

关于对沪科东房估字（2014）FC0787 号 《杨浦区武川路 75 弄 21 号 1002 室》 估价报告的价格变更说明

上海市宝山区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于杨浦区武川路 75 弄 21 号 1002 室，建筑面积 155.92 平方米，房屋类型为公寓，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点 2014 年 10 月 31 日的市场价值。

估价对象位于杨浦区武川路 75 弄“文化花园”，属闵行区五角场街道，所在区域公建配套、生活服务设施较完备。附近有 99、100、537、559、713、749、758、819、960 等公交线路，距轨道交通三号线江湾镇站约 1 公里，整体交通便捷度较高。

估价对象所在建筑为钢混结构，总高 12 层；外立面刷涂料，塑钢窗。估价对象为四房二厅格局；客厅朝东连通阳台，餐厅朝西；四间卧室两间朝东两间朝西，其中主卧室朝东并带一南向卫生间；厨房与另一卫生间均朝西。

室内装饰：厅：地面为木地板、墙面刷涂料、石膏板吊顶；卧室：地面为木地板、墙面刷涂料、天棚石膏顶角线；厨房、卫生间：地面铺地砖、墙面贴瓷砖，塑扣板吊顶。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2014 年 11 月 25 日至 2015



年 11 月 24 日止。现应委托方要求，估价人员在客观分析了目前房地产市场后，对估价对象进行价格变更说明，价值时点为 2017 年 4 月 28 日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB1089.88 万元

人民币大写：壹仟零捌拾玖万捌仟捌佰元整

折合建筑面积单价：RMB69900 元/平方米

当房地产市场较为稳定时，本价格变更说明使用期限原则上可长达壹年（即 2017 年 5 月 5 日至 2018 年 5 月 4 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年五月五日

