

## 更正说明

我司 (上海众华资产评估有限公司) 2024 年 8 月 10 日出具: 上海市奉贤区人民法院委托的 (2023) 沪 0120 执 2364 号案件涉及的: 上海市奉贤区人民法院委托的法院执行案件涉及的奉贤区棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋于 2024 年 7 月 29 日民间借贷合同纠纷房屋内所有生活物品市场价值资产评估报告, 沪众评报字 (2024) 第 F0117 号。上述房屋坐落更正为嘉定区棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋。特此说明!

上海众华资产评估有限公司 (盖章)

日期: 2024 年 8 月 22 日



上海市奉贤区人民法院委托的法院执行案件  
涉及的奉贤区棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋于 2024 年 7 月 29 日  
民间借贷合同纠纷房屋内所有生活物品  
市场价值资产评估报告

沪众评报字 (2024) 第 F0117 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全面情况  
和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书全文。

上海市奉贤区人民法院：

上海众华资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估  
准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对贵单位委托的法院  
执行案件所涉标的物（奉贤区棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋于 2024 年 7 月 29 日民  
间借贷合同纠纷房屋内所有生活物品的市场价值）在 2024 年 7 月 29 日的市场价值进  
行了评估。现将资产评估情况及评估结果如下：

一、委托人和报告使用人

委托人：上海市奉贤区人民法院。

报告使用人：上海市奉贤区人民法院及相关司法评估机构为本评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为上海市奉贤区人民法院审理案件提供价值参考。

三、评估对象和范围

根据上海市奉贤区人民法院委托鉴定书 (2024) 沪 0120 委鉴第 267 号，本次评  
估对象是奉贤区人民法院受理的 (2023) 沪 0120 执 2364 号一案所涉标的物（奉贤区  
棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋于 2024 年 7 月 29 日民间借贷合同纠纷房屋内所有生

活物品的市场价值)。评估范围为根据上海市奉贤区人民法院委托鉴定书 (2024) 沪 0120 委鉴第 267 号规定的资产, 房屋内所有生活物品类别: 空调、电视、洗衣机等资产的市场价值。

经现场勘查, 经法官确认: 以经评估申请人律师、资产盘点人员现场盘点并签字的物品清单为评估范围具体依据。

#### 四、价值类型及定义

根据本次评估目的, 本次评估采用市场价值类型。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、评估基准日

2024 年 7 月 29 日。

#### 六、评估方法

重置成本法。

#### 七、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则, 本着独立、公正、科学、客观的原则, 经实施必要的资产评估程序, 采用重置成本法得出评估对象在评估基准日 2024 年 7 月 29 日房屋内所有生活物品的市场价值为人民币 10,800.00 元(大写: 壹万零捌佰元整)。详见附件《评估明细表》。

#### 八、特别事项说明

本次评估对象和范围以上海市奉贤区人民法院委托鉴定书 (2024) 沪 0120 委鉴

### 三、评估对象和范围

根据上海市奉贤区人民法院委托鉴定书 (2024) 沪 0120 委鉴第 267 号, 本次评估对象是奉贤区人民法院受理的 (2023) 沪 0120 执 2364 号一案所涉标的物 (奉贤区棋盘路 1385 弄 2 号 502 室房屋于 2024 年 7 月 29 日民间借贷合同纠纷房屋内所有生活物品的市场价值), 评估范围为根据上海市奉贤区人民法院委托鉴定书 (2024) 沪 0120 委鉴第 267 号规定的资产, 房屋内所有生活物品类别: 空调、电视、洗衣机等资产的市场价值。

经现场勘查, 经法官确认: 以经评估申请人律师、资产盘点人员现场盘点并签字的物品清单为评估范围具体依据。

根据评估人员实地查勘, 进行了现场盘点, 具体情况见:

生活物品清单					
序号	部位	名称	品牌	规格型号	数量
1	客厅阳台	鞋柜			1
2	客厅	空调	Mr.SIIM	Mr.SiIM	1
3		电视	SHARP	SHARP	1
4		电视柜			1
5		沙发			1
6		电视桌			1
7		衣架			1
8		壁画			1
9		小边柜			1
10	餐厅	餐桌			1
11		餐椅			6
12	餐厅阳台	洗衣机	SIEMENS	SIEMENS	1
13	厨房	冰箱	SIEMENS	SIEMENS	1
14	卧室 1	木床			1
15		床垫			1
16		小柜子			1
17		衣柜			1
18		台灯			1
19		大桌子			1
20		椅子	DXRACER	DXRACER	1

21	卧室 2	床		1
22		边柜		2
23		大衣柜		1
24		椅子		1
25		化妆桌		1
26		台灯		2
27		花瓶		1
28		窗帘		1
合计				35

#### 四、价值类型及定义

根据本次评估目的，本次评估采用市场价值类型。市场价值是指在评估对象处于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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

#### 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2024 年 7 月 29 日。

(二) 为满足法院审理案件需要，根据评估对象的具体情况，为确切地反映评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能与评估目的的实现日接近，本项目资产评估基准日为现场查勘日。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

#### 六、评估依据

(一)、行为依据:

1.上海市奉贤区人民法院委托司法鉴定函 (2024) 沪 0120 委鉴第 267 号。

2.上海市高级人民法院随机选定资产评估机构结果告知书: 沪高法 (2023) 沪 0120

评估明细表

部位	名称	数量	评估值 (单位/元)
客厅阳台	鞋柜	1	29.50
客厅	空调	1	649.50
	电视	1	749.50
	电视柜	1	579.28
	沙发	1	254.00
	电视桌	1	171.00
	衣架	1	18.12
	壁画	1	201.00
	小边柜	1	147.00
餐厅	餐桌	1	315.00
	餐椅	6	189.00
餐厅阳台	洗衣机	1	1599.50
	冰箱	1	1949.50
卧室1	木床	1	109.50
	床垫	1	30.00
	小柜子	1	29.44
	衣柜	1	382.50
	台灯	1	78.00
	大桌子	1	403.50
	椅子	1	629.50
卧室2	床	1	649.50
	边柜	2	419.00
	大衣柜	1	349.50
	椅子	1	37.25
	化妆桌	1	476.63
	台灯	2	156.00
	花瓶	1	160.00
	窗帘	1对	37.45
合计			10800.00