

上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执

6325 号一案所涉标的物的拍卖价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2020）沪第 016 号

银信资产评估有限公司

2020 年 8 月 25 日



声 明

一、委托人或者其他使用人应当按照法律、行政法规规定及本司法评估鉴证报告载明的使用范围使用本报告；委托人或者其他使用人违反前述规定使用本司法评估鉴证报告的，本资产评估机构及鉴定人不承担责任。

本司法评估鉴证报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为司法评估鉴证报告的使用人。

二、评估对象由上海市高级人民法院委托司法鉴定函确定，评估范围由委托司法鉴定函载明并结合相关当事人申报确定，评估对象权属并非本报告关注重点，因此不在本报告作为重要信息披露。

三、本资产评估机构及鉴定人与司法评估鉴证报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、鉴定人已经对司法评估鉴证报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查，对已经发现的问题进行了如实披露，但评估对象及其所涉及资产的法律权属非本评估师关注重点。

五、本资产评估机构出具的司法评估鉴证报告中的分析、判断和结果报告中假设和限制条件的限制，司法评估鉴证报告使用人应当充分考虑报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：63391088（总机）23151806（直线）

传真：63391116 邮编：200211

上海市松江区人民法院（2019）沪0117执

6325号一案所涉标的物的拍卖价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2020）沪第016号

摘要

项目名称：上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号一案所涉标的物的拍卖价值评估鉴证报告

委托人及报告使用者：上海市高级人民法院、上海市松江区人民法院、国家法律、法规规定的其他资产评估鉴证报告使用人

评估鉴证目的：对上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号一案所涉上海市松江区人民法院查封标的物拟司法拍卖

经济行为：拟对被查封标的物进行拍卖

评估鉴证对象：上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号一案所涉标的物的拍卖价值

评估鉴证范围：上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号一案所涉标的物（成品制衣、布料、办公设备、机器设备一批）

价值类型：清算价值

评估鉴证基准日：2020年8月3日

评估鉴证方法：快速变现前提下的重置成本法

评估鉴证结论：在评估鉴证基准日2020年8月3日，委估资产评估鉴证价值为71,480.00元（人民币大写：柒万壹仟肆佰捌拾元整）。

评估鉴证结论的详细情况见评估鉴证明细表。

评估鉴证结论仅在评估鉴证报告载明的评估鉴证基准日成立，评估鉴证结论自评估鉴证基准日起一年内（即2020年8月3日至2021年8月2日）有效。当评估鉴证基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估鉴证结论失效时，评估鉴证报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：63391088（总机）23151806（直线）

传真：63391116 邮编：200211

本评估结论仅对上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号司法拍卖提供参考。

以上内容摘自司法评估鉴证报告正文，欲了解本评估鉴证项目的详细情况和合理理解评估鉴证结论，应当阅读评估鉴证报告正文，同时提请报告使用者关注报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：63391088（总机）23151806（直线）
传真：63391116 邮编：200211

上海市松江区人民法院（2019）沪0117执

6325号一案所涉标的物的拍卖价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2020）沪第016号

正文

上海市高级人民法院：

银信资产评估有限公司接受贵院司法鉴定委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用快速变现前提下的重置成本法进行评估鉴证，按照必要的评估鉴证程序，对上海市松江区人民法院受理（2019）沪0117执6325号一案涉及拟实施拍卖行为的被查封委估标的物在2020年8月3日的清算价值进行了评估鉴证。现将评估鉴证情况报告如下：

一、委托人、其他评估鉴证报告使用者

- 1、委托人：上海市高级人民法院（简称：上海高院）
- 2、委托人以外的其他评估鉴证报告使用者：上海市松江区人民法院（简称：松江法院）、国家法律、法规规定的其他资产评估鉴证报告使用人
松江法院为该案受理法院

二、评估鉴证目的

本次评估鉴证目的是对松江法院受理的（2019）沪0117执6325号一案所涉及的标的物（成品制衣、布料、办公设备、机器设备一批）拟司法拍卖。

上述经济行为系上海市高级人民法院司法鉴定委托。

三、评估鉴证对象和评估鉴证范围

本次资产评估鉴证的对象是截至评估鉴证基准日，松江法院受理的（2019）沪0117执6325号一案所涉及的被松江法院查封的委估标的物的拍卖价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：63391088（总机）23151806（直线）

