

关于对沪科东房估字（2013）FC0520 号
《金山区亭林镇金展路 2137 号 201-223、301-332 室
共 55 套商业房地产》
估价报告的价格变更说明

上海市金山区人民法院：

我公司受上海市高级人民法院委托，评估位于金山区亭林镇金展路 2137 号 201-223、301-332 室共 55 套商业房地产，建筑面积合计 3410.29 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的市场价值。

估价对象位于金山区亭林镇金展公路 2137 号，现状周边常住人口数量一般，人流车流量一般；所在区域商业繁华程度一般。附近公交线路有松卫线、亭林一路、亭林三路、南金线等，公交线路较少，现状交通条件一般。

估价对象位于金山区亭林镇，为“隆亭家园”小区沿街配套商业房地产。所在建筑坐西朝东临金展路，估价对象位于所在建筑物的第二层及第三层，在底层设置有集中出入口，房屋类型及用途均为店铺，竣工日期为 2007 年。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2013 年 11 月 13 日至 2014 年 11 月 12 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 24 日，估价结论如下：

房地产市场价格价值：RMB2826.9 万元

人民币大写：贰仟捌佰贰拾陆万玖仟元整

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
金山区亭林镇金展路 2137 号 201 室	58.75	8800	51.7
金山区亭林镇金展路 2137 号 202 室	51.94	8800	45.7
金山区亭林镇金展路 2137 号 203 室	51.94	8800	45.7
金山区亭林镇金展路 2137 号 204 室	51.94	8800	45.7
金山区亭林镇金展路 2137 号 205 室	51.86	8800	45.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 206 室	76.19	8800	67
金山区亭林镇金展路 2137 号 207 室	54.29	8800	47.8
金山区亭林镇金展路 2137 号 208 室	70.83	8800	62.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 209 室	70.82	8800	62.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 210 室	70.82	8800	62.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 211 室	70.75	8800	62.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 212 室	106.36	8800	93.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 213 室	62.43	8800	54.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 214 室	51.67	8800	45.5
金山区亭林镇金展路 2137 号 215 室	51.67	8800	45.5
金山区亭林镇金展路 2137 号 216 室	51.67	8800	45.5
金山区亭林镇金展路 2137 号 217 室	51.67	8800	45.5
金山区亭林镇金展路 2137 号 218 室	40.92	8800	36
金山区亭林镇金展路 2137 号 219 室	40.92	8800	36
金山区亭林镇金展路 2137 号 220 室	40.92	8800	36
金山区亭林镇金展路 2137 号 221 室	58.26	8800	51.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 222 室	57.45	8800	50.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 223 室	144.04	8800	126.8
金山区亭林镇金展路 2137 号 301 室	58.75	7920	46.5
金山区亭林镇金展路 2137 号 302 室	51.94	7920	41.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 303 室	51.94	7920	41.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 304 室	51.94	7920	41.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 305 室	51.86	7920	41.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 306 室	76.19	7920	60.3
金山区亭林镇金展路 2137 号 307 室	54.29	7920	43
金山区亭林镇金展路 2137 号 308 室	70.83	7920	56.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 309 室	70.82	7920	56.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 310 室	70.83	7920	56.1
金山区亭林镇金展路 2137 号 311 室	70.75	7920	56
金山区亭林镇金展路 2137 号 312 室	106.36	7920	84.2
金山区亭林镇金展路 2137 号 313 室	62.43	7920	49.4
金山区亭林镇金展路 2137 号 314 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 315 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 316 室	51.67	7920	40.9



金山区亭林镇金展路 2137 号 317 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 318 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 319 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 320 室	51.67	7920	40.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 321 室	83.27	7920	65.9
金山区亭林镇金展路 2137 号 322 室	40.92	7920	32.4
金山区亭林镇金展路 2137 号 323 室	40.92	7920	32.4
金山区亭林镇金展路 2137 号 324 室	40.92	7920	32.4
金山区亭林镇金展路 2137 号 325 室	60.15	7920	47.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 326 室	60.15	7920	47.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 327 室	60.15	7920	47.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 328 室	60.15	7920	47.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 329 室	165.03	7920	130.7
金山区亭林镇金展路 2137 号 330 室	48.78	7920	38.6
金山区亭林镇金展路 2137 号 331 室	49.26	7920	39
金山区亭林镇金展路 2137 号 332 室	51.86	7920	41.1
合计	3410.29		2826.9

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 28 日至 2018 年 7 月 27 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一七年七月二十八日



上海市金山区
亭林镇金展路 2133 号 1_2 层
商业房地产估价报告





字第 993 号] 确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

(五) 价值时点: 2017 年 7 月 24 日

(六) 价值类型:

(1) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(2) 价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价格。本次估价结果包含室内固定装修价值。

(七) 估价方法: 比较法、收益法。

(八) 估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币贰佰肆拾万零柒仟叁佰元整 (RMB: 240.73 万元)

具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法
	评估价值	总价 (万元)
总价大写		贰佰肆拾万零柒仟叁佰元整
单价 (元/m ²)		12500

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 8 月 3 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一七年八月四日

