

本报告依据中国资产评估准则编制

七台河市公共交通有限公司拟资产转让所涉及的
房屋建筑物市场价值评估项目

资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 24 号

（共一册，第一册）

黑龙江丰利资产评估有限公司

2024 年 3 月 4 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2323020026202400022
合同编号:	黑丰利评委字(2024)第24号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黑丰利评报字(2024)第24号
报告名称:	七台河市公共交通有限公司拟资产转让所涉及的房屋建筑物市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	2,998,600.00元
评估报告日:	2024年03月04日
评估机构名称:	黑龙江丰利资产评估有限公司
签名人员:	王雪莲 (资产评估师) 会员编号: 23000408 赵华 (资产评估师) 会员编号: 23080061



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月05日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
附 件	22

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关

系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对房屋建（构）筑物的勘察是按常规方法进行的，仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

七台河市公共交通有限公司拟资产转让所涉及的
房屋建筑物市场价值评估项目
资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 24 号

摘 要

七台河市公共交通有限公司：

黑龙江丰利资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用适当的评估方法，对委托人申报评估的房屋建筑物在评估基准日 2024 年 2 月 29 日的市场价值进行评估，为委托人拟资产转让提供价值参考。现将评估结果摘要如下：

一、评估目的

根据《七台河市公共交通有限公司党委会议纪要》（2023 年第 21 次和第 29 次）研究讨论固定资产处置事宜和《七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要》（2023 年第 38 次和第 40 次）研究公交公司处理闲置国有资产事宜，对七台河市公共交通有限公司申报评估的房屋建筑物在评估基准日 2024 年 2 月 29 日的市场价值进行评估，为委托人拟资产转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，确定本次评估对象是委托人申报评估的房屋建筑物的市场价值。

本次评估范围是七台河市公共交通有限公司申报评估的座落于七台河市桃山区的房屋建筑物 4 处（6 个权属证书）合计建筑面积 686.63

平方米，账面原值 2,198,954.97 元，账面净值 670,985.75 元，具体如下：

序号	建筑物名称	权证	结构	建成年月	楼层面积 m ²
1	桃山区桃东街同仁新居 2#	七房权证桃字第 2009011798 号	钢混	2008 年	161.78
2	桃山区桃东街同仁新居 S4 号楼	七房权证桃字第 2009011206 号	钢混	2008 年	220.21
3	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003657 号	钢混	2008 年	111.74
4	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003434 号	钢混	2008 年	37.46
5	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003841 号	钢混	2008 年	82.06
6	桃东街东方名苑 1 号楼	黑(2023)七台河市不动产权第 0018610 号	钢混	2008 年	73.38
合计					686.63

委托人申报评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值在此定义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，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。

四、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 2 月 29 日。

五、评估方法

本次资产评估采用的方法为市场法。

六、评估结论及有效期限

截止评估基准日七台河市公共交通有限公司申报评估的座落于七台河市桃山区的 4 处（6 个权属证书）房屋建筑物的市场价值为人民币贰佰玖拾玖万捌仟陆佰元整（¥2,998,600.00 元），具体评估结果详见资产评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参

考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本报告资产评估日为 2024 年 3 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况应认真阅读资产评估报告书全文

七台河市公共交通有限公司拟资产转让所涉及的
房屋建筑物市场价值评估项目

资产评估报告

黑丰利评报字（2024）第 24 号

正文

七台河市公共交通有限公司：

黑龙江丰利资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用适当的评估方法，对委托人申报评估的房屋建筑物在评估基准日 2024 年 2 月 29 日的市场价值进行评估，为委托人拟资产转让提供价值参考。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人、被评估单位简介

名称：七台河市公共交通有限公司

统一社会信用代码：91230900130040107P

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：黑龙江省七台河市茄子河区大同街667号

法定代表人：王晓东

注册资本：捌仟贰佰玖拾捌万玖仟叁佰叁拾陆元叁角捌分人民币

成立日期：1972年05月01日

营业期限：长期

经营范围：城市公交客运（油、气、电型汽车客运），客车出租客运服务（定制公交、通勤包车），汽车修理，汽车租赁，新能源汽车充电服务，广告设计、制作、代理及发布，计算机软件开发、销售，计算

机领域技术服务，房屋租赁，场地租赁，（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位的关系是同一主体。

