



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、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/T50899-2013) 等技术规范和估价程序, 对上海市浦东新区潍坊西路2弄8号602室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市浦东新区潍坊西路2弄8号602室居住房地产估价。

二、估价委托人: 上海市高级人民法院。

三、估价对象: 坐落于上海市浦东新区潍坊西路2弄“世贸滨江花园”内, 估价对象为潍坊西路2弄8号602室建筑物产权及浦东新区潍坊新村街道253街坊6丘相应分摊的土地使用权, 权利人为董景柳, 建筑面积为344.56平方米, 房屋用途为居住, 土地用途为住宅、商办综合用地。

四、估价目的: 为估价委托人进行司法执行[案号:(2017)沪0106执2326号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

五、价值时点: 2017年5月22日。

六、价值类型:

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 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。本次估价结果包含室内固定装修价值。

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、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人民币贰仟捌佰壹拾柒万壹仟捌佰元整



(RMB: 2817.18 万元)。

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		2817.18
	总价大写		贰仟捌佰壹拾柒万壹仟捌佰元整
	单价(元/m <sup>2</sup> )		81762

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 2018 年 6 月 11 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司  
法定代表人：王伟

二〇一七年六月十二日



# 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 40070 号

上海市静安区人民法院：

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，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贵院受理的(2017)沪 0106 执 2326 号案件所涉及的标的物（家具等若干物品）进行了评估，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：

本次委托鉴定的标的物为上海市静安区人民法院受理案件所涉及的标的物—家具等若干物品的拍卖底价进行评估。

2017 年 7 月 26 日，本公司评估人员前往委估资产所在地：浦东新区潍坊路 2 弄 8 号 602 室，在当事人的陪同下，对该批家具进行了勘察、清点。

经勘查，本案涉及的委估资产共计 19 项，主要系沙发、床、桌椅、电脑等，具体详见明细表。

二、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，提供被评资产拍卖底价的参考依据。

三、鉴定基准日：2017 年 7 月 26 日。

四、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。

#### 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查封扣押情况。

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，我们选择以成本法对委估的资产进行鉴定，其评估方法如下：

拍卖底价=重置全价×成新率×(1-快速变现折扣率)

1、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资产所需花费的全部费用。国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用，本次评估为运杂费，已包括在询价价格中。

## 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。成新率用年限法、技术测定法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意服饰的设计、制造、实际使用、维护，充分考虑物理寿命、经济寿命、使用状态和技术进步等因素的影响。

## 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、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。

**八、鉴定结果：**经鉴定委托鉴定标的物：19项家具物品，在鉴定基准日的建议拍卖价为人民币18,867.24元。

## 九、报告的使用者：

- 1、受理委估涉讼资产相关案件的人民法院；
- 2、其他国家法律法规规定的司法鉴定报告使用对象。

## 十、重要事项说明：

1、本报告仅为人民法院审理与鉴定标的物相关的案件服务。一般来说，由于鉴定目的不同、价值类型不同、鉴定基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因司法鉴定报告使用不当而造成的后果不承担责任。

2、评估人员未核实委估设备是否设定抵押，评估值是我们假设设备无抵押，如该设备实际已经设定抵押，评估值将受到影响。

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。

6、本报告仅供委托方为本报告所列明的司法鉴定目的服务，本司法鉴定报告的使用权归委估涉讼资产相关案件受理的人民法院所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海立信资产评估有限公司



资产评估师：朱福贵



杨伟瞰

法定代表人：杨伟瞰



资产评估师：沃兆寅



2017年8月17日