

上海市青浦区人民法院委托的执行案件
上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备
评估报告

摘 要

一、委托人：上海市青浦区人民法院。

二、评估报告使用者：上海市青浦区人民法院及本次经济行为涉及的国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、所有人：上海 [] 有限公司

四、评估目的：为上海市青浦区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

五、评估基准日：2020 年 6 月 12 日

六、评估对象及评估范围：根据上海市青浦区人民法院委托鉴定书（2020）沪 0118 执 2793 号，本次评估对象是上海市青浦区人民法院受理的（2020）沪 0118 执 2793 号一案所涉标的物“上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备”。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。

九、评估结论：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，采用成本法得出在评估基准日 2020 年 6 月 12 日，上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备的评估价值为人民币 1,959,500.00 元，大写：人民币壹佰玖拾伍万玖千伍佰元整。

十、评估结论使用有效期：自 2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海市青浦区人民法院委托的执行案件
上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备
评估报告

正文

上海市青浦区人民法院：

上海众华资产评估有限公司接受贵院的委托，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，对上海市青浦区人民法院委托的执行案件所涉标的物“上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备”在 2020 年 6 月 12 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

(一) 委托人：上海市青浦区人民法院。

(二) 产权持有人：上海 [] 有限公司。

(三) 其他评估报告使用者：本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

为上海市青浦区人民法院财产处置确定拍卖参考价提供服务。

因上海市青浦区人民法院执行案件的需要，上海市高级人民法院随机选定我公司对上海市青浦区人民法院受理的（2020）沪 0118 执 2793 号一案所涉标的物“上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备”，在评估基准日 2020 年 6 月 12 日的市场价值进行评估，为上海市青浦区人民法院财产处置确定拍卖参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

根据上海市青浦区人民法院委托鉴定书（2020）沪 0118 执 2793 号，本次评估对象

是上海市青浦区人民法院受理的 (2020) 沪 0118 执 2793 号一案所涉标的物“上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备”，现场勘察时，设备闲置存放于上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号，闲置停放时间较长，保存情况一般。详情如下：

| 序号 | 编码 | 名称 | 型号 | 数量 | 单位 |
|----|----------|---------------|---------------------------|----|----|
| 1 | 鼎级数码 1、6 | 喷墨纺织品印花机 | 柯尼卡美能达 Nassebger PRO 120 | 1 | 件 |
| 2 | 鼎级数码 2 | 经向卷验机 | 兄弟牌 XD3200WD 型 | 1 | 件 |
| 3 | 鼎级数码 3 | 喷墨式数码印花机 | ValueJet-1638 | 1 | 件 |
| 4 | 鼎级数码 4 | 加热温控涤纶打印机 | 230VAC(10%)50/60HZ | 1 | 件 |
| 5 | 鼎级数码 5 | 拉幅定型机 | STD502 型 | 1 | 件 |
| 6 | 鼎级数码 7 | 热转移印花机 | Pengda | 1 | 件 |
| 7 | 鼎级数码 8 | 全自动电脑整纬机 | RSZW VI ZA220-6 | 1 | 件 |
| 8 | 鼎级数码 9 | 双变频卷验机 | 兄弟机械 XD3200WD | 1 | 件 |
| 9 | 鼎级数码 10 | 数码印花平幅上浆设备 | 鹏达 2500 型 | 1 | 件 |
| 10 | 鼎级数码 11 | 印花后水洗机 | FBJ-P207 | 1 | 件 |
| 11 | 鼎级数码 12 | VPI | Salvadé | 1 | 件 |
| 12 | 鼎级数码 13 | 水洗机 (小) | / | 1 | 件 |
| 13 | 鼎级数码 14 | 水洗机 (大) | / | 1 | 件 |
| 14 | 鼎级数码 15 | 自动烘干机 | HBG 型 | 1 | 件 |
| 15 | 鼎级数码 16 | 蒸化机 | 福达印机 | 1 | 件 |
| 16 | 鼎级数码 17 | 数码平面印花设备 | (报废) | 1 | 件 |
| 17 | 鼎级数码 18 | 打印设备 | (报废) | 1 | 件 |
| 18 | 鼎级数码 19 | 气动式平面热压机 | (报废) | 1 | 件 |
| 19 | 鼎级数码 20 | 不锈钢水洗机 | (报废) | 1 | 件 |
| 20 | 鼎级数码 21 | 叉车 | NISSAN (报废) | 1 | 件 |
| 21 | 鼎级数码 22 | 加热温控涤纶打印机 | 230VAC(10%)50/60HZ | 1 | 件 |
| 22 | 鼎级数码 23 | 加热温控涤纶打印机 | 230VAC(10%)50/60HZ | 1 | 件 |
| 23 | 鼎级数码 24 | 喷墨纺织品印花机 | 柯尼卡美能达 Nassebger PRO 1000 | 1 | 件 |
| 24 | 鼎级数码 25 | 拉幅烘干机 | Bianco | 1 | 件 |
| 25 | 鼎级数码 26 | EcoTex 高级固化系统 | adelco | 1 | 件 |

