

---

本报告依据中国资产评估准则编制

鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿所涉及的江西  
长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器

设备及苗木价值评估项目

资产评估报告

赣中磊评报字（2024）第 A041 号

江西中磊房地产资产评估有限公司

二〇二四年五月廿三日



## 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	3
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者 .....	3
二、评估目的 .....	4
三、评估范围及对象 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	4
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	6
八、评估过程 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、评估报告使用限制说明 .....	14
十三、评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	15
附 件 .....	16

---

## 资产评估师声明

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。

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。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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,对已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

## 资产评估报告摘要

重要提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江西中磊房地产资产评估有限公司接受鹰潭市自然资源储备利用中心的委托，对鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产进行了评估，现将评估情况简要报告如下：

### 一、评估目的

为鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿而涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产于评估基准日所表现的公开市场价值提供参考依据。

### 二、评估范围与对象

评估对象：为江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产市场价值。

评估范围：为评估对象涉及的资产，共4类，其中房屋建筑物9项，构筑物21项、机器设备3项、苗木2项【具体详见评估明细表】。

①房屋建筑物共计9项，为1#房、3#房、6#房-10#房、13#房、16#房。其中1#房和16#房为石混结构，8#房为钢结构，其余为简易结构，均建成于2016年，截止至评估基准日均未办理产权证，本次评估房屋建筑面积依据测绘确定。

③构筑物共计21项，主要为围墙、钢棚和水泥硬化等，均建成于2016年。

④机器设备共计3项，主要为洗车机、充电桩等，购置于2016年至2017年间。

⑤苗木共计2项，均为樟树，生长正常。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。委估资产放置于龙虎山大道东侧、46号路北侧

江西长运鹰潭公共交通有限公司内，建筑物、构筑物、机器设备均为正常使用状态。

### 三、价值类型及其定义

根据本次评估目的，采用市场价值类型。

### 四、评估基准日

二〇二四年四月十二日

### 五、评估方法



本次评估根据委估资产的特点及评估目的，建筑物、构筑物、机器设备采用成本法、苗木采用市场法。

#### 六、评估结论及其使用有效期

经评估，截止 2024 年 4 月 12 日，鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产评估价值为 **2,580,144.00** 元，人民币大写贰佰伍拾捌万零壹佰肆拾肆元整(评估明细表)。本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

#### 七、资产评估报告日：

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 13 日。

江西中磊房地产资产评估有限公司

二〇二四年五月十三日



## 江西中磊房地产资产评估有限公司

赣中磊评报字（2024）第A041号

# 鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿所涉及的 江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构 筑物、机器设备及苗木价值评估项目 资产评估报告

江西中磊房地产资产评估有限公司接受鹰潭市自然资源储备利用中心委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法及市场法，按照必要的评估程序，对鹰潭市自然资源储备利用中心委估拟征收补偿涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备及苗木在2024年4月12日的公开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、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人：

名称：鹰潭市自然资源储备利用中心

（二）产权持有人

名称：江西长运鹰潭公共交通有限公司

统一社会信用代码：913606000986318706

类型：其他有限责任公司

住所：江西省鹰潭市龙虎山大道东侧46号路北侧

法定代表人：汪斌

注册资本：贰仟捌佰万元整

成立日期：2014年04月28日

经营范围：许可项目：城市公共交通，道路旅客运输经营，道路旅客运输站经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：机动车修理和维护，广告制作，广告发布，住房租赁，非居住房地产租赁，机动车充电销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营

业执照依法自主开展经营活动)

### (三) 委托人以外的其他评估报告使用者

除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用者外,本次评估无其他报告使用者。

## 二、评估目的

为鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿所涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产于评估基准日所表现的公开市场价值提供参考依据。

## 三、评估范围及对象

评估对象:为江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的建筑物、构筑物、机器设备、苗木资产市场价值。

评估范围:为评估对象涉及的资产,共4类,其中房屋建筑物9项,构筑物21项、机器设备3项、苗木2项【具体详见评估明细表】。

①房屋建筑物共计9项,为1#房、3#房、6#房-10#房、13#房、16#房。其中1#房和16#房为石混结构,8#房为钢结构,其余为简易结构,均建成于2016年,截止至评估基准日均未办理产权证,本次评估房屋建筑面积依据测绘确定。

②构筑物共计21项,主要为围墙、钢棚和水泥硬化等,均建成于2016年。

③机器设备共计3项,主要为洗车机、充电桩等,购置于2016年至2017年间。

④苗木共计2项,均为樟树,生长正常。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。委估资产放置于龙虎山大道东侧、46号路北侧江西长运鹰潭公共交通有限公司内,建筑物、构筑物、机器设备均为正常使用状态。

