

**上海市奉贤区人民法院拟处置财产涉及的案件标的物**  
**上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区房屋内的音响、**  
**空调、沙发等资产评估报告书**

信资评司字（2022）第 04153 号

上海市奉贤区人民法院：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市奉贤区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，按照上海市奉贤区人民法院委托司法鉴定函的要求对贵院受理的（2022）沪 0120 执 3008 号案件所涉及的标的物[上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区房屋内的音响、空调、沙发等]进行了评估，现将评估情况及结果报告如下：

**一、评估标的物及其基本情况：**

本次委托评估的标的物为上海市奉贤区人民法院受理案件所涉及的标的物—上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区房屋内的音响、空调、沙发等。

2022 年 10 月 9 日，本公司评估人员前往标的物存放地点----上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区内。在法院人员安排下，评估人员在上海市奉贤区人民法院法官、相关当事人及相关当事人律师的陪同下，对委估资产进行了勘察。评估人员现场对标的物逐一拍照记录并确认签字。

据了解，委估范围内设备均可正常使用，截至评估基准日，上述设备均存放于上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区内。

委估设备假设移地使用，设备原地原状交付。

**二、评估目的：**本项司法评估的目的是为人民法院审理案件需要，提供委估资产市场价值的参考依据。

**三、评估基准日：**2022 年 10 月 9 日。

**四、价值类型：**本报告评估结论评估价值类型为委估资产的市场价值。所谓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、评估原则及依据：**

本公司遵循独立、科学、客观、专业的工作原则，并以下列法律、法规及经济行为文件为依据对委托评估资产作客观、公正的评估。

上海市奉贤区人民法院委托司法鉴定函；

评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的佐证资料。

**六、评估过程：**

1、接受上海市奉贤区人民法院的委托，听取案件承办法官对委估标的物的情况介绍及委估资产评估目的和对评估结果的使用要求。根据评估目的和评估标的物及范围，选定评估基准日，确定评估方法。

2、评估工作小组对评估标的物进行现场清查和评估，对委估资产进行察看、记录、拍摄，并向承办法官了解资产的查封扣押情况。

3、根据现场勘察确定的委估资产范围，开展市场调研、询价工作。按规定的方法对评估标的物的价值进行评定估算，计算出评估结果。

4、起草司法评估报告书。经本公司审核人员三级复核后完成报告书。

## 七、评估方法:

本次评估目的是为人民法院审理案件需要对拟处置资产提供市场价值参考依据,根据法院对委估资产评估目的的介绍和对评估结果的使用要求,我们对陈旧程度严重的设备按清理回收价值确定评估值,其余设备选择以成本法对委估的资产进行评估,设备等物品移地使用,设备等物品原地原状交付,拆运费用由出售方承担。其评估方法如下:

**评估价值=重置全价×成新率-拆除费用**

### (1) 重置全价的确定:

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。国产设备的重置全价以国内市场同类型资产的现行市价为基础,再加上有关的合理费用。

### (2) 成新率的确定:

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率在年限法成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定评估对象的综合成新率。

计算公式:综合成新率=年限法成新率×调整系数 K

### (3) 拆卸费用的确定

本次评估的目的是为人民法院审理案件需要,提供被评估资产市场价值的参考依据。基于移地使用假设,本次在市场价格的基础上扣减拆卸费用。拆除费用按安装费用的 50% 计算,安装费用根据《辅助生产及公用工程设备安装费概算指标表》确定。

**八、评估结果:**经评估,委托评估标的物“上海市奉贤区新奉公路 6541 号 A、B 区房屋内的音响、空调、沙发等”在评估基准日含税评估值为人民币 73,251.00 元(详见明细表)。

## 九、报告的使用者:

- 1、受理委估涉讼资产相关案件的人民法院;
- 2、其他国家法律法规规定的司法评估报告使用对象。

## 十、重要事项说明:

1、本报告仅为人民法院审理与评估标的物相关的案件服务。一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产会表现出不同的价值,我们对因司法评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

2、评估人员未核实委估资产是否设定抵押,评估值是我们假设资产无抵押,如该资产实际已经设定抵押,评估值将受到影响。

3、在评估委估资产时,我们未考虑该等资产过户应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

4、本报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们设定资产受让方与该等负债无关。

5、委估资产存在的可能影响评估值的瑕疵事项,在现场勘察时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承担相关责任。

6、本报告仅供委托方为本报告所列明的司法评估目的服务,本司法评估报告的使用权归委估涉讼资产相关案件受理的人民法院所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,未经许可,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

7、本报告仅为人民法院拟处置资产提供市场价值参考依据,评估结论的使用有效期为一年,即自 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日有效。



上海立信资产评估有限公司

杨伟敏  
法定代表人：杨伟敏

资产评估师：沃兆寅



资产评估师：蔡玲



2022 年 10 月 20 日