



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市闵行区都市路 399 弄 566 号全部联列住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市闵行区都市路 399 弄 566 号全部联列住宅房地产估价

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

四、估价对象

（一）名称：估价对象所在小区名称为复地北桥城

（二）坐落：上海市闵行区都市路 399 弄 566 号

（三）范围：估价对象为上海市闵行区都市路 399 弄 566 号全部房屋建筑物产权和闵行区颞桥镇 672 街坊 1/3 丘中估价对象所对应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市闵行区都市路 399 弄 566 号全部房屋建筑物建筑面积为 247.24 平方米，其中地下建筑面积为 59.44 平方米。

2、土地规模：闵行区颞桥镇 672 街坊 1/3 丘的土地总面积为 224420.00 平方米，本次评估估价对象相应分摊的土地使用权面积。

（五）用途：

1、建筑物用途：居住

2、土地用途：住宅

（六）房地产权利人：徐利



五、价值时点：2016年3月25日

六、价值类型：

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法：比较法、收益法

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为伍佰柒拾肆万伍仟陆佰元整（RMB: 574.56 万元）

币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	伍佰柒拾肆万伍仟陆佰元整 (RMB: 574.56)
	折合地上建筑面积单价 (元/平方米)	30594

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年4月12日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月十三日

上海市高级人民法院 司法委托鉴定报告书

信资评司字[2016]第026号

一、 绪言

本公司——上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，对松江区人民法院办理的（2015）松执字第5423号一案所涉标的物（上海市闵行区都市路399弄566号房屋内家具用品）在基准日拍卖底价进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序对委托司法鉴定的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至2016年7月16日所表现的拍卖底价进行了评估。

二、 委托方

委托方：上海市高级人民法院

办公地址：上海市肇嘉浜路308号

三、 鉴定标的物及其基本情况

1、 鉴定标的物：

本次司法鉴定标的物为松江区人民法院办理的（2015）松执字第5423号一案所涉标的物（上海市闵行区都市路399弄566号房屋内家具用品）。

2、 委估资产基本情况：

本次司法鉴定标的财产为存放位于上海市闵行区都市路399弄566号房屋内的家具用品，共18项（详见下表）。评估人员了解到，家居用品已被法院查封，均未处于正常使用状态，并且无专人进行管理或保养。

序号	名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位
1	挂壁式空调		格力	2	台
2	热水器	CEWH-80PEZ5	史密斯	1	台
3	画			1	副
4	桌子			1	个
5	双门冰箱		LG	1	台
6	油烟机	CXW-200-8312		1	台
7	浴霸			1	台
8	电视机	32寸	东芝	1	
9	立式空调		格力	1	
10	沙发			1	
11	梳妆台			1	
12	婴儿床			1	
13	床			1	
14	电视柜			1	
15	缝纫机			1	
16	电风扇	台式		1	
17	衣橱			1	
18	电视柜			1	

四、 鉴定目的

本项司法鉴定的目的是为人民法院审理案件需要，提供对委估资产的拍卖底价参考依据。

五、 价值类型

本报告评估结论鉴定价值类型为委估资产的拍卖底价。

所谓拍卖底价是为资产拍卖所设定的最低可成交价，竞买人的最高应价未达到拍卖底价时，该应价不发生效力。

六、假设前提

本报告评估假设前提为移地续用。

所谓移地续用是委估资产的地理位置发生迁移后继续使用，包括按照现行用途使用和转换用途使用。

七、司法鉴定基准日

本项目司法鉴定基准日为2016年7月16日。

八、司法鉴定依据

- 1、上海市高级人民法院出具的委托司法鉴定函；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 4、其他相关资料。

九、司法鉴定方法

本次评估目的是为人民法院审理案件需要对拟处置资产提供拍卖底价参考依据，根据法院对委估资产评估目的的介绍和对评估结果的使用要求，本公司认为以清算法对委估的资产进行评估是适宜的：

拍卖底价=重置全价×成新率×（1-快速变现折扣率）-拆卸费

（一）、重置全价的确定：

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市场价格。

(二) 成新率的确定:

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。因无法联系到委估资产的所有人，无法确认资产的购置日期，成新率以观察法予以确定。

(三) 快速变现折扣率的确定

评估人员根据委估资产的流动性、竞拍者的参与程度、竞拍成交后资产的过户难易程度情况以及案件处置的需要等多方面进行了综合分析考虑，确定其快速变现折扣率。

(四) 拆卸费的确定

本次鉴定中标的物的拆卸费根据实际情况，按重置全价的1%确定。

十、 司法鉴定程序实施情况和过程

1、 2016年4月中旬接受上海市高级人民法院的委托，听取案件承办法官对涉讼委估资产的情况介绍及委估资产司法鉴定目的和对司法鉴定结果的使用要求。根据司法鉴定目的和司法鉴定对象及范围，选定司法鉴定基准日，拟定司法鉴定方案。

2、 司法鉴定工作小组进入委估资产所在地点进行现场勘察和司法鉴定，对委估资产进行察看、记录、拍摄，并了解资产的使用情况。

3、 根据委估资产情况，开展市场调研、询价工作。按规定的方法，对委估资产的价值进行评定估算，计算出司法鉴定结果。

4、起草司法鉴定报告书，经本公司有关审核人员三级审核后完成报告书。

十一、 司法鉴定结果

委托鉴定的资产在基准日2016年7月16日的建议拍卖价为人民币15,370.00元。

十二、 特别事项说明

1、评估人员未核实委估资产是否设定抵押，评估值是我们假设设备无抵押，如该资产实际已经设定抵押，评估值将受到影响。

2、本报告仅为人民法院审理与委估资产相关的案件服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、在评估委估资产时，我们未考虑该等资产过户应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

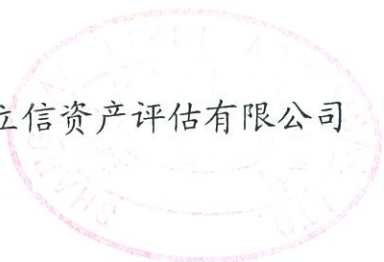
4、本报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们设定资产受让方与该等负债无关。

5、委估资产存在的可能影响鉴定值的瑕疵事项，在现场勘察时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、司法鉴定报告提出日期

本司法鉴定提出日期为2016年7月28日。

上海立信资产评估有限公司



注册资产评估师：朱福贵

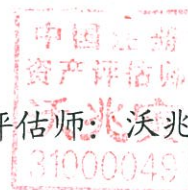


法定代表人：张美灵

张美灵



注册资产评估师：沃兆寅



2016年7月28日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路1号（港务大厦）7楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020