

中国民生银行股份有限公司上海分行)。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2016年9月26日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:

(币种:人民币)

房地产价值总价:392.00万元

大写金额:叁佰玖拾贰万元整

建筑面积评估单价:22,383.00元/平方米

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即2016年10月18日起至2017年10月17日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:袁东华

致函日期:二〇一六年十月十八日



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托, 我公司遵循估价原则, 根据《房地产估价规范》的估价程序, 选用适宜的估价方法, 对贵方委托的房地产价值进行了评估, 现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托, 评估估价对象房地产市场价值, 为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为宝山区塔源路 258 弄 19 号 601 室房地产。所在物业名称为“新月桃苑”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》, 估价对象的权利人为郑崇森, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为住宅。宗地号为宝山区盛桥镇 103 街坊 8/3 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 24594.00 平方米, 土地使用期限自 2011 年 1 月 15 日至 2073 年 5 月 8 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 7 层, 竣工于 2004 年。房屋类型为公寓, 建筑面积为 175.13 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市嘉定区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市虹口区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: