



评估报告目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制.....	10
十三、评估报告提出日期.....	10
附件:	11

资产评估报告声明

由本公司出具的绍兴业评【2021】108号资产评估报告特做如下声明：

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、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作任何形式的保证。

5、本次评估是对评估对象特定价值进行估算并发表专业估测意见，报告结论系在本评估目的下的一种价值数据参考，本评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证，同时，对评估报告中或存在的技术瑕疵或差错，在相对不重大的前提下，不影响本次评估结论的合理性和评估报告的使用。

6、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和期后重大事项说明。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项和期后重大事项，委托方、被评估企业及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及资产评估师不承担相应责任。

7、评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

8、本资产评估报告是根据已取得的资料及信息出具，依据同一标的资产的其他资料或信息可以得出与本报告不一致的评估结果。

五洋建设集团股份有限公司管理人拟处置 资产所涉及的住宅房产价值评估项目 资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应
认真阅读绍兴业评【2021】108号资产评估报告全文。

● 评估对象和范围：本次评估对象为五洋建设集团股份有限公司管理人拟处置资产所涉及的五洋建设集团股份有限公司所拥有的位于上海市场中路2600弄1号的9套住宅房产，建筑面积共计793.53平方米，相应所占出让土地使用权。

● 评估目的：委托人拟公开处置资产提供价值参考。

● 评估方法：市场法

● 委托单位：五洋建设集团股份有限公司管理人

产权持有者：五洋建设集团股份有限公司

除委托者外评估报告使用人：其他国家法律法规规定的评估报告使用对象

● 价值类型：市场价值

● 评估基准日：2021年2月28日

● 评估结论：

经评估，五洋建设集团股份有限公司管理人拟公开处置资产所涉及的上海市场中路2600弄1号9套房产建筑面积合计793.53平方米的评估值为33511000.00元，大写：人民币叁仟叁佰伍拾壹万壹仟元整。

本报告提出日期2021年4月20日，上述评估结论自评估基准日起壹年有效。

五洋建设集团股份有限公司管理人拟处置 资产所涉及的住宅房产价值评估项目 资产评估报告

绍兴业评【2021】108号

本公司——绍兴兴业房地产资产评估有限公司接受五洋建设集团股份有限公司管理人的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产的市场价值进行了评估。

遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象的价值进行估算并发表专业意见是资产评估师的责任；提供必要的资料 and 保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当地使用评估报告是委托方和有关当事人的责任。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查，对委估资产评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和除委托方以外的其他评估报告使用者

委托方：五洋建设集团股份有限公司管理人

产权持有者：五洋建设集团股份有限公司

除委托方外的其他报告使用者：法律规定其他相关当事人

二、评估目的

本次评估目的是为委托单位拟公开处置资产提供价值参考。

三、评估对象和范围

1、评估对象：

本次评估对象为——五洋建设集团股份有限公司所拥有的位于上海市场中路 2600 弄 1 号的 9 套房产，建筑面积合计 793.53 平方米，相应所占出让土地使用权。

2、委估资产范围及基本情况：

纳入本次评估范围内的实物资产基本情况如下：

产权系五洋建设集团股份有限公司所拥有的位于上海市场中路 2600 弄 1 号的 9 套房产，建筑面积合计 793.53 平方米，其中（1）上海市场中路 2600 弄 1 号 201 室，房产证编号为沪房地闸字（2010）第 018980 号，建筑面积 93.9 平方米；（2）上海市场中路 2600 弄 1 号 202 室，房产证编号为沪房地闸字（2010）第 018759 号，建筑面积 91.92 平方米，土地面积 16.4 平方米；（3）上海市场中路 2600 弄 1 号 203 室，房产证编号为沪房地闸字（2010）第 018981 号，建筑面积 77.83 平方米；（4）上海市场中路 2600 弄 1 号 204 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005880 号，建筑面积 55.71 平方米，土地面积 9.9 平方米；（5）上海市场中路 2600 弄 1 号 205 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005879 号，建筑面积 116.62 平方米，土地面积 20.8 平方米；（6）上海市场中路 2600 弄 1 号 206 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005899 号，建筑面积 93.9 平方米，土地面积 16.7 平方米；（7）上海市场中路 2600 弄 1 号 301 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005990 号，建筑面积 93.9 平方米，土地面积 16.7 平方米；（8）上海市场中路 2600 弄 1 号 302 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005991 号，建筑面积 91.92 平方米，土地面积 16.4 平方米；（9）上海市场中路 2600 弄 1 号 303 室，房产证编号为沪房地闸字（2004）第 005992 号，建筑面积 77.83 平方米，土地面积 13.9 平方米。房屋总层数为 15 层，所在层数为 2-3 层，建筑类型公寓，竣工日期为 1995 年；土地宗地（丘）总面积为 4068 平方米，本次评估仅为评估对象相应所占土地使用权，土地用途为住宅，使用权类型为出让，宗地号为闸北区彭浦镇 340 街坊 32 丘。

