

上海市浦东新区人民法院
拟处置财产涉及的案件标的物
(存放于浦东新区宣夏路 536 号的上海沪盈资产管理
有限公司涉案财物)
资产评估报告

正文

信资评司字[2023]第 040215 号

上海市浦东新区人民法院:

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵院的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对贵单位受理的(2023)沪 0115 执 15803 号一案所涉标的物(存放于浦东新区宣夏路 536 号的上海沪盈资产管理有限公司涉案财物)在 2023 年 7 月 12 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、标的物和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

企业名称: 上海市浦东新区人民法院

注册地址: 上海市浦东新区丁香路 611 号

(二) 委托人与标的物的关系

本评估项目的标的物系上海市浦东新区人民法院受理的(2023)沪 0115 执 15803 号一案所涉标的物。

(三) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项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、评估对象和评估范围

(一) 本次评估的对象和范围为上海市浦东新区人民法院受理的 (2023) 沪 0115 执 15803 号一案所涉标的物 (存放于浦东新区宣夏路 536 号的上海沪盈资产管理有限公司涉案财物)。

(二) 标的物概况

2023 年 7 月 12 日, 本公司评估人员前往委估资产所在地: 浦东新区宣夏路 536 号。

评估人员在上海市公安局浦东分局经侦支队的公安陪同下进行了实物盘点, 根据现场盘点清单, 委估资产共 16 项, 该批资产于 2018 年查封, 主要为点钞机、豆浆机、电脑显示器、红酒和茶叶等, 其中茶叶 (毛尖和红茶) 已过期, 详见明细表。

本次委估资产移地使用, 设备无需拆除, 现场现状交割。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的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。

本次评估选择市场价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据评估对象的具体情况,为确切地反映评估对象的市场价值,有利于本项目评估目的顺利实现,尽可能与评估目的的实现日接近,并考虑评估人员现场勘查日期等因素,经评估机构与委托人、相关当事人一致商定,本项目资产评估基准日为 2023 年 7 月 12 日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》;
- 2、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》;
- 3、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》;
- 4、《上海市司法鉴定管理条例》;
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 6、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30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、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 13、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 14、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 经济行为依据

《上海市浦东新区人民法院委托鉴定书》

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
- 3、评估人员现场勘察记录;
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估方法适用性分析

评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场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。

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。

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。

不同评估方法反映评估对象价值的角度存在差别，满足评估业务特点和实施条件的程度不尽相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依赖数据的数量和质量等多种因素。本次评估方法适用性分析如下：

1、续用但交易不活跃的设备评估方法选择

委估资产为专用设备或其二手交易市场不活跃，找不到适当的二手交易案例，不适用于市场法。另外，委估资产无独立获利能力/未来收益不能合理预期，不适用于收益法。但委估资产重置成本的有关数据和信息能够取得，相关贬值也可以合理估算，故适宜采用成本法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用成本法对委估资产的价值进行评估。

(二) 评估方法介绍

本次委估资产移地续用，设备无需拆除，现场现状交割，即设备运杂费由购买方承担，评估公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1、重置全价的确定

(1) 境内采购设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{资金成本} - \text{增值税额}$$

重置现价确定：通过京东网取得。

资金成本为购买设备占用的利息。对价值量大，购置期较长的设备计算其资金成本；对购置期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 \div 1.13 \times 13%+(运杂费+安装调试费) \div 1.09 \times 9%+其他合理费用 \div 1.06 \times 6%

2、综合成新率的确定

(1) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率=尚可使用年限 \div (已使用年限+尚可使用年限) \times 100%

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托

接受委托后，本公司评估人员与相关法院、经办法官等了解本次评估的具体情况，进一步明确评估目的、评估范围、评估基准日等评估业务的基本事项，并商请委托人和相关当事人作好评估前的配合工作。

2、前期准备

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3、对委估资产进行清查核实

本公司评估人员对标的物进行了实地勘察和清查核实。对实物资产状况进行察看、记录、核对，了解资产的经营、管理状况。查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请标的物产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于委估资产范围、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定标的物具体评估方法。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人和委托人许可的相关当事人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1、移地续用假设

即假定委估资产在评估目的实现后，在异地继续使用。

2、交割假设

假定按现场现状交割。委估资产无需拆除，运杂费用由购买方承担。

3、公开市场假设

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而不是在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

4、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中。



5、宏观经济环境相对稳定假设

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的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

6、报告有效期内不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

7、报告有效期内利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

8、以受理法院对评估标的物的资产拥有合法处置权利为假设条件。

9、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

10、委托人、相关当事人提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整。

根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评估,上海市浦东新区人民法院受理的(2023)沪0115执15803号一案所涉标的物(存放于浦东新区宣夏路536号的上海沪盈资产管理有限公司涉案财物)在2023年7月12日的市场价值含增值税为人民币10,014.00元,大写人民币壹万零壹拾肆元。

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2023年7月12日至2024年7月11日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

1、本报告评估结论不含增值税,未考虑其他交易税费对评估结果的



影响。

2、委估资产假设移地使用，设备无需拆除，按现场现状交割，杂费用均由收购方承担。

3、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

4、本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，委估资产所属单位也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是本报告的使用者应当不依赖于本报告，应对资产权属状态作出独立的判断。

5、本报告所称“评估价值”没有考虑业已存在或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重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

6、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对委估资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委估资产所属单位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。

7、本报告仅为委托人用于本报告载明的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，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

8、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托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。

9、本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状

况给予了必要的关注,依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

10、本报告评估结果未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响,也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。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,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

(二) 资产评估报告的使用人限定为:

- 1、委托人;
- 2、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- 3、其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 除委托人、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。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同



立信

上海市浦东新区人民法院拟处置财产涉及的案件标的物
(存放于浦东新区宣夏路 536 号的上海沪盈资产管理有限公司涉案财物) 资产评估报告

于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为 2023 年 9 月 21 日。

(本页系信资评司字[2023]第 040215 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：蔡慧君



资产评估师：宋雅丽



2023 年 9 月 21 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

固定资产评估明细表

评估基准日：2023年7月12日

被评估单位：上海沪盈资产管理有限公司

序号	名称	品牌	型号	计量单位	数量	启用日期	评估净值	备注
1	点钞机	康亿		台	1	2012年4月	24.00	
2	豆浆机	九阳	DJ13B-C650SG	台	1	2012年4月	45.00	
3	拖把	德尔玛	喷水拖把	个	15	2012年4月	64.00	
4	红酒	river land		瓶	1		20.00	
5	红酒	Golden age		瓶	15		300.00	
6	红酒	梅洛干红		瓶	116		-	
7	茶叶	都匀毛尖		条	135		-	已过期 (2018年查封)
8	茶叶	遵义红茶		条	138		-	已过期 (2018年查封)
9	投影机	明基	TSS13P	台	1	2012年4月	176.00	
10	碎纸机	得力	S220LDS3-6	台	1	2012年4月	32.00	
11	跑步机	易跑	8008	台	1	2012年4月	368.00	
12	保险箱	一登	V0040	个	1	2012年4月	64.00	
13	传真机	惠普	M1216	个	3	2012年8月	152.00	
14	电脑主机			台	20	2012年4月	2,544.00	
15	电脑显示屏	ViewSonic	VA2261	台	17	2015年4月	825.00	
16	电脑一体机	神舟	唐朝H20	台	48	2012年4月	5,400.00	
合计					514		10,714.00	

上海立信资产评估有限公司

评估人员：蔡慧君、宋雅丽

