

房产价值咨询报告书

苏先咨询楚字（2025）第 0901 号

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二五年九月三十日

目 录

一、委托方及约定的其他报告使用者情况.....	1
二、评估目的	1
三、评估对象和评估范围	1
四、价值类型及其定义	1
五、价值时点	2
六、评估依据	2
七、评估原则	2
八、评估方法	3
九、评估程序实施过程 and 情况	3
十、评估假设及限制条件	3
十一、价值咨询意见	5

价值咨询报告书

淮安市淮安区林集粮油购销有限公司：

承蒙委托，本公司对淮安区林集老街道南首三南路东侧仓储房产进行残余价值评估咨询。本公司根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，依据房地产评估的相关法律、法规和技术标准，在合理的假设下，采用适宜的评估方法，对评估对象进行了专业分析、测算和判断，并完成了本咨询报告，现将有关咨询意见报告如下：

一、委托方及约定的其他报告使用者情况

- （一）本次评估委托方为淮安市淮安区林集粮油购销有限公司。
- （二）本次评估除委托方外，未约定其他报告使用人。

二、评估目的

为委托方建仓拆除所有旧建筑物的残余价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	委托面积 (m ²)	房屋状况
淮安区林集老街道南首三南路东侧车间	仓储	砖混	1-2/2	233.80	楼板屋面，砖梁、柱，外墙清水墙，白石灰内墙，水泥地面，木门、木窗。部分门窗已没有
淮安区林集老街道南首三南路东侧粮仓及宿舍	仓储	砖木	1/1	2998.88	人字形大瓦屋面，木梁、柱，外墙清水墙，白石灰内墙，部分泥地面，部分水泥地面，木门、木窗。部分屋顶已损坏，少部分墙面损坏。
合计				3232.68	

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件选择的价值类型为残余价值，残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

五、价值时点

根据委托约定，本项目评估的价值时点为 2025 年 9 月 27 日。

六、评估依据

（一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）委托方提供的资料

1. 评估委托明细表；
2. 委托方提供的其他相关资料。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

1. 注册房地产估价师现场查勘情况；
2. 注册房地产估价师市场调查情况。

七、评估原则

（一）合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格。本次评估不但依据有关法律、行政法规、司法解释、部门规章及地方规章、政策，还依据了评估对象的相关材料，估价结果是在依法判定的评估对象状况下做出的专业意见和结论。

（二）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，因此，同一房地产在不同的时间通常会

有不同的价值。所以，必须先确定价值时点，才能确定评估对象在该价值时点上的价值。本次评估遵循价值时点原则。

（三）替代原则

替代原则要求估价结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。房地产评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。这种相似的房地产之间价格互相牵掣的结果，使它们的价格互相接近。本次评估遵循这一评估原则。

八、评估方法

采用成本法。

九、评估程序实施过程 and 情况

1. 接受委托：2025年9月27日，本公司接受委托方委托，明确评估目的、评估对象及范围以及价值时点，拟定评估方案。

2. 现场查勘和市场调查：2025年9月27日进行现场查勘、进行现场补充调查，并进行房地产市场调查，搜集与本评估项目有关的资料。

3. 评定估算：2025年9月29日在前述调查分析的基础上，选择评估方法；初步测算得出评估结论和意见；并撰写价值咨询报告，提交公司内部审核。

4. 2025年9月30日审核完毕，于2025年9月30日出具价值咨询报告。

十、评估假设及限制条件

（一）评估假设

1. 评估对象和范围由委托方约定，本次评估假定委托方约定的内容真实、合法、准确、完整，且征得产权人同意，本次以此为估价前提。

2. 假设评估对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，评估对象可在假设条件下公开市场上自由交易。

3. 注册房地产估价师实地查勘仅限于对评估对象外观、使用状况、区域状

况基本情况等的一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，本次估价以房屋内在质量符合国家有关标准为前提。

4. 假设评估对象的建设、使用和未来的拆除均符合淮安市淮安区的城市规划、环保、消防等法律法规要求。

5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能够达到估价目的。

6. 假设价值时点（2025 年 9 月 27 日），评估对象的结构状况与我们现场勘查时所观察到的情况一致，未发生重大、突发的损坏。假设建筑物的基础、主体结构在剩余使用寿命内是安全可靠的。

7. 因委托方未提供淮安区林集老街道南首三南路东侧的专业测绘数据，本次估价以委托方提供的委托书中面积、结构为准，该面积、结构部分组成未经第三方测量机构复核。若后续发现上述信息与估价对象实际面积存在误差，将依据核实后的实际面积对评估结论进行相应调整。

（二）限制条件

1. 本公司仅为委托方就本报告所载范围内的评估对象做价值咨询服务，评估人员的责任和义务也仅限于价值咨询，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，评估人员没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

2. 本咨询意见及咨询报告仅为委托方建仓拆除所有旧建筑物的残余价值提供参考，不得作为其他用途。

3. 本报告仅是本公司及专业人员对评估委托事项提供的专业咨询意见，并不代表评估对象在产权转让实现残余价值的保证。

4. 本报告评估的“残余价值”是一种特定价值类型，它不等同于市场价值、清算价值或投资价值。报告结论仅在报告载明的评估目的下有效，用于其他目的或转移给其他使用者可能不适用。

5. 本报告使用期限为 6 个月，自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 3 月 29 日，

超过期限使用无效。

6. 因委托方委托事项无效或错误，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7. 未经估价机构书面同意，估价报告不得向其他方提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

8. 本报告一式三份，委托方两份，估价方一份，复印无效。

9. 本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体，报告解释权归江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司所有。

十一、价值咨询意见

根据评估目的，按照相应的评估程序，对评估对象进行了专业分析、测算和判断，结合评估经验，现提出以下专业意见，估价对象房屋在价值时点（2025年9月27日）的残余价值为大写人民币伍万伍仟零捌拾元整，小写为¥55080.00元。

序号	项目名称	委托评估面积 (m²)	委托结构	单价 (元/m²)	总价(元)	备注
1	淮安区林集老街道南首三南路东侧车间	233.80	砖混	21.00	4910.00	委托书
2	淮安区林集老街道南首三南路东侧粮仓及宿舍	2998.88	砖木	16.73	50170.00	委托书
合计		3232.68	——	——	55080.00	——

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
2025 年 9 月 30 日