

杨 2011017201	政益路 28 号 604 室	办公楼	139.92	26,375	369.04	394.04
	政益路 20 号车位 29	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017252	政益路 28 号 605 室	办公楼	147.65	26,375	389.43	414.43
	政益路 20 号车位 30	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017203	政益路 28 号 606 室	办公楼	173.28	26,375	457.03	482.03
	政益路 20 号车位 69	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017084	政益路 28 号 607 室	办公楼	147.65	26,375	389.43	414.43
	政益路 20 号车位 70	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017086	政益路 28 号 608 室	办公楼	139.92	26,375	369.04	394.04
	政益路 20 号车位 71	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011016169	政益路 28 号 609 室	办公楼	139.92	26,375	369.04	369.04
杨 2011016279	政益路 28 号 610 室	办公楼	147.65	26,375	389.43	389.43
	合计		1881.88		4,147.94	4,147.94

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，
即二〇一六年五月十三日至二〇一七年五月十二日。

承函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

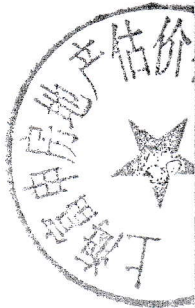
二〇一六年五月十三日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对虹口区人民法院受理的（2013）虹执字第 2747 号一案所涉标的物：黄长荣名下的位于上海市杨浦区政益路 28 号五角丰达商务广场 601-610 室共 10 套办公房地产及政益路 20 号地下 1 层 24 室等共 8 个车位（以下简称估价对象），土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为商业、办公用地，土地宗地号：杨浦区五角场街道 316 街坊 4/4 丘，宗地（丘）面积：12557.00 平方米，土地使用期限：2007 年 8 月 23 日至 2057 年 8 月 22 日止；房屋类型为办公楼和其他，钢混结构，总层数为 12 层，层次：6F/12F，总建筑面积为 1881.88 平方米，2011 年竣工的房地产，在价值时点的房地产市场价格进行估价，为虹口区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 5 月 4 日的假设无任何权利限制条件下的房地产市场价值为人民币 4,147.94 万元，大写：人民币肆仟壹佰肆拾柒万玖仟肆佰元整，办公房地产每平方米建筑面积单价为人民币 26,375 元，详细信息如下：



房地产权证号	房地坐落	建筑类型	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)	市场价值 (万元)
杨 2011017159	政益路 28 号 601 室	办公楼	173.28	26,375	457.03	482.03
	政益路 20 号车位 24	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017107	政益路 28 号 602 室	办公楼	147.65	26,375	389.43	414.43
	政益路 20 号车位 26	其他	48.13	25 万元/个	25	
杨 2011017200	政益路 28 号 603 室	办公楼	139.93	26,375	369.04	394.04
	政益路 20 号车位 28	其他	48.13	25 万元/个	25	