（三）本资产评估报告供委托人（被评估单位）和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《七台河市公共交通有限公司党委会议纪要》（2023年第21次和第29次）研究讨论固定资产处置事宜和《七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要》（2023年第38次和第40次）研究公交公司处理闲置国有资产事宜，对七台河市公共交通有限公司申报评估的房屋建筑物在评估基准日2024年2月29日的市场价值进行评估，为委托人拟资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，确定本次评估对象是委托人申报评估的房屋建筑物的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是七台河市公共交通有限公司申报评估的座落于七台河市桃山区的房屋建筑物4处（6个权属证书）合计建筑面积686.63平方米，账面原值2,198,954.97元，账面净值670,985.75元，具体如下：

序号	建筑物名称	权证	结构	建成年月	楼层面积m ²
1	桃山区桃东街同仁新居2#	七房权证桃字第2009011798号	钢混	2008年	161.78
2	桃山区桃东街同仁新居S4号楼	七房权证桃字第2009011206号	钢混	2008年	220.21

七台河市公共交通有限公司转让房屋建筑物市场价值评估项目

3	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003657 号	钢混	2008 年	111.74
4	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003434 号	钢混	2008 年	37.46
5	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	七房权证桃字第 2009003841 号	钢混	2008 年	82.06
6	桃东街东方名苑 1 号楼	黑(2023)七台河市不动产权第 0018610 号	钢混	2008 年	73.38
合计					686.63

委托人申报评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致。

(三) 主要实物资产情况

1、法律权属状况

本次评估范围内的房屋建筑物座落于七台河市桃山区，房产 4 处（6 个权属证书）合计建筑面积 686.63 平方米，权利人是七台河市公共交通有限公司（七台河市公共汽车公司--曾用名）。评估范围内的房屋建筑物办理了权属证书（房屋所有权证、土地使用权证、不动产证等），权利人单独所有。截至评估基准日委托人未申报房屋建筑物存在抵押担保等事宜。

2、经济状况

截至评估基准日，评估对象房屋建筑物处在自用和出租使用状态。

3、物理状况

同仁新居 2#，建成于 2008 年，建筑面积 161.78 平方米，层高 2.70 米，总层数 29 层，所在层 6 层，南北朝向，地砖地面，外墙、内墙乳胶漆涂料，棚面石膏线乳胶漆，外门钢制防火门、内门木门、塑钢窗，上、下水、电照、网络通信等设施齐全。

同仁新居 S4 号楼，荔园路 60 号，建成于 2008 年，建筑面积 220.21 平方米，层高 3.80 米，总层数 3 层（-1 层至 2 层），所在层 1-2 层，东西朝向，地砖地面，外墙贴瓷砖、内墙乳胶漆涂料，楼层棚面乳胶漆，金属玻璃推拉门，卷帘门、塑钢窗，上、下水、电照、网络通信齐全。

桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼，大同街 649 号，建成于 2008 年，总层数 7 层，所在层为 1 层（包含赠送-1 层）和 2 层，一层建筑面积 111.74 平方米，层高 3.10 米，赠送负一层现场测量建筑面积约 100 平方米左右（无证），层高 2 米；二层 201 与 202 之间无分隔连成一体，201 建筑面积 37.46 平方米，层高 2.8 米，202 建筑面积 82.06 平方米，层高 2.8 米；负一层、一层及二层之间室内楼梯相连；南北朝向，地砖地面，外墙贴瓷砖、内墙乳胶漆涂料，柱子干挂石材，楼层棚面乳胶漆，铝合金金属玻璃推拉门，全玻璃门，钢制防火门、卷帘门、铝合金窗、塑钢窗，上、下水、电照、网络通信等设施齐全。

桃东街东方名苑 1 号楼，大同街 601 号，建成于 2008 年，建筑面积 73.38 平方米，层高 3.40 米，总层数 8 层，所在层 1 层，南北朝向，地砖地面，外墙贴瓷砖、内墙乳胶漆涂料，棚面乳胶漆，铝合金金属玻璃推拉门，卷帘门，塑钢窗，上、下水、电照、网络通信等设施齐全。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值在此定义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，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

