

(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物

价值评估报告

摘 要

特别提示: 以下内容摘自本报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应当阅读报告正文。

项目名称	(2022)沪0116执字第5994号一案所涉标的物价值评估
报告编号	沪集联评报字(2022)第3029号
委托人	上海市金山区人民法院
其他报告使用者	上海市高级人民法院
评估目的	为资产司法拍卖提供价值参考
评估基准日	2022年6月14日
评估对象及范围	本项目评估对象系上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物, 范围为安装在上海市金山区吕巷镇荣昌路505号厂房内的“A TEC”牌型号为“CST150-2T”的温度冲击试验箱一台。
价值类型	市场价值
评估方法	成本法、市场法
评估结论	经测算, 上海市高级人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物在基准日2022年6月14日的市场价值为90,000.00元(大写: 人民币玖万元整)。
报告使用有效期	本报告使用有效期为基准日后一年, 即在2022年6月14日到2023年6月13日期间内有效,
特别事项说明	见报告正文
评估机构	上海集联资产评估有限公司
报告出具日期	2022年6月21日

(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物
价值评估报告

正 文

沪集联评报字(2022)第3029号

上海市高级人民法院：

上海集联资产评估有限公司接受贵院的委托，参照了有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照一定的程序，对上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物在2022年6月14日的市场价值进行了估算。现将有关评估咨询情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人的概况

- (一) 委 托 人：上海市金山区人民法院；
- (二) 其他资产评估报告使用人：上海市高级人民法院。

二、评估目的

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2022)委资评第196号】，为上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为上海市高级人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物。

(二) 评估范围为上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物范围为ATEC牌型号为CST150-2T的温度冲击试验箱一台。

(三) 标的物概况：

现场勘察时标的物为生产厂家重庆阿泰可科技股份有限公司(ATEC)于2018

年1月制造的型号为“CST150-2T”的温度冲击试验箱设备，2022年6月14日评估人员到金山区吕巷镇荣昌路505号对委托设备进行了现场勘察：发现设备已经停用了相当长时间，由于设备无法开动，所以对此台设备的动态情况不知，只能观看设备的外观（外观情况一般）。

现场勘察实物与本次纳入评估范围的标的物相符。

四、价值类型

根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。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。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公允价值，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2022年6月14日。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第四十六号
- 2、《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

3、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号

4、与评估有关的其他法律、法规。

(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、《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(2021)14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—资产评估报告》中评协(2018)35号

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协(2018)37号

7、《资产评估执业准则—机器设备》中评协(2017)39号

8、《资产评估价值类型指导意见》中评协(2017)47号

9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协(2017)48号

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)

(三) 经济行为依据

1、上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2022)委资评第41号】

2、金山区人民法院委托鉴定书(2022)0116委鉴第181号

(四) 取价依据

1、当地有关计价取费标准的法规、规章

2、国家有关部门发布的统计资料

3、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)

4、机电产品报价手册

5、评估基准日有效的利率、汇率、税率

6、评估人员现场勘察记录

7、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) 评估方法适应性分析

评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法。

市场法,是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法,是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值,来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

成本法,是指通过估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值,从理论上说,在完全市场条件下,三种基本方法得出的结果会趋于一致,但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素,以及人们的价值观不同,三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似资产的交易案例较多,且案例相关交易背景信息、可比因素信息等可以收集,可比因素对于资产价值的影响可以进行量化;同时委评资产的重置成本及各种贬值可以可靠的估测;但被评资产预期收益和预期收益年限均难以可靠量化及预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险也难以预测。因此本次评估不适用收益法,适用市场法和成本法。

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,采用市场法和成本法对委评资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,形成合理评估结论。

(二) 评估方法介绍

A、成本法

成本法公式: 评估值=重置全价×成新率

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。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即:

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价,以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时,计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%;$$

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估,对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察(打分)法二种评估方法进行评估,根据不同的评估方法确定相应的权重,采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为40%、技术观察(打分)法为60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

