

关于对沪科东房估字（2015）FC1037 号
《黄浦区河南南路 1001 弄 26 号 2802 室》
估价报告的价格变更说明

上海市黄浦区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于黄浦区河南南路 1001 弄 26 号 2802 室，建筑面积 95.60 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 2015 年 11 月 6 日的市场价值。

估价对象位于黄浦区河南南路 1001 弄“明日星城”内，属黄浦区董家渡街道，距黄浦区政府约 3 公里。所在小区东至跨龙路，南至陆家浜路，西至河南南路，北至江阴路。估价对象朝南，位于第 28 层。所在区域公建配套、生活服务设施较完善。估价对象小区附近有 11 路、920 路、64 路、730 路、782 路、955 路、985 路、大桥一线、南新专线、徐川专线等公交线路，近地铁 8、9 号线陆家浜路站，交通较便捷。

估价对象所在建筑物为 34 层的住宅楼，2002 年竣工。建筑物水、电、气等配套设施齐全，防水、保温、隔热等良好。建筑外墙贴面砖，彩铝窗。估价对象房屋类型为新工房 1，位于第 28 层，建筑面积为 95.60 平方米。估价对象为两室两厅格局，房间均朝南，厨房、卫生间均朝东，餐厅通过厨房间接采光，客厅南向连通阳台。餐厅地面铺地砖，客厅地面铺地板，墙面刷涂料，四围石膏板吊顶、卧室内地面铺设地板，墙面刷涂料，石膏顶角线，厨房、卫生间内地面铺地砖、墙面贴墙砖，配有成套厨卫硬装设施。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2015 年 11 月 11 日至 2016



年11月10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2018年1月11日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB880.5万元

人民币大写：捌佰捌拾万零伍仟元整

折合建筑面积单价：RMB92100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2018年1月15日至2019年1月14日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一八年一月十五日

