



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：200002

松江区人民法院（2019）沪0117

执4488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（2019）沪第512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，对松江区人民法院受理（2019）沪0117执4488号一案涉及拟实施拍卖行为的委估资产在2019年9月29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、委托方、其他司法评估鉴证报告使用者

- 1、委托方：上海市高级人民法院（简称：上海高院）
- 2、委托方以外的其他司法评估鉴证报告使用者：松江区人民法院（简称：松江法院）
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4488号一案所涉及的标的物进行拍卖，需对所涉及的拟拍卖的委估资产进行评估鉴证，并提供价值参考。

上述经济行为系上海市高级人民法院司法鉴定委托，委托司法鉴定函：沪高法（2019）委资评第1452号。

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4488号一案所涉委估资产的拍卖底价。

评估鉴证范围为：松江区人民法院（2019）沪0117执4488号一案所涉标的物（详



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：200002

见评估鉴证明细表)。

本次评估的评估范围以现场符合勘查条件且进行了实际清点确认的资产为准。

现场勘查情况：委估设备无序堆放且部分已打包，勘查条件无法满足，现场清查程序受限。设备多有缺失零部件的状况，保养状况较差。部分露天放置的设备已报废。

委估资产目前存放具体地址为：深圳市宝安区钟屋工业区 33、37 栋内。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资产价值估计数额。

由于本司法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

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函的发出日期，确定本项目资产评估鉴证基准日为 2019 年 9 月 29 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



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：200002

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。

成新率反映评估鉴证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资产的持续使用，债权人从资产拍卖中获得补偿资金。

（二）其他假设

本次评估鉴证未考虑其他不可抗力对委估资产价值的影响。

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 2019 年 9 月 29 日的评估鉴证结果为：委估资产的评估鉴证值为 683,200.00 元（人民币大写：肆万肆仟伍佰元整）。

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；



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：200002

- 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资产价值的特殊反映；
- 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机构出具的，受本机构评估人员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。本司法评估鉴证报告结论仅供松江法院作为拍卖底价的价值参考，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、数量、功能、新旧程度及使用状况等。本司法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）评估人员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。本次评估的评估范围以现场符合勘查条件且进行了实际清点确认的资产为准。

本报告为现场清查程序受限条件下做出的。现场勘查情况：委估设备无序堆放且部分已打包，勘查条件受限较大。设备多有缺失零部件的状况，保养状况较差。部分露天放置的设备已报废。考虑到本司法评估鉴证报告结论仅供松江法院作为拍卖底价的价值参考，本次评估对剔除上述情况对委估资产价值的影响。在报告公示、拍卖看样期间未收到异议及确切证明资料的情况下，至本报告评估目的实现后，评估机构及评估人员不承担相关责任，提请相关当事人及潜在买受人注意。

（三）本公司受托对委托评估标的进行了现场确认和实物勘察的程序，直至出具评估报告。但是本公司对评估标的在评估现场勘察日后的状况不负任何责任，评估实物价值以拍卖公司在拍卖日实际盘点数量结合单价确定，特此说明。

（四）本报告评估鉴证结论未考虑委估设备移地处置时的清理、搬运费问题，提



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：200002

请报告使用者注意。

（五）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。

（六）本评估报告出具后，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结论，特此说明。

十、司法评估鉴证报告使用限制说明

（一）司法评估鉴证报告只能用于司法评估鉴证报告载明的评估鉴证目的和用途。

（二）司法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）本司法评估鉴证报告仅供松江法院确定拍卖底价参考，不得用于其他用途，其他各方均不得使用本报告。

十一、司法评估鉴证报告提出日期

本司法评估鉴证报告提出日期为2020年3月11日。

银信资产评估有限公司



2020年3月11日