传真：63391116 邮编：200211

评估鉴证范围为：上海市松江区人民法院（2019）沪0117执6325号一案所涉标的物（成品制衣、布料、办公设备、机器设备一批）。

本次委托评估鉴证对象和评估鉴证范围与经济行为涉及的评估鉴证对象和评估鉴证范围一致。

现场勘查情况：布料及成品制衣种类花色多，但是每种数量少。评估鉴定人无法观察电子设备的运行状态，无法进行电子设备的实际使用功能测试。

目前存放具体地址：上海市松江区佘山工业区陶干路288号-A房屋。截至本司法评估鉴证报告出具日，尚无委估资产抵押担保等情况的确切证明资料。

四、价值类型及其定义

本报告评估鉴证结论的价值类型为清算价值。

清算价值是指以评估鉴证对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的标的物价值估计数额。

由于本评估鉴证报告目的决定了评估鉴证的价值类型不同于一般资产正常销售或转让情况下的价值类型。首先前提不同，司法拍卖的目的一般是为了清偿债务，不是正常的资金回笼或资金循环。其次渠道不同，司法拍卖走的是拍卖途径，不是正常的交易渠道，一般会对买受人的心理产生负面影响。再次处置时间不同，司法拍卖要求的时间较短，不可能无限期延期，卖方处于被动局面而又无力改变，评估鉴证需要考虑快速变现对价值的影响。

因此，本次司法拍卖下的评估鉴证对象“面临被迫出售、快速变现”的情况，选择清算价值类型。

五、评估鉴证基准日

根据现场勘查日期，确定本项目资产评估鉴证基准日为2020年8月3日。

本次评估鉴证取价标准均为评估鉴证基准日有效的取价标准。



六、评估鉴证方法

根据本次评估鉴证目的，对于委估资产本次评估鉴证采用快速变现前提下的重置成本法。

评估鉴证值=重置全价×成新率×（1-快速变现折扣率）

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估鉴证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。

成新率反映评估咨询对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率，本次评估的成新率采用观察法确定。

快速变现折扣率是评估鉴证对象“面临被迫出售、快速变现”等买卖双方不对等交易条件的情况下，资产现行价值与其在公开市场交易的资产价值的比率。快速变现折扣率的确定是通过其受影响的因素，如评估鉴证对象自身条件（质地、通用性）、二手市场需求情况、拍卖时的广告宣传、处置的时间限制等，根据经验值综合确定。

七、评估鉴证假设

（一）清算假设

本次评估鉴证假设相关当事人放弃对标的物的持续使用，债权人从标的物拍卖中获得补偿资金。

（二）委估设备预期用途的假设

本次评估鉴证假设委估设备可以正常使用。

（三）其他假设

本次评估鉴证未考虑其他不可抗力对委估标的物价值的影响。

八、评估鉴证结论

（一）评估鉴证结论：

经采用上述评估鉴证方法、程序评估鉴证，委估对象在评估鉴证基准日 2020 年 8 月 3 日的评估鉴证价值为 71,480.00 元（人民币大写：柒万壹仟肆佰捌拾元整）。



评估鉴证结论的详细情况见评估鉴证明细表。

（二）评估鉴证结论成立的条件：

1、本评估鉴证结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估鉴证结论仅为本评估鉴证目的服务；

3、本评估鉴证结论系对评估鉴证基准日拟拍卖委估标的物价值的特殊反映；

4、本评估鉴证结论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他不可抗力的影响；

5、本报告评估鉴证结论是由本评估鉴证机构出具的，受本机构评估鉴定人的职业水平和能力的影响。

九、特别事项说明

（一）本报告的评估鉴证价值是在评估鉴证基准日的为实现本报告评估鉴证目的而提出的非公开市场价值。本评估鉴证报告结论仅供松江法院作为拍卖价值的价值参考，并非实际成交价格。

