

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，遵循合法、科学、客观、公正的原则，在合理的假设下，对上海市金山区朱泾镇金龙新街 371 号 217 室、218 室房地产市场价值采用比较法及收益法进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象为上海市金山区朱泾镇金龙新街 371 号 217 室、218 室，土地用途为住宅，估价对象的权利人、房地产权证号、建筑面积、房屋类型等信息如下表格：

房屋坐落	面积 (平方米)	权利人	房地产权证号	房屋类型	竣工日期
金龙新街 371 号 217 室	78.98	徐	金 2011011199	店铺	2008 年
金龙新街 371 号 218 室	72.22	徐	金 2011011200	店铺	2008 年

二、估价目的

因金山区人民法院受理的（2014）金执字第 1229 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

三、价值时点

价值时点采用实地查勘期 2014 年 8 月 28 日。

四、估价结果

上海市金山区朱泾镇金龙新街 371 号 217、218 室房地产于价值时点 2014 年 8 月 28 日的市场价值为：

总价格：人民币贰佰壹拾柒万壹仟叁佰元整（RMB2,171,300 元）



评估结果明细表

房屋坐落	面积 (M ²)	单位价值 (元/ m ²)	房屋总价 (万元)
金龙新街 371 号 217 室	78.98	14360	113.42
金龙新街 371 号 218 室	72.22	14360	103.71
合计			217.13

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一四年九月十日



房地产估价补充报告

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2014）委房评第 1907 号]，于 2014 年 8 月 18 日至 2014 年 9 月 10 日对上海市金山区朱泾镇金龙东街 371 号 217、218 室房地产市场价格进行了评估，出具了房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2014）第 0290 号]。估价对象的权利人、房地产权证号、建筑面积、房屋类型等信息如下表格：

房屋坐落	面积 (平方米)	权利人	房地产权证号	房屋类型	竣工日期
金龙东街 371 号 217 室	78.98	徐	金 2011011199	店铺	2008 年
金龙东街 371 号 218 室	72.22	徐	金 2011011200	店铺	2008 年

现我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2014）第 0290 号]中估价报告应用的有效期已过，受贵院的委托，本公司对估价对象进行重新评估。

经估价委托人确认，价值时点确定为 2018 年 6 月 12 日。

现估价结果如下：

上海市金山区朱泾镇金龙东街 371 号 217、218 室房地产于价值时点 2018 年 6 月 12 日的市场价值为：

总价格：人民币贰佰壹拾肆万肆仟元整（RMB 2,144,000 元）

评估结果明细表

房屋坐落	面积 (M ²)	单位价值 (元/ m ²)	房屋总价 (万元)
金龙东街 371 号 217 室	78.98	14180	111.99
金龙东街 371 号 218 室	72.22	14180	102.41
合计			214.40



本报告使用期限自报告出具之日 2018 年 6 月 14 日至 2019 年 6 月 13 日止。

备注:

本补充报告需与原报告《上海市金山区朱泾镇金龙新街 371 号 217 室、218 室房地产市场价格评估》[编号: 沪国衡估字(2014)第 0290 号]配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2018 年 6 月 14 日

