

关于对沪科东房估字（2016）FC0614 号
《松江区曹农路 637 号 8 幢全幢工业房地产》
估价报告的价格变更说明

上海市松江区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于松江区曹农路 637 号 8 幢全幢工业房地产，建筑面积 15722.34 平方米，于价值时点 2016 年 6 月 27 日的市场价值。

估价对象位于松江区曹农路 637 号，属松江区中山街道。所在的宗地两面临街，临街状况较好。所在宗地北临开明路、东临曹农路。周边主要有沪昆高速、民益路等干道，交通通达度较好。附近有松江 8 路、松江 10 路、松龙线、松莘线等公共交通。总体而言该区域整体交通条件一般。厂区内场地较大，划有停车区，停车较方便。

估价对象为松江区曹农路 637 号 8 幢全幢建筑物，依据《上海市房地产登记簿》[201604379745]及注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物建筑面积为 15722.34 平方米，钢混结构，独立基础，总高 6 层；塑钢窗，外墙刷防水涂料，无行车，维护现状一般。室内底层层高约 4.5 米，局部环氧树脂地坪、局部地砖地坪，内墙刷涂料。二层层高约 3.9 米，环氧树脂地坪，内墙刷涂料。3-6 层层高约 3.9 米，水泥地坪，内墙刷涂料，现状分割租赁为宿舍。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2016 年 8 月 4 日至 2017 年 8 月 3 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 12 月



7日，估价结论如下：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		7877
	总价大写		柒仟捌佰柒拾柒万元整
	单价（元/m ² ）		5010

特此证明

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年十二月十一日

