


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3636060005202200115
合同编号:	赣惠普2022第107号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	赣惠普评报字[2022]第107号
报告名称:	黄山长运有限公司拟转让资产事宜涉及的该公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产资产评估报告
评估结论:	7,033,803.39元
评估机构名称:	江西惠普资产评估事务所有限责任公司
签名人员:	夏斌 (资产评估师) 会员编号: 36020012 陈宁波 (资产评估师) 会员编号: 36210027
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年10月27日

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有人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.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
资产评估报告附件.....	23

资产评估报告声明

一、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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、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、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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑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付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

黄山长运有限公司拟转让资产事宜涉及的该公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产·资产评估报告

产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

黄山长运有限公司拟资产收储事宜涉及的该公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产

资产评估报告摘要

赣惠普评报字[2022]第 107 号

黄山长运有限公司：

江西惠普资产评估事务所有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对黄山长运有限公司拟资产收储事宜涉及的该公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据黄山长运有限公司与本公司签订的资产评估委托合同，委托本公司对拟资产收储事宜涉及的黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产进行评估。

二、评估目的：根据黄山长运有限公司 2022 年 10 月 25 日印发的“黄运综字(2022)42 号”《第十七次办公会议纪要》，拟与黄山市徽州区政府洽谈有关收储事宜，因此特委托本公司对黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产进行评估。

三、评估对象：黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产。

四、评估范围：黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站建筑面积为 2,460.34 平方米 2 栋房屋、面积为 6,604.10 平方米的出让综合（交通）用地及 9 项构筑物（其中：2 项已拆除无实物）。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2022 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次采用成本法进行评估，对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法评估，对土地使用权采用成本逼近法进行评估。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续经营的假设前提下的成本

法评估结论如下：

资产账面价值为 2,806,899.75 元，评估价值 7,033,803.39 元，评估价值较账面价值评估增值 4,226,903.64 元，增值率为 150.59%，具体明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、房屋建筑物	680,298.08	3,159,928.68	2,479,630.60	364.49
二、构筑物及其他辅助设施	41,365.96	409,094.40	367,728.44	888.96
三、土地使用权	2,085,235.71	3,464,780.31	1,379,544.60	66.16
小计	2,806,899.75	7,033,803.39	4,226,903.64	150.59

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估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，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

确定纳入评估范围的资产不存在产权纠纷，否则由委托方承担责任。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（七）重大期后事项

根据承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况
本次评估没有评估程序受限的情形。

(九) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

确定纳入评估范围的资产不涉及担保及其或有负债(或有资产)等事项。

(十) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一) 本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

(十二) 本次对相应资产采用了含税价值进行评估。

(十三) 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- 3、对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告”,本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即从2022年9月30日起至2023年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日:本评估报告正式提出日期为2022年12月25日,为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

黄山长运有限公司拟资产收储事宜涉及的该公司位于安徽省黄

山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产

资产评估报告正文

赣惠普评报字[2022]第 107 号

黄山长运有限公司：

江西惠普资产评估事务所有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对黄山长运有限公司拟资产收储事宜涉及的黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产在 2022 年 9 月 30 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、产权持有人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

本次资产评估项目的委托人为黄山长运有限公司，产权持有人为黄山长运有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人及产权持有人概况

名称：黄山长运有限公司

统一社会信用代码：91341000786506512M

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

地址：安徽省黄山市屯溪区新潭齐云大道东侧

法定代表人：齐国强

注册资本：4,000.00 万元人民币

经营期限：2006 年 3 月 17 日至 2056 年 3 月 17 日

经营范围：班车客运、包车客运；出租客运、旅游客运；高速客运、快速客运；道路客运站场，旅客行包托运，小件快运经营；物流服务；汽车(不含九座以下乘用车)及汽车配件销售；轮胎、润滑油销售；二类机动车维修；住宿；餐饮服务；国内各类广告设计、制作、发布、代理。网络预约出租汽车经营服务，汽车租赁，城市公交、城乡公交，充电设施管理，旅游信息咨询服务；订房、票服务；会务服务；预包装食品兼散装食品批发、零售；办公设备、文化办公用品、电脑配件、数码电

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的规定，本报告其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一人。

