

关于对沪科东房估字（2016）FC0537 号 《宝山区蕴川路 1555 号 1209 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，评估位于宝山区蕴川路 1555 号 1209 室，建筑面积 20.97 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 2016 年 6 月 20 日的市场价值。

估价对象位于宝山区蕴川路 1555 号“北上海商业广场”内，属宝山区杨行镇。所在建筑物位于蕴川路以东，杨鑫路以北。附近有 705 路、宝山 15 路、宝山 5 路、宝山 7 路等公交线路及轨道交通 1 号线宝安公路站，整体交通条件较好。

估价对象所在建筑物总高 3 层，钢混结构，竣工于 2005 年。外墙以铝塑板饰面为主、局部玻璃幕墙，铝合金框玻璃门；室内公共部位地面铺设地砖，墙面刷涂料，石膏板吊顶。估价对象建筑面积为 20.97 平方米，所在商场一层已重新打通分割，无法确认原有室号位置。

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：

房地产市场价格：RMB45.09 万元



人民币大写：肆仟伍佰零玖万元整

折合单价：RMB21500 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

