



(四) 估价对象

1. 估价对象房地坐落

估价对象坐落于上海市松江区九亭镇九亭大街 851 弄 19 号 1401 室及地下车库-1 层车位 96 室。

估价对象所在宗地四至为：东临亭中路；南临河道；西临道路；北临九亭大街。

本次评估范围为上述上海市松江区九亭镇九亭大街 851 弄 19 号 1401 室及地下车库-1 层车位 96 室 所属国有出让住宅房地产，合计建筑面积 180.89 平方米（其中公寓建筑面积为 140.35 平方米，车位建筑面积为 40.54 平方米）其相应的国有出让土地使用权。

2. 估价对象权益状况

2.1 登记状况及登记信息

根据上海市松江区不动产登记事务中心出具的《上海市不动产登记簿》（详见附件）确认登记状况如下：

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	松江区九亭镇九亭大街 851 弄 19 号 1401 室及地下车库-1 层车位 96 室		
幢号	851 弄 19 号	部位	1401
建筑面积	140.35	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2010 年
房屋用途	居住	总层数	14
权利人			
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	松 2011014072		
受理日期	2011-4-11	核准日期	2011-4-22
备注			



开市场上实际成交或销售的案例作为参照物，然后通过交易情况修正，市场状况和房地产状况的调整，计算得出估价对象在价值时点的比较价值。

比较法的基本公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2.3 综合评估

估价人员根据以上两种方法的计算结果，采用加权平均法，综合评定出估价对象的房地产市场价格。

(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：RMB572万元（取整）

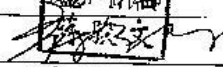
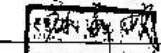
大写：人民币伍佰柒拾贰万圆整

项目	估价对象	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价(万元) (取整)	折合单价 (元/平方米) (取整)
1	九亭镇九亭大街851弄19号1401室	140.35	公寓	557	39690
2	九亭大街851弄地下I层车位96	40.54	其他	15	3700
合计		180.89		572	



上海市松江区九亭镇九亭大街 851 弄 19 号 1401 室及地下车库-1 层车位 96 室
林泽文、林丽姿、林冰慧、林宇浩所属
国有出让住宅房地产估价报告

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
	3120070003		2018年6月13日
	5120070075		2018年6月13日

SREAA 执业会员

房地产估价师

宋洁

(十二) 实地查勘期

二〇一八年六月七日

(十三) 估价作业期

二〇一八年五月十四日至二〇一八年六月十三日