

# 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：2018年10月12日至2018年10月18日

被评估单位	连云港市市政公用有限公司拥有的位于连云港市海州区通灌南路369号九龙城市乐园12套住宅房地产		
评估事由	连云港市市政公用有限公司拟出售所持有的九龙城市乐园12套房产的市场价值提供参考。		
经济行为批准文件	关于同意市政公用公司公开挂牌转让九龙城市乐园和通建巷房产的批复连城建发[2018]103号		
评估机构名称	江苏先河房地产土地评估有限公司	资质证书编号	苏建房估备（壹）淮安00005
注册评估师姓名	韩滨、王付珍	注册评估师编号	3220160095、3220160023
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：  2018年10月12日	 2018年10月12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

## 致估价委托人函

连云港市市政公用有限公司：

承蒙委托，本公司对位于连云港市海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园 12 套房地产（总建筑面积为 1096.46 m<sup>2</sup>）市场价值进行评估。本公司参与本项目的注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据房地产估价的相关法律、法规和技术标准，在合理的假设下，采用适宜的评估方法，对估价对象进行了专业分析、判断和测算，并形成了估价报告。现将评估概况函告如下：

一、评估目的：为委托方了解估价对象市场价值提供参考。

二、估价对象：

1.名称及范围：连云港市海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园 12 套房地产（含房屋及其分摊的土地使用权，以及与建筑物不可分离的水、电等配套设施）。

2.坐落：连云港市海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园。

3.规模与用途：用途为成套住宅，总建筑面积为 1096.46 m<sup>2</sup>。

三、价值时点：二〇一八年九月三十日

四、价值类型：公开市场价值

估价对象的市场价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的，在不考虑所受抵押、租赁等权利限制情形下于价值时点的市场价值。

不考虑租赁因素的影响，是指评估估价对象无租约限制下的价值；不考虑抵押、查封因素的影响，是指评估价值中不扣除估价对象已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款和其他法定优先受偿款。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、评估方法：比较法

六、评估结果：

估价对象在价值时点(二〇一八年九月三十日)不考虑抵押、租赁、担保等权利限制情形下的市场价值为人民币玖佰陆拾玖万伍仟贰佰圆整(¥969.52万元)。

价格明细详见下表：

序号	权利人/ 委托人	坐落	产权证号/不动 产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	连云港市 市政公用 有限公司	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 5 号楼 1 单元 804 室	连房权证新字第 X00270257 号	128	9300	1190400
2		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 7 号楼 2 单元 704 室	连房权证新字第 X00270412 号	128	9400	1203200
3		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 37 号楼 906 室	连房权证新字第 X00270410 号	76.32	8730	666300
4		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 37 号楼 1006 室	连房权证新字第 X00270411 号	76.32	8760	668600
5		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 205 室	连房权证新字第 X00270214 号	60.59	8520	516200
6		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 206 室	连房权证新字第 X00270253 号	76.32	8520	650200
7		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 403 室	连房权证新字第 X00292737 号	60.59	8580	519900
8		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 405 室	连房权证新字第 X00293645 号	60.59	8580	519900
9		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 406 室	连房权证新字第 X00292738 号	76.32	8580	654800
10		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 505 室	连房权证新字第 X00295401 号	60.59	8610	521700
11		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 506 室	连房权证新字第 X00292744 号	76.32	8610	657100
12		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 77 号楼 1 单元 1102 室	苏(2017)连云港 市不动产权第 0040650 号	216.5	8900	1926900
合计	—	—	—	1096.46	--	9695200

资产评估结果

评估基准日：2018 年 9 月 30 日



评估结果使用有效期至： 2019年10月10日

金额单位 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	189.89	969.52	779.63	410.57
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	189.89	969.52	779.63	410.57
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	189.89	969.52	779.63	410.57

(保留两位小数点)

### 七、特别提示：

1. 本报告和评估结果仅为委托方了解估价对象市场价值提供参考，运用于其它方向本报告无效。
2. 本报告使用期限为壹年，自报告出具之日起计算，超过期限使用无效。

特此函告

江苏先河房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年七月十一日

2. 选取可比实例，即从搜集的大量交易实例中选取一定数量、符合一定条件的交易实例；

3. 建立比较基础；

4. 对可比实例的成交价格进行适当的修正（交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整）；

5. 求取比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{正常价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{估价对象状况价格}}{\text{实例状况价格}}$$

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据国家的有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他有关资料，在充分了解和分析估价对象实际情况的基础上，结合估价人员经验，采用比较法进行评估。现发表公允的评估意见为：

估价对象在价值时点(二〇一八年九月三十日)不考虑抵押、租赁、担保等权利限制情形下的市场价值为人民币玖佰陆拾玖万伍仟贰佰圆整（¥969.52万元）。

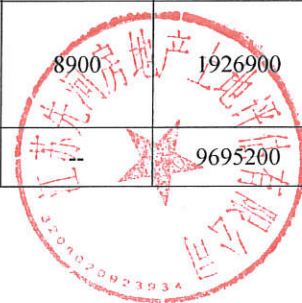
价格明细详见下表：

序号	权利人/委托人	坐落	产权证号/不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	连云港市 市政公用 有限公司	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 5 号楼 1 单元 804 室	连房权证新字第 X00270257 号	128	9300	1190400
2		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 7 号楼 2 单元 704 室	连房权证新字第 X00270412 号	128	9400	1203200
3		新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 37 号楼 906 室	连房权证新字第 X00270410 号	76.32	8730	666300



房地产估价报告

4	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 37 号楼 1006 室	连房权证新字第 X00270411 号	76.32	8760	668600
5	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 205 室	连房权证新字第 X00270214 号	60.59	8520	516200
6	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 206 室	连房权证新字第 X00270253 号	76.32	8520	650200
7	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 403 室	连房权证新字第 X00292737 号	60.59	8580	519900
8	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 405 室	连房权证新字第 X00293645 号	60.59	8580	519900
9	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 406 室	连房权证新字第 X00292738 号	76.32	8580	654800
10	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 505 室	连房权证新字第 X00295401 号	60.59	8610	521700
11	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 39 号楼 506 室	连房权证新字第 X00292744 号	76.32	8610	657100
12	新浦区通灌南路 369 号九龙城 市乐园 77 号楼 1 单元 1102 室	苏(2017)连云港市 不动产权第 0040650 号	216.5	8900	1926900
合计	—	—	1096.46	—	9695200



资产评估结果

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

评估结果使用有效期至：2019 年 10 月 10 日

金额单位 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	189.89	969.52	779.63	410.57
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	189.89	969.52	779.63	410.57
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	189.89	969.52	779.63	410.57



十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

韩滨



中国注册房地产估价师

王付珍



十二、估价作业期

二〇一八年九月三十日—二〇一八年十月十一日

十三、实地查勘期

二〇一八年九月三十日进场实地查勘，并于当日完成工作。