

二、未定事项假设

估价对象土地使用权来源为国有划拨，根据上海市房屋土地管理局《关于内销商品住房种类归并若干规定的实施意见》沪房地交（1999）0899 号规定，“已取得的黄色房地产权证或房屋所有权证，交易时均视作绿色房地产权证（以下简称绿证）。在依法转让办理变更登记时，免交土地出让金或土地收益金，受理转让过户的房地产交易中心应向受让人颁发绿证。”本次估价考虑了该因素的影响，设定补交出让金为 0。

三、背离事实假设

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，长宁区剑河路 230 号 102 室、闵行区荣华东道 102 号 901 室目前为空置状态，其余 7 套房屋于价值时点均存在租赁他项权利，已出租作为居住用房使用，具体租赁期限列表如下：

序号	房地坐落	建筑面积（m ² ）	租赁期限
1	长宁区新泾一村 100 号 502 室	34.73	2020-4-4 至 2021-4-3
2	闵行区七莘路 1999 弄 21 号 201 室	81.79	2019-12-26 至 2020-12-25
3	闵行区七莘路 1999 弄 23 号 202 室	81.79	2019-12-26 至 2020-12-25
4	闵行区七莘路 1999 弄 27 号 202 室	86.51	2019-12-21 至 2020-12-20
5	闵行区真南路 895 弄 19 号 1706 室	70.03	2019-6-18 至 2020-6-17
6	闵行区平阳路 50 弄 36 号 101 室	87.02	2019-12-18 至 2020-12-17
7	闵行区平阳路 50 弄 38 号 101 室	78.3	2019-10-23 至 2020-10-22

由于估价对象租赁剩余期限均较短，故本次评估采用市场租金进行测算。

四、不相一致假设

估价人员于 2020 年 6 月 9 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，根据《房地产估价委托合同》约定，价值时点为 2020 年 4 月 30 日，本次评估假设以价值时点估价对象实物状况与实地查勘日一致为假设前提。

五、依据不足假设

根据《上海市房地产权证》、《不动产权证书》，估价对象部分房地产未记载土地使用期限，类似规模的住宅小区建设期限一般为 2 年，本次评估设定土地使用权取得时间为估价对象房屋建成当年的前两年，根据规定居住用途最高土地使用年限为 70 年，故本次根据上述设定计算估价对象至价值时点的剩余土地使用年期。如实际情况与设定情况不符，估价报告需做相应调整，在此提请报告使用者注意。