该房产位于上海市静安区彭浦镇，紧临场中路，西至三泉路，东至共和新路，周边有海运小区、绿泉家苑、幸福第一公寓等住宅房产，交通便利，配套设施齐全，经评估人员现场踏勘，该房产为浙江五洋建筑（集团）上虞市第五建筑工程公司的员工宿舍，室内装修一般。

纳入评估范围内的资产与委托单位申报评估范围一致。

四、价值类型及其定义

由于本次评估目的系公开市场处置，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估基准日为 2021 年 2 月 28 日。

评估基准日的确定由评估机构根据经济行为的性质商委托方同意后确定,并尽可能与评估目的的实现日接近。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定。因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 法律法规

1. 全国人大常委会 2016 年通过的《中华人民共和国资产评估法》;
2. 国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》;
3. 国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》;

(二) 准则依据

- 1、财政部颁布的《资产评估基本准则》;
- 2、中评协发布的《资产评估职业道德准则》;
3. 中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估报告》;
4. 中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估程序》;
5. 中评协发布的《资产评估执业准则—不动产》;
6. 中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》;
7. 中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估方法》;
8. 中评协发布的《资产评估执业准则—资产评估档案》;
9. 中评协发布的《资产评估价值类型指导意见》;
10. 中评协发布的《资产评估对象法律权属指导意见》;
11. 其他有关法规和规定。

(三) 权属依据

- 1、委托方提供的沪房地闸字(2010)第 018980、018759、018981 号、沪房地闸字(2004)第 005880、005879、005899、005990-005992 号上海市房地产权证复印件;

(四) 取价依据

1. 委托方提供的资产清单及其他资料；
2. 上海市房产市场价格信息资料；
3. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料及评估人员现场勘察记录。

（五）行为依据

五洋建设集团股份有限公司管理人与本公司签订的资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估一般有成本法、市场法、收益法三种基本方法，各种评估方法作为实现评估目的的手段，在本质上是没有什么区别的，但由于受到评估目的、评估假设和评估对象等因素的制约，且各种评估方法又具有各自使用的条件和一定的局限性，因此，在保证实现评估目的、遵循评估的前提假设并确保各种有关评估参数的可取性前提下，应合理选择评估方法，以便获得充分和准确的评估结论。结合本次评估对象确定采用市场法，选择理由如下：

1、成本法。

成本法是求取估价对象在估价时点时的重置价格，然后扣除贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法一般适用于房地产市场不成熟，成交案例不多，无法利用市场法、收益法等方法时采用的。考虑本次评估对象的房地产市场比较成熟，类似交易案例较多，故不宜采用成本法。

2、市场比较法。

市场比较法是求取一宗待估房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与在较近时期内交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房产在评估期日价格的方法。

其计算公式为：

$$P_b = P_B \times A \times B \times K \times D \times E \times F$$

P_b ——待估房产价格

P_B ——比较案例房产价格

A——交易情况修正系数（待估房产情况指数/比较案例房产情况指数）

B——交易日期修正系数（待估房产交易日期房产指数/比较案例房产交易日期地价指数）

K——年期修正系数

D——区域状况因素修正系数（待估房产区域状况因素条件指数/比较案例房产区域因素条件指数）

E——实物状况因素修正系数（待估实物状况因素条件指数/比较房产宗地个别因素条件指数）

F——权益状况的修正指数（待估房产权益状况因素条件指数/比较房产权益状况因素条件指数）

结合本次评估对象为住宅用房，公开市场中类似房地产交易案例较多，故采用该方法较符合结合本次评估目的。

3、收益法。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。评估对象为住宅房产，主要用于居住，不以出租收益为主要目的，故在可采用市场法情况下暂不采用收益法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有人协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场调查、收集、分析验证整理评估资料

