

关于对沪科东房估字（2015）FC0453 号 《松江区江学路 558 弄 4 号 2801 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，评估位于松江区江学路 558 弄 4 号 2801 室，建筑面积 231.46 平方米，房屋类型为居住，土地用途为住宅用地的居住房地产，于估价时点 2015 年 5 月 14 日的市场价值。

估价对象所在建筑物为 28 层的住宅楼，2005 年竣工，一层两户，有两部电梯。建筑物水、电、气等配套设施齐全，防水、保温、隔热等良好。建筑物外墙面贴墙砖，铝合金窗。估价对象房屋类型为公寓，位于第 28 层，建筑面积为 231.46 平方米。房型为三房两厅三卫格局，房间均朝南，主卧套书房，衣帽间及主卫，厅朝北，全景绿地景观，厨房朝北。房间内地面铺地板，木质踢脚线，墙面贴墙纸，四沿石膏板吊顶；厅地面铺地砖，落地玻璃窗；厨房和卫生间地面均铺地砖，墙面贴墙砖，配有成套厨卫设备。

估价对象位于松江区江学路 558 弄“湖畔天地”内，属松江区松江新城，距松江区政府约 2 公里。所在小区东至西林北路、南至文诚路、西至江学路、北至南青路。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松江 3 路、松江 5 路、松江 12 路、松江 13 路、松江 17 路、松江 19 路、松江 24 路等公交线路，暂无轨道交通直达，交通较便捷。

原估价报告应用有效期为壹年，即 2015 年 5 月 20 日至 2016



年 5 月 19 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 2016 年 7 月 6 日，估价结论如下：

房地产市场价值：RMB606.43 万元

人民币大写：陆佰零陆万肆仟叁佰元整

折合单价：RMB26200 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 2016 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 13 日止）。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一六年七月十四日