| | | | | | |
|----|------------|-----------|--------------------------|---|---|
| 26 | 鼎级数码 27 | 热转移印花机 | Pengda | 1 | 件 |
| 27 | 鼎级数码 28 | 热转移印花机 | Pengda | 1 | 件 |
| 28 | 鼎级数码 29、30 | 喷墨纺织品印花机 | 柯尼卡美能达 Nassebger PRO 120 | 1 | 件 |
| 29 | 鼎级数码 31 | 喷墨式数码印花机 | ValueJet-1638 | 1 | 件 |
| 30 | 鼎级数码 32 | 气动式平面热压机 | YP-141L-H(400*500) | 1 | 件 |
| 31 | 鼎级数码 33 | 手动液压堆高车 | 蚁霸 | 1 | 件 |
| 32 | 鼎级数码 34 | 手动液压堆高车 | 蚁霸 | 1 | 件 |
| 33 | 鼎级数码 35 | 燃油（气）蒸汽锅炉 | WNS1-0.7-Y、Q | 1 | 件 |

四、价值类型

根据本次评估目的，本次评估采用的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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，评估对象在基准日进行公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2020 年 6 月 12 日。

（二）根据委估对象的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能与评估目的的实现日接近，本项目资产评估基准日定为现场勘察日 2020 年 6 月 12 日。

（三）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）法律法规、准则依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第四十六号，2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 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、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《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）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、其他有关规定。

（二）经济行为依据

- 1、沪高法（2020）委资评第 689 号；
- 2、上海市青浦区人民法院委托鉴定书（2020）沪 0118 执 2793 号。

（三）权属依据

- 1、沪高法（2020）委资评第 689 号；
- 2、上海市青浦区人民法院委托鉴定书（2020）沪 0118 执 2793 号。

（四）取价及参考依据

- 1、市场相关价格信息的征询和搜集；
- 2、评估人员现场勘察、市场调查收集整理的有关资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法也称比较法、市场比较法，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。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易。（2）有关交易的必要信息可以获得。

2、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。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、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。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象特点，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，并考虑到本次委估资产的重置成本能合理估算，其各种贬值因素也较易估测，因此本次评估采用成本法。

（二）评估方法的具体应用

成本法评估

评估公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率 × 快速变现系数

（1）重置价值的确定：

重置价值根据评估基准日的市场价格确定。

（2）综合成新率的确定：

综合成新率由委估对象的耐用年限、维护保养情况、存放地环境条件等诸因素加以确定。

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。

（一）评估准备阶段

2020年5月27日，上海众华资产评估有限公司与上海市青浦区人民法院进行了初步沟通。上海众华资产评估有限公司与上海市青浦区人民法院就本次评估目的、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。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2020 年 6 月 12 日。

主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。

其次，实地勘察。对设备进行盘点，对委估资产的外部及保养情况、状态等进行较详细的勘察。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。

再次，通过网上询价等形式搜集价格资料。

最后，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。

（三）提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核。同时将初步评估结果与委托人进行审核沟通。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、根据资产评估委托合同所确定的评估目的、评估对象状况，本次资产评估的价值类型为市场价值，是指双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

2、假设宏观经济环境相对稳定，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。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持目前水平，无重大变化。

5、本次评估以委评资产在现有用途不变、评估基准日外部经济环境不变为必要假设前提。

6、本次评估以评估目的对应的经济行为符合现行有关法律法规为必要假设前提。

7、除备注报废外，本次评估假设机器设备能继续使用。

8、由于未取得委估标的明细清单，导致评估程序部分受限，经承办法官同意，本次评估范围以评估人员现场勘察为准。

9、本次评估的评估范围仅以委托人及被评估单位申报的资产为限。委托人及被评估单位提供的资料具有真实、合法、完整性。

10、评估对象、评估依据、评估方法、主要参数及评估结论等确定过程中涉及的其他必须设定的评估假设和限制条件。

11、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

12、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。

13、委估资产以司法拍卖处置为前提。

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，采用成本法得出在评估基准日 2020 年 6 月 12 日，上海市青浦区白鹤镇鹤民路 502 号内机器设备的评估价值为人民币 1,959,500 元，大写：人民币壹佰玖拾伍万玖千伍佰元整。

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，评估师及评估机构不承担责任。

(1) 本次评估对鉴定对象进行的查看，仅为现状勘查。

(2) 本次对资产状况的判断依据是根据固定资产安全使用年限、经济使用年限结合使用现状在备注中阐述后综合得出的，其中已使用年限以委托人提供的资料为准。

(3) 报告中的数量单位指每件设备及其相关配套设施。

2、委托人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资产占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、资产占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。

5、本次评估值为含税价。

6、本评估值只适用于法院拍卖快速变现参考价，其他目的不适用。

7、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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。

8、委托人和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

9、本次评估仅对委托人提出的纳入评估范围的资产的市场价值进行评定估算，其经济行为的实施需符合国家相关法律法规的规定。

以上特别事项提请报告使用者注意。

十二、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。评估报告使用者应按有关法律、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事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被引用。

4、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。

5、评估结论的使用有效期为一年，自 2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 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。

6、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。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估机构进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 1 月 19 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 1 月 19 日