二、评估目的

确定黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产于评估基准日的市场价值，为黄山长运有限公司拟资产收储提供价值参考意见。

根据黄山长运有限公司 2022 年 10 月 25 日印发的“黄运综字〔2022〕42 号”《第十七次办公会议纪要》，拟与黄山市徽州区政府洽谈有关收储事宜。根据黄山长运有限公司与本公司签订的资产评估委托合同，委托本公司对拟资产收储事宜涉及的黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站建筑面积为 2,460.34 平方米 2 栋房屋、面积为 6,604.10 平方米的出让剩余年限为 34.92 年综合（交通）用地及 9 项构筑物（其中：2 项已拆除无实物）。

（二）对评估结果影响较大的单项资产或资产组合的情况

对评估结果影响较大的资产包括房屋建筑和土地使用权。具体情况如下：

1、固定资产

纳入本次评估的固定资产全产为建筑物类资产，评估基准日账面原值为 3,224,299.71 元，账面净值为 721,664.04 元。具体情况如下：

（1）房屋建筑物

纳入本次评估的房屋建筑物共计 4 项，其中 2 项为费用性挂账，评估基准日账面原值为 2,743,339.71 元，账面净值为 680,298.08 元，主要包括徽州区岩寺车站站房、岩寺车站停车棚等。房屋建筑物主要修建于 1990 年，分别为框架、混合结构，建筑面积为 2,460.34 平方米 2 栋房屋。经现场查勘其可见维护保养状况较好，均可达到目前使用及相关要求。经评估人员了解上述房屋建筑物不存在抵押、担保、查封等事

项。

(2) 构筑物及其附属设施

纳入本次评估的构筑物及其附属设施共计 9 项，其中 2 项已拆除、无实物，评估基准日账面原值为 480,960.00 元，账面净值为 41,365.96 元，主要包括厂区路面、地沟、地槽及围墙等。构筑物及其附属设施主要修建于 1990-2003 年，经现场查勘其构筑物可见部分维护保养较好，均可达到目前配套及相关要求。

2、土地使用权

纳入本次评估的土地 1 宗，为黄山长运有限公司所有，评估基准日账面值为 2,085,235.71 元，土地剩余使用年限为 34.92 年。土地登记情况如下：

权证编号	土地使用权人	土地位置	使用权性质	土地用途	取得日期	土地面积 (m ²)
徽国用(2007)第 285 号	黄山长运有限公司	黄山市徽州区永佳大道西侧	出让	综合(交通)用地	2007 年 8 月	6,604.10

(三) 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估未申报无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

(二) 价值类型定义

市场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正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2022 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1、黄山长运有限公司 2022 年 5 月 26 日下发的“饶运办字（2022）19 号”《黄山长运有限公司第三次办公会议纪要》；

2、黄山长运有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；

6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；

- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 709 号，[2019]）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；
- 12、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
- 14、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）；
- 16、《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》财税[2016]46 号；
- 17、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 18、他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

- 1、《营业执照》；
- 2、房地产权证、土地使用权证；
- 3、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、2018 版《安徽省建设工程计价定额》（共用册）；
- 2、2018 版《安徽省建筑工程计价定额》；
- 3、2018 版《安徽省装饰装修工程计价定额》；
- 4、2018 版《安徽省市政工程计价定额》（上、中、下三册）；
- 5、2018 版《安徽省安装工程计价定额》；
- 6、2018 版《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规则》；
- 7、2018 版《安徽省建设工程费用定额》；《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 8、《城镇土地估价规程》；
- 9、《徽州区城区、乡镇基准地价和集体建设用地、集体农用地基准地价以及城区标定地价成果（2020）》；
- 10、《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》皖政〔2020〕32 号文件；
- 11、国家统计局公布的全国历年物价指数、分行业工业生产者出厂价格指数
- 12、评估人员网上询价及市场调查资料。

（六）其他参考依据

- 1、江西惠普资产评估事务所有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
- 2、产权持有人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 3、委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 4、委托人及产权持有人承诺函；

U
U
U
U
U
U
U
U
U
U
U

5、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

6、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称成本法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：成本法。评估方法选择理由如下：

