

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：2015年12月28日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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：362.00 万元

大写金额：叁佰陆拾贰万元整

地 址	房屋 类型	建筑面 积 (M ²)	评估总 价 (万元)	评估单 价 (元/M ²)
浦江花园 4 幢 13 号 101 室	公寓	123.15	200	16240
浦江花园 4 幢 13 号 102 室	公寓	96.90	162	16718
合计		220.05	362	

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 3 月 18 日起至 2017 年 3 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：二〇一六年三月十八日

袁
东
华
印

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

本次评估范围为奉贤区西渡镇浦江花园 4 幢 13 号 101、102 室房地产。所在物业名称为“浦江花园”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为胡霞弟, 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。宗地号为奉贤区西渡镇 5 街坊 118/8 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 4368.00 平方米。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 6 层, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 总建筑面积为 220.05 平方米(其中 101 室建筑面积为 123.15 平方米; 102 室建筑面积为 96.90 平方米), 竣工于 1999 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市奉贤区人民法院、上海市黄浦区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 上海农商银行黄浦支行)。除此之外, 估价对象未见其