

本报告 国 产 估 编

江 副 公 出 房 及 的
和 275 号 的 房地产

产 估 报 告

国 衡 报 (2023) 第 0170 号

(共 册, 第 册)

江 国 衡 测 地 房 地 产 产 估 公

2023 9 8

地 : 国 · 洪 23 号 大 编: 210001 电话: 025-83232751

.....	1
产 估报告	3
产 估报告	5
、 产 持 及 产 估报告	5
二、 估 的	6
、 估对 和 估范	6
、 价 及定	7
、 估基	8
、 估	8
、 估方法	10
八、 估程 过程和	12
、 估假	14
、 估	16
、 别	16
二、 产 估报告	18
、 产 估报告	18
附 件	19

、本产估报告 财 部发布的 产 估基本 和 国 产 估 会发布的 产 估 和 道德 编 。

二、 或 产 估报告 当按 法 、 法规规 定和 产 估报告 的 范 产 估报告; 或 产 估报告 反 规定 产 估报告的, 产 估机构及 产 估 不承担 。

产 估报告 供 、 产 估 合 定的 产 估 报告 和法 、 法规规定的 产 估报告 ;除此 , 何机构和个 不成 产 估报告的 。

本 产 估机构及 产 估 产 估报告 当 和 估 , 估 不等 估对 价格, 估 不 当被 对 估对 价格的保 。

、 产 估机构及 产 估 法 、 法规和 产 估 , 坚持独 、 观、公 的 , 并对 出 的 产 估报告 法承担 。

、 估对 及的 产 单 、产 持 报并 采 、盖 或法 的 方 ; 和 关当 法对 供 的 、 、合法 负 。

、 对 产 估报告 的 估对 及 及 产 场 调查; 对 估对 及 及 产的法 给 必 的关 , 对 估对 及 及 产的法 查 。对 发 的 , 并 及 关当 产 出 产 估报告的 。

、本 产 估机构及 产 估 产 估报告 的 估对 存或 的 关 ; 关当 存或 的 关 ,

对 关 当 不 存 见。

、本 产 估 机 构 出 的 产 估 报 告 的 分 、 断 和 果
产 估 报 告 假 和 件 的 ， 产 估 报 告 当 充 分 关
产 估 报 告 的 假 、 件 、 别 及 对 估 的
。

江副公出房及的 和 275号 的 房地产 产 估报告

江 国衡 测 地房地产 产 估 公 (简称“本公
”) 江 副 公 的 , 按 法 、 法规和
产 估 的规定, 坚持独 、 观和公 的 , 采 场法, 按 必
的 估程 , 对江 副 公 出 房 及的
和 275号 的 房地产 2023 8 31 的
场价 估。 产 估报告 :

、 估 的: 江 副 公 出 房地
产的 场价 供参 见。

二、 估对 和 估范 :

估对 江 副 公 出 房 及的房地产
; 估范 江 副 公 报的 和
275号 , 建 积 537.26 方 的 房地产。

、 价 : 场价 。

、 估基 : 2023 8 31 。

、 估方法: 场法。

、 估 : 定估 , 采 场法 定江 副
公 出 房 及的 和 275号 的 房地产
估基 2023 8 31 的 场价 币贰佰 贰
贰佰 (¥2,302,200.00) 。

表:

编号	房	建 积(m ²)	(/m ²)	(/)
(2020) 不动产 第 0019365 号	和 275号	537.26	11.74	2,302,200.00

估 的 估基 2023 8 31 。

、 别

1、根 供的房 ， 估房 的 承 国
动 集 江 公 分公 ， 2018 11 10
2023 11 9 ，合 后， 承 ， 。本
次 估 场 ， 的 。

2、估 包含 环 的 ， 估对 及 及
产 果 承担的 费， 及 的 方 加（或减）付
出的价格等对 估 的 ， 国家宏观 济 策发 变化 及
和 不 对 估 的 。

产 估报告 当充分 产 估报告 的假 、 定
件、 别 及 对 估 的 。

产 估报告 ， 本 估 的 和
估 ， 当 读 产 估报告 。

江 副 公 出 房 及 的
和 275 号 的 房 地 产
产 估 报 告

国 衡 报 (2023) 第 0170 号

江 副 公 公 ：

江 国 衡 测 地 房 地 产 产 估 公 (简 称 “ 本 公
”) 贵 公 的 ， 按 法 、 法 规 和 产 估 的 规 定 ，
坚 持 独 、 观 和 公 的 ， 采 场 法 ， 按 必 的 估 程 ， 对 江
副 公 出 房 及 的 和 275
号 的 房 地 产 2023 8 31 的 场 价 估 。

