

房地产估价报告

估价项目：鄱阳县长途汽车运输有限公司了解房地产价值

委托方：鄱阳县长途汽车运输有限公司

估价方：上饶市海川房地产评估有限公司

估价人员：刘小亮、李新主

估价作业日期：2015年1月1日至2015年1月20日

估价报告编号：饶海川[2014]估字第409号

上饶市海川房地产评估有限公司

目 录

- 1、致委托方函
- 2、房地产评估明细表
- 3、估价师声明
- 4、估价的假设和限制条件
- 5、房地产估价报告
- 6、房地产估价对象照片
- 7、委估房产证书复印件
- 8、估价机构营业执照复印件
- 9、估价机构资质证书复印件
- 10、房地产估价师证书复印件

上饶市海川房地产评估有限公司

致委托方函

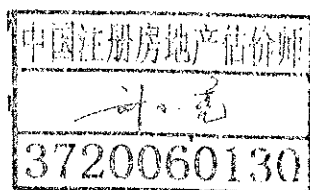
鄱阳县长途汽车运输有限公司：

受贵单位的委托，我们对位于鄱阳镇大芝路的房地产进行了评估。根据委托方的要求，本次估价目的是为了确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产价值，并确定估价时点为 2015 年 1 月 1 日。

根据委托内容、估价目的以及国家的有关规定，遵循估价原则，按照估价程序，估价人员在现场查勘的基础上，依据《房地产估价规范》及相关政策法规和我们所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象于估价时点时（2015 年 1 月 1 日）公开市场条件下的房地产抵押评估价值为 47,060,403.00 元（取整）。大写人民币肆仟柒佰零陆万零肆佰零叁元整。详见《房地产估价结果明细表》。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2016 年 1 月 19 日止。另请特别关注本报告中的价值内涵和估价假设。

机构负责人签字：



上饶市海川房地产评估有限公司

2015 年 1 月 20 日



上饶市海川房地产评估有限公司

《房地产估价结果明细表》

委托方：鄱阳县长途汽车运输有限公司

单位：人民币

序号	房屋所有权证号	坐落	所有权人	结构	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估重置 单价	成新 率(%)	评估净 值单价	合 计
1	波房权证鄱阳镇字第 2040037 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-5	/	1184.4	1100	85	935.0	1,107,414
2	波房权证鄱阳镇字第 2040040 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1	/	15.7	900	85	765.0	12,011
3	波房权证鄱阳镇字第 2040038 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	框架	1	/	1234.22	1200	90	1080.0	1,332,958
4	波房权证鄱阳镇字第 2040039 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	框架	1-2	/	890.48	1000	85	850.0	756,908
5	波房权证鄱阳镇字第 2040036 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-2	/	592.68	900	85	765.0	453,400
6	波房权证鄱阳镇字第 2040035 号	鄱阳镇大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-2	/	592.68	900	85	765.0	453,400
7	未办理产权证两处一层建筑物	鄱阳镇芝阳路新车站内	江西省鄱阳县交通局	框架	1	/	797.9	950	80	760.0	606,404
8	未办理产权证两处二层建筑物	鄱阳镇芝阳路新车站内	江西省鄱阳县交通局	框架	1-2	/	2,789.07	950	80	760.0	2,119,693
房 产 小 计							8,097.13	/			6,842,188
其中	鄱阳县长途汽车运输有限公司						4,510.16				4,116,091
	江西省鄱阳县交通局						3,586.97				2,726,097

上饶市海川房地产评估有限公司

序号	土地证号	坐落	使用权人	用途	类型	终止日期	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)		合计
1	波国用(99)字第117号	大芝路	鄱阳县长途汽车运输有限公司	交通用地	出让	2005年3月27日	12576.7	1450		18,236,215
2	未办理国有土地证	大芝路	江西省鄱阳县交通局	/	/	/	15160	1450		21,982,000
土地小计							27736.7	/		40,218,215
房 地 产 合 计										
其中	鄱阳县长途汽车运输有限公司									22,352,306
	江西省鄱阳县交通局									24,708,097

备注：其他需要说明的事项

- 1、土地小计中估价对象2的土地面积及权属状况以委托方提供的《平面布置图》为依据；
- 2、房产小计中估价对象7-8的建筑面积及权属状况以委托方提供的《平面布置图》为依据；
- 3、土地小计中估价对象1的土地终止日期至2005年3月27日截止，如有变动，请及时通知本公司进行修改更正，报告的最终解释权为本评估机构所有，土地产权以国有土地部门为准。

评估人员：刘小亮、李新主



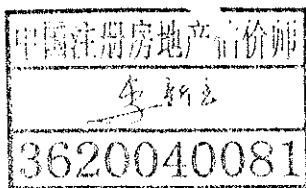
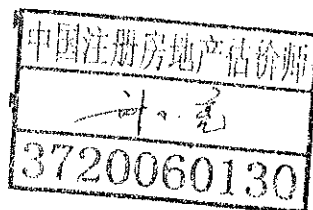
上饶市海川房地产评估有限公司

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 CB/T50291-1999《房地产估价规范》，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，但仅限于对估价标的物的外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任以及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有除本估价机构以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 8、本估价报告依据了委托方提供了相关资料，委托方对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、在估价报告中，我们对知悉的法定优先受偿权利情况、抵押物变现能力情况、报告使用提示等作了详细的分析与阐述，应认真予以关注和阅知。
- 10、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告的最终解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师：



