

上海市奉贤区人民法院委托的执行案件
按摩沙发、单人沙发、木制三人茶几等办公用品
评估报告

正文

上海市奉贤区人民法院：

上海众华资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对上海市奉贤区人民法院委托的执行案件所涉标的物【按摩沙发（含搁脚凳）4套、单人沙发1只、木制三人茶几1只、会议桌（6件拼）1只、靠背椅20只、投影仪（含屏幕）1台、6门立柜1只、文件柜1只、矮柜1只、办公桌（含矮柜）6套、格力中央空调1组、NT系列风速控制器16只】在2020年8月3日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托人：上海市奉贤区人民法院

（二）产权持单位：上海程荣环保科技有限公司。

（三）其他评估报告使用者：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。

二、评估目的

因上海市奉贤区人民法院执行案件的需要，上海市高级人民法院随机选定我公司对上海市奉贤区人民法院受理的（2020）沪0120执3001号一案所涉标的物【按摩沙发（含搁脚凳）4套、单人沙发1只、木制三人茶几1只、会议桌（6件拼）1只、靠背椅20只、投影仪（含屏幕）1台、6门立柜1只、文件柜1只、矮柜1只、办公桌（含矮柜）6套、格力中央空调1组、NT系列风速控制器16只】，在评估基准日2020年8月3日的市场价值进行评估，为奉贤区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

根据上海市奉贤区人民法院委托鉴定书（2020）沪 0120 委鉴第 39 号，本次评估对象是上海市奉贤区人民法院受理的（2020）沪 0120 执 3001 号一案所涉标的物【按摩沙发（含搁脚凳）4 套、单人沙发 1 只、木制三人茶几 1 只、会议桌（6 件拼）1 只、靠背椅 20 只、投影仪（含屏幕）1 台、6 门立柜 1 只、文件柜 1 只、矮柜 1 只、办公桌（含矮柜）6 套、格力中央空调 1 组、NT 系列风速控制器 16 只、沙发床 1 只】。

现场勘察时，未见到上海市奉贤区人民法院委托鉴定书（2020）0120 委鉴第 39 号上所列沙发床，经与承办法官沟通，本次不予评估。

四、价值类型

根据本次评估目的，本次评估采用的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2020 年 8 月 3 日。

（二）根据委估对象的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能与评估目的的实现日接近，本项目资产评估基准日定为现场勘察日 2020 年 8 月 3 日。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

（一）法律法规、准则依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起实施）
- 2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- 5、《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）。
- 8、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协（2019）14号）
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）

（二）经济行为依据

- 1、上海市奉贤区人民法院委托鉴定书（2020）沪0120执3001号

（三）权属依据

- 1、上海市奉贤区人民法院委托鉴定书（2020）沪0120执3001号

（四）取价及参考依据

- 1、市场相关价格信息的征询和搜集
- 2、评估人员现场勘察、市场调查收集整理的有关资料
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

七、评估方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易。（2）有关交易的必要信息可以获得。委估资产具有活跃的二手回收市场，有关交易的必要信息可以获得，故本次采用市场法进行评估。

2、收益法是指通过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。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。由于委估资产为法院执行拍卖，未来收益无法合理预期，故不采用收益法。

3、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的总称。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。考虑到本次委估资产为法院执行拍卖，且需拆除资产所占比重较大，相关贬值无法合理估算，故不采用成本法。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，确定本次列入评估范围资产评估适宜采用的方法为市场法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分三个阶段实施。

（一）评估准备阶段

2020年7月23日，上海众华资产评估有限公司与上海市奉贤区人民法院进行了初步沟通。上海众华资产评估有限公司与上海市奉贤区人民法院就本次评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象等问题协商一致，制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2020年8月3日。

主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。

其次，实地勘察。对委估资产的外部及内部保养情况、状态等进行了较详细的勘察。对委估资产的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，通过网上询价等形式搜集价格资料。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核。同时将初步评估结果与委托人进行审核沟通。在审核工作结束后，项目组对评估报告进行修改完善，出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境或预期用途发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1、根据资产评估委托合同所确定的评估目的、评估对象状况，本次资产评估的价值类型为市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

2、假设宏观经济环境相对稳定，任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持目前水平，无重大变化。

5、本次评估以评估目的对应的经济行为完全符合现行有法律法规为必要假设前提。

6、本次评估的评估范围仅以委托人及被评估单位申报的资产为限。委托人及被评估单位提供的资料具有真实、合法、完整性。

7、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评估原则、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专业意见。

8、评估对象、评估依据、评估方法、主要参数及评估结论等确定过程中涉及的其他必须设定的评估假设和限制条件。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

我们国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施必要的资产评估程序，采用市场法得出在评估基准日 2020 年 8 月 3 日，按摩沙发、单人沙发、木制三人茶几等办公用品的评估价值为人民币 18,800 元，大写：人民币壹万捌仟捌佰元整。

十一、特别事项说明

1、对可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在接受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。

2、评估报告仅为报告使用方作相关决策提供价值参考，若资产状况发生重大变化，且已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和资产占有单位提供的有关资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4、本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、资产占有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

5、委托人和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

6、本次评估仅对委托人提出的纳入评估范围的资产的市场价值进行评定估算，其经济行为的实施需符合国家相关法律法规的规定。

7、本次评估结果以委估资产整体处置为前提。

8、现场勘察时，未见到上海市奉贤区人民法院委托鉴定书（2020）0120 委鉴第 39 号上所列沙发床，经与承办法官沟通，本次不予评估，即本次评估结果不包括此沙发床价值，提请评估报告使用者注意。

以上特别事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期为一年，自 2020 年 8 月 3 日至 2021 年 8 月 2 日。

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 8 月 12 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

上海众华资产评估有限公司



资产评估师:

张如

资产评估师:

陈捷
31050006

其他评估人员:

袁立新

2020 年 8 月 12 日

评估明细表

共1页第1页

金额单位：人民币元

序号	设备名称	实际数量	计量单位	评估值	备注
1	按摩沙发 (含搁脚凳)	4	套	800.00	
2	单人沙发	1	只	100.00	
3	木制三人茶几	1	只	200.00	
4	会议桌 (6件拼)	1	只	800.00	
5	靠背椅	20	只	300.00	
6	投影仪 (含屏幕)	1	台	300.00	
7	6门立柜	1	只	500.00	
8	文件柜	1	只	300.00	
9	矮柜	1	只	300.00	
10	办公桌 (含矮柜)	6	套	1000.00	
11	格力中央空调	1	组	11000.00	
12	NT系列风速控制器	16	只	3200.00	
	小计	54		18800.00	
	合计	54		18800.00	