## 四、价值类型及其定义

### (一) 价值类型

由于是以征收补偿为目的,故本评估项目采用的价值类型为市场价值类型。

### (二) 价值类型的定义

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。

### （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）本项目资产评估基准日是 2024 年 4 月 12 日。

（二）评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，是委托人根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的。

（三）执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的市场价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

无；

### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016](第 46 号))；
- 2、《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，2021 年 1 月 1 日起实施）；
- 3、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

### （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——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；



- 11、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 13、《资产评估执业准则——森林资源资产》中评协〔2017〕41号；
- 14、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号。

#### （四）产权依据

无。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 2、中国供应商、阿里巴巴等；
- 3、中国机电数据网（<http://www.86mdo.com/>）；
- 4、《江西省建设工程计价管理办法》赣建字〔2010〕3号、江西省建筑工程预算定额（2017版）；
- 5、《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017）；
- 6、（2017）《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额》（试行）；
- 7、江西省工程造价信息 2024 第 3 期；
- 8、中国园林网；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 10、市场调查了解搜集的有关价格信息；
- 11、其他相关取价依据。

#### 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先

估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

### （一）评估方法的选择

#### 1、建（构）筑物、机器设备

本次的评估方法选用成本法。本次评估选用成本法主要有以下考虑：

委托评估对象收益无法合理预测，不宜采用收益法进行评估；由于委估资产为已使用一段时间的资产，市场上无法找到使用强度及状况与委估资产相同或近似的交易实例，也无法采用市场法。故本次评估选用成本法。

#### 2、苗木

根据《森林资源资产评估技术规范》，森林资源资产评估的对象主要是林木资产、林地资产和森林景观资产。森林资产评估的基本方法主要是市场法、收益法和成本法。由于森林资源资产的特殊性，根据具体的评估对象和资料情况，针对林木资产、林地资产和森林景观资产，又有相对应的具体的评估方法。根据评估人员核查可知，本次评估林木为林木资产，故本次对林木采用市场法进行评估。

### （二）评估方法的定义

本报告书所述成本法是指在现时条件下，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，估算资产价值的方法。

#### 1) 房屋建（构）筑物评估方法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### （1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

##### ①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

### ②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

### ③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

### (2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算,其中:年限法权重取40%,观察法权重取60%。即:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### ①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### ②观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况,调查、了解建筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

### 2) 机器设备评估方法

成本法是指在现时条件下,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,估算资产价值的方法。

基本计算式:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$



或评估价值=重置成本×综合成新率

### 1、重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装、调试费+工程建设其他相关费用+资金成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

运杂费率：根据资产评估常用数据与参数手册的规定，费率（按设备价值计）距制造厂距离远近而定：

当地生产	1%-1.5%	运距 100-1000 公里	1.5%-3.5%
运距 1000-2000 公里	2%-5.5%	运距 2000-2800 公里	2.5%-6.5%
运距大于 2800 公里	3%-7.5%		

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境评价费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

基本公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他相关费用）×利率×（合理工期/2）



对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置成本参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置成本。

## 2、综合成新率的确定

首先，通过对照待估资产品牌、技术参数，根据已使用年限、经济使用年限和尚可使用年限，测算出待估资产的年限成新率；

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

然后全面了解设备的原始制造情况、运行现状、使用维修及保养情况和现时同类设备的性能更新、技术进步影响因素，结合委估资产的现场勘察情况，测算出待估资产观察法成新率。

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

最后，对年限法成新率和观察法成新率分别赋予权重后确定综合成新率。

## 3) 苗木评估方法

结合所估苗木的生长发育状况后，按如下规定公式进行：

$$P = \sum (\text{各苗木按品种、规格}) \text{单价} \times \text{株数}$$

P：苗木资产评估值。

## 八、评估过程

整个评估工作分八个阶段进行：

本次评估工作是从 2024 年 4 月 12 日起至 2024 年 5 月 13 日，整个评估工作分八个阶段。

### (一) 明确业务基本事项

初步了解委托人此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围，根据专业胜任能力，初步

判断评估风险，决定是否接受要约。

## （二）订立业务委托合同

确定接受要约后，与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项协商一致，并根据要约及协商情况与委托人订立业务委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

## （三）编制资产评估计划

项目经理根据委托人委估资产具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。编制资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。若存在项目计划调整，应将编制调整后的计划报部门经理批准。

