

## 上海市高级人民法院委托项目

浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第21236号一案所涉  
标的物（承租房屋内的资产）

### 评估报告书

沪社远评字（2016）第1097号

## 绪 言

上海市高级人民法院：

上海社科远东资产评估有限公司受上海市高级人民法院的委托，就浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第21236号一案所涉标的物（承租房屋内的资产）进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方和其他评估报告使用者

（一）、委托方：上海市高级人民法院

委托文号：沪高法（2016）委资评第811号

委托容：浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第21236号一案所涉标的物

委托日期：2016年9月5日。

（二）、其他评估报告使用者

除委托方外，国家法律法规规定为实现本次评估目的相关的经济行为，而可以使用本评估报告的使用者，除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。评估机构和注册评估师也不会因第三方对评估报告的误用而产生的损失承担任何责任。

### 二、评估目的

本次评估目的是因法院执行需要，为法院委托评估的资产在评估基准日提供价值参考依据。

本次评估经济行为依据：

《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》（沪高法（2016）委资评第 811 号）。

### 三、评估对象和范围

评估对象：浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 21236 号一案所涉标的物（承租房屋内的资产）。

评估范围：上海市高级人民法院《委托司法鉴定函》（沪高法（2016）委资评第 811 号）委估的浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 21236 号一案所涉标的物。

### 四、价值类型和定义

（一）、委估资产评估所选取的价值类型为：清算价值。

（二）、价值定义表述：所谓清算价值，是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

（三）、价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为清算价值。

### 五、评估基准日

根据评估目的的需要，本项目评估基准日为 2016 年 9 月 11 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：选委估对象实地查勘之日有利于评估师客观反映委估对象的现状。

本次评估所采用的价格标准为评估基准日的标准。

### 六、评估依据

（一）、行为依据：

1. 《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》（沪高法（2016）委资评第 811 号）。

（二）、法律、法规依据：

1. 资产评估准则—基本准则（财企（2004）20 号）；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企（2004）20 号）；
3. 资产评估准则—评估报告（中评协[2007]189 号）；
4. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189 号）；

5. 资产评估准则—业务约定书(中评协[2007]189号);
6. 资产评估准则—承租房屋内的资产(中评协[2007]189号);
7. 资产评估准则—工作底稿(中评协[2007]189号);
8. 参照企业国有资产评估报告指南(中评协[2008]218号)。

(三)、权属依据:

1. 法院提供的查封、扣押清单。

(四)、取价依据:

1. 市场询价及相关网站查询的资料。

## 七、评估方法

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,以资产清算价值为前提,结合本项目的评估目的和委托方资产的实际状况,采用重置成本法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后,根据国家有关资产评估的原则和规定,按照《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一)、接受委托阶段

了解委估资产目前状况,确定评估目的、评估对象与范围、评估基准日等基本事宜。组织评估工作小组,制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二)、资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划,根据上海市高级人民法院的《委托司法鉴定函》确定的评估范围及对象,对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录;了解委估资产的相关情况等。

(三)、评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握委估资产历史和现状,并进一步审阅资产评估资料,对审阅后的有关数

期进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对委估资产予以评定估算。

#### (四)、评估汇总阶段

根据对委估资产的初步评估结果，进行汇总分析，防止发生重复或遗漏，对初步评估结果进行调整、修改和完善。

#### (五)、提交报告阶段

根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草评估报告书，经内部三级审核，向委托方出具正式评估报告书。

本次评估工作始于二〇一六年九月十一日，结束于二〇一六年十月十一日。

### 九、评估假设

(一)、本次评估是以资产清算价值为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有状态不变条件下，在评估基准日的清算价值的反映。

(二)、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

(三)、本次评估结论成立的一般前提条件：

1. 委托方及相关当事人提供的全部文件材料真实、有效、准确；
2. 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；
3. 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

(四)、清算市场假设。假设委估资产拟进入交易的市场是在清算的前提下进行，交易活动受到清算的假设限制。

(五)、交易假设。假设所有待评估的资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(六)、假设评估基准日至评估报告的有效期内,国家的政治、经济政策和行业的经济环境、政策、管理制度及相关规定等未发生重大变化或者发生的变化不足以引起本评估结论的变化。

(七)、假设评估基准日至评估报告的有效期内,未遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

评估基准日2016年9月11日,上海市高级人民法院《委托司法鉴定函》(沪高法(2016)委资评第811号)委估的浦东新区人民法院受理的(2015)浦执字第21236号一案所涉标的物的评估值为5,490.00元(人民币伍仟肆佰玖拾元整)。

## 十一、特别事项说明

- (一)、本次评估,仅就委估资产的范围进行评估。
- (二)、本报告评估结果以委托方和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。
- (三)、对委估资产存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在委托方委托时未做特殊说明,而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。上述事项如对评估结果产生影响,评估结论将不成立,评估报告无效。
- (四)、至评估报告提出之日,评估人员在本项目的评估过程中没有发现,且委托方没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的期后事项情况。
- (五)、在评估基准日后、评估结果有效期内,若资产数量发生变化,委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整,若资产价格标准发生变化,委托方在资产实际作价时应进行相应调整,但若已对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。
- (六)、本报告评估结果未考虑评估增减值可能涉及的税费问题,委托方在使用本