

## 上海市高级人民法院 司法委托鉴定报告书

信资评司字〔2019〕第 40032 号

上海市浦东新区人民法院：

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画的要求对贵院受理的(2015)浦执字第 12425 号案件所涉及的标的物（产品，旧的办公用品，家具等）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浦东新区人民法院受理案件所涉及的标的物—产品，旧的办公用品，家具等的市场价值进行评估。

2018 年 1 月 8 日，本公司评估人员前往委估资产所在地：周浦沪南路 4398 号，在当事人和法官的陪同下，对该批资产进行了勘察、清点。

经勘查，本案涉及的委估资产共计 35 项，系酒店家具、办公用品及产品。

2018 年 1 月 15 日，我司评估人员进行了市场走访与询价，确认委托鉴定标的物的市场价并确定评估思路。

2018 年 1 月 29 日，我司评估鉴定人员撰写报告。

2018 年 2 月 9 日，我司内审人员对报告进行三级审核。

2018 年 2 月 11 日，我司正式出具报告。

2019 年 3 月 31 日，因报告过期，法官要求重出报告，故我司重新撰

写报告。

2019年4月26日，我司内审人员对报告进行三级审核。

2019年4月29日，我司正式重新出具报告。

**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，提供被评资产市场价值的参考依据。

**三、鉴定基准日：** 2019年3月31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市场价值。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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

**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市场价值参考依据，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：

市场价值=重置全价×成新率

#### 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，充分注意设备的设计、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。

**八、鉴定结果：**经鉴定委托鉴定标的物：产品，旧的办公用品，家具等，在鉴定基准日的市场价值为人民币 153,900.00 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

法定代表人: 杨伟

资产评估师: 朱福贵

资产评估师: 沃兆寅



2019年4月29日



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对浦东新区人民法院受理的(2015)浦执字第12425号一案所涉标的物(上海瑞教实业有限公司拥有的浦东新区周浦镇沪南路4398号1幢、2幢工业房地产)进行了出租人权益价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：浦东新区周浦镇沪南路4398号1幢、2幢

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修；

所在小区(楼宇)名称：沪南路4398号；

合计建筑面积：8229.49平方米；土地使用权面积：5288.2平方米；

用途：工业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2018年1月8日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：收益法、成本法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

**总价：人民币叁仟柒佰万元整(RMB3700万元)**

明细表：



幢号	室号 部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋 用途	总层数	竣工日期
4398号1幢	全幢	4086.52	工厂	厂房	5	2009年
4398号2幢	全幢	4142.97	工厂	厂房	7	2009年

土地使用权价值：人民币壹仟零捌拾万元整（RMB1080万元）

建筑物现值：人民币贰仟陆佰贰拾万元整（RMB2620万元）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2018年2月6日

余晔涵

上海国城土地房地产估价有限公司