2015年1月20日

估价的假设和限制条件

（一）估价报告结论成立的假设条件

- 1、委托方提供的资料真实、合法、完整有效。
- 2、假设估价对象处于完全公开市场条件。
- 3、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格价值报告，未考虑强制处分、快速变现等特殊交易方式带来的影响。
- 5、假定估价对象在估价时点的状况与完成实地查看之日的状况一致。
- 6、假设估价对象按照现状用途持续使用的状态下进行评估。
- 7、假设估价对象合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付完相关税费。
- 8、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律、法规。

（二）估价报告使用的限制条件

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本估价报告是按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正或重新评估。
- 3、本报告有效时为一年，如超过有效期或估价时点之后，以及有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新评估。
- 4、本估价报告结果是对估价对象于估价时点房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑估价时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。
- 5、本估价报告依据了委托方及产权方提供的相关资料，委托方及产权方应对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责，如以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使评估人员在报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托方及产权方承担。

上饶市海川房地产评估有限公司

房地产估价报告

饶海川[2014]估字第 409 号

一、委托估价方:

鄱阳县长途汽车运输有限公司

二、受托估价方:

名称: 上饶市海川房地产评估有限公司

地址: 上饶市信州区三清山中大道 58 号 1 栋 1 单元 801 室

法定代表人: 刘小亮

资格等级: 叁级

资格证书编号: 赣建房评字第 184 号

三、估价对象:

委估房地产位于鄱阳镇大芝路房产, 房屋及土地所有权人为江西省鄱阳县交通局及波阳县长途汽车运输有限公司所有, 估价对象具体情况详见下表:

序号	房屋所有权证号	坐落	所有权人	结构	所在层数	用途	建筑面积(m ²)
1	波房权证鄱阳镇字第 2040037 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-5	/	1184.4
2	波房权证鄱阳镇字第 2040040 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1	/	15.7
3	波房权证鄱阳镇字第 2040038 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	框架	1	/	1234.22
4	波房权证鄱阳镇字第 2040039 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	框架	1-2	/	890.48
5	波房权证鄱阳镇字第 2040036 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-2	/	592.68
6	波房权证鄱阳镇字第 2040035 号	鄱阳镇大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	砖混	1-2	/	592.68
7	未办理产权证两处一层建筑物	鄱阳镇芝阳路新车站内	江西省鄱阳县交通局	框架	1	/	797.9
8	未办理产权证两处二层建筑物	鄱阳镇芝阳路新车站内	江西省鄱阳县交通局	框架	1-2	/	2789.07
房产小计 (其中: 长途运输公司: 4510.16; 交通局: 3586.97)							8097.13
序号	土地证号	坐落	使用权人	用途	类型	终止日期	土地面积(m ²)

上饶市海川房地产评估有限公司

1	波国用(99)字第117号	大芝路	波阳县长途汽车运输有限公司	交通用地	出让	2005年3月27日	12576.7
2	未办理国有土地证	大芝路	江西省鄱阳县交通局	/	/	/	15160
土地小计(其中:长途运输公司:12576.7;交通局:15160)							27736.7

四、估价目的:

为委托方了解房地产市场价值提供价格参考依据。

五、估价时点:

2015年1月1日

六、价值定义:

本报告中房地产市场价值为房地产在估价时点的市场价值。

七、估价依据:

1、委托估价函

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

3、《中华人民共和国土地管理法》;

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;

5、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《平面布置图》

复印件;

6、评估人员现场实地勘察收集的资料

7、鄱阳县基准地价。

八、估价原则:

1、合法原则:

即以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提条件。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

上饶市海川房地产评估有限公司

2、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的现状、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款

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、替代原则：

估价结果不得明显偏离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，其价格会相互牵制而趋于一致。

5、估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据委估对象的特点及估价目的。

本次房产评估采用成本法进行评估：

成本法，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次选取成本法计算公式：

积算价格＝土地的重新取得价格＋建筑物的重新购建价格－建筑物的折旧

土地评估采用基准地价系数修正法：

上饶市海川房地产评估有限公司

基准地价系数修正法，它是指求取待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得出待估宗地客观价格的方法。其基本公式为： $V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$

式中：V—土地价格；

V_{1b} —某一用途在某一土地级别上的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数。

十、估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点时的市场价值为47,060,403.00元。大写人民币肆仟柒佰零陆万零肆佰零叁元整。详见《房地产估价结果明细表》。

十一、估价日期：

2015年1月1日

十二、估价人员：

注册房地产估价师：刘小亮、李新主

十三、估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

上饶市海川房地产评估有限公司

附件:

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《平面布置图》复印件;
- 2、委估对象现场照片
- 3、估价机构营业执照复印件;
- 4、估价机构资格证书复印件;
- 5、房地产估价师执业证复印件。

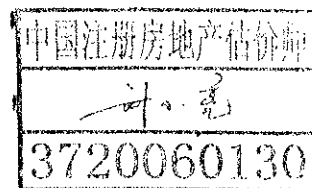
房地产估价师:

注册证书号

签名

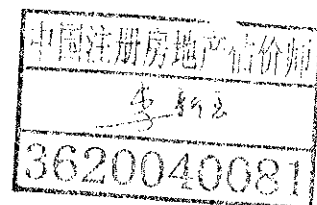
刘小亮

3720060130



李新主

3620040081



上饶市海川房地产评估有限公司

