



# 上海市青浦区人民法院

## 委托司法鉴定报告

沪达资评报字（2021）第F129号

上海达智资产评估有限公司接受上海市青浦区人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海市青浦区人民法院审理的（2020）沪0118执8944号一案而涉及的评估对象进行了评估。

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：上海市青浦区人民法院；
- （二）审理法院：上海市青浦区人民法院；
- （三）其他报告使用者：国家法律、法规规定的其他使用者。

### 二、评估目的

根据上海市青浦区人民法院委托书，为上海市青浦区人民法院审理的（2020）沪0118执8944号一案而涉及的评估对象进行了评估。

### 三、评估对象

- （一）评估对象为上海市青浦区人民法院审理的（2020）沪0118





执 8944 号一案所涉标的物。

(二) 评估范围为上海市青浦区人民法院审理的 (2020) 沪 0118 执 8944 号一案所涉标的物 (青浦区金泽镇新池村 84.1 亩土地上林木进行评估)。

本次纳入评估范围的标的物以现场查勘标的物为准。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估选用市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本次评估以现场查勘日 2022 年 7 月 6 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。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律、法规依据

中华人民共和国资产评估法

##### (二) 行为依据





## 上海市青浦区人民法院委托书

### (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—工作底稿；
6. 资产评估价值类型指导意见；
7. 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. 评估人员现场收集的有关数据和资料；
2. 现场调查、咨询所获得的与评估有关资料；
3. 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。

## 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、评估对象和范围的相关要求，并分析评估方法的适用性，采用成本法评估。

## 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。

#### （二）现场清查

由本评估项目负责人根据制订的计划，指定评估人员于 2022 年 7 月 6 日对委评标的物进行现场查勘。

#### （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，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，经本公司复核完成评估报告。





## 九、评估假设

### (一) 前提假设

假设标的物的使用用途不变。

### (二) 基本假设

1.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。

2.对于本评估报告中被评估标的物的法律描述或法律事项，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。

3.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。

4.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。

### (三) 具体假设

1.相关当事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,由上海市青浦区人民法院审理的(2020)沪0118执8944号一案所涉标的物(青浦区金泽镇新池村84.1亩土地上林木进行评估)在评估基准日的评估价值为人民币:4,290,110.00元(大写人民币:肆佰贰拾玖万零壹佰壹拾元整)详见附件评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1.本次评估是在相关当事方出具的文件、资料真实性、有效性、合法性、完整性的假设条件下进行的,如发生由于相关当事方提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估结果失实,则本公司不承担任何法律责任。

2.本评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的,本公司参加的评估人员与相关当事方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估中遵循执业规范,进行了公正评估。

3.对相关当事方可能存在的会影响资产评估值的瑕疵事项,在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及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.本报告对评估资产所做的评估,是为客观反映委估资产在评估基准日的价值,仅为实现评估目的而做,我公司无意要求相关当事方按本报告评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理,应当依据国家有关规定。

5.本次评估查勘到的部分标的物存在养护不佳等情况,且后续需要





处置等因素，评估结论已考虑上述因素的影响。

6.上述事项如对评估结果产生影响，评估结论将不成立且评估报告无效。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

## 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自 2022 年 7 月 6 日至 2023 年 7 月 5 日止。

## 十三、 评估报告日

本次评估报告日为 2022 年 7 月 24 日