将 产 估 报 告 ：

、 产 持 及 合 定 的 产 估 报 告

() 概

称：江 副 公

：江 副 公

：公 (非 或 股 的 法 独)

册 地 ： 鼓 虎 北 181 号 大 16

会 代 ： 91320000740652258M

法 定 代 表 ： 端

册 本 ： 800 币

成 ： 2002 7 2

： 2002 7 2 固 定

范 ： 各 定 包 、 、 的 ， 包 材
、 百 货 、 、 纺 、 的 ； 、 技
， 仓 储 ， 计 。 管 ， 房 产 。 包 、 (含

儿 方) 发, 、 、 、 电 产 、 化 、 家
电、 发、 。 (法 的 , 关 部 后 方
活动)

(二) 产 持 概

产 持 单 。

() 产 估 合 定 的 产 估 报 告

产 估 报 告 供 、 产 估 合 定 的 产 估
报 告 和 法 、 法 规 规 定 的 产 估 报 告 ; 除 此 ,
何 机 构 和 个 不 成 产 估 报 告 的 。

二、 估 的

根 2023 8 30 江 副 公 第 13 号 办 公 会 会
纪 , 本 次 估 范 的 房 对 。 本 次 估 的
出 房 地 产 的 场 价 供 参 见 。

、 估 对 和 估 范

() 估 对 估 范

估 对 江 副 公 出 房 及 的 房 地 产
; 估 范 江 副 公 报 的 和
275 号 , 建 积 537.26 方 的 房 地 产 。

核 , 估 范 的 产 估 报 表 。

(二) 产 的 分 布 及 点

1、

估 范 的 房 地 产 不 动 产 , 江 副
公 。 登 记 :

编 号			积		房 构	层 / 层
(2020) 不 动 产 第 0019365 号	和 275 号	发 地 /	地 积: 2221.95 方 / 建 积: 537.26 方	2036 8 12	混 合 构	1 层 / 7 层

估基， 房地产抵。根 供的房
， 估房的承 国动集江 公 分公
， 2018 11 10 2023 11 9 。

2、

房地产 和 275号， 和 北
又 北侧的 房， 皋地、 皋广场公
150， 公共便度； 地 地， 集
度， 基础 备； 国工 (皋
)、 国 (皋)、 国 (皋)、
(皋)、 (皋)等多家 机构；
港等 (皋)、 鼓第二 (部)、
皋 (华电东)等 机构； 大第二附
(皋)、江 合 (国 江分)等
机构； 场、 果超等活， 边成，
氛。

3、

房地产 建 建 1998， 观计般， 混合构，
层 7层， 房产 第1层， 建 积 537.26 方， 个
间， 部分割 独 间， 等， 部 地 地和
版， 护保 好， 、电、 等基础 备， 附 车
， 车便度 差。 该房 国动集江 公
分公。

、价

本次 估的价 场价， 场价 方和 方
各 何 的， 估对 估基

常公 的价 估计 额。

场价 本次 估的价 ， 价 估 的
的 ， 并充分 场 件和 估对 件等 ， 本
估机构 估 的 估 价 。

、 估基

估基 2023 8 31 ， 估基 根 关 济
的安 而 定的。

、 估

本次 估工 的 估 包 济 、法 法规
、 、 和 价 等， :

