

国有资产评估项目公示表

根据《集团国有资产项目公示制度》规定，现将资产评估有关情况予以公示，如对公示内容有异议，请与集团审计部联系，联系电话：0518-81092045，联系人：朱雷。

公示期： 2017年 7月 21 日至2017年 7 月26 日

被评估单位	连云港市城市建设投资集团有限责任公司		
评估事由	连云港市城市建设投资集团有限责任公司处置九龙城市乐园多余房产提供价值参考。		
经济行为批准文件	连城建发（2017）55号《关于同意城投集团公开挂牌转让九龙城市乐园房产的批复》		
评估机构名称	江苏旺达行房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	资质证书编号	连云港PG00163
注册评估师姓名	李小行 李贝	注册评估师编号	3220020268 3220150157
评估资料查阅方式	通过集团审计部向评估机构查阅		
公示反馈意见收集及处理方式	集团审计部负责处理公示反馈意见，公示反馈意见如对经济行为和评估结果有影响的，审计部应当将公示反馈意见收集、处理方式及处理结果在原公示渠道公告。		
产权持有单位盖章：	城建集团盖章：		
			
法定代表人签字：	年 月 日		
			

附件1：评估报告摘要

附件2：特别事项说明

附件3：评估结果汇总表

连云港市城建控股集团有限公司文件

连城建发〔2017〕55号

关于同意城投集团公开挂牌转让 九龙城市乐园房产的批复

连云港市城市建设投资集团有限责任公司：

你公司《关于处置城投集团九龙城市乐园、津华苑·海连大厦多余安置房的请示》（连城投发〔2017〕54号）收悉。经研究，同意你公司将九龙城市乐园12套房屋对外公开挂牌转让。请你公司认真做好房产转让工作，确保转让程序合法合规。

此复。

连云港市城建控股集团有限公司

2017年6月27日



连云港市城市建设投资集团有限责任公司

房地产评估报告摘要

连旺房估（咨）字第 2017-07001 号

重要提示：以下内容摘自房地产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读房地产评估报告的全文。江苏旺达行房地产土地与资产评估造价咨询有限公司接受连云港市城市建设投资集团有限责任公司的委托，采用比较法按照必要的评估程序，对连云港市城市建设投资集团有限责任公司拟处置的房地产价值进行了评估工作，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的房地产实施了实地勘察、市场调查与取证。对委托评估的房地产在 2017 年 6 月 30 日的市场价值提供分析参考意见。

（一）评估目的：为连云港市城市建设投资集团有限责任公司处置估价对象提供价值参考。

（二）评估对象与范围：本次评估价值分析范围为海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园小区范围内 12 套房产

（三）价值类型及其定义：本项目采用的是市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（四）价值时点：2017 年 6 月 30 日。

（五）评估方法：比较法

（六）评估结论：连云港市城市建设投资集团有限责任公司处置的资产价值在价值时点 2017 年 6 月 30 日时的评估价值为：

资产评估结果

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

评估结果使用有效期至 2018 年 6 月 29 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产				
非流动资产	197.10	824.45	627.35	318.29%

江苏旺达行房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	197.10	824.45	627.35	318.29%
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产 ---土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	197.10	824.45	627.35	318.29%
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	197.10	824.45	627.35	318.29%

(保留两位小数点)

(七) 本评估报告使用有效期一年。自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起计算，至 2018 年 6 月 29 日止。自 2018 年 6 月 30 日起需要重新进行评估。

(八) 本报告评估结论仅供估价委托人为本报告所列明的评估目的使用，以及送交房地产评估主管机关审核或备案使用。

(九) 本评估报告的使用权归估价委托人所有，未经估价委托人许可。不得向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途或被出示或掌握本报告的其他人使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

(十) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

(十一) 提请报告使用者重点关注本报告假设和限制条件叙述的相关内容。

(十二) 评估报告提出日期：2017 年 7 月 13 日

估价结果报告

一、估价委托人：

连云港市城市建设投资集团有限责任公司

二、估价机构：

机构名称：江苏旺达行房地产土地与资产评估造价咨询有限公司

机构地址：连云港市海州区小学路 13-2 号楼

法定代表人：李小行

房地产估价机构资质等级：贰级

资质证书编号：连云港 PG00163

资质有效期限：2014 年 11 月 27 日至 2017 年 12 月 08 日

联系电话：0518-85411041

三、估价目的：

本次估价目的为委托方处置房地产提供价值参考。

四、估价对象：

(一) 估价对象范围

本次估价对象位于海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园小区范围内 12 套房产及各自所分摊的国有土地使用权和与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施的价值构成。

(二) 估价对象基本状况

不动产权证号	面积 (m ²)	用途	房屋及土地状况描述
苏(2017)连云港市不动产权第 0040678 号	59.12	住宅	共 7 层，位于第 1 层，混合结构，二室二厅，塑钢窗，防盗门，毛坯未装修，建于 2008 年；分摊土地使用权面积：9.51 m ² ，国有建设用地使用权至 2076 年 12 月 21 日止
苏(2017)连云港市不动产权第 0040675 号	65.59	住宅	共 6 层，位于第 5 层，钢混结构，二室二厅，塑钢窗，防盗门，毛坯未装修，建于 2008 年；分摊土地使用权面积：19.84 m ² ，国有建设用地使用权至 2076 年 12 月 21 日止

