

表 1

企业资产评估项目公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：

金额单位：人民币万元

经济行为批准文件		
委托方名称	咸宁城发保障房运营管理有限公司	
评估目的	为企业的经济行为提供决策参考依据而评估房地产的市场租金	
评估对象	根据贵方提供的资料，本次估价的估价对象为位于咸安区银泉大道 506 号（8+1 时代广场）5 幢 19-21 层的 56 套公寓式住宅租赁权，可出租房屋总面积 2912.11 m ² 。产权人为咸宁城发保障房运营管理有限公司，房屋建于 2014 年，2025 年改造为公寓式住宅，作为保障性租赁住房出租。	
评估范围	位于咸安区银泉大道 506 号（8+1 时代广场）5 幢 19-21 层的 56 套公寓式住宅租赁权	
评估基准日及报告有效期	2025 年 4 月 24 日至 2026 年 4 月 23 日	
价值类型	本次评估价值类型为公开市场价值，是在公开市场最有可能形成的价格。评估结果中的房地产市场租金是指估价对象于价值时点 2025 年 4 月 24 日，未来一年期（2025 年 4 月 24 日至 2026 年 4 月 23 日）的市场平均租金	
评估方法	市场比较法	
选聘评估机构方式	国资委摇号遴选	
评估机构	资产评估师	资产评估师资质
湖北盛大房地产资产评估咨询有限公司	邵建华	4220000016
	胡 军	4220070076
评估程序履行情况	咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司接受咸宁城发保障房运营管理有限公司，对位于咸安区银泉大道 506 号（8+1 时代广场）房地产估价项目进行了实地查勘，并作了相关资料收集和市场调查，完成了房地产市场租金评估。在此基础上根据本次评估目的和委估财产的具体情况，采用市场比较法对租金价格水平进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体价格评估过程见报告。	

评估报告摘要	咸宁市安居房地产估价与测量有限责任公司接受咸宁城发保障房运营管理有限公司，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场比较法，按照必要的价格评估程序对位于咸安区银泉大道 506 号（8+1 时代广场）房地产估价项目进行评估。现将评估情况及评估结果报告如下： 估价对象：根据贵方提供的资料，本次估价的估价对象为位于咸安区银泉大道 506 号（8+1 时代广场）5 幢 19-21 层的 56 套公寓式住宅租赁权，可出租房屋总面积 2912.11 m²。产权人为咸宁城发保障房运营管理有限公司，房屋建于 2014 年，2025 年改造为公寓式住宅，作为保障性租赁住房出租。 估价目的：为企业的经济行为提供决策参考依据而评估房地产的市场租金。 价值时点：2025 年 4 月 24 日。 价值类型：本次评估价值类型为公开市场价值，是在公开市场最有可能形成的价格。评估结果中的房地产市场租金是指估价对象于价值时点 2025 年 4 月 24 日，未来一年期（2025 年 4 月 24 日至 2026 年 4 月 23 日）的市场平均租金。 估价依据：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及湖北省人民政府及有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；委托方提供的相关资料；本单位收集的相关资料。 估价结果：估价人员在对估价对象实地查勘的基础上，根据估价目的，按照国家法律、法规和《房地产估价规范》制定的标准和程序，遵循独立、公正、客观的估价原则，采用市场比较法进行测算，综合分析影响房地产价格的各项因素，最终确定估价对象在价值时点 2025 年 4 月 24 日的市场租金为 698907.00 元/年，单价为每月 20.00 元/m²。保障性租赁住房按市场租金 70%为 489243.00 元/年，单价约为每月 14.00 元/m²。（具体见评估结果明细表）
评估特别事项说明	1、对公司存在的可能影响财产评估值的瑕疵事项，在公司委托时未作特殊说明而价格评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。 2、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制下有效，它们代表价格评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。 本评估报告有效期 1 年，自评估报告出具之日起计算，即有效期自 2025 年 1 月 6 日至 2026 年 1 月 5 日止。 以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

评估资料查阅方式	
反馈意见收集 及处理方式	

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话： 0715-8111373 ， 联系人： 徐格格

审计部门电话： 0715-8111376 ， 联系人： 郭群夫

纪检监察机构电话： 0715-8111367 ， 联系人： 张正

备案管理部门电话： 0715-8239619 ， 联系人： 马科长