竞买人及其代理人有责任自行谨慎了解标的物的实际状况，包括标的物的名称、型号、功能、新旧程度及使用状况等。本评估鉴证报告及评估鉴证明细表不提供给竞买人及其代理人作为竞拍的指导性意见，且不对竞买人及其代理人的竞拍行为承担任何法律责任。

（二）评估鉴定人根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函进行评估鉴证范围的初步确定，本次委托评估鉴证对象和评估鉴证范围与经济行为涉及的评估鉴证对象和评估鉴证范围一致。

现场勘查情况：布料及成品制衣种类花色多，但是每种数量少。本次评估已考虑上述情况对价值的影响，提请报告使用者注意。另外评估鉴定人无法观察电子设备的运行状态，无法进行电子设备的实际使用功能测试。

委估资产的产权依据非本次评估鉴证关注事宜，评估鉴证对象如果存在权属瑕疵或其他可能影响委估资产评估鉴证的瑕疵事项，在松江法院及相关当事方未作特殊说明，且在报告出具日前未收到有第三方提出委估资产权属异议、抵押、担保等情况的



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：63391088（总机）23151806（直线）

传真：63391116 邮编：200211

确切证明资料；本报告出具后不再考虑权属异议的问题，评估机构及评估鉴定人不承担相关责任。

（三）本报告评估鉴证结论为含税价，但未考虑委估资产处置时的其他税费问题，委托方在使用本报告为评估鉴证目的服务时，应当按照国家有关规定处理，提请报告使用者注意。

（四）本评估鉴证报告出具后，由执行法院按规定进行拍卖前的公示，在公示期内如原告或被告对评估结论有异议，需及时通知本公司，如本公司确认异议合理，本公司应在拍卖前进行评估补充说明及调整。如公示期内无异议，本公司确认本案相关方同意本评估鉴证结论，特此说明。

十、评估鉴证报告使用限制说明

（一）评估鉴证报告只能用于评估鉴证报告载明的评估鉴证目的和用途。

（二）评估鉴证报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经评估鉴证机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估鉴证报告仅供松江法院确定拍卖价值参考，不得用于其他用途，其他各方均不得使用本报告

十一、评估鉴证报告提出日期

本评估鉴证报告提出日期为2020年8月25日。

银信资产评估有限公司



鉴定人：高慧丽

鉴定人：黄雄

评估鉴证明细表
基准日：2020年8月3日

单位：人民币元

序号	名称	型号规格	计量单位	实际数量	评估鉴证值	备注
1	长条办公桌	简易隔断	张	10	280.00	41
2	藤编洽谈桌	玻璃桌面	张	20	630.00	4
3	办公椅	各类	把	18	280.00	
4	藤编洽谈椅		把	54	1,330.00	
5	传真机		台	2	280.00	
6	电脑	多款缺少硬盘	台	29	4,900.00	~
7	商用复印机		台	1	1,120.00	↑
8	立式空调	各类	台	7	7,840.00	111
9	挂壁式空调	各类	台	1	420.00	↑
10	办公柜	铁质	个	4	560.00	
11	镜子	各类	面	2	360.00	2
12	办公桌	组合、大型	张	4	420.00	
13	沙发	皮质	套	1	700.00	
14	吸顶式空调		台	1	840.00	↑
15	缝纫设备	各类	台	28	10,080.00	4
16	烫台		台	5	1,200.00	5

评估证明明细表
基准日：2020年8月3日

单位：人民币元

序号	名称	型号规格	计量单位	实际数量	评估鉴证值	备注
17	服装绘图仪		台	2	2,400.00	
18	布料及成衣	各类	批	1	37,840.00	√
	总计			190	71,480.00	取整

声明：1. 竞买人及其代理人有责任自行谨慎了解标的物的实际状况，包括标的物的名称、数量、型号、功能、外观、新旧程度及使用状况等。

声明：2. 本评估证明明细表不提供给竞买人及其代理人作为竞拍的指导性意见，且不对竞买人及其代理人的竞拍行为承担任何法律责任。