1、 济

2023 8 30 第13号江 副 公 办公会会 纪 。

2、法 法规

(1) 《 华 共和国 产 估法》 (2016 7 2 第 二 国
代表大会常 会第二 次会 过)；

(2) 《 华 共和国 法典》 (2020 5 28 第 国 大
次会 过、2021 1 1)；

(3) 《国 产 估管 办法》 (华 共和国国 [1991]
91号发布，2020 12 11 华 共和国国 第732号 订)；

(4) 《国 产 估管 办法 》 (国 办发[1992]36号)；

(5) 《国 产 估管 干 的规定》 (2001 12 31 财
部 第14号)；

(6) 《 国 产 估管 办法》 (国 [2005]12号)；

(7) 《关 加 国 产 估管 工 关 的 》 (国
产 [2006]274号)；

- (8) 《 华 共 和 国 国 产 法 》 (2008 10 28 第
国 代 表 大 会 常 会 第 次 会 过) ;
- (9) 《 国 产 监 督 管 》 (2019 3 2 国
第 709 号 订) ;
- (10) 《 产 估 财 监 督 管 办 法 》 ((2017 8 20 财 部
第 89 号 公 布 , 2019 1 2 财 部 第 97 号 改) ;
- (11) 《 华 共 和 国 城 房 地 产 管 法 》 (2019 8 26 ,
国 大 常 会 第 二 次 会 表 过 改 , 2020 1 1
);
- (12) 《 华 共 和 国 地 管 法 》 (2019 8 26 ,
国 大 常 会 第 二 次 会 表 过 改 , 2020 1 1) ;
- (13) 关 法 法 规 。
- 3、
- (1) 《 产 估 基 本 》 (财 [2017] 43 号) ;
- (2) 《 产 估 道 德 》 ([2017] 30 号) ;
- (3) 《 产 估 — 产 估 程 》 ([2018] 36 号) ;
- (4) 《 产 估 — 产 估 报 告 》 ([2018] 35 号) ;
- (5) 《 产 估 — 产 估 合 》 ([2017]
33 号) ;
- (6) 《 产 估 — 产 估 档 案 》 ([2018] 37 号) ;
- (7) 《 产 估 — 不 动 产 》 ([2017] 38 号) ;
- (8) 《 产 估 — 产 估 方 法 》 ([2019] 35 号) ;
- (9) 《 国 产 估 报 告 》 ([2017] 42 号) ;
- (10) 《 产 估 机 构 》 ([2017] 46 号) ;
- (11) 《 产 估 价 导 见 》 ([2017] 47 号) ;
- (12) 《 产 估 对 法 导 见 》 ([2017] 48 号) ;

(13) 《 国 产 估 会 产 估 报 备 管 办 法 》 ([2021] 30号) 。

4、

(1) 不动 产 复 件 。

5、 价

(1) 国家 关 部 发 布 的 计 、 技 标 和 策 件 。

(2) 估 价 、 场 调 查 集 的 房 地 产 场 及 本 次 估 关 的 。

、 估 方 法

() 估 方 法 的

根 《 产 估 基 本 》 、 《 产 估 — 产 估 方 法 》 、 《 产 估 — 不 动 产 》 ， 定 产 价 的 估 方 法 包 场 法 、 法 和 成 本 法 基 本 方 法 及 方 法 。 估 根 估 对 、 价 、 集 等 关 件 ， 分 产 估 基 本 方 法 的 ， 当 或 多 产 估 基 本 方 法 。

场 法 场 或 产 的 价 格 ， 过 比 或 比 分 估 测 产 价 的 各 估 技 方 法 的 称 。 场 法 估 ， 的 比 出 的 比 房 地 产 (长 短 、 付 方 、 等 或) 。 过 对 比 、 、 和 个 别 后 ， 得 出 估 。 本 房 够 集 到 够 的 待 估 房 地 产 的 房 地 产 案 ， 此 本 采 场 法 估 。

法 过 估 测 被 估 产 的 断 产 价 的 方 法 。 法 估 ， 采 估 ， 分 别 价 法 和 法 。 价 法 当 的 估 方 法 测 出 估 价 对

的 场 价 ， 后 定 估 价 对 的 报 酬 或 本 化 ， 并 分 测 估 价 对
 价 格 的 变 化 ， 后 法 的 倒 公 ， 得 出 估 价 对
 的 价 格 。 法 从 承 高 付 的 的 度 出 发 ， 根
 承 承 房 地 产 够 获 的 常 除 常 发
 的 费 及 费 、 合 的 ， 额 估 价 对 的 价 格 的 方
 法 。 部 分 获 ， 不 法 的 件 ，
 不 采 法 估 。

成 本 法 估 测 被 估 产 的 成 本 ， 后 估 测 被 估 产
 存 的 各 贬 ， 并 将 从 成 本 除 而 得 到 被 估 产 价
 的 各 估 方 法 的 称 。 成 本 法 估 称 构 成 法 ，
 根 房 的 构 成 （ 费 、 费 、 管 费 、 、 地 、
 保 费 、 、 等 ） 际 测 各 费 ， 加 后 出 。
 后 根 房 的 程 度 、 朝 、 层 次 等 ， 出 房 的
 方 法 。 成 本 法 既 很 发 的 房 地 产 ， 成
 本 法 测 的 果 不 好 反 估 房 地 产 的 场 价 ， 本 不 采
 成 本 法 估 。