1、采用成本法进行评估，各项单项资产的价值根据其具体情况选用适当的具体的评估方法得出，最终求和得出委估资产的评估值。评估基准日各项资产可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足所需的资料，可以对资产展开全面的清查和评估，因此本次评估适用成本法。

2、收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产组的价值在于预期资产组未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现资产组价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，委估资产为徽州区岩寺车站房屋建筑物、土地等资产，为汽车站经营用房地产，在市场上没有类似出租的房地产，无法取得租金收益，故本次评估不适用收益法。

3、市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考资产与目标资产的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估资产一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的资产付出多少价格。但是由于市场上没有与委估资产相同或相似的交易案例，没有合理的市场定价可以作为委估资产市场价值的参考。因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用成本法进行评估。

（二）评估方法的介绍

根据本次评估目的，对委估的资产采用成本法进行评估，具体方法如下：

1、房屋建筑物类资产的评估方法

（1）评估方法的选择

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

（2）重置成本法

重置成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新开发或建造委估对象的各项成本费用，求得委估对象在评估时点的价值。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安工程造价+前期规费+其它费用+资金成本+合理的利润

评估人员根据被评估房产的具体特点和产权持有人提供工程施工图纸、工程预决算等资料，选用以下方法确定建安工程费。

a.评估项目决算资料完整，采用预决算调整法评估，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程定额、费率将其调整为按现价计算的建筑工程重置造价。

b.评估项目竣工资料缺少，建成年代久远，采用重编预算法，即对于一些施工年代久远、维修改造频繁、相关资料缺乏、可比性较差的建筑物，根据通过调研获得相应技术指标，按照当地、行业通用做法，计算工程量，采用当地、行业现行定额，重新编制施工预算书，确定被评估建筑物的建安工程费。

c.一般非主要建筑物的重置造价，根据有关资料及当地的造价水平评定估算。

d.构筑物及附属设施的评估，参照上述（a）、（b）、（c）评估方法确定重置造价。

②前期费用及其他费用

评估人员到有关建设管理部门调查咨询，取得现行的各项费用取费费率标准及政策性文件等资料，确定前期费用及其他费用。

具体见下表：

序号	取费项目	取费基础	计取标准		
			费率 (%)	按建筑面积 (m ² /元)	取费依据
1	建设单位管理	工程投资额	2.00%	/	财建[2016]504号
2	前期工作咨询费	工程投资额	0.70%		《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价
2	工程监理费	工程投资额	2.00%	/	

3	工程勘察设计费	工程投资额	2.00%	/	格的通知》(发改价格(2015)299号)
4	招标代理费	工程投资额	0.55%	/	
	合 计	---	7.25%		

③建设期资金成本：

综合考虑被评建筑物的工程量及所需正常工期，并假设建设期内建设资金均匀投入，根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年9月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.30%，计算建设期资金成本。

合理的利润确定

依据黄山市类似房产开发项目利润情况来确定合理的利润。

(2) 综合成新率的确定

①理论成新率（年限法成新率）

基本计算公式如下：

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100% 或

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

其中经济使用年限除考虑其建（构）筑物耐用年限外，还结合考虑房屋大修情况等。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及相关规定，本次评估确定建（构）筑物的经济使用年限为：

1) 建筑物：

框架结构 使用年限60年；

砖混结构 使用年限50年；

砖木结构 使用年限30年；

钢架结构 使用年限10年；

2) 构筑物

砼结构等 使用年限10-30年。

②技术勘察成新率（打分法成新率）

打分法成新率是通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、

通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

打分法成新率=结构部分打分值×权数+装修部分打分值×权数+安装部分打分值×权数

现场打分表为：

项目		标准分数	评定分数
结构 G	1 地基基础	25	
	2 承重构件	25	
	3 非承重构件	15	
	4 屋面	20	
	5 楼地面	15	
小计 :G= (1+2+3+4+5) × 权重			
装饰 S	6 门窗	25	
	7 外粉饰	20	
	8 内粉饰	20	
	9 顶棚	20	
	10 细木装修	15	
小计:S= (6+7+8+9+10) × 权重			
设备 B	11 水卫	50	
	12 电照	50	
小计: B= (11+12) × 权重			
评定分数 (A) : A= (G+S+B) × 100%			

