

## 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《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市虹口区东大名路888弄3号3203室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

#### 一、估价目的

因虹口区人民法院受理的（2016）沪0109执783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估价对象提供价值参考。

#### 二、估价对象

估价对象为上海市虹口区东大名路888弄3号3203室房地产，权利人为陈■■■、陈■■■，共有情况为共同共有，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为171.48平方米。

#### 三、价值时点

2016年11月29日。

#### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2016年11月29日的市场价值。

#### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

#### 六、估价结果

上海市虹口区东大名路888弄3号3203室房地产于价值时点2016年11月29日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟肆佰伍拾叁万捌仟壹佰元  
(RMB 14,538,100 元)

单 位 价 格：每平方米人民币捌万肆仟柒佰捌拾元  
(RMB 84,780 元/平方米)



### 七、特别提示

无

目录

委托人函

估价师声明

估价假设和限制条件

房地产估价结果报告

一、估价委托人

二、房地产估价机构

三、估价目的

四、估价对象

五、价值时点

六、价值类型

七、估价原则

八、估价依据

九、估价方法

十、估价结果

十一、注册房地产估价师

十二、其他应说明

十三、估价作业期

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一六年十二月六日



# 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（2016）委房评第 2716 号]，于 2016 年 9 月 19 日至 2016 年 12 月 6 日对上海市虹口区东大名路 888 弄 3 号 3203 室[权利人为陈 [ ]、陈 [ ]，共有情况为共同共有，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 171.48 平方米] 房地产市场价值进行了评估。

现我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2016）第 0390 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，价值时点确定为 2018 年 5 月 14 日。

现估价结果如下：

上海市虹口区东大名路 888 弄 3 号 3203 室房地产于价值时点 2018 年 5 月 14 日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟肆佰柒拾玖万肆仟元

（RMB14,794,000 元）

单位价格：每平方米人民币捌万陆仟贰佰柒拾元

（RMB86,270 元/平方米）

备注：

本补充报告需与原报告《上海市虹口区东大名路 888 弄 3 号 3203 室房地产市场价值评估》[编号：沪国衡估字（2016）第 0390 号]配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2018 年 5 月 21 日

