地块	万国用(2008)第896号	上饶汽运集团有限公司	综合用地	交通场站用地	五通一平	27年	1266.43	570	721865	-
2	万年汽车站地块	万国用(2008)第898号	上饶汽运集团有限公司	综合用地	交通场站用地	五通一平	27年	7186.87	570	4096516	
3	万年汽车站地块	万国用(2008)第895号	上饶汽运集团有限公司	综合用地	交通场站用地	五通一平	27年	9974.14	570	5685260	
4	万年汽车站地块	万国用(2008)第897号	上饶汽运集团有限公司	综合用地	交通场站用地	五通一平	27年	248.50	570	141645	
5	万年汽车站地块	万国用(2008)第899号	上饶汽运集团有限公司	综合用地	交通场站用地	五通一平	27年	489.92	570	279254	
合计								19165.86		10924540	

1. “五通”指通路、通电、供水、排水、通讯；“一平”指场地平整。

附表2 房屋建筑物估价结果一览表

单位：人民币

序号	建筑物名称	结构	楼层	单位	数量	评估单价(元)	评估总价(元)	备注
1	办公楼	砖混	1-2/2	m ²	337.61	1372	463201	
2	厕所	砖混	1/1	m ²	38.16	1282	48921	
3	检修房	砖混	1/1	m ²	37.93	1241	47071	
4	检修棚2内砖混房1	砖混	1/1	m ²	11.85	893	10582	
5	检修棚2内砖混房2	砖混	1/1	m ²	69.96	945	66112	
6	检修棚3旁房	砖混	1/1	m ²	11.4	995	11343	
7	进站口门卫室	砖混	1/1	m ²	15.8	1106	17475	
8	主楼	钢混	1-7/7	m ²	4592	1595	7324240	
9	出站口门卫室	砖混	1/1	m ²	16.04	1146	18382	
合计					5130.75		8007327	

附表3 构筑物及附属设施估价结果一览表

单位：人民币

序号	名称	结构(材质)	单位	数量	评估价值		备注
					评估单价	评估总价	



1	活动板房	简易房	m'	8.07	130	1049	高 2.45 米
2	充电棚	钢棚	m'	424.19	255	108168	
3	变压器旁护栏	铝合金护栏	m	10.58	96	1016	长 10.58 米、 高 1.20 米、 下含 0.5m 高 水泥围挡
4	围墙 1	砖混	m	132.71	202	26807	高 2.0 米
5	围墙 1 下挡土墙	水泥	m	132.71	202	26807	高 1.30 米
6	停车棚	钢棚	m'	750.19	244	183046	高 7.50 米
7	检修棚 1	钢棚	m'	94.38	223	21047	高 5.65 米
8	检修棚 1 下水沟	水泥	m	14.6	212	3095	高 0.80 米
9	检修棚 1 下水泥路	水泥	m'	42	80	3360	厚度 0.20 米
10	检修棚 1 下铁栏杆	铁栏杆	m	32	50	1600	高 0.90 米
11	检修棚 2	钢棚	m'	235.69	202	47609	高 5.45 米
12	检修棚 3	钢棚	m'	73.2	202	14786	高 5.29 米
13	检修棚 3 下水沟	水泥	m	15.9	299	4754	深 1.20 米
14	检修棚 3 下水泥地	水泥	m'	57	69	3933	厚度 0.20 米
15	检修台	水泥	m ³	12.66	299	3785	2 个
16	门柱	钢混	个	2	564	1128	高 3.3 米
17	进站口棚	钢棚	m'	16.98	106	1800	高 2.95 米
18	铝合金护栏 1	铝合金护栏	m	22	80	1760	高 0.80 米
19	铝合金护栏 2	铝合金护栏	m	59.1	96	5674	高 1.40 米
20	护栏 1	不锈钢护栏	m	148.21	90	13339	高 1.20 米、 下含 0.5m 高 水泥墩
21	护栏 2	不锈钢护栏	m	26.6	106	2820	高 1.50 米、 下含 0.5m 高 水泥墩
22	发班区右边棚	钢棚	m'	49.57	106	5254	
23	主楼旁棚	钢棚	m'	59.48	122	7257	高 4.46 米
24	门卫室旁车棚	钢棚	m'	27.82	106	2949	
25	门卫室旁棚	钢棚	m'	13.81	106	1464	
26	车棚旁水泥围挡	水泥	m	26.9	42	1130	
27	水泥地面	水泥	m'	15225.52	69	1050561	
28	围墙 2	砖混	m	21.83	186	4060	高 2.0 米
29	围墙 3	砖混	m	64.3	159	10224	高 1.50 米
30	围墙 4	砖混	m	110.32	170	18754	高 1.70 米
31	围墙 5	砖混	m	46.61	175	8157	高 1.80 米
32	围墙 6	砖混	m	19.21	181	3477	高 1.90 米
33	室外配套工程	-	m'	18139.92	27	489778	根据土地证、 房产证及测 绘数据
34	进站口铁大门	铁门	m'	17.5	53	928	
35	出站口铁大门	铁门	m'	16.8	53	890	
合计						2082266	



