

上海市高级人民法院 司法委托鉴定报告书

信资评司字〔2017〕第 4060 号

上海市浦东新区人民法院：

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，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，按照上海市高级人民法院出具的委托司法鉴定函的要求对上海市浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字 19152 号案件所涉及的标的物（上海老家国际贸易有限公司所有存放与上海市虹口区逸仙路 158 号 2206、2208、2209、2210、2211、2212 室房屋内的办公家具、物品等）的拍卖底价进行估价鉴定。现将评估情况及结果报告如下：

一、鉴定标的物及其基本情况：

上海市浦东新区人民法院受理案件所涉及的标的物—上海老家国际贸易有限公司所有存放与上海市虹口区逸仙路 158 号 2206、2208、2209、2210、2211、2212 室房屋内的办公家具、物品等。（具体详见：查封、扣押财产清单）

2017 年 3 月 22 日，本公司评估人员经与承办法官联系后对该批家具进行现场勘查。

经现场勘察了解到，上海老家国际贸易有限公司所有委估办公家具、物品等，存放于上海市虹口区逸仙路 158 号 2206、2208、2209、2210、

2211、2212 室。委估资产有：办公桌、老板椅、茶几、柜子等共计 170 件物品，其中 16 件物品清查无实物，不纳入评估范围，其余 154 件物品纳入本次评估范围，具体详见附件：评估明细表。

二、鉴定目的：为人民法院审理案件需要对办公用家具和物品的拍卖底价进行估价鉴定提供参考依据。

三、鉴定基准日：2017 年 3 月 22 日。

四、价值类型：拍卖底价。所谓拍卖底价是指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。

五、鉴定原则及依据：

本公司遵循独立、科学、客观、专业的工作原则，并以下列法律、法规及经济行为文件为依据对委托鉴定资产作客观、公正的评估。

《资产评估准则—基本准则》

上海市高级人民法院出具的委托司法鉴定函

评估人员现场勘察记录及收集的各类与评估相关的佐证资料

六、评估鉴定过程：

1、接受上海市高级人民法院的委托，听取案件承办法官对委估鉴定标的物的情况介绍及委估资产鉴定目的和对鉴定结果的使用要求。根据鉴定目的和鉴定标的物及范围，选定鉴定基准日，确定评估鉴定方法。

2、评估工作小组对鉴定标的物进行现场清查和评估，对委估资产进行察看、记录、拍摄，并向承办法官了解资产的封存情况。

3、根据现场勘察确定的委估资产范围，开展市场调研、询价工作。按规定的方法对鉴定标的物的价值进行评定估算，计算出评估鉴定结果。

4、起草司法鉴定报告书。经本公司审核人员三级复核后完成报告书。

七、评估鉴定方法：

本次鉴定目的是为人民法院审理案件需要对法院委估的资产的拍卖底价进行估价鉴定提供参考依据。根据法院对委估资产鉴定目的的介绍和对评估结果的使用要求，本公司认为以成本法对委估的资产的拍卖底价进行鉴定是适宜的。

设备的评估

$$\text{拍卖底价} = \text{重置全价} \times \text{成新率} \times (1 - \text{快速变现率})$$

(1)、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。

(2)、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。

(3)、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。

八、鉴定结果：

经评估，上海市虹口区逸仙路158号2206、2208、2209、2210、2211、2212室内所有家具及物品，拍卖底价为：人民币18,961.00元。