## （四）进行评估现场调查；

项目经理安排项目评估人员进驻产权持有人现场，在委托人及产权持有人相关人员的协调配合下，通过调查、询问、查阅、审核等方式，了解委估资产的情况，指导产权持有人填报资产评估申报明细表，勘察委估资产现场，调查了解委估资产投入使用等工作情况。按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，现场收集与委估资产相关的权属证明文件及管理类和业务类工作资料。

## （五）收集整理评估资料

对通过现场调查、询问、书面审查、实地调查等方式获取评估业务资料进行核查验证、分析、归纳和整理，同时查询网络、期刊、各类报价及常用数据参数手册等价格资料，归类整理形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法，对所选案例、数据进行筛选、分析，确定相关数据、参数，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，初步形成测算结果。经讨论、沟通、调整测试结果，综合分析后形成评估结论。

## （七）编制出具评估报告

在评定估算形成评估结论的基础上，编制初步资产评估报告。在按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审

核。在上述工作的基础上，与委托人就初步评估报告交换意见，在综合考虑各方有关意见后，对初评报告作出修改调整，按评估机构内部质量控制制度要求进行审核，最后出具正式资产评估报告书。

#### （八）整理归集评估档案

向客户提交报告后，评估人员按评估工作底稿及评估报告档案管理要求，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，编制档案目录，装订成册，形成资产评估档案，交档案管理部门归档。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

##### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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，彼此都有获得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、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

#### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大影响；

3、企业具有对其资产完全占有和支配的权利，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

4、有关金融信贷利率、赋税基准和税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化。

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。



## 十、评估结论

经评估，截止 2024 年 4 月 12 日，鹰潭市自然资源储备利用中心拟征收补偿涉及的江西长运鹰潭公共交通有限公司拥有的资产评估价值为 **2,580,144.00 元**，人民币大写贰佰伍拾捌万零壹佰肆拾肆元整(评估明细表)。本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力能评定估算的事项。

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

(1) 本次纳入评估范围内的房屋建筑物、构筑物资产均未办理产权证书，本次评估建筑面积依据鹰潭市风行测绘有限公司 2023 年 8 月 3 日出具的《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》确定。

(2) 本次纳入评估范围的设备及苗木均未提供相关产权证明，本次评估以产权持有人提供的资产评估申报表及评估人员现场勘查综合确定。

特此说明以上情况，提请报告使用人注意相关影响。

### (二) 评估程序受到限制的情况

无。

### (三) 评估资料不完整的情况

(1) 本次纳入评估范围内的房屋建筑物、构筑物资产均未办理产权证书，本次评估建筑面积、结构等数据依据鹰潭市风行测绘有限公司 2023 年 8 月 3 日出具的《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》确定。

(2) 本次纳入评估范围的设备及苗木均未提供相关产权证明，本次评估以产权持有人提供的资产评估申报表及评估人员现场勘查综合确定。

### (四) 评估基准日未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据现场调查，评估人员未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五) 担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系  
未发现评估对象存在对外担保的事项。

### (六) 重大期后事项

无。



(七) 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无。

(八) 重要的利用专家工作及报告情况

1、本次评估引用鹰潭市风行测绘有限公司 2023 年 8 月 3 日出具的《鹰潭市公共交通有限责任公司收储地块勘测定界技术报告》确定委估房屋建筑物、部分构筑物的面积、结构等数据。

该测绘报告中的鹰潭市公共交通有限责任公司,实际为江西长运鹰潭公共交通有限公司,测绘报告为 2023 年 8 月出具,截止评估基准日 2024 年 4 月 12 日,所有数据均未变化,委托人及产权持有人对以上数据已进行申报确认。

资产评估报告使用人应对以上特别事项予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围:本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途,用于其它任何目的均无效。

(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专业人员不承担责任;

(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) 本评估报告的使用权归委托人所有;本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,需评估机构书面许可并审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 按现行规定,本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年,从 2024 年 4 月 12 日至 2025 年 4 月 11 日;评估目的在评估基准日后的一年内实现时,能以评估结果作为作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整),超过一年,须重新进行评估;在评估基准日后的评估报告有效期内,若资产质量与数量发生变化时,应根据原评估方法对其进行相应调整,若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响

时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 13 日

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法定代表人：



资产评估师：

正式执业会员  
资产评估师

韦贤贤  
36230002

资产评估师：

正式执业会员  
资产评估师

郭立闪  
36180003

江西中磊房地产资产评估有限公司

二〇二四年五月十三日

