



(2017)沪02执675号一案 所涉标的物-家具一批 评估报告书

沪集联评报字 2017JFY00068-1 号

上海集联资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对上海市高级人民法院[沪高法(2017)委资评第827号]委托的上海市第二中级人民法院受理的(2017)沪02执675号一案所涉标的物进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

- (一) 委托方：上海市高级人民法院；
- (二) 其他报告使用者：上海市第二中级人民法院。

二、评估目的

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2017)委资评第827号】，为上海市第二中级人民法院受理的(2017)沪02执675号一案所涉标的物提供基准日的清算价值参考。

三、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为上海市高级人民法院委托的上海市第二中级人民法院受理的(2017)沪02执675号一案所涉标的物。
- (二) 评估范围为上海市第二中级人民法院受理的(2017)沪02执675号一案所涉标的物-家具一批。

本次纳入评估范围的标的物以受理法院的查封清单为参考，并根据



现场实物参考而定，主要是家具一批[详见(评估明细表)]。

四、价值类型及其定义

本次评估采用清算价值类型。

清算价值是指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。

五、评估基准日

本次评估以委托评估日为2017年11月17日为评估基准日。

评估基准日的确定是根据评估目的、考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

- 1、《最高人民法院关于民事、行政诉讼中司法赔偿若干问题的解释》；
- 2、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 3、与评估有关的其他法律、法规。

(二) 行为依据

上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2017)委资评第827号】。

(三) 准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；

- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—机器设备
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估价值类型指导意见；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(四) 取价依据

- 1、资产评估常用数据与参数手册；
- 2、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《家具产品报价资料》《全国资产评估价格信息》；
- 4、家具产品专业市场及家具产品信息网站和相关价格信息；
- 5、市场调查、专业销售公司咨询所获得的与评估价格有关的资料；
- 6、评估人员现场勘察记录、了解收集的有关资料数据和其他资料。

七、评估方法

根据国家资产评估有关规定，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象、以及所采取的价值类型的相关要求，采用市场比较法进行评估。

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，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估工作。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

接受委托后，我公司组织评估项目小组，制订了资产评估实施方案和工作时间计划。根据本次评估的评估目的、评估要求和评估对象的具体情况确定评估基准日。并请评估委托方和受理方及相关方作好评估前的配合工作。

(二) 现场清查

由本评估项目负责人根据制订的计划, 指定评估人员及相关专家对标的物进行勘查, 核实。同时, 项目小组收集资产评估所需法律、法规和行业资料, 取得与委估标的物有关的价格资料。本次评估得到评估相关方的有效配合。

(三) 评定估算

根据国家的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, 掌握委估标的物的历史和现状, 同时, 开展市场调查、向专业销售商询价、收集有关标的物的行业现状、变现能力等资料, 然后进行必要的分析、整理、归纳, 形成评定估算的依据, 选取相应的公式和参数进行分析估算, 再采用选定的评估方法予以评定估算。

(四) 撰写报告

对初步评估结果进行综合分析, 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) 前提假设

- 1、本次评估以被评估的资产在拍卖市场上被司法快速变现为前提。
- 2、以受理法院对列入评估范围的资产拥有合法优先处置权利为假设条件。
- 3、本次评估以快速变现, 变现后评估对象可按原用途使用为假设前提。假设被评估资产处于法院执行拍卖过程, 但并不代表该资产不能使用, 买入方可以根据自已的使用要求移地使用或作其它处置。

(二) 具体假设

1、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。

2、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及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。

上述假设、前提若不成立，将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

经评估，上海市高级人民法院委托的上海市第二中级人民法院受理的(2017)沪02执675号一案所涉标的物在评估基准日为2017年11月17日的评估值合计约为113,600.00元(大写：人民币壹拾壹万叁仟陆佰元整)。

详见[(2017)沪02执675号一案所涉标的评估明细表]。

十一、特别事项说明

1. 鉴于本次评估系以拍卖为目的，考虑到未来资产的变现能力等因素，故在计算资产评估价值时考虑了一定的拍卖系数。

2. 本项评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。本项评估主要使用市场比较法进行，评估结论以资产的市场价值为基础，未考虑如果出售该等资产所涉及的税赋对评估结论的影响。本评估公司认为，税赋问题由国家税务机关处置更为适宜。

3. 评估人员没有发现可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

4. 对存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在资产占有方未作



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，评估机构及评估人员不能承担相关责任。

5. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

6. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、 评估报告使用限制说明

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使用有效，本评估报告的使用有效期为自2017年11月17日至2018年11月16日止。

十三、 评估报告日

本次评估报告日为2018年2月1日。

(本页以下无正文)



(此页无正文)

上海集联资产评估有限公司



法定代表人



中国注册资产评估师



中国注册资产评估师



2018年2月1日