

## 关于对沪科东房估字（2015）FC0889号 《宝山区殷高西路555号2003、2005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，评估位于宝山区殷高西路555号2003、2005室，合计建筑面积63.99平方米（其中2003室32.26平方米、2005室31.73平方米），房屋类型为商场，土地用途为商业用地的商业房地产，于估价时点2015年9月15日的市场价值。

估价对象所在商场南临殷高西路，周边主要有殷高西路、江杨南路等交通性主干道。附近有151、160、760、912、98路等公交线路，暂无轨道交通直达，总体而言该区域整体交通条件一般。

估价对象所在建筑物总楼层为3层，殷高西路555号2003、2005室均位于2层。建筑结构为钢混，层高约4米，外墙面大面积板材贴面，局部石材贴面。公共部分地面铺地砖，墙面刷涂料，石膏板吊顶。

原估价报告应用有效期为壹年，即2015年9月15日至2016年9月14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：

房地产市场价值合计：RMB88.31万元

人民币大写：捌拾捌万叁仟壹佰元整



估价结果明细表

序号	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	殷高西路 555 号	2003	32.26	13800	44.52
2	殷高西路 555 号	2005	31.73	13800	43.79
合计			63.99		88.31

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

