

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法(2020)委房评第623号]的委托，我对静安区人民法院受理的(2020)沪0106执1191号一案所涉标的物“上海市浦东新区潍坊西路1弄2号2701室”(以下简称“估价对象”)居住房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区潍坊西路1弄2号2701室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积277.97平方米，房屋类型为公寓，用途为居住。

三、价值时点：2020年4月22日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：（见下页）

总价：RMB 22,950,000元（大写为人民币贰仟贰佰玖拾伍万元整）

折合建筑面积单价为82,563元/平方米

七、特别提示

- 1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：丁光宇

2020年4月29日



上海市高级人民法院 拟资产处置涉及的部分资产评估报告

沪申威评报字〔2020〕第 F0040 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海市高级人民法院，其他报告使用人为上海市静安区人民法院。

二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供服务。。

三、评估对象和评估范围

评估对象系上海市静安区人民法院受理的(2020)沪 0106 执 1191 号一案所涉标的物；评估范围为：上海市浦东新区潍坊西路 1 弄 2 号 2701 室内的沙发、椅子、电视、桌子、柜子、床等若干。

（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2020 年 4 月 23 日

六、评估方法

采用成本法



七、评估结论

经成本法评估，在假设条件成立的前提下，上海市高级人民法院委托的上海市静安区人民法院受理的(2020)沪 0106 执 1191 号一案所涉标的物在评估基准日 2020 年 4 月 23 日的市场价值为 14,113.00 元，大写人民币：壹万肆仟壹佰壹拾叁元整。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在 2020 年 4 月 23 日到 2021 年 4 月 22 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

根据上海市高级人民法院委托司法中介机构函，本次评估的标的物，因债权转让合同纠纷，由上海市高级人民法院委托评估。标的物存放在上海市浦东新区潍坊西路 1 弄 2 号 2701 室内，经过与承办法官联系后在相关人员的配合下进行了现场勘察，本次评估标的物是根据现场实际清点、登记确认作为评估范围，原告代理人到现场且签字确认，被告未到现场也未签字，提请报告使用人关注。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为 2020 年 5 月 15 日。

(2020)沪010106执1191号一案所涉标的物评估明细表

单位名称: 静安区法院项目: 室内物品
 评估基准日: 2020年4月23日
 索引号: C-1
 金额: 人民币元

序号	名称	型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	入账日期	原值	净值	重置单价	重置原值	成新率%	评估净值	备注
1	玻璃面餐桌	2000*1150mm		个	1					1,200.00	1,200.00	50%	600.00	
2	玻璃面餐桌	1600*800mm		个	1					800.00	800.00	50%	400.00	
3	椅子			把	6					120.00	720.00	40%	288.00	
4	布艺双人沙发	双人		个	1					1,600.00	1,600.00	40%	640.00	
5	布艺单人沙发	单人		个	1					600.00	600.00	40%	240.00	
6	园茶几	Φ1200		个	1					400.00	400.00	50%	200.00	
7	园茶几	Φ600		个	1					280.00	280.00	50%	140.00	
8	液晶电视	47吋	海信电视机集团	台	1					800.00	800.00	50%	400.00	
9	液晶电视	37吋	海信电视机集团	台	1					600.00	600.00	50%	300.00	
10	液晶电视	42吋	LG	台	1					700.00	700.00	50%	350.00	
11	木质电视机柜	2000*650*400mm		个	1					1,100.00	1,100.00	50%	550.00	
12	木质电视机柜	1200*600*1000mm		个	1					650.00	650.00	50%	325.00	
13	木质电视机柜	2000*600*1000mm		个	1					1,200.00	1,200.00	50%	600.00	
14	木质简易写字台	1200*650mm		个	1					120.00	120.00	50%	60.00	
15	木质条桌柜	1800*650*900mm		个	1					1,600.00	1,600.00	50%	800.00	
16	液晶台式电脑	14吋	三星电子	台	1					2,200.00	2,200.00	50%	1,100.00	
17	木质双人床(含垫)	2000*1500mm		套	2					1,600.00	3,200.00	40%	1,280.00	
18	木质双人床(含垫)	2000*1800mm		套	1					2,400.00	2,400.00	40%	960.00	
19	园床头柜	Φ650		个	6					260.00	1,560.00	50%	780.00	
20	滚筒洗衣机	Haier/海尔GDE5-1	海尔集团	台	2					1,500.00	3,000.00	50%	1,500.00	
21	木质书柜	1800*800*450mm		个	1					1,800.00	1,800.00	50%	900.00	
22	木质条桌	2000*650mm		个	1					1,100.00	1,100.00	50%	550.00	
23	木质衣柜	800*2000*600mm		个	1					2,300.00	2,300.00	50%	1,150.00	
	合计				35						29,930.00		14,113.00	

评估机构: 上海申威资产评估有限公司
 法人代表: 马丽华
 评估人员: 彭庶明、罗伟忠、顾家林