本项目资产评估基准日为 2024 年 2 月 29 日。

本次评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，

合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

本报告的评估基准日与资产评估委托合同的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估中，我们的评估依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、以及产权界定时的产权证明文件、重大合同协议，评定估算时采用的取价标准和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《七台河市公共交通有限公司党委会议纪要》（2023 年第 21 次）；
- 2、《七台河市公共交通有限公司党委会议纪要》（2023 年第 29 次）；
- 3、《七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要》（2023 年第 38 次）；
- 4、《七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要》（2023 年第 40 次）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过；2020 年 1 月 1 日实施）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令）；

6、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

7、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部第14号令）；

9、其他有关法律、法规、规章等。

（三）评估准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的房屋权属证复印件；
- 2、被评估单位提供的相关产权证明等资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、资产评估专业人员对被评估资产进行勘察核实的记录、询价记录以及其他相关估价信息资料；
- 3、与此次评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及其他衍生方法的适用性，选择评估方法。”

市场法，市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法总称。

市场法应用的前提条件是：评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

收益法，收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的的前提条件是：被评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够衡量；收益期限能够确定或者合理预测。

成本法，成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定

评估对象价值的评估方法总称。

成本法应用的前提条件：评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法适用性分析

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况、企业对不动产的经营和使用及核算方式等，分析资产评估基本方法的适用性，结合本次评估房屋建筑物的特点，适用性分析后，评估对象所处区域类似房地产交易活跃，可比实例易于取得，可采用市场法进行测算。

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素、个别因素和权益因素等内容进行修正，以此估算评估对象价值的评估方法。

市场法评估计算公式为：

房地产价格=可比案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

交易情况修正系数为待估资产交易情况指数 100 除以比较案例交易情况指数；

交易日期修正系数为待估资产交易日期价格指数除以比较案例交易日期价格指数 100；

各项因素修正系数为待估资产各项因素条件指数 100 除以比较案例各项因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成

评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1、了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；

2、根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；

3、收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；

4、根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；

5、确定项目评估小组，并进行业务培训；

6、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

7、配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1、根据企业的具体情况，确定进场工作时间；

2、现场听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；

3、根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；

4、根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作，使其账实相符。具

体为：

(1) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；

(2) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。

5、查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

(1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、专项审计报告以及其他专业报告；

(2) 企业提供的资产评估明细表；

(3) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、不动产权证、承诺函等；

(4) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6、根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7、根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8、根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

(三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，

编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（四）提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五）资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

资产持续经营假设是指被评估企业在评估基准日后仍将按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。它意味着企业在出售、兼并、重组、合并以后，其继续使用价值没有发生变化，提供的产品或服务仍能满足市场需求，并产生一定的效益。

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以被评估单位申报的评估明细表为准，未考虑清单以外可能存在的或有事项。

若实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

截止评估基准日七台河市公共交通有限公司申报评估的座落于七台河市桃山区的4处（6个权属证书）房屋建筑物的市场价值为人民币

贰佰玖拾玖万捌仟陆佰元整（¥2,998,600.00元），具体评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况；

本次评估过程中，未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、委托人申报评估的下列房屋建筑物的权属登记证书登记的房屋所有人为七台河市公共汽车公司，系委托单位的以前名称，造成以上事项的原因是未及时办理登记变更，委托人出具情况说明以上房屋所有权和使用权归其所有，且权属清晰无异议。

序号	建筑物名称	产籍号	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	桃山区桃东街同仁新居 2#	1-707715-008-010601	钢混	2008年	161.78
2	桃山区桃东街同仁新居 S4 号楼	1-707715-013-000105	钢混	2008年	220.21
3	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	1-707620-007-000101	钢混	2008年	111.74
4	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	1-707620-007-010201	钢混	2008年	37.46
5	桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼	1-707620-007-010202	钢混	2008年	82.06

2、本次评估是在设定委托人拥有资产权属前提下做出的评估值，评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，

3、对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围。

3、资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证

和其他有关法律法规文件等的真实合法为前提。

(三) 评估程序受到限制的情形;

评估过程中, 评估人员观察所评估资产的外观, 在尽可能的情况下查看了资产情况和配套设施情况, 未进行任何结构和材质测试。主要依赖于评估人员的外观勘察和被评估单位提供的资料等判断资产的实际状况。

评估师无法对隐蔽工程进行勘查, 评估师对隐蔽工程按常规施工为假设前提进行测算。

(四) 评估资料不完整的情形;

