

关于对沪科东房估字（2015）FC0128 号
《青浦区徐泾镇沪青平公路 1360 号 C12（实际幢号为
136 号）全幢》估价报告的价格变更说明

上海市浦东新区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于青浦区徐泾镇沪青平公路 1360 号 C12（实际幢号为 136 号）全幢，建筑面积 131.84 平方米，房屋类型为花园住宅，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点 2015 年 4 月 1 日的市场价值。

估价对象位于青浦区徐泾镇沪青平公路 1360 号“东方明珠花园”，属青浦区徐泾镇。所在宗地三面临路，南面沪青平公路为交通性主干道，西侧诸光路为交通性次干道，北面谢卫路为支路，临街状况较好。附近有 776 路、865 路、沪青盈专线、沪朱专线等公交线路，暂无轨道交通直达，整体交通条件尚可。

估价对象所在建筑物总楼层为 2 层，证载建筑面积 131.84 平方米。估价对象所在建筑物外立面贴墙砖，彩钢窗，混合结构，竣工于 1995 年。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2015 年 4 月 8 日至 2016 年 4 月 7 日止。现应委托方要求，估价人员在客观分析了目前房地产市场后，对估价对象进行价格变更说明，价值时点为 2017 年 9 月 26 日，估价结论如下：

房地产市场价格：RMB730.39 万元



人民币大写：柒佰叁拾万零叁仟玖佰元整

折合建筑面积单价：RMB55400 元/平方米

当房地产市场较为稳定时，本价格变更说明使用期限原则上可长达壹年（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年九月三十日



补充说明

上海市浦东新区人民法院：

上海申威资产评估有限公司根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函，对浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 4210 号一案所涉标的物（青浦区徐泾镇沪青平公路 1360 号 C12（实际幢号为 136 号）室内的家具及存放的物品）进行司法评估，已与 2018 年 5 月 10 日出具正式评估报告，报告文号：沪申威评报字（2018）第 F0039 号，现在接到委托人电话，拍卖公司在对房屋进行拍卖过程发现室内有部分纸箱内物品未纳入评估范围，2018 年 7 月 30 日评估人员与相关律师及拍卖公司人员一同前往现场对大、小不一的 21 个纸箱内物品进行评估，纸箱内主要有茶具、玻璃杯、茶盘、电熨斗、书籍、杂物、红酒等。经现场鉴定分析判断纸箱内物品均已使用过，部分红酒保质期即将到期，故评估市场价值为 500.00 元，大写人民币：伍佰元整。

上海申威资产评估有限公司

2018 年 7 月 31 日





上海市高级人民法院 委托司法鉴定评估报告

沪申威评报字〔2018〕第F0039号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为上海市高级人民法院，其他报告使用者为上海市浦东新区人民法院。

二、评估目的

为上海市浦东新区人民法院拍卖变现提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象系上海市浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第4210号一案所涉标的物；评估范围为：青浦区徐泾镇沪青平公路1360号C12（实际幢号为136号）室内的家具及存放的物品。

详见资产评估明细表

四、价值类型

清算价值类型

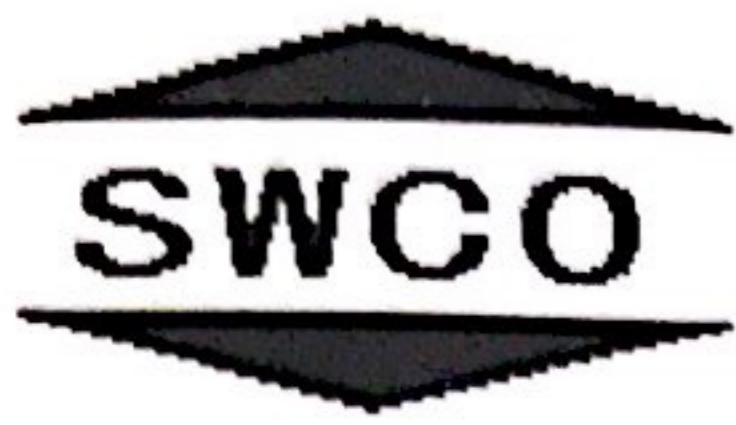
五、评估基准日

2018年4月26日

六、评估方法

采用成本法

七、评估结论



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

经成本法评估,上海市浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第 4210 号一案所涉标的物在评估基准日二零一八年四月二十六日的清算价值为 5,040.00 元,大写人民币:伍仟零肆拾元整。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估报告使用有效期为一年,即在 2018 年 4 月 26 日到 2019 年 4 月 25 日期间内有效,可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、重大特别事

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论,评估报告使用者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 2018 年 5 月 10 日。

(2014) 浦执字第4210号一案所涉标的物评估明细表

评估基准日：2018年4月26日

单位名称：浦东新区法院项目：室内物品

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	评估单价	评估原值	成新率%	快速变现率%	评估净值	备注
1	电视机	47寸	夏普	台	1					2,100.00	2,100.00	30%	30%	189.00	
2	电视机(电子管)	29寸		台	1					800.00	800.00	30%	30%	72.00	
3	空调	KFR-50LW		台	1					4,699.00	4,699.00	30%	30%	423.00	
4	空调	KFR-35WL		台	6					2,700.00	16,200.00	30%	30%	1,458.00	
5	电冰箱	BCD-352WA		台	1					2,800.00	2,800.00	30%	30%	252.00	
6	小型电冰箱			台	1					450.00	450.00	30%	30%	41.00	
7	木质屏风	1200*1500		个	1					1,600.00	1,600.00	30%	30%	144.00	
8	布艺沙发	三人2个、双人1个		组	1					3,200.00	3,200.00	30%	30%	288.00	
9	布艺沙发	三人+二人		组	1					2,200.00	2,200.00	30%	30%	198.00	
10	木质茶几	800*800		个	1					360.00	360.00	30%	30%	32.00	
11	木质茶几	1200*650		个	1					480.00	480.00	30%	30%	43.00	
12	木质电视机柜	1200*300		个	1					180.00	180.00	30%	30%	16.00	
13	木质餐桌	1600*850		个	1					1,800.00	1,800.00	30%	30%	162.00	
14	木质椅子表面包布			把	6					160.00	960.00	30%	30%	86.00	
15	微波炉			台	1					320.00	320.00	30%	30%	29.00	
16	洗衣机	5.5Kg	海尔	台	1					650.00	650.00	30%	30%	59.00	
17	储水设备			套	1					4,200.00	4,200.00	30%	30%	378.00	
18	双人床含席梦思垫	2000*1800		套	3					3,200.00	9,600.00	30%	30%	864.00	
19	单人床	2000*1000		个	1					210.00	210.00	30%	30%	19.00	
20	木质床头柜	450*450*450		个	6					110.00	660.00	30%	30%	59.00	
21	台灯			个	2					220.00	440.00	30%	30%	40.00	
22	保险柜	700*400*380		个	1					600.00	600.00	30%	30%	54.00	
23	保险柜	500*380*380		个	1					280.00	280.00	30%	30%	25.00	
24	电脑主机箱			个	1					200.00	200.00	30%	30%	18.00	
25	木质椅子			把	1					280.00	280.00	30%	30%	25.00	
26	木墩子			个	3					160.00	480.00	30%	30%	43.00	
27	带架子工艺品			个	1					180.00	180.00	30%	30%	16.00	
28	木质工艺品			个	1					80.00	80.00	30%	30%	7.00	
	合计				48						56,009.00			5,040.00	

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：王润生、王仲健、顾家林

