

(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物
(浪音酒店的资产)
评估报告书

沪集联评报字(2018)第J3022号

上海集联资产评估有限公司接受上海市高级人民法院委托,对奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物(金汇塘路2、4号内浪音酒店的资产)进行评估。在评估过程中,我们根据国家有关资产评估的规定,按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询征,本着客观、独立、公正、科学的原则,采用重置成本法对浪音酒店的资产,在评估基准日2018年3月6日所表现的价值作出了公允的反映。现将评估结果报告如下:

一、委托方

委托方:上海市高级人民法院。

所涉案件:奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物(金汇塘路2、4号内浪音酒店的资产)进行评估。

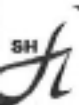
二、评估目的

本次评估是为奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物(金汇塘路2、4号内浪音酒店的资产)进行评估,以提供决策咨询或参考的价值依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象为上海市高级人民法院委托的奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物。

2、本次资产评估的范围系奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120



执 5358 号一案所涉标的物(金汇塘路 2、4 号内浪音酒店的资产)。

(详细评估明细清单见评估明细表)。

评估人员于 2018 年 3 月 6 日与法院法官及相关当事人员至现场共同对本案所涉标的进行了清查核实,并确定了评估对象及范围。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为清算价值。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。

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察的市场条件和市场环境状况。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 6 日。

六、评估依据

(一) 主要法规及准则依据

- 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——工作底稿;
- 6、资产评估准则——机器设备;
- 7、资产评估价值类型指导意见;
- 8、企业价值评估指导意见;

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经济业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

3、当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论及分析

上海市高级人民法院委托的奉贤区人民法院受理的(2017)沪0120执5358号一案所涉标的物(金汇塘路2,4号内浪音酒店的资产)，在评估基准日2018年3月6日的评估值为人民币178,864.00元(大写：人民币壹拾柒万捌仟捌佰陆拾肆元整)。

(详细评估明细清单见评估明细表)。

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。本项评估主要使用重置成本法进行，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

(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



其他评估人员



2018年3月15日