

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202401106
合同编号:	中铭评合字[2024]第2118号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第2173号
报告名称:	上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物市场价值
评估结论:	11,834,274.22元
评估报告日:	2024年08月10日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	蔡爱明 (资产评估师) 会员编号: 36190023 王荷花 (资产评估师) 会员编号: 36160006
 (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。

备案回执生成日期: 2024年09月09日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物市场价值

资产评估报告

中铭评报字[2024]第 2173 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二四年八月十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
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	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25



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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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。

上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物市场价值
资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 2173 号

江西萍乡长运有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位（以下简称“萍乡长运”）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，对上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于 2024 年 5 月 31 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 2024 年 4 月 26 日《萍乡长运党委第九次扩大会议会议纪要》显示，上栗县人民政府拟对江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地进行收储，需对江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物进行评估。

二、评估目的：合理确定江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于评估基准日的市场价值，为上栗县人民政府拟实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象：江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于评估基准日的市场价值。

四、评估范围：江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 5 月 31 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：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在特定的假设前提下的成本法评估结论如下：



委估江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物评估值为 1,183.43 万元，大写金额为人民币壹仟壹佰捌拾叁万肆仟叁佰圆整。

金额单位：万元

序号	科目	账面价值	评估价值	增值率%
1	房屋建筑物暨构筑物	207.15	519.21	150.64
2	土地使用权	252.02	664.22	163.56
	合计	459.17	1,183.43	157.73

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者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者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在持续经营假设条件下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，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

根据萍乡长运的承诺，确定纳入本次评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。据此承诺，本项目以资产无任何产权瑕疵为假设前提对资产进行评估，未考虑产权瑕疵因素对评估结论可能产生的影响。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据萍乡长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。据此承诺，本项目以资产无任何未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素为假设前提对资产进行估值，未考虑可能存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素对评估结论可能产生的影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估无重要的利用专家工作及相关报告的情况。



（六）重大期后事项

根据萍乡长运的承诺，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

评估过程中，评估专业人员对所评估构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了构筑物内部情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除以上事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制的情形或者出现其他影响资产核实的事项。

（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

根据萍乡长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（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。

根据萍乡长运的承诺，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、完整性是委托方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）纳入评估范围内的构筑物第 10 项维修间，是由租户欧阳娇购建，根据欧阳娇与江西萍乡长运有限公司（原名为萍乡市长途汽车运输有限公司）于 2008 年 5 月 12 日签订的《房屋场地租赁合同》，租赁期自 2008 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，租赁期满后欧阳娇所建的房屋及不动产无偿移交给萍乡长运、产权归萍乡长运所有；纳入评估范围内的构筑物第 9 项电器维修间，是由租户欧阳辉煌购建，根据欧阳辉煌与江西萍乡长运有限公司于 2014 年 1 月 1 日签订的《场地租赁合同》，合

同期满或不再经营及政府责令停业时须立即终止合同，欧阳辉煌所建固定设施无偿移交给萍乡长运，目前萍乡长运上栗站已经停止运营。江西萍乡长运有限公司郑重承诺：上述两项资产产权不存在任何产权瑕疵，产权归萍乡长运所有。

（十二）本次评估上栗站站房面积及上栗站所处土地面积源自 2024 年 8 月 1 日更换的最新的赣（2024）上栗县不动产权第 0020548 号不动产权证，该不动产权证为评估基准日期后办理，新证证载房屋面积为 3692.09 平方米、土地面积为 17760 平方米；原证栗房权证上栗镇字第 10210011 号证载房屋面积为 3941.34 平方米、土地面积为 17760 平方米。

（十三）萍乡长运于评估基准日执行一般纳税人，本次对委估资产采用了含税价值进行评估。

（十四）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。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

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 2024 年 5 月 31 日起至 2025 年 5 月 30 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，萍乡长运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 2024 年 8 月 10 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。

上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限
公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物市场价值
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 2173 号

江西萍乡长运有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵单位（以下简称“萍乡长运”）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，对上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于 2024 年 5 月 31 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暨产权持有人为江西萍乡长运有限公司。

（一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：江西萍乡长运有限公司（以下简称“萍乡长运”）

统一社会信用代码：91360301550852865E

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江西省萍乡市经济开发区安源中大道 10 号（金三角商贸城安源长途汽车站）