苏(2017)连云港市不动产权第0040638号	76.32	住宅	共12层,位于第2层,一梯六户,钢混结构,二室二厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:14.95m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040666号	76.32	住宅	共12层,位于第3层,一梯六户,钢混结构,二室一厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:15.4m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040648号	76.32	住宅	共12层,位于第4层,一梯六户,钢混结构,二室一厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:15.4m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040646号	76.32	住宅	共12层,位于第6层,一梯六户,钢混结构,二室一厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:15.4m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040664号	76.32	住宅	共12层,位于第7层,一梯六户,钢混结构,二室一厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:15.39m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040660号	76.32	住宅	共12层,位于第8层,一梯六户,钢混结构,二室一厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:15.39m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040643号	84.81	住宅	共11层,位于第7层,一梯四户,钢混结构,二室二厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:8.35m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040659号	84.68	住宅	共11层,位于第9层,一梯四户,钢混结构,二室二厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:8.72m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040634号	85.59	住宅	共11层,位于第10层,一梯四户,钢混结构,三室二厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:8.82m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止
苏(2017)连云港市不动产权第0040650号	216.50	住宅	共13层,位于第11-12层,一梯二户,钢混结构,复式六室二厅,塑钢窗,防盗门,毛坯未装修,建于2008年;分摊土地使用权面积:10.34m ² ,国有建设用地使用权至2076年12月21日止

五、价值时点：

价值时点为2017年6月30日。

六、价值类型：

1、价值类型：本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点的市场价值。

2、价值定义：本报告的房地产价值是指估价对象于价值时点2017年6月30日，在本次估价的假设和限制条件下，用途为合法用途的房屋所有权、国有出让土地使用权及与之主体结构所密不可分的配套设施的房地产市场价格。

七、估价依据：

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订，2007年8月30日公布并施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订，2009年8月28日公布并施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（已由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于2016年7月2日通过现予公布，自2016年12月1日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行）

6、《中华人民共和国城镇国有出让土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号发布，自发布之日起1990年5月19日起施行）

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、江苏省人民代表大会常务委员会关于修改《江苏省城市房地产交易管理条例》的决定（江苏省人大常委会公告第76号）

（三）估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（四）委托方提供的有关资料

- 1、房地产估价委托合同复印件
- 2、《不动产权证》复印件
- 3、委托方提供的与本次估价相关资料

（五）估价人员实际勘察、调查所获取的资料

- 1、估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料
- 2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片
- 3、估价对象现场勘察记录

八、估价原则：

1、遵循独立、客观、公正原则。要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、遵循合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、遵循最高最佳使用原则。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

4、遵循替代原则。要求估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近

地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5、遵循价值时点原则。要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

九、估价方法：

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终采用比较法测算房地产价值。分析如下：

◆对于九龙城市乐园小区 12 套住宅用房，所在区域具有活跃和成熟的交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故可采用比较法评估其价值。

◆对于九龙城市乐园小区 12 套住宅，虽然有房屋出租，但装修不同，提供的家具用具不同租金会有较大区别且不易换算为正常客观收益，故不采用收益法评估。

◆由于估价对象为住宅房地产，该类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法进行计算。

◆假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

（二）估价方法定义与技术路线

A、比较法求取估价对象的市场价值

比较法定义：指遵循市场中的替代原理，将待估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似的房地产的既知价格，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正等，最后得出待估房地产最可能实现合理价格的方法。

运用比较法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价=可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象估价单价=(案例1修正后单价+案例2修正后单价+案例3修正后单价)/3

十、估价结果：

本公司根据估价目的，依据估价委托人提供的资料及现场勘查，采用比较法，经过综合测算，确定房屋及土地使用权在价值时点的价值为人民币8244473元整，大写（人民币）：捌佰贰拾肆万肆仟肆佰柒拾叁元整。

序号	不动产权证号	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	苏(2017)连云港市不动产权第0040678号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园33号楼3单元102室	59.12	8494	502165.3
2	苏(2017)连云港市不动产权第0040675号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园62号楼1单元503室	65.59	8407	551415.1
3	苏(2017)连云港市不动产权第0040638号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园37号楼206室	76.32	7512	573315.8
4	苏(2017)连云港市不动产权第0040666号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园38号楼306室	76.32	7553	576445.0
5	苏(2017)连云港市不动产权第0040648号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园38号楼406室	76.32	7593	579497.8
6	苏(2017)连云港市不动产权第0040646号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园38号楼1单元606室	76.32	7675	585756.0
7	苏(2017)连云港市不动产权第0040664号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼706室	76.32	7715	588808.8
8	苏(2017)连云港市不动产权第0040660号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼806室	76.32	7756	591937.9
9	苏(2017)连云港市不动产权第0040643号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园1号楼1单元702室	84.81	7756	657786.4
10	苏(2017)连云港市不动产权第0040659号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园9号楼1单元902室	84.68	7837	663637.2

11	苏(2017)连云港市不动产权第0040634号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园9号楼2单元1002室	85.59	7715	660326.9
12	苏(2017)连云港市不动产权第0040650号	海州区通灌南路369号九龙城市乐园77号楼1单元1102室	216.50	7914	1713381.0
合计					8244473

资产评估结果

评估基准日：2017年6月30日

评估结果使用有效期至2018年6月29日

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率
流动资产				
非流动资产	197.10	824.45	627.35	318.29%
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	197.10	824.45	627.35	318.29%
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产 ---土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	197.10	824.45	627.35	318.29%
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	197.10	824.45	627.35	318.29%



十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师：李小行（注册号：3220020268）



注册房地产估价师：李 贝（注册号：3220150157）



十二、实地查勘期：

2017年7月4日至2017年7月5日

十三、估价作业期：

2017年7月3日至2017年7月13日