



致 估 价 委 托 人 函

上海市第二中级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市虹口区黄山路 12 号 1405 室、2101 室、2102 室、2201 室、2202 室、2203 室、2206 室共计七套上海奉联企业发展有限公司所属国有出让住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二零年六月二十八日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市虹口区黄山路 12 号 1405 室、2101 室、2102 室、2201 室、2202 室、2203 室、2206 室共计七套上海奉联企业发展有限公司所属国有出让住宅房地产，合计建筑面积 608.01 平方米（其中黄山路 12 号 1405 室建筑面积 97.13 平方米、黄山路 12 号 2101 室建筑面积 89.20 平方米、黄山路 12 号 2102 室建筑面积 85.10 平方米、黄山路 12 号 2201 室建筑面积 89.20 平方米、黄山路 12 号 2202 室建筑面积 85.10 平方米、黄山路 12 号 2203 室建筑面积 82.16 平方米、黄山路 12 号 2206 室建筑面积 80.12 平方米）以及其相应的国有出让土地使



用权

价值时点：二零二零年六月二十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的合计市场价值为：RMB3323万元（取整）

大写：人民币叁仟叁佰贰拾叁万圆整

坐落	建筑面积 (平方米)	总价(取整) (万元)	折合建筑面积单价 (取整)(元/平方米)
黄山路12号1405室	97.13	513	52816
黄山路12号2101室	89.20	488	54709
黄山路12号2102室	85.10	465	54642
黄山路12号2201室	89.20	490	54933
黄山路12号2202室	85.10	467	54877
黄山路12号2203室	82.16	451	54893
黄山路12号2206室	80.12	449	56041
合计	608.01	3323	--

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，
并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零二零年七月二十八日