法定代表人：罗世胜

注册资本：7000 万元人民币

营业期限：2010-01-29 至 2060-01-28

经营范围：县内班车客运，县际班车客运，市际班车客运，省际班车客运，县内包车客运，县际包车客运，市际包车客运，省际包车客运，客运出租运输，县内定线旅游，县际定线旅游，县内非定线旅游，县际非定线旅游，一类机动车维修（大中型货车），二类机动车维修（大中型客车）（限分支机构经营），汽车配件及轮



胎销售，停车服务，国内贸易，货物装卸，车内户外广告制作、发布，房地产开发，物业管理（以上两项须凭资质证经营）；代理机动车辆保险、承运人责任险、人身保险意外险、旅客平安险，机动车安全技术检验，机动车辆综合性能检测，汽车租赁，公交汽车客运，汽车充换电设施服务。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本项目评估委托人以外的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

（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

根据 2024 年 4 月 26 日《萍乡长运党委第九次扩大会议会议纪要》，上栗县人民政府拟对江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地进行收储。

本项目评估目的为合理确定江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于评估基准日的市场价值，为上栗县人民政府拟实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

评估对象为江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物于评估基准日的市场价值。

评估范围为江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物，具体范围以产权持有人填报的资产评估申报表为准，产权持有人以盖章的形式确认。

（二）纳入评估范围内资产状况

纳入评估范围内的资产包括房屋建筑物类资产及土地。

1. 房屋建筑物类资产



纳入评估范围内的房屋建筑物类资产账面原值为 3,472,952.90 元，账面净值为 2,071,478.51 元。

其中：房屋 1 项，系萍乡长运上栗站老站站房，为框混结构，建成于 2002 年，面积合计 3,692.09 平方米，产权证号为赣（2024）上栗县不动产权第 0020548 号，证载权利人均均为萍乡长运；构筑物及其他辅助设施共 10 项，主要包括围墙、地面硬化、钢棚及汽修间等，为砖混结构或钢结构等，分别建成于 2002-2016 年之间。

2. 土地

委估土地一宗，原始入账价值为 3,707,115.85 元，账面值为 2,520,214.69 元，产权证号为赣（2024）上栗县不动产权第 0020548 号，证载权利人为萍乡长运，土地面积为 17,760.00 平方米，土地用途为出让交通用地，终止使用日期为 2055/1/18，土地使用年限为 50 年。

委估资产均位于萍乡市上栗县李畋大道，委估资产目前均处于闲置状态。

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。

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 2024 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是萍乡长运根据以下具体情况协商择定的：



1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 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。
3. 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。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 2024年4月26日《萍乡长运党委第九次扩大会议会议纪要》；
2. 江西萍乡长运有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《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）；
2. 《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）；
3. 《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）；（企业价值此条保留、单项资产、资产组此条删除）
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；
6. 《国有资产评估管理办法》（根据2020年11月29日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）
9. 《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）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；



11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
16. 《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通过）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）
18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
20. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；
21. 其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—不动产》（中评协[2017]38号）；



8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35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. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；
 14. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
 16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 17. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
 18. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协（2011）230号）；
 19. 《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）；
 20. 其他与本项评估有关的评估准则、规范。
- （四）权属依据
1. 不动产权证；
 2. 其他权属证明文件等。
- （五）取价依据
1. 《江西省建筑（装饰、安装、市政）工程消耗量定额与统一基价表》等（2017年版）；
 2. 当地建设工程造价信息（2024/5）；
 3. 《资产（价格）评估常用技术指标和参数大全》；
 4. 《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
 5. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
 6. 《房屋完损等级评定标准（试行）》；
 7. 《资产评估常用数据与参数手册》；

8. 评估人员现场清查核实记录、现场收集、产权持有人提供的资料；

9. 评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及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（产权持有人）承诺函；

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。

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（又称资产基础法）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. 选取成本法评估的理由：成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。依据本次评估目的以及评估对象的特点，为了直观、有效和更好地反映各项委估资产的价值，本次评估适合采用成本法。

2. 不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，本次评估对象为固定资产及土地，委估资产无法单独实现现金流，因此本次评估不适用收益法。

3. 不选取市场法评估的理由：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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，但本次评估未采用市场法。由于委估资产为固定资产及土地，在市场上很难找到一个和委估资产相同或者类似的资产的成交案例。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，并采用成本法的测算结果作为最终评估结论。

（二）评估方法的介绍

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

纳入评估范围内的资产主要包括房屋建筑物类资产和土地。

1. 房屋建筑物类资产评估方法

基于本次评估目的，结合评估对象具体特点，本次对江西萍乡长运有限公司所有的位于萍乡市上栗县李畋北大道 30 号各类房屋构筑物采用重置成本法。

1) 重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员已根据建筑物的具体情况加以分析后认为，范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化使其能正常使用、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

