

上海科东房地产土地估价有限公司

关于《沪科东房估字（2024）FC 第 0141 号》

评估报告价格补充说明

上海市静安区人民法院：

我公司接受上海市静安区人民法院的评估委托，对上海市静安区人民法院受理案件所涉标的物（上海市虹口区大连西路259号1-3层商业用房）进行评估。2024年04月19日，我公司已出具《沪科东房估字（2024）FC 第 0141 号》评估报告。本次因该评估报告已过有效使用期限，应估价委托人要求，故对目前（此函出具日为价值时点，即2025年05月12日）的价格进行补充说明。

根据我司估价师对估价对象所在区域目前的市场调查，估价对象虹口区大连西路259号1-3层商业用房〔土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有商业楼宇；建筑面积合计为1674.33平方米（其中1层532.57平方米，2层570.88平方米，3层570.88平方米），房屋类型为商场，房屋结构为混合1，房屋用途为商业，竣工于2004年，室内为普通装修〕近一年价格浮动较为平稳，在近期（2025年05月12日）时点，市场价格同2024年04月19日出具的评估报告无重大变化，具体估价对象市场价格见下表：（见下页）



上海科东房地产土地估价有限公司

币种：人民币

序号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元取整)
1	大连西路 259 号 1 层	532.57	33051	1760
2	大连西路 259 号 2 层	570.88	23136	1321
3	大连西路 259 号 3 层	570.88	19831	1132
合计		1674.33	-	4213

此函有效期一年，至 2026 年 05 月 11 日止，特此说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二五年五月十二日



宗地图

区(县): 虹口区

街 道: 欧阳路街道

街坊号: 266街坊

宗地号: 2/1