（二）估方法

场 法 技 ：

1、 供 估 对 成 、 合 成
 价 格 常 场 价 格 或 常 场 价 格 的 个 的 案
 比 。

2、 对 比 成 价 格 换 处 ， 建 价 格 比 基 础 。

3、

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产常}}{\text{比 房地产}}$$

4、 调

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价 点}}{\text{比 房地产}}$$

5、 房地 产 调

$$\gamma = \frac{\text{待估房地 产}}{\text{比 房地 产}}$$

6、 比 价 格

$$V' = V_i \times \alpha \times \beta \times \gamma$$

:

V'— 估 对 价 格

V_i— 比 价 格

α—

β— 调

γ— 房地 产 调

7、 比 价 格 采 法， 标 的 单 价 格。

$$V' = \frac{\sum V_i}{n}$$

八、 估 程 过 程 和

本 次 估 程 过 程 :

估 对 估 范 的 产 必 的 核 及 查 对， 查 关 件， 成 必 的 估 程。 此 基 础 根 本 次 估 的 和 估 产 的， 采 场 法 对 估 产 定 估。 个 估 过 程 包、 估 备、 场 查 核、 定 估、 估 汇 及 报 告 等， 估 过 程 :

1、 基 本

本 段 工 负 沟， :

(1) 产 估 报 告 ;

(2) 估 的;

(3) 估 对 和 估 范 ;

(4) 价 ;

- (5) 估基 ；
- (6) 产 估 报 告 ；
- (7) 产 估 报 告 间 及 方 ；
- (8) 产 估 互 合 的 。

2、订 合

对本 估 初步调查分 和 价后， 本机构 备 成该 的 ，本 估机构 定承 该 ，并 负 本次 估 。

3、编 产 估 计 划

承 该 估 后， 估 根 估 对 的 产 和 及 的 产 建 估 队 ，并简单地 ， 负 编 估 计 划， 估 计 划 包 估 的 步 、 间 度、 安 和 估 技 方 案 等。

4、 产 核 及 场 调 查

根 估 ， 对 估 对 当 的 场 调 查。 包 ：

- (1) 对 估 产 的 、 和 护 管 的 ；
- (2) 对 估 产 核 、分 ， 产 的 际 ；
- (3) 根 产 的 际 和 点， 定 的 估 方 法；
- (4) 查 关 件 及 关 ；
- (5) 对 供 的 报 表 及 关 材 盖 或 方 ；
- (6) 场 调 工 。

5、 集 估

根 估 集 估 ，并根 估 和

估 过 程 的 变 化 及 补 充 集 估 。 包 括 ：

从 场 等 道 独 获 的 ， 从 等 关 当 方 获 的 ， 及 从 府 部 、 各 机 构 和 关 部 获 的 ；

查 记 、 价 果、检查记 、 、 分 、 鉴 定 报 告、 报 告 及 府 件 等 ；

产 估 根 估 对 集 的 估 必 分 、 归 和 成 的 。

6、 定 估 成

根 估 的、价 、 估 集 等 关 件，充 分 产 的 点， 估 合 产 际 定 估 价 方 案， 估 产 的 估 参 和 价 格 标 ， 汇 产 估 初 步 果、 估 的 分 、 产 估 报 告 和 的 初 稿。

7、 编 出 产 估 报 告

工 的 基 础 ， 草 产 估 报 告 初 稿。 公 部 对 产 估 报 告 初 稿 和 工 底 稿 级 核 后， 产 估 报 告 关 必 沟 。 关 见 后， 对 估 必 的 调 、 改 和 ， 后 按 公 部 产 估 报 告 度 和 程 对 报 告 核 后， 产 估 报 告。

8、 归 集 估 档 案

产 估 报 告 后， 根 估 关 的 对 工 底 稿 ， 产 估 报 告 及 成 估 档 案 存 档。

、 估 假

根 估 的 规 定， 产 估 充 分 分 产 点、技 、 护 等 ， 对 或 关 当 方 供 的 必 的 分 、 断 和 调 ， 各 及 的 基 础 合 定 估

假 。

() 件假

1、公 假

公 假 假定 估对 处 过程 ，根 估对 的
件等按公 场 估价。

2、公 场假

公 场假 假定 场 的 产，或 场 的
产， 产 方彼此地 等，彼此都 获 够 场 的机会和
间， 便 对 产的功 、 及 价格等 出 的 断。公
场假 产 场 公 基础。

