

# 关于对沪科东房估字（2016）FC0539 号 《宝山区杨泰路 698 号 1 层》 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，评估位于宝山区杨泰路 698 号 1 层，建筑面积 140.18 平方米，房屋类型为店铺，土地用途为住宅用地的商业房地产，于估价时点 2016 年 6 月 20 日的市场价值。

估价对象位于宝山区杨泰路 698 号，为“杨泰春城”配套商业，属宝山区杨行镇。所在物业周边主要由蕴川路、杨泰路、友谊路等道路构成路网。附近有 811 路、宝山 15 路、宝山 2 路、宝山 5 路、宝山 7 路等公交线路及轨道交通 1 号线友谊西路站，整体交通条件较好。

估价对象不直接临街于杨泰路，沿街有绿化带阻隔，离杨泰路约 20-30 米。所在建筑物总层数为 4 层，698 号所在的局部楼幢总层数为 2 层；混合结构，竣工于 2007 年。所在建筑物外墙底层为毛坯、其余部分为涂料，铝合金卷帘门。估价对象建筑面积为 140.18 平方米，整体维护保养情况一般。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2016 年 7 月 6 日至 2017 年 7 月 5 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 7 月 5



日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB235.5 万元

人民币大写：贰佰叁拾伍万伍仟元整

折合单价：RMB16800 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 7 月 5 日至 2018 年 7 月 4 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年七月七日