重置成本法评估价值计算公式

评估净值=评估原值（重置单价）×成新率



评估原值（重置单价）=工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

2) 建安工程造价的确定

对建安工程造价主要工程选择类似工程比较调整法进行估算，依规格、材质、附属设施；工程量、建筑面积、结构、等相同或相近的参照物对照比较，针对其影响造价的差异部分进行调整确定其重置造价。该造价主要内容包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、增值税等。建安工程造价一般通过以下方法取得：

A、对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价；或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价；或根据工程预（结）算资料，参照当地已公布的工程造价指数进行恰当的调整，计算出建安工程造价。

B、对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程调整法、基准单方造价比较法进行测算。类似工程调整法、基准单方造价比较法是通过与主要建筑物或典型工程（当地于基准日公布的标准建筑物工程造价信息）进行对比分析，找出在结构形式、构件、跨度及功能、设备的完善程度、装修档次等方面的差异，据以调整到评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算出建筑面积（或长度、容积）后得出单方工程造价。

3) 重置单价的确定

主要依据上述建安工程造价的确定技术思路，对评估对象的现场勘察记录、工程结算资料、类似竣工决算（案例）资料及当地现行的工程造价（预算）定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设的前期及其它费用、资金成本等，针对不同情况对评估范围内的建筑物进行重置单价的估算。

4) 前期及其他费用的确定

根据资产占有方提供的资料，参照当地的有关规定及企业类别，其前期及其他费用现主要有：勘测设计费、工程监理费、建设单位管理费（含部分其他费用）、环境评价费等。本次评估参照当地的相关规定，按项目的特征计取前期及其他费用



(其他零星费用一般进入管理费考虑)，其主要产生的前期及其他费用收取标准详见下表：

房屋工程前期及其他取费依据

序号	取费项目	取费基础	费率(含税)	取费依据
1	项目建设管理费	建安造价	1.49%	财建[2016]504号 参考原国家计委、建设部及当地有关部门制定的收费标准
2	工程监理费	建安造价	3.01%	
3	工程勘察设计费	建安造价	3.96%	
4	招标代理费	建安造价	0.67%	
合计			9.13%	

5) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率按基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

$$\text{资金成本} = [\text{工程建安造价(含税)} + \text{前期及其它费用(含税)}] \times \text{LPR} \times \text{合理工期} / 2$$

6) 成新率的确定

房屋构筑物成新率的估算主要依据已使用年限、工程质量、环境影响及维护保养状况等，本次采用现场目测法、结合耐用年限法确定。其表示式为：

$$Z = Z_1 X_1 + Z_2 X_2$$

Z——计算分析后的成新率

X₁、X₂——权重系数

Z₁——耐用年限成新率

$$Z_1 = [1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限} \times (1 - \text{残值率})] \times 100\%$$

Z₂——现场观测成新率

现场观测成新率的测定，先将影响构筑物成新的主要因素分为三大部分 11 项分类，建筑结构部分：基础、非承重体、承重结构、屋面等；装修部分：楼地面、门窗、外墙面、内墙面、顶棚等；安装部分：电照、给排水等；再通过对结构、装饰等现场观测、有关资料及专业经验判断上述 11 类各占比重，确定各自不同的权重分值；其次根据现场勘察实际状况，确定各小类判断完好分值；最后根据分别赋予的恰当分值确定现场观测成新率。其公式表示为：

$$Z_2 = \sum_{i=1}^n F_i \times li$$

式中：Z₂—现场观测的成新率

F_i—各影响因素的计分值

li—各影响因素的权重值

N—各影响因素的个数

注：如耐用年限成新率（Z₁）和现场观测的成新率（Z₂）差距较大时，经评估人员分析原因，凭专业判断修正后，取相对较为合理的成新率。

2. 土地

①估价方法选择依据

估价方法的选择应按照《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。根据本宗地实际情况，本次估价拟采用成本逼近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) 收益还原法：由于上栗汽车站已停止运营，根据企业的整体收益很难确定待估宗地的房地产收益，不宜采用收益还原法评估；

2) 市场比较法：近年来待估宗地所在区域交通用地均为划拨供应，无法选择到与待估宗地相类似的交易案例，不适宜采用市场比较法评估；

3) 剩余法：待估宗地已开发建设完毕，不符合剩余法的应用条件和适用范围，不宜采用剩余法评估；

4) 成本逼近法：待估宗地所在地区有较多的土地征收案例，容易确定宗地的征收补偿成本。各级政府对土地征收过程中的相关税费规定明确，容易确定相关税费从而确定宗地价格。宜采用成本逼近法；