本次评估委托人及被评估单位未提供评估对象房屋建筑物的相关图纸、竣工决算, 评估专业人员按惯例对上述资产进行评估作价。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

至报告发出日被委托人未申报与评估对象有关的法律纠纷等不确定未决事项。

(六) 担保、租赁及其他或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

截至评估基准日委托人申报说明本次评估对象中有部分处于出租状态, 未申报说明本次评估对象存在担保及其他或有负债(或有资产)等事项。

本次评估为市场价值参考意见, 未考虑评估对象可能存在担保、抵押、查封、拍卖等他项权利对评估值的影响; 未考虑评估对象可能存在的应交而未交的税费等对评估结论的影响; 未考虑评估对象办理权属过户手续所需缴纳税费等对评估结论的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

评估基准日后, 本报告有效期内若发生影响资产价值的重大事项,

对评估结论产生重大影响时，不能直接使用本评估结论。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1、本次评估值中不包含增值税，也未考虑经济行为实现时发生的相关税费。

2、桃山区桃东街欧洲新城一期 15 号楼房屋建筑物有 3 个权属登记证书，证载用途分别为商服和住宅，从开始使用至今，实际上将 3 处房屋与赠送的地下室连通一个整体作为商业用途使用，按照委托人要求将此房屋建筑物按一个整体进行评估。

3、评估结论仅为本次评估目的提供价值参考，不应作为本次经济行为可实现价格的保证；本次评估结论未考虑未来处置风险，国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系发生变化，市场结构转变，自然力和其他不可抗力等因素对评估对象价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对评估价值的影响。相关各方应在本报告的有效期间内合理使用评估结果。

4、本次评估范围及采用的由被委托人提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

本机构及资产评估师提请资产评估报告使用人在使用本资产评估报告结论时关注上述事项对报告结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估机构对市场情况的变化不承担任何责任，没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

(二) 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，只能用于评估报告载明的评估目的和用途；只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。对参评的国有资产，经财产主管机关核准或备案，并取得同意后方具有法律效力。

(三) 本报告书含有若干备查文件，备查文件构成本报告重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

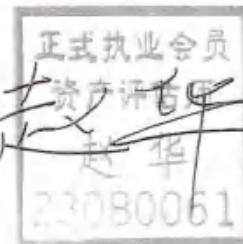
十三、评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 3 月 4 日。

资产评估师：



资产评估师：



黑龙江丰利资产评估有限公司

二〇二四年三月四日

附件

- 附件一、资产评估明细表；
- 附件二、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件三、被评估企业营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人承诺函；
- 附件六、签名资产评估师承诺函；
- 附件七、评估机构营业执照复印件；
- 附件八、资产评估机构会员证书；
- 附件九、签字资产评估师执业会员证书。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年2月29日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：七台河市公共交通有限公司

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	金额单位：人民币万元	
				增值率%	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	67.10	299.86	232.76	346.89	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 固定资产	67.10	299.86	232.76	346.89	-
9 在建工程	-	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-	-
20 资产总计	67.10	299.86	232.76	346.89	-
21 流动负债	-	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	-	-	-	-	-

评估机构：黑龙江丰利资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年2月29日

被评估单位（或者产权持有单位）：七台河市公共交通有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	产籍号	权证编号	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	增值率 %	评估单价 (元/m²)	备注	
								原值	净值					
1	桃山区桃东街同仁新居2#	1-707715-008-010601	七房权证桃字第2009011798号	钢混	2008年	m²	161.78	424,545.08	105,824.92	566,200.00	435.03	3,500.00		
2	桃山区桃东街同仁新居S4号楼	1-707715-013-000105	七房权证桃字第2009011206号	钢混	2008年	m²	220.21	685,847.50	170,959.37	958,100.00	460.43	4,400.00		
3	桃山区桃东街欧洲新城一期15号楼	1-707620-007-000101	七房权证桃字第20090033657号	钢混	2008年	m²	111.74			669,900.00	-	6,000.00		
4	桃山区桃东街欧洲新城一期15号楼	1-707620-007-010201	七房权证桃字第2009003434号	钢混	2008年	m²	37.46	768,317.67	213,925.82	134,800.00	-	3,600.00		
5	桃山区桃东街欧洲新城一期15号楼	1-707620-007-010202	七房权证桃字第2009003841号	钢混	2008年	m²	82.06			295,400.00	-	3,600.00		
6	桃东街东方名苑1号楼	1-707625-001-000108	黑(2023)七台河市不动产权第0018610号	钢混	2008年	m²	73.38	320,244.72	180,275.64	374,200.00	107.57	5,100.00		
合计														
减：房屋建筑物减值准备														
合计														
								686.63	2,198,954.97	670,985.75	2,998,600.00	346.89		
								686.63	2,198,954.97	670,985.75	2,998,600.00	346.89		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王雪莲

