

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：2020年4月30日至2020年5月9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号九龙城市乐园小区范围内11套房地产		
评估事由	为连云港市市政公用有限公司处置连云港市海州区通灌南路369号九龙城市乐园小区范围内11套房地产提供价值参考。		
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	江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	资质证书编号	
注册评估师姓名	张丽、戚小玲	注册评估师编号	37110080、32180198
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：	 		
	2020年4月30日		
		2020年4月30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

连云港市市政公用有限公司资产处置涉及的房地产项目 资产评估报告

摘要

苏先评报字 [2020]第 04001 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告的正文。江苏先河房地产土地评估有限公司接受连云港市市政公用有限公司的委托，依据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对连云港市市政公用有限公司拟处置的房地产价值进行了评估工作，在委托人有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我公司认为必要的其它评估程序。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人：连云港市市政公用有限公司

二、评估目的：本次评估目的是为委托人处置评估对象提供价值参考。

三、评估对象和范围：本次评估对象位于连云港市海州区通灌南路 369 号九龙城市乐园小区范围内 11 套房地产，评估范围为房产及各自分摊的国有土地使用权和与房地产不可分离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。

四、价值类型及其定义：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。

五、评估基准日：2020 年 3 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

经评定估算，在本报告所依据的假设条件成立的前提下，在评估基准日 2020 年 3 月 31 日评估对象的评估价值为¥928.2 万元，大写人民币：玖佰贰拾捌万贰仟元整。



资产评估结果

评估基准日：2020年3月31日

评估结果使用有效期至：2021年3月30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	157.26	928.20	770.94	490.23
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	157.26	928.20	770.94	490.23
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	157.26	928.20	770.94	490.23

八、评估报告使用限制说明

1. 本报告使用期限为一年。自评估基准日2020年3月31日起计算，至2021年3月30日止。
2. 本报告仅供委托人按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机关审核或备案使用。
3. 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及另有约定的除外。
4. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即将委估资产视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产而进行的评估。

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

十、评估结论

经评定估算，在本报告所依据的假设条件成立的前提下，在评估基准日2020年3月31日评估对象的评估价值为¥928.2万元，大写人民币：玖佰贰拾捌万贰仟元整。

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号/不动产权证号	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(元)
1	连云港市市政公用有限公司(原名:连云港市城市建设投资集团有限责任公司)	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	9500	1216000
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	9460	1210900
3		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	9180	700600
4		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	8860	536800
5		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	8860	676200
6		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	8940	541700
7		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	8940	541700
8		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	8940	682300
9		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	8980	544100
10		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	8980	685400
11		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	8990	1946300
合计		——	——	1020.14		9282000

资产评估结果

评估基准日：2020年3月31日

评估结果使用有效期至：2021年3月30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	157.26	928.20	770.94	490.23
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	157.26	928.20	770.94	490.23
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	157.26	928.20	770.94	490.23

十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次估价对象的《房屋所有权证》、《不动产权证书》记载权利人为连云港市城市建设投资集团有限责任公司，该公司名称于2018年6月5日变更为连云港市市政公用有限公司，权属证书上的权利人尚未更名。

(二) 评估程序受限事项

本次评估不存在对评估结果有影响的评估程序受限事项。

(三) 评估资料不完整事项

评估基准日至评估报告日不存在对评估结果有影响的评估资料不完整事项。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

本次评估不存在对评估结果有影响的法律、经济等未决事项。

(五) 企业质押、抵押、担保、租赁事项

截止评估基准日，连云港市市政公用有限公司承诺评估范围内资产无抵押、担保等情况，我们通过勘查核实也未发现上述资产于基准日存在抵押、担保等事项。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 其他特别事项

资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告所依据资料之真实性、准确性和完整性由委托人承担全部责任

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 除委托人及其指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。
3. 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师不承担责任。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。
5. 委托人或者评估报告使用人应当在评估报告载明的评估结论的使用有效期内使用本报告。
6. 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
7. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2020 年 4 月 29 日。

资产评估机构：江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年四月二十九日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

表4-6-1

金额单位：人民币元

产权持有者：连云港市市政公用有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值		增值额	增值率%	评估单价(元/m ²)	证载权利人	
										原值	净值	原值	净值					
1	连房权证新字第X00270257号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园5号楼1单元804室	钢混	11	8	2008年	栋	128.00	2,550.88	326,513.00	197,193.96	1,216,000.00	1,216,000.00	1,018,806.04	516.65	9,500.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
2	连房权证新字第X00270412号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园7号楼2单元704室	钢混	11	7	2008年	栋	128.00	2,333.41	298,676.00	200,628.22	1,210,900.00	1,210,900.00	1,010,271.78	503.55	9,460.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
3	连房权证新字第X00270411号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园37号楼1006室	钢混	12	10	2008年	栋	76.32	2,471.75	188,643.76	126,725.30	700,600.00	700,600.00	573,874.70	452.85	9,180.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
4	连房权证新字第X00270214号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼205室	钢混	12	2	2008年	栋	60.59	2,335.55	141,510.77	85,363.29	536,800.00	536,800.00	451,436.71	528.84	8,860.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
5	连房权证新字第X00270253号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼206室	钢混	12	2	2008年	栋	76.32	2,319.47	177,021.96	106,785.31	676,200.00	676,200.00	569,414.69	533.23	8,860.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
6	连房权证新字第X00292737号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼403室	钢混	12	4	2008年	栋	60.59	2,025.91	122,749.97	85,764.21	541,700.00	541,700.00	455,935.79	531.62	8,940.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
7	连房权证新字第X00293645号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼405室	钢混	12	4	2008年	栋	60.59	2,025.91	122,749.97	85,764.21	541,700.00	541,700.00	455,935.79	531.62	8,940.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
8	连房权证新字第X00292738号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼406室	钢混	12	4	2008年	栋	76.32	2,017.07	153,942.56	107,558.12	682,300.00	682,300.00	574,741.88	534.35	8,940.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
9	连房权证新字第X00295401号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼505室	钢混	12	5	2008年	栋	60.59	2,055.91	124,567.67	87,033.87	544,100.00	544,100.00	457,066.13	525.16	8,980.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
10	连房权证新字第X00292744号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园39号楼506室	钢混	12	5	2008年	栋	76.32	2,047.07	156,232.16	109,157.32	685,400.00	685,400.00	576,242.68	527.90	8,980.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
11	苏(2017)连云港市不动产权第0040650号	新浦区通灌南路369号九龙城市乐园77号楼1单元1102室	钢混	13	11、12	2008年	栋	216.5	2,020.76	437,494.68	380,627.12	1,946,300.00	1,946,300.00	1,565,672.88	411.34	8,990.00	连云港市城市建设投资集团有限责任公司	
合计								1,020.14	2,205.68	2,250,102.50	1,572,600.93	9,282,000.00	9,282,000.00	7,709,399.07	490.23			
减：房屋建筑物减值准备																		
合计								1,020.14		2,250,102.50	1,572,600.93	9,282,000.00	9,282,000.00	7,709,399.07	490.23			

被评估单位填表人：梁赞
填表日期：2020年3月31日

评估人员：张丽、戚小玲