5) 公示地价系数修正法：上栗县政府未制定交通用地的公示地价，不宜采用该方法评估。

②估价方法介绍

1) 成本逼近法是以取得土地成本和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、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的评



估方法。采用成本逼近法求取土地使用权价格的公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$$

式中：V——土地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值收益；

VE——土地成本价格。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（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、勘查、检查等方式对评估对象涉及的资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，选择适用的评估方法，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；与委托人许可的相关当事方就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萍乡长运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. 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。

（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造成重大不利影响；

4. 数据真实假设：是假定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；

5. 评估范围仅以产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产；

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，委估资产在特定的假设前提下的成本法评估结论如下：

委估江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物评估值为 1,183.43 万元，大写金额为人民币壹仟壹佰捌拾叁万肆仟叁佰圆整。

金额单位：万元

序号	科目	账面价值	评估价值	增值率%
1	房屋建筑物暨构筑物	207.15	519.21	150.64
2	土地使用权	252.02	664.22	163.56
	合计	459.17	1,183.43	157.73

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

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者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在持续经营假设条件下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，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

根据萍乡长运的承诺，确定纳入本次评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。据此承诺，本项目以资产无任何产权瑕疵为假设前提对资产进行评估，未考虑产权瑕疵因素对评估结论可能产生的影响。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据萍乡长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。据此承诺，本项目以资产无任何未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素为假设前提对资产进行估值，未考虑可能存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素对评估结论可能产生的影响。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估无重要的利用专家工作及相关报告的情况。

(六) 重大期后事项

根据萍乡长运的承诺，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

评估过程中，评估专业人员对所评估构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了构筑物内部情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

除以上事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制的情形或者出现其他影响资产核实的事项。

(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

根据萍乡长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（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。

根据萍乡长运的承诺，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、完整性是委托方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）纳入评估范围内的构筑物第 10 项维修间，是由租户欧阳娇购建，根据欧阳娇与江西萍乡长运有限公司（原名为萍乡市长途汽车运输有限公司）于 2008 年 5 月 12 日签订的《房屋场地租赁合同》，租赁期自 2008 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，租赁期满后欧阳娇所建的房屋及不动产无偿移交给萍乡长运、产权归萍乡长运所有；纳入评估范围内的构筑物第 9 项电器维修间，是由租户欧阳辉煌购建，根据欧阳辉煌与江西萍乡长运有限公司于 2014 年 1 月 1 日签订的《场地租赁合同》，合同期满或不再经营及政府责令停业时须立即终止合同，欧阳辉煌所建固定设施无偿移交给萍乡长运，目前萍乡长运上栗站已经停止运营。江西萍乡长运有限公司郑重承诺：上述两项资产产权不存在任何产权瑕疵，产权归萍乡长运所有。

（十二）本次评估上栗站站房面积及上栗站所处土地面积源自 2024 年 8 月 1 日更换的最新的赣（2024）上栗县不动产权第 0020548 号不动产权证，该不动产权证为评估基准日期后办理，新证证载房屋面积为 3692.09 平方米、土地面积为 17760 平方米；原证栗房权证上栗镇字第 10210011 号证载房屋面积为 3941.34 平方米、土地面积为 17760 平方米。

（十三）萍乡长运于评估基准日执行一般纳税人，本次对委估资产采用了含税价值进行评估。

（十四）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。

评估报告使用者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者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 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其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，经委托方上级主管机构备案后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2024 年 5 月 31 日为评估基准日时，对上栗县人民政府拟土地收储事宜涉及的江西萍乡长运有限公司上栗汽车站老站土地使用权及地上房屋建筑物公允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2024年5月31日起至2025年5月30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，萍乡长运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

本评估报告正式提出日期为2024年8月10日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：委托人暨产权持有人《营业执照》复印件；
- 附件二：委托人暨产权持有人的承诺函复印件；
- 附件三：评估对象涉及的主要产权属证明资料
- 附件四：《资产评估师承诺函》原件；
- 附件五：评估机构《营业执照》复印件；
- 附件六：签名资产评估专业人员的资格证明文件复印件；
- 附件七：参加本评估项目的人员名单；
- 附件八：资产评估委托合同复印件；
- 附件九：成本法评估明细表。

