

通污水、通讯、通电、通路、通气、场地平整)。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”(通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气)。

#### 5.3.1.4 估价对象土地等级:

根据上海市房屋土地管理局于二〇一三年《上海市基准地价更新成果》，估价对象土地等级为上海市住宅六级地区域。

#### 5.3.2 建筑物情况

估价对象房屋坐落于仙霞西路 500 弄 44 号 101 室; 部位为 101 室; 建筑面积为 85.75 平方米; 房屋类型为公寓; 房屋结构为混合 1; 竣工日期为 1999 年; 总层数为 6。

#### 5.3.3 户型及装修情况

根据估价人员现场查勘, 估价对象户型为二室一厅一卫, 主朝向朝南。室内主要装修情况为: 客厅、卧室地面均为木地板, 墙面为涂料粉刷; 厨房间地面为地砖, 墙面为墙砖, 配整体式橱柜、燃气灶、油烟机等; 卫生间地面为地砖、墙面为墙砖, 配浴缸、马桶设施。至价值时点, 维护保养情况较好。

#### 5.3.4 物业管理水平

经估价人员现场勘查, 估价对象所在小区物业管理水平一般。

### (五) 价值时点

根据估价目的, 本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日(二〇一八年七月二十日) 设定为二〇一八年七月二十日。



(十) 估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则并结合房地产价格形成和变动的客观规律，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解了其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的方法对估价对象进行估价。经过周密细致的测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象于价值时点的市场价值。结论如下：

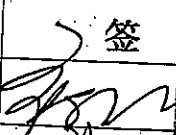
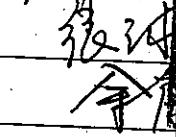

估价对象的市场价值为：RMB596 万元（取整）

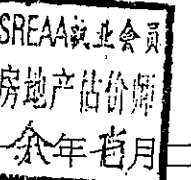
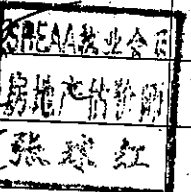
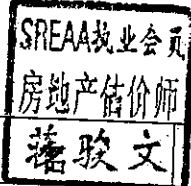
大写：人民币伍佰玖拾陆万圆整

折合单价为：RMB69,504 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米陆万玖仟伍佰零肆圆整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签	签名日期
蒋骏文	3120070003	 蒋骏文	2018年7月31日
张球红	3320110088	 张球红	2018年7月31日
余肖	3120070018	 余肖	2018年7月31日



(十二) 实地查勘期

二〇一八年七月二十日至二〇一八年七月二十日