权重系数表为：

结构类型	钢砼结构			砖混结构			砖木结构			其他结构		
	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备
一层	0.80	0.10	0.10	0.65	0.20	0.15	0.75	0.15	0.10	0.85	0.10	0.05
二、三层	0.75	0.12	0.13	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四~六层	0.70	0.15	0.15	0.55	0.20	0.25						
七层以上	0.75	0.12	0.13									

③综合成新率

对纳入评估范围房屋，其综合成新率是根据使用年限法、打分法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

④对其他情况产生时综合成新率的合理判断

a. 经评估人员现场查勘后，认为能基本正常安全使用的建(构)筑物，其成新率一般不低于 30%；

b. 如果耐用年限算法、现场观察法计算出的成新率差距较大时，经评估人员分析原因，凭专业判断修正后，取较为相对合理的成新率；

c. 受现场条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用耐用年限算法为主的方法确定其成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

2、土地使用权的评估方法

(1) 评估方法的选择

评估方法的选择应按照《资产评估执业准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据待估宗地实际状况，本次估价拟采用成本逼近法和基准地价系数修正法来测算待估宗地地价。本次评估方法选择上有以下考虑：

①剩余法：由于待估宗地不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构建筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，因此不适宜采用剩余法评估；

②收益还原法：由于评估对象未来收益不易准确量化，考虑到评估的可操作性，本次评估不选用收益还原法；

③市场比较法：由于待估宗地所处区域没有相类似的市场交易案例，故不宜采用市场比较法；

④基准地价系数修正法：委估宗地位于基准地价范围内，且近期进行了更新，故采用该方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V_s = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times (1 + K_1) = (V_E + R_3) \times (1 + K_1)$$

式中： V_s —估价价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费	T—税费
R_i —利息	R_2 —利润
R_3 —土地增值	V_E —土地成本价
K_i —区位修正	

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估交通用地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估交通用地在估价基准日价格的方法。

其公式为：

$$\text{地价} = \text{【}P1b \times (1 + \sum K) \times K_j \pm D\text{】}$$

式中： $P1b$ ——某用途、某级别的基准地价

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他系数修正

D ——开发程度修正

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，采用成本法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者其许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估企业资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待估资产、负债造成重大不利影响。

4、资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

5、方向一致假设：是假定产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

6、政策一致假设：是假定产权持有人未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

8、数据真实假设：产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续经营的假设前提下的成本法评估结论如下：

资产账面价值为 2,806,899.75 元，评估价值 7,033,803.39 元，评估价值较账面价值评估增值 4,226,903.64 元，增值率为 150.59%。具体明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、房屋建筑物	680,298.08	3,159,928.68	2,479,630.60	364.49
二、构筑物及其他辅助设施	41,365.96	409,094.40	367,728.44	888.96
三、土地使用权	2,085,235.71	3,464,780.31	1,379,544.60	66.16
小计	2,806,899.75	7,033,803.39	4,226,903.64	150.59

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

评估值增减原因分析：

总资产评估价值为 7,033,803.39 元，比账面值增值 4,226,903.64 元，增值率为 150.59%。增减值原因如下：

(1) 房屋及构筑物评估增值 2,847,359.04 元，增值率为 394.55%，主要由于：房屋建筑物建筑建成时间较长，账面成本很低，近几年人工费及材料费不断上涨，本次评估采用重置成本法评估，是增值的主要原因。

(2) 土地使用权评估增值 1,379,544.60 元，增值率为 66.16%，主要由于：土地取得的年代较久远，取得价格较低，近几年土地价格不断上涨，是评估增值的主要原因。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估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，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

确定纳入评估范围的资产不存在产权纠纷，否则由委托方承担责任。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(六) 重大期后事项

根据承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(七) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有评估程序受限的情形。

(八) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

确定纳入评估范围的资产不涉及担保及其或有负债（或有资产）等事项。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十) 本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

(十一) 本次资产采用了含税价值进行评估。

(十二) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产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使用范围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；

(三) 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、行政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；

(四) 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；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章、并经委托方的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日时，对黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站房地产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论；

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告正式提出日期为2022年12月25日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：江西惠普资产评估事务所有限责任公司

资产评估师：


资产评估师
36020012

资产评估师：


资产评估师
陈宁波
36210027

二〇二二年十二月二十五日