

上海市徐汇区人民法院委托的执行项目位于上海市柳州路 588 号

(租赁区域编号 A19, 室号 113、114)商铺内的冰柜等杂物

资产评估报告

正文

上海市徐汇区人民法院：

上海众华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对贵单位委托的法院执行项目所涉标的物（上海市柳州路 588 号(租赁区域编号 A19, 室号 113、114)商铺内的冰柜等杂物）在 2021 年 11 月 09 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果如下：

一、委托人和报告使用人

委托人：上海市徐汇区人民法院

报告使用人：本评估报告的其他使用者为上海市高级人民法院。

二、评估目的

因徐汇区人民法院执行项目需要，徐汇区人民法院特委托我公司对徐汇区人民法院受理的（2021）沪 0104 执 3502 号一案所涉标的物在评估基准日 2021 年 11 月 09 日的价值进行评估，为徐汇区人民法院执行项目提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

根据上海市徐汇区人民法院委托鉴定书（2021）0104 委鉴第 715 号，本次评估对象是徐汇区人民法院受理的（2021）沪 0104 执 3502 号一案所涉标的物（上海市柳州路 588 号(租赁区域编号 A19, 室号 113、114)商铺内的冰柜等杂物）。根据评估人员实地查勘，进行了现场盘点。具体情况如下所示：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	备注
----	------	------	------	----	----

1	厨房储物柜	不锈钢	个	1	旧
2	烤盘	铝	个	140	旧
3	方桌	不锈钢	个	1	旧
4	冰箱	饭店用	个	1	旧
5	商用箱式燃气食品烤炉	YXY-90A	个	1	新
6	中央空调	5p (无外机)	个	1	旧
7	格力空调	2p*2, 5p*1	个	3	旧
8	储物柜	不锈钢	个	1	旧
9	烤盘架	长 40mm, 宽 40mm, 高 200mm	个	3	旧
10	脚手架	铸铁 (4 副合为一套)	套	1	旧
合计:				153	

该批设备于基准日 2021 年 11 月 09 日在上海市柳州路 588 号(区域编号 A19, 室号 113、114)商铺内放置, 现场勘查时, 该批设备均处于闲置状态, 保养状况一般。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的, 本次评估采用市场价值类型。市场价值是指在评估对象处于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压制的情况下, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型, 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。

五、评估基准日

1. 本项目评估基准日是 2021 年 11 月 09 日;
2. 根据委托人的具体情况, 为公允反映委估对象的价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 经评估机构与委托人一致商定, 以接受委托后现场勘察日 2021 年 11 月 09 日作为本项目评估基准日。

3. 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)、行为依据:

- 1、上海市徐汇区人民法院委托鉴定书(2021)0104 委鉴第 715 号

(二)、法律、法规依据:

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号);
- 2.《资产评估基本准则》(财资(2017)43 号);
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36 号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2018)35 号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协(2019)35 号);
- 5.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39 号);
- 6.《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起实行)
- 7.《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
- 8.《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273 号
- 9.《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》法释(2018)15 号
- 10.其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)、权属依据:

- 1.上海市徐汇区人民法院委托鉴定书(2021)0104 委鉴第 715 号

(四)、取价依据:

- 1.市场现行相关价格信息的征询和搜集;
- 2.评估人员实物观察、市场调查收集整理的有关资料。

七、评估方法

根据本次评估目的,采用成本法。

评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定:

重置全价由估价对象评估基准日的现行市场价格以及其他费用等组成。

- A) 市场价格, 根据市场情况询价确定;
- B) 运费、安装费等其他费用。

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。

1. 2021 年 11 月 05 日, 委托人就本次评估工作与上海众华资产评估有限公司进行了初步沟通。上海众华资产评估有限公司与委托人就本次评估目的、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。

2. 2021 年 11 月 09 日, 清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据委托人提供的鉴定函实地勘察。对委估资产的现状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。

3. 搜集价格资料。(通过网上询价及电话沟通, 查询官方数据统计资料等途径搜集相关资料, 并与评估对象现状对照)

4. 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。

5. 根据评估公司内部审核制度, 由总师室及总经理分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核, 并重点安排了评估数据链接的稽核工作。同时将初步评估结果与委托人进行了审核沟通。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相关准则的要求, 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. 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;
- 2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;
- 3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;
- 4. 被评估资产现有用途不变, 且继续使用;
- 5. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

6. 评估人员所依据的对比资产、交易数据等均真实可靠;

7. 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响, 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格的影响;

十、评估结论

我们根据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, 采用成本法得出评估对象在评估基准日 2021 年 11 月 09 日的评估价值为人民币 22,000.00 元(大写: 贰万贰仟元整)(含税)。详情见附件《固定资产—评估明细表》:

十一、特别事项说明

1. 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项: 本次评估对象和范围以上海市徐汇区人民法院委托鉴定书(2021)0104 委鉴第 715 号约定的范围为准, 并经承办法官同意并确认。

2. 法院在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的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, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持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. 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托人或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

5. 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、产权持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。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应依据有关法律、法规, 以及资产评估委托合同的要求正确、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。

2. 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

3. 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。

4. 评估结论的使用有效期为一年, 自 2021 年 11 月 09 日至 2022 年 11 月 08 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

5. 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。

6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2021 年 12 月 20 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:



资产评估师:



2021 年 12 月 20 日

联系地址: 上海市徐汇区宛平南路 381 号

邮编: 200032

固定资产--评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2021年11月09日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	型号	数量	计量	评估值	备注
				单位		
1	厨房储物柜	不锈钢	1	个	600.00	
2	烤盘	铝	140	个	840.00	
3	方桌	不锈钢	1	个	200.00	
4	冰箱	饭店用	1	个	860.00	
5	商用箱式燃气食品烤炉	YXY-90A	1	个	9,600.00	
6	中央空调	5p（无外机）	1	个	600.00	
7	格力空调	2p	2	个	4,200.00	
	格力空调	5p	1	个	3,800.00	
8	储物柜	不锈钢	1	个	200.00	
9	烤盘架	长40mm, 宽40mm, 高200mm	3	个	300.00	
10	脚手架	铸铁（4副合为一套）	1	套	800.00	
固定资产合计			153		22,000.00	