

(2013) 金执字 3404

关于对沪科东房估字（2013）FC0524 号
《金山区朱泾镇金龙新街 655-657-659 号全幢商业房地产》
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，评估位于金山区朱泾镇金龙新街 655-657-659 号全幢商业房地产，建筑面积 2863.82 平方米，房屋类型为店铺的商业房地产的市场价值。

估价对象位于金山区金龙新街，该地段位于朱泾镇。现状周边常住人口数量较多，人流车流量较多，附近居住小区有森海豪庭、弘泽阳光园、金玉良苑、汇佳新苑、华光紫荆苑、金龙新村等；周边商业设施主要以临街商业为主，估价对象所在区域商业繁华程度较好。附近公交线路有朱泾一路、朱泾二路、朱卫线等，暂无轨交线路直达，整体交通条件一般。

估价对象位于金山区朱泾镇金龙新街，所在小区名称为森海豪庭，估价对象为小区沿街配套商业房地产。估价对象建筑面积为 2863.82 平方米，所在建筑坐南朝北临金龙新街，房屋类型及用途均为店铺，竣工日期为 2007 年。估价对象底层为环氧树脂地坪，净高 3.7 米；二、三层均为水泥地坪，净高均为 3.7 米，四层为办公场所，中间展台部分铺地板，周围走道铺地砖，室内铺地板。

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：

估价对象合计：RMB3236.1 万元

大写：叁仟贰佰叁拾陆万壹仟元整

折合单价：RMB11300 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 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