填表日期：2024年2月29日

评估人员：

王雪莲 23000408
赵华 23080061

赵华 23080061

七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要

2023年第38次

时 间：2023年12月18日

地 点：二楼会议室

主 持 人：李永亮

参会人员：李永亮、王晓东、李瑞新、宋建飞

记 录：刘 帅

会议议题：

- 1、习近平总书记重要讲话精神 《切实加强耕地保护抓好盐碱地综合改造利用》（《求是》第一篇文章）
- 2、听取竞争上岗拟提拔人选相关情况汇报
- 3、拟提拔人选会议表决
- 4、研究审定工会第一届一次会员代表大会议程（草案）
- 5、研究公交公司处理闲置国有资产事宜
- 6、研究勃利东城客运站项目欠款事宜
- 7、研究运输公司工作人员短缺事宜

会议纪要



会前学法：《中华人民共和国立法法》

五、研究公交公司处置闲置国有资产事宜

会议提出，公交公司于2007年、2008年分别购置的东方名苑1号楼商服（面积73.38平方米）、同仁新居S4号商服（面积220.21平方米）、同仁新居2号楼1单元601室住宅（面积161.78平方米）的3处房产处于闲置状态，每年需要支付相关费用。虽然3处房产均对外出租，但收入并不理想。为盘活国有资产，避免资产浪费，公交公司建议对以上3处房产进行评估出售，解决企业资金周转不足问题。

会议决定，同意公交公司将上述3处房产进行评估出售。公交公司要根据《城投集团国有资产转让管理办法（征求意见稿）》相关规定开展工作，制定闲置房产转让方案。大程交通公司资产管理部要做好指导、监管工作。

六、研究勃利东城客运站项目欠款事宜

七、研究运输公司工作人员短缺事宜

七台河市云程交通产业有限责任公司党委会议纪要

2023年第40次

时 间：2023年12月23日

地 点：三楼会议室

主 持 人：李永亮

参会人员：李永亮、王晓东、秦晓素、李瑞新、宋建飞

记 录：刘 帅

会议议题：

- 1、习近平总书记在一十届中央机构编制委员会第一次会议讲话要点（《求是》第一篇文章）
- 2、研究云程交通公司2023年工资总额预算调整事宜
- 3、研究公交公司处理闲置国有资产事宜
- 4、研究讨论运输公司住房公积金比例事宜
- 5、研究推荐困难职工事宜

会议纪要

会前学法：《中华人民共和国安全生产法》



一、学习习近平总书记在二十届中央机构编制委员会第一次会议讲话要点（《求是》第一篇文章）

12月16日出版的2023年第24期《求是》杂志刊发习近平总书记重要文章《在二十届中央机构编制委员会第一次会议上的讲话》。文章系统总结党的十八大以来机构编制工作取得的重大成就和积累的宝贵经验，对“做好新一届中央编委工作”提出明确要求，对“做好党和国家机构改革组织实施工作”进行系统部署。

二、研究云程交通公司2023年工资总额预算调整事宜

三、研究公交公司处理闲置国有资产事宜

会议提出，公交公司于2009年购置的欧洲新城一期15号楼商服，面积338.96平方米，现为公交公司办公卡中心；新兴区北山街越秀路（老客运一队场站），土地使用权面积4924.37平方米（一层住宅产权归个人所有，与公交公司无关），现处于闲置状态。为盘活国有资产，避免资源浪费，



公交公司建议上述2处房产进行评估出售，解决企业资金周转不足问题。

会议决定，同意公交公司对上述2处房产进行评估出售。公交公司要根据《城投集团国有资产转让管理办法（征求意见稿）》相关规定开展工作，制定闲置房产转让方案。公司资产管理部要做好指导监管工作。

四、研究讨论运输公司住房公积金比例事宜



五、研究推荐困难职工事宜