

估价对象房屋为钢混结构，总高6层，竣工于2008年。房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为49.51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查封。

估价对象为动迁安置房，房地产权证（大产证）取得时间未满3年，根据相关规定于价值时点不能上市交易。

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：2017年4月10日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产合理价值。

房地产合理价值：估价对象为动迁安置房。根据《关于动迁安置房提前上市交易有关问题的通知》[沪房管市(2010)375号]第二条“未取得房地产权证（小产证）或取得房地产权证（小产证）未满3年的，但该动迁安置房的房地产开发企业取得房地产权证（大产证）满3年，且被动迁居民家庭签订拆迁补偿安置协议满3年的，在办理房地产权证（小产证）后可经转让、出租。”本报告提供的合理价值是在正常房地产市场价值的基础上考虑其动迁安置房在取得房地产权证（大产证）后的3年之内不能上市交易的限制对房地产价值影响所确定的价值。

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。