附表4 设施设备估价结果一览表

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估单价(元)	评估总价(元)	备注
1	进站口道闸	5m	个	1	552.00	552	
2	进站口识别门		套	1	1150.00	1150	
3	发班区道闸	5.3*1	个	1	598.00	598	
4	出站大门道闸	5m	个	1	552.00	552	
5	办公楼内液晶显示屏	3.9*2.7	套	1	65625.00	65625	
6	监控(24个画面)		套	1	15442.00	15442	
7	主楼内显示屏		个	3	2207.33	6622	
8	进出闸门		个	1	552.00	552	
合计						91093	

附表5 设施设备搬迁拆装估价结果一览表

序号	名称	计量单位	数量	评估总价(元)	备注
1	主楼上广告牌	个	1	1400	
2	主楼上大字	个	5	2500	
3	办公楼楼上广告牌	个	1	800	
4	x射线检查系统	套	1	250	CX10080T
5	立式空调	台	7	2100	
6	挂式空调	台	17	3400	
7	电动汽车直流充电机	台	4	2600	CL5899-B08
8	电动汽车直流充电机	台	3	1950	HCD4-B120/750
9	变压器	台	1	2650	YB-12/0.4-1080
10	变压器	台	1	2650	
合计				20300	

附表6 苗木估价结果一览表

序号	名称	杆径(cm)	计量单位	数量	评估单价(元)	评估总金额(元)	备注
1	樟树	16-18	棵	7	900	6300	
2	樟树	23-25	棵	13	1120	14560	
3	桑树	24-26	棵	3	1150	3450	
合计				23		24310	-



报 告 目 录

估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、咨询目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业日期	19
估价技术报告（存档）	存档
附件	20
1、估价委托书复印件	
2、估价对象权属证明及相关资料复印件	
3、估价对象区域位置图	
4、估价对象实地查勘情况和相关照片	
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	



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师郑计华、罗箐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、注册房地产估价师罗箐已于 2025 年 10 月 17 日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

估价假设和限制条件

一、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，以委托估价人提供的资料为准，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、我们已对本评估报告中的估价对象进行了实地勘查，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。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，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足，无依据不足假设。

六、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、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

3、本报告估价结果仅作为委托方在本次咨询目的下使用，不得做其他用



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

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、申请执行人、被执行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。

4、本咨询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。

5、本次咨询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 2025 年 10 月 26 日起原则上为壹年。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。

七、其他需要说明的事项

1、本次咨询结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

2、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对房地产估价的影响。

3、本报告测算的是估价对象现状下的房地产市场价格，并没有考虑因城市规划调整、抵押、短期处分、担保、租赁、债务及其他权利对估价对象价值的影响，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对物业价值的影响，因此本报告估价结果仅供参考。

4、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。



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

估价结果报告

一、估价委托人

名称：万年县自然资源局

统一社会信用代码：11360931MB1816351G

地址：万年县万盛大道与建德大街交叉西北角

二、房地产估价机构

估价机构：江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

住所：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1#号楼二单元 8 层 801 号房

法定代表人：郑计华

营业执照统一社会信用代码：913601030790236856

资质级别：叁级

资质证书编号：赣建房评字 1719 号

联系人：卢文

联系电话：(0791) 88503663

三、咨询目的

为委托方办理收储手续而评估综合用地使用权和地上建筑物、构筑物及附属设施市场价值。

四、估价对象

1、估价对象概况

估价对象为上饶汽运集团有限公司位于万年县城万盛大道西侧的综合用地和地上建筑物、构筑物及附属设施。其中土地面积为 19165.86 平方米；房屋总建筑面积为 5130.75 平方。权利人为上饶汽运集团有限公司，其房屋坐



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

落、用途、楼层、建筑结构等情况详见《估价对象房屋情况一览表》。

表 2 估价对象房屋情况一览表

序号	名称	权利人	坐落	房屋用途	产权证号	楼层	建筑结构	建筑面积(m ²)
1	办公楼	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	办公楼	尚未办理	1-2/2	砖混	337.61
2	厕所	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	厕所	尚未办理	1/1	砖混	38.16
3	检修房	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	检修房	尚未办理	1/1	砖混	37.93
4	检修棚 2 内砖混房 1	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	检修棚 2 内砖混房 1	尚未办理	1/1	砖混	11.85
5	检修棚 2 内砖混房 2	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	检修棚 2 内砖混房 2	尚未办理	1/1	砖混	69.96
6	检修棚 3 旁房	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	检修棚 3 旁房	尚未办理	1/1	砖混	11.4
7	进站口门卫室	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	进站口门卫室	尚未办理	1/1	砖混	15.8
8	主楼	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	主楼	万房权证上坊乡字第 03-C0163 号	1-7/7	砖混	4592
9	出站口门卫室	上饶汽运集团有限公司	万年县城万盛大道西侧	出站口门卫室	尚未办理	1/1	砖混	16.04

2、土地基本状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》及估价师现场查勘，本次评估共 5 宗综合用地，土地使用权人均为上饶汽运集团有限公司，座落均为万年县城万盛大道西侧，土地登记用途为综合用地，实际用途为交通场站用地，使用权类型出让，土地使用权总面积为 19165.86 平方米，终止日期 2052 年 10 月 11 日，批准年限 50 年，剩余使用年限 23 年，土地使用年限按出让剩余使用年限 27 年设定。估价对象南临万盛大道，区域主干道，沥青路面，宽 40 米。估价对象四至为东至围墙，南至万盛大道，西至围墙，北至空地，土地形状较规则，现状土地开发程度为红线外“五通”（指通路、通电、供水、排水、通讯），红线内“五通一平”（指通路、通电、供水、通气、通讯及场地平整）。考虑到红线内土地开发费用需计入地上建筑物开发费中，为避免资产重复计算，故评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整。

3、建（构）筑物基本状况



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
 电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

根据估价委托人提供的资料及估价师现场查勘，各估价对象基本状况详见下表。

表 3 估价对象（建筑物）状况一览表

序号	名称	结构	层数	建成年月	计量单位	数量	装饰装修情况	使用及维护状况
1	办公楼	砖混	1-2/2	2004 年 10 月	m ²	337.61	简装	正常使用，维护状况一般
2	厕所	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	38.16	简装	正常使用，维护状况一般
3	检修房	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	37.93	毛坯	正常使用，维护状况一般
4	检修棚 2 内砖混房 1	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	11.85	毛坯	正常使用，维护状况一般
5	检修棚 2 内砖混房 2	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	69.96	毛坯	正常使用，维护状况一般
6	检修棚 3 旁房	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	11.4	毛坯	正常使用，维护状况一般
7	进站口门卫室	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	15.8	简装	正常使用，维护状况一般
8	主楼	砖混	1-7/7	2004 年 10 月	m ²	4592	简装	正常使用，维护状况一般
9	出站口门卫室	砖混	1/1	2004 年 10 月	m ²	16.04	简装	正常使用，维护状况一般

表 4 估价对象（构筑物）状况一览表

序号	名称	结构（材质）	构筑物			单位	数量	建成年月	使用及维护状况
			长（m）	宽（m）	高（m）				
1	活动板房	简易房			2.45	m ²	8.07	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
2	充电棚	钢棚				m ²	424.19	2005 年 9 月	正常使用，维护状况一般
3	变压器旁护栏	铝合金护栏	10.58		1.2	m	10.58	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
4	围墙 1	砖混	132.71		2	m	132.71	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
5	围墙 1 下挡土墙	水泥	132.71		1.3	m	132.71	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
6	停车棚	钢棚			7.5	m ²	750.19	2005 年 9 月	正常使用，维护状况一般
7	检修棚 1	钢棚			5.65	m ²	94.38	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
8	检修棚 1 下水	水泥	14.6	0.8	1.5	m	14.6	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房

电话：(0791) 88503663

邮编：330025

传真：(0791) 88503663

	沟								
9	检修棚 1 下水 泥路	水泥	15	2.8	0.2	m'	42	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
10	检修棚 1 下铁 栏杆	铁栏 杆	32		0.9	m	32	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
11	检修棚 2	钢棚			5.45	m'	235.69	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
12	检修棚 3	钢棚			5.29	m'	73.2	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
13	检修棚 3 下水 沟	水泥	15.9	0.8	1.2	m	15.9	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
14	检修棚 3 下水 泥地	水泥	19	3	0.2	m'	57	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
15	检修台	水泥				m ³	12.66	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
16	门柱	钢混	0.5	0.5	3.3	个	2	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
17	进站口 棚	钢棚			2.95	m'	16.98	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
18	铝合金 护栏 1	铝合 金护 栏			0.8	m	22	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
19	铝合金 护栏 2	铝合 金护 栏			1.4	m	59.1	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
20	护栏 1	不锈 钢护 栏			1.2	m	148.21	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
21	护栏 2	不锈 钢护 栏			1.5	m	26.6	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
22	发班区 右边棚	钢棚				m'	49.57	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
23	主楼旁 棚	钢棚			4.46	m'	59.48	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
24	门卫室 旁车棚	钢棚				m'	27.82	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
25	门卫室 旁棚	钢棚				m'	13.81	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
26	车棚旁 水泥围 挡	水泥				m	26.9	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
27	水泥地 面	水泥				m'	15225.52	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
28	围墙 2	砖混			2	m	21.83	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
29	围墙 3	砖混			1.5	m	64.3	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