3、 产持 假

产持 假 估 假定 估 产按 的 和
的方 继 。

(二) 般 件假

1、假 国家和地方 的 关法 法规、 策、产 策、宏
观 济环 等 估基 大变化；本次 的 各方 处地 的
、 济和 会环 大变化。

2、假 产 地 的财 和货币 策 及 的 关 、
汇 、赋 基 及 、 策 费 等不发 大变化。

3、假 不 和 不 见 对 产持
成 大不 。

估假 定 估 产的 件、 场 件等，对 估
大 。根 产 估的 ， 产 估 定 假 件
估基 成 ，当 济环 发 大变化 ， 本 估报告的
产 估 及 的 产 估机构将不承担 假 件改变而 导
出不 估 的 。

、 估

根 国 家 关 产 估 的 规 定 ， 本 独 、 公 、 和 观 的
及 必 的 估 程 ， 对 估 范 的 房 地 产 估 。 根
估 工 ， 得 出 估 ：

定 估 ， 采 场 法 定 江 副 公 出 房
及 的 和 275 号 的 房 地 产 估 基
2023 8 31 的 场 价 币 贰 佰 贰 贰 佰
(¥2,302,200.00) 。

表：

编 号	房	建 积 (m ²)	(/m ²)	(/)
(2020) 不动 第 0019365 号	和 275 号	537.26	11.74	2,302,200.00

估 的 估 基 2023 8 31 。

、 别

估 过 程 发 估 但 非 估
和 定 估 的 关 ， 报 告 关 ；
() 等 不 或 存 疵 的
本 次 估 等 不 或 存 疵 的 。
估 的 对 及 必 的 查 和 ， 不 代 表 对 本
次 估 产 的 供 何 保 ， 对 产 估 对 法 或 发 表
见 超 出 产 估 的 范 ， 本 次 估 不 对 估 产 的
发 表 见 ， 不 承 担 发 的 何 法 。

(二) 担 保 、 及 或 负 (或 产) 等

根 供 的 房 ， 估 房 的 承 国 动
集 江 公 分 公 ， 2018 11 10 2023
11 9 ， 合 后 ， 承 ，
本 次 估 场 ， 的 。

除 ， 估 获 告 及 场 调 查 发 产 存
担 保 及 或 负 (或 产) 等 。

() 、 法 纷 等 不 定

估 获 告 及 场 调 查 发 产 存 、 法
纷 等 不 定 。

() 的 家 工 及 关 报 告

本 估 家 工 及 机 构 出 报 告 。

() 大 后

估 获 告 及 场 调 查 发 产 存 大 后 。

() 估 程 的 关 、 估 机 构 采 的 补 措 及 对 估
的

本 次 估 过 程 估 程 。

() 的

1、 估 包 含 环 的 ， 估 对 及 及
产 果 承 担 的 费 ， 及 的 方 加 (或 减) 付
出 的 价 格 等 对 估 的 ， 国 家 宏 观 经 济 策 发 变 化 及
和 不 对 估 的 。

2、 及 关 当 方 管 层 和 关 供 的 本 次 估
关 的 ， 编 本 报 告 的 基 础 ， 不 符 ， 将 成
估 果 。

3、 估 基 后 估 报 告 ， 被 估 产 及 价 标
发 大 变 化 ， 并 对 估 产 ， 不 本 估 ，
对 估 调 或 估 。 不 对 估 基 后 被 估 产
价 发 的 大 变 化 承 担 。

估 报 告 充 分 别 对 估 产 的 。

当 件 及 估 的 等 发 变 化 ， 估

般会 。

二、 产 估 报 告

() 范

产 估 报 告 产 估 报 告 的 估 的 和 。 产
估 报 告 产 估 报 告 的 产 估 报 告 。 得 本 公
， 产 估 报 告 的 及 附 件 不 得 被 抄、 或 公 。

(二) 或 产 估 报 告 按 法 、 法 规 规
定 和 产 估 报 告 的 范 产 估 报 告 的， 产 估 机 构 及
产 估 不 承 担 。

() 除 、 产 估 合 定 的 产 估 报 告
和 法 、 法 规 规 定 的 产 估 报 告 ， 何 机 构 和 个
不 成 产 估 报 告 的 。

() 产 估 报 告 当 和 估 。 估
不 等 估 对 价 格， 估 不 当 被 对 估 对
价 格 的 保 。

、 产 估 报 告

本 产 估 报 告 2023 9 8 。

产 估 ：

江 国 衡 测 地 房 地 产 产 估 公
2023 9 8

附 件

- 附件一、估 表；
- 附件二、济 件；
- 附件三、及产 持 ；
- 附件四、 ；
- 附件五、及产 持 承 函；
- 附件六、产 估 承 函；
- 附件七、产 估机构 复 件；
- 附件八、产 估机构备案函复 件；
- 附件九、产 估 格 件；
- 附件十、产 估 合 。