将重置全价与成新率相乘,得出设备的评估值。

B、市场法

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同,并将类似的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受人民法院司法评估委托后,根据相关法律法规及资产评估准则的有关规定,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估工作。先后经过接受委托并明确业务基本事项、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、

评定估算形成结论和编制出具评估报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托

接受委托后,我公司组织评估项目小组,制订了资产评估实施方案和工作时间计划。根据本次评估的具体情况与相关法院、经办法官等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。

(二) 现场调查

由本评估项目负责人根据制订的计划,指定评估人员对标的物进行勘查,核实。同时,项目小组收集资产评估所需法律、法规和行业资料,取得与委估标的物的价格资料。

(三) 评定估算

根据资产评估准则的相关规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握委估标的物的历史和现状,同时,开展市场调查、向专业销售商询价、收集有关标的物的行业现状、变现能力等资料,然后进行必要的分析、整理、归纳,形成评定估算的依据,选取相应的公式和参数进行分析估算,再采用选定的评估方法予以评定估算。

(四) 撰写报告

对初步评估结果进行综合分析,确认评估工作中没有发生重要遗漏的事项。对评估结果进行分析、修改和完善,形成评估结论,经本公司三级复核完成评估报告,在与委托人和委托人许可的相关当事人就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,最终出具评估报告。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求,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;评估范围仅以委托人或相关当事人提供的资产评估申报表为准;

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、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

6、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。

7、委托人、相关当事方提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整;

8、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的,假设评估对象按原用途移地使用。

9、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,未考虑评估对象所涉企业及其资产被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

十、评估结论

(一) 成本法结论

经采用成本法评估,上海市高级人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物在评估基准日2022年6月14日的市场价值为131,560.00元(大写:人民币拾壹拾叁万壹仟伍佰陆拾元整)。

(二) 市场法结论

经采用市场法评估,上海市高级人民法院委托的上海市金山区人民法院受理的(2021)沪0116执字第5994号一案所涉标的物在评估基准日2022年6月14日的市场价值为90,000.00元(大写:人民币玖万元整)。

(三) 最终评估结论

经采用两种方法评估,市场法的评估结果为90,000.00元,成本法评估结果为131,560.00元,市场法的评估结果低于成本法的评估结果31.6%,由于本次市场法

的结论较能反映设备的市场价值,故本次取市场法评估结果作为本次评估结果。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 现场勘察

本次评估人员于2022年6月14日到金山区吕巷镇荣昌路505号所在地实施了现场调查。

(二) 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。

(三) 本报告评估结果包含增值税,不含拆卸及运输费用。

(四) 以下为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(包括但不限于):

1、本次评估未掌握评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项,未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次评估结论是在委托人、相关当事方都没有提供的资料、证据以及信息,执行评估程序,在本报告披露的假设前提成立,且利用一定评估方法所得出。对于资料、证据以及信息的真实性、完整性、合法性负责是资料提供方的义务。

至评估报告提出之日,除上述事项外,评估人员在本项目的评估过程中没有发现,且委托人及其他相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

3、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、拆卖费、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。

至评估报告提出之日,除上述事项外,评估人员在本项目的评估过程中没有发现,且委托人及其他相关当事人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

(五)对存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在委托时未做特殊说明,而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.本报告仅为本报告列明的目的服务,即向当事法院提供涉案拟拍卖资产的价值参考外,不得作为其他经济行为的依据。除法院要求外,本公司不对任何机构或个人作相关解释或回应。

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

3、本资产评估报告仅供委托人、本资产评估报告载明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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、如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。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整,若资产价格标准发生变化,委托人在资产实际作价时应进行相应调整,但若已对资产评估价格产生明显影响时,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。

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年(自评估基准日算起至2023年6月13日止)。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构,除国家法律、法规有

明确的特殊规定外,其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年6月21日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师: 蔡臻亮





资产评估师: 徐超





上海集联资产评估有限公司



2022年6月21日