致估价委托人函

上海市闵行区人民法院:

根据贵院公函的委托，我公司对贵院受理的（2009）闵执字第3391号一案所涉标的物“上海市静安区石门二路333弄3号17D、17E室”（以下简称“估价对象”）办公房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下:

一、估价目的: 为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象: 上海市静安区石门二路333弄3号17D、17E室（共计两套，详见下表）办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，估价对象房地产权利人为杨[illegible]，总建筑面积为387.71平方米，房屋类型为办公楼，用途为办公。

表1：估价对象各套明细表

部位	房地产权证号	建筑面积（平方米）
17D	市2001000286	183.23
17E	市2000003767	204.48
合计		387.71

三、价值时点: 2018年09月04日。

四、价值类型: 房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法: 比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

总价：RMB 11,320,000元 （大写：人民币 壹仟壹佰叁拾贰万元整）

表2：估价对象各套价格明细

部位	总价（元）	单价（元/平方米）
17D	RMB 5,380,000	29,362
17E	RMB 5,940,000	29,049
合计	RMB 11,320,000	29,197

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2018年09月10日

关于《上海市静安区石门二路333弄3号17D、17E室办公房地产估价报告》的补充说明

上海市闵行区人民法院:

根据贵院公函的委托，我公司对（2009）闵执字第3391号一案所涉标的物“上海市静安区石门二路333弄3号17D、17E室办公房地产”进行了评估，并于2018年9月10日出具《上海市静安区石门二路333弄3号17D、17E室办公房地产估价报告》[浦新估字(2018)第 B0236 号]，原价值时点为 2018年9月4日，原报告有效期至2019年9月9日。

现根据贵法院案件执行的需要，我公司对上述房地产于当前市场状况下的房地产价格进行补充评估。

在此前提下，我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了本补充说明（价值时点为2019年9月18日）。估价结果如下:

房地产市场总价: RMB 11,320,000元

(大写: 人民币 壹仟壹佰叁拾贰万元整)

部位	总价（元）	单价（元/平方米）
17D	RMB 5,380,000	29,362
17E	RMB 5,940,000	29,049
合计	**RMB 11,320,000**	**29,197**

本补充说明须配合原估价报告使用，同时估价报告使用期限延长至2020年03月31日止。

特此说明!

上海百盛房地产估价有限责任公司

2019年9月20日