听取资产占有单位有关人员对委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的和评估范围及对象，选定评估基准日，拟定评估方案，对委托人填报的资产评估申报明细表进行分析、鉴别，并与委托单位有关记录数据进行核对、整理。

评估组按整理后的资产评估申报明细表对实物资产状况与资产管理人员进行交谈，现场踏勘了解资产的经营、管理状况。

查阅委估资产的产权、数量的证明文件，收集、分析、验证、整理本次评估相关的资料。

（三）评定估算

根据上述评估方法进行评定估算。

（四）对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，撰写评估报告

根据上述方法得出的评估初步结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。对评估结果进行分析、修改和完善，形成最终评估结论。经本公司三级复核完成评估报告，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

九、 评估假设

（一）特殊假设

- 1、假设评估的资产现有用途不变并继续使用，被评估资产保持持续使用状态。
- 2、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 3、假定被评估资产管理者对被评估资产负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。
- 4、未考虑本次特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）一般假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。
- 2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。
- 3、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、 评估结论

经评估，五洋建设集团股份有限公司管理人拟公开处置资产所涉及的上海市场中路 2600 弄 1 号 9 套房产建筑面积合计 793.53 平方米的评估值为 33511000.00 元，大写：人民币叁仟叁佰肆拾叁仟叁佰伍拾壹万壹仟柒万捌仟陆佰元整。

详见后附评估明细表及汇总表。

十一、 特别事项说明

1、 产权瑕疵

我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，不对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告未能获取除委托单位提供的后附产权证明以外的权属信息，按照一般性权属假设。法制社会中，对产权属的确认最终都只能由法院来完成。委托方存在的可能影响资产评估值的产权瑕

疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、根据委托单位承诺，本评估对象无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

3、在不违背资产评估准则基本要求的情况下，本评估报告未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

以上特别事项提请报告使用者予以特别关注。

十二、评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、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、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

5、本次评估无其他评估程序受限造成的评估报告使用限制。

6、相关当事人或利害关系人对评估有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向本次评估的委托单位五洋建设集团股份有限公司管理人提出。本机构不承担由于相关当事方未履行报告异议程序进行而使用的后果责任。

十三、评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2021年4月20日。

绍兴兴业房地产资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

附件：

- 1、 资产评估汇总表及明细表；
- 2、 现场踏勘照片；
- 3、 上海市房地产权证复印件；
- 4、 评估机构营业执照及资格证书；
- 5、 资产评估师资格证书。

资产评估明细表——房产

评估基准日：2021年2月28日

产权持有单位：五洋建设集团股份有限公司

单位：人民币元

序号	资产名称	房地产证号码	单位	数量	单价	评估值	备注
1	上海市场中路2600弄1号201室住宅	沪房地闸字（2010）第018980号	m ²	93.90	42,000.00	3,943,800.00	
2	上海市场中路2600弄1号202室住宅	沪房地闸字（2010）第018759号	m ²	91.92	42,000.00	3,860,600.00	
3	上海市场中路2600弄1号203室住宅	沪房地闸字（2010）第018981号	m ²	77.83	43,100.00	3,354,500.00	
4	上海市场中路2600弄1号204室住宅	沪房地闸字（2004）第005880号	m ²	55.71	44,300.00	2,468,000.00	
5	上海市场中路2600弄1号205室住宅	沪房地闸字（2004）第005879号	m ²	116.62	41,000.00	4,781,400.00	
6	上海市场中路2600弄1号206室住宅	沪房地闸字（2004）第005899号	m ²	93.90	42,000.00	3,943,800.00	
7	上海市场中路2600弄1号301室住宅	沪房地闸字（2004）第005990号	m ²	93.90	42,000.00	3,943,800.00	
8	上海市场中路2600弄1号302室住宅	沪房地闸字（2004）第005991号	m ²	91.92	42,000.00	3,860,600.00	
9	上海市场中路2600弄1号303室住宅	沪房地闸字（2004）第005992号	m ²	77.83	43,100.00	3,354,500.00	
10							
	合计			793.53		33,511,000.00	