



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，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市金山区金山卫镇龙航路 1638 弄 135 号 1_3 层的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：上海市金山区金山卫镇龙航路 1638 弄 135 号 1_3 层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、估价对象：坐落于上海市金山区“绿地金山名邸”，估价对象为金山区金山卫镇龙航路1638弄135号1_3层建筑物及金山区金山卫镇13街坊104/12丘相应的土地使用权，权利人为竺小姣，建筑面积为174.36平方米（其中地下建筑面积为55.20平方米），房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，土地用途为住宅用地、商业用地。

四、估价目的：为估价委托人进行案件[案号：（2018）沪 0116 执 3526 号]执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2019年1月7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值。

（二）价值内涵：本估价报告中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建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]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叁佰肆拾叁万伍仟元整（RMB: 343.50 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） | | 343.50 |
| | 总价大写 | | 叁佰肆拾叁万伍仟元整 |
| | 折合地上建筑 面积单价（元/m ² ） | | 28827 |

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 2020 年 2 月 1 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

二〇一九年二月二日



上海科东房地产土地估价有限公司

关于对沪科东房估字（2019）FC 第 0026 号 《上海市金山区金山卫镇龙航路 1638 弄 135 号 1_3 层联 列住宅房地产估价》的延期函

金山区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2019）委房评第 59 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市金山区人民法院受理案件所涉标的物（上海市金山区金山卫镇龙航路 1638 弄 135 号 1_3 层联列住宅房地产）进行了评估。

2019 年 2 月 2 日，我公司已出具《上海市金山区金山卫镇龙航路 1638 弄 135 号 1_3 层联列住宅房地产估价》[沪科东房估字（2019）FC 第 0026 号]。为配合法院对于案件的执行，经当事人申请，并由委托方确认，现对估价报告应用有效期进行延期说明，即估价报告应用有效期延长至 2021 年 1 月 31 日止。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月二十六日





上海市高级人民法院

委托司法鉴定报告

沪达资评报字（2019）第F015号

上海达智资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海市金山区人民法院审理的（2018）沪0116执3526号一案而涉及的评估对象进行了评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

- （一）委托方：上海市高级人民法院；
- （二）审理法院：上海市金山区人民法院；
- （三）其他报告使用者：国家法律、法规规定的其他使用者。

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（2019）委资评第157号】，为上海市金山区人民法院审理的（2018）沪0116执3526号一案而涉及的评估对象进行了评估。



三、评估对象

(一) 评估对象为上海市金山区人民法院审理的(2018)沪0116执3526号一案所涉标的物。

(二) 评估范围为上海市金山区人民法院审理的(2018)沪0116执3526号一案所涉标的物(沙发、空调等)。

本次纳入评估范围的标的物以现场查勘标的物为准。

四、价值类型及其定义

本次评估选用清算价值作为评估结论的价值类型。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估以2019年2月13日为评估基准日。

评估基准日的确定是根据评估目的、考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2019)委资评第157号】。



(二) 准则依据

1. 资产评估准则—基本准则;
2. 资产评估职业道德准则—基本准则;
3. 资产评估准则—评估报告;
4. 资产评估准则—评估程序;
5. 资产评估准则—机器设备;
6. 资产评估准则—工作底稿;
7. 资产评估价值类型指导意见;
8. 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(三) 取价依据

1. 评估人员现场收集的有关数据和资料;
2. 现场调查、咨询所获得的与评估有关资料;
3. 市场调查、专业销售公司咨询所获得的与评估价格有关的资料。

七、评估方法

根据国家资产评估有关规定, 本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求, 采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后, 根据国家有关资产评估的原则和规定, 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、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。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。根据本次评估的评估目的、评估要求和评估对象的具体情况确定评估基准日。

（二）现场清查

由本评估项目负责人根据制订的计划，指定评估人员于2019年2月13日对委评标的物进行现场查勘。项目组于2019年2月13日结束现场工作。

（三）评定估算

根据国家的资产评估有关原则和规定，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，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评和漏评的事项。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。



九、评估假设

(一) 前提假设

假设标的物的使用用途不变。

(二) 基本假设

1.交易假设。假设所有待评估的资产已经处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.对于本评估报告中被评估标的物的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

3.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

4.国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(三) 具体假设

1.相关当事方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

2.没有考虑可能承担的抵押、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结论的影响。

上述假设、前提若不成立，将对评估结论产生重大影响。



十、评估结论

经评估,由上海市金山区人民法院审理的(2018)沪0116执3526号一案所涉标的物(沙发、空调等)在评估基准日的评估价值为人民币:10,590.00元(大写人民币:壹万零伍佰玖拾元整)详见附件评估明细表。

十一、特别事项说明

1.本次评估是在相关当事方出具的文件、资料真实性、有效性、合法性、完整性的假设条件下进行的,如发生由于相关当事方提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估结果失实,则本公司不承担任何法律责任。

2.本评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的,本公司参加的评估人员与相关当事方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估中遵循执业规范,进行了公正评估。

3.对相关当事方可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项,在相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.本报告对评估资产所做的评估,是为客观反映委估资产在评估基准日的价值,仅为实现评估目的而做,我公司无意要求相关当事方按本报告评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理,应当依据国家有关规定。

5.上述事项如对评估结果产生影响,评估结论将不成立且评估报告



无效。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制说明

- 1.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3.未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4.本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自 2019 年 2 月 13 日至 2020 年 2 月 12 日止。

十三、 评估报告日

本次评估报告日为 2019 年 2 月 15 日。



(本页以下无正文)

上海达智资产评估有限公司



资产评估师： 高行安

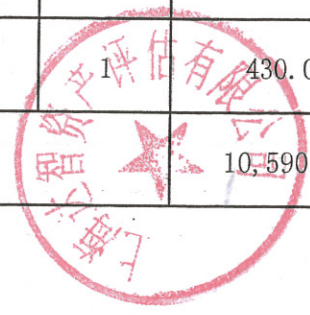


资产评估师： 卞 洲



评估明细表

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 评估价值 (元) |
|----|-----------|-------------|----|----|-----------|
| 1 | 三菱立式空调 | RF71W/LD | 套 | 1 | 6,160.00 |
| 2 | 美的冰箱 | BCD-220VM | 台 | 1 | 670.00 |
| 3 | 双人沙发和贵妃沙发 | | 套 | 1 | 1,440.00 |
| 4 | 英氏婴儿学步车 | | 个 | 1 | 120.00 |
| 5 | 樱花灶台 | | 个 | 1 | 720.00 |
| 6 | 四轮电动童车 | | 个 | 1 | 430.00 |
| 7 | 花洒 | | 套 | 1 | 480.00 |
| 8 | 热水器 | SRQ-932-40L | 台 | 1 | 140.00 |
| 9 | 木床 | | 个 | 1 | 430.00 |
| 合计 | | | | | 10,590.00 |



(2018)沪0116执3526号

补充资产评估说明

上海市金山区人民法院：

我司接受上海市高级人民法院委托【沪高法（2019）委资评第157号】，对由金山区人民法院审理的（2018）沪0116执3526号案所涉标的物（沙发、空调等）进行了评估。经现场查勘等评估程序，我司于2019年2月15日出具了评估报告（沪达资评报字（2019）第F015号），本案评估标的物在评估基准日的评估价值为人民币：10,590.00元（大写人民币：壹万零伍佰玖拾元整）。

现因评估报告出具之日已超过一年，因案情需要，需延长评估报告使用有效期。经我公司综合分析，同意延长评估报告有效期至2021年2月21日。

特此说明

上海达智资产评估有限公司

2020年4月27日