30	围墙 4	砖混			1.7	m	110.32	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
31	围墙 5	砖混			1.8	m	46.61	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
32	围墙 6	砖混			1.9	m	19.21	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
33	室外配套工程	-				m'	18139.92	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
34	进站口铁大门	铁门				m'	17.5	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般
35	出站口铁大门	铁门				m'	16.8	2004 年 10 月	正常使用，维护状况一般

至价值时点，估价对象无其他权利限制及约束，本次评估不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

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，本次估价时点为 2025 年 10 月 17 日，故确定价值时点为 2025 年 10 月 17 日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、咨询目的的使用要求。

六、价值类型

估价采用公允价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在熟悉市场情况的买卖双方公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下，一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。本次评估的公允价值是指估价对象于 2025 年 10 月 17 日，在本次估价假设和限制条件下形成的公允价值。

七、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、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在中立的立场上，实事求是、公平公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。

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



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

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。

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、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。

5、最高最佳利用原则

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。



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

八、估价依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)[2015 年 4 月 8 日发布，自 2015 年 12 月 1 日起实施]；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)[2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日起实施]；

3、《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修订，2020 年 1 月 1 日起实施）；

4、《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修订，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，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起实施）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）；

7、《江西省契税具体适用税率等有关事项的方案》（2021 年 7 月 28 日江西省十三届人大常委会第三十一次会议表决通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

8、《江西省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》（2018 年 7 月 27 日省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议修改）；

9、《关于调整全省防空地下室易地建设费收费标准的通知》（赣发改收费[2019]635 号 2019 年 7 月 19 日实施）；

10、《江西省人民政府批转省建设厅省物价局省财政厅〈关于制定江西省征收城市市政公用设施配套费暂行办法的请示〉的通知》（赣府发（1993）13 号 1993 年 3 月 10 日）；

11、《评估委托函》；



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

12、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《万年汽车站办公楼及停车棚等面积图》、《评估申报明细表》复印件等材料

13、估价人员现场勘察、市场调查所取得的资料及估价人员的专业经验。

九、估价方法

本次估价的咨询目的是为委托方办理收储手续而评估建筑物、构筑物及其附属设施、综合用地使用权价值，根据估价委托人确定的咨询目的，以及可能收集到的资料，采用适宜的估价方法进行估价。

1、方法选用分析

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：估价对象实际用途为汽车站用房，所在区域与估价对象类似的直接出售的类似房地产可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，无法收集 3 个以上案例进行比较，故不适宜采用比较法评估。

(2) 收益法：估价对象为独立开发建设的整体房地产，目前土地利用率较低，尚未完全开发，现有收益不能完整反映整体房地产价值，故不适宜采用收益法评估。

(3) 成本法：估价对象为独立开发建设的整体房地产，成本资料比较容易收集，可按该房屋的重新开发建设成本为导向，通过测算其重置成本减去折旧来求取其价值，故可采用成本法进行评估，其中土地采用成本逼近法进行评估。

(4) 假设开发法：假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的待开发房地产，估价对象为已建成的房地产，且为现状利用，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

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。

2、本次选用估价方法定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

$$V=C \times q$$

式中：V — 估价对象在价值时点的建筑物现值；

C—估价对象建筑物重置价格或重建价格；

q — 建筑物成新率（%）。

十、估价结果

根据咨询目的，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 2025 年 10 月 17 日的房地产价值为 21,149,836 元，人民币大写：贰仟壹佰壹拾肆万玖仟捌佰叁拾陆元整。（评估结果表 1 估价结果一览表）。



江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

地址：南昌市西湖区团结路 88 号江信国际和谐花园第 1 号楼二单元 8 层 801 号房
电话：(0791) 88503663 邮编：330025 传真：(0791) 88503663

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
郑计华	3620220004	 郑计华	2025年10月26日
罗箐	3620220005	 罗箐	2025年10月26日

参加估价过程的资产评估师

姓名	签名	签名日期
罗箐	罗箐	2025年10月26日

十二、实地查勘期

2025 年 10 月 17 日

十三、估价作业日期

2025 年 10 月 17 日至 2025 年 10 月 26 日

