FUSHEN EVALUATION ®
富申评估·1994
上海市著名商标

上海市松江区松汇中路568号
鹿都国际购物广场A座117室等
共4处商业房地产司法鉴定估价报告

報告書 REPORT

上海富申房地産估價有限公司
SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY LIMITED

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,对上海市第一中级人民法院受理的(2018)沪01执627号一案所涉及的标的物:上海市松江区松汇中路568号鹿都国际购物广场A座117室等共4处,土地使用权出让取得,土地用途为居住、商业用地,土地宗地号为松江区岳阳街道16街坊33/5丘,宗地(丘)面积为55142.60平方米,土地使用期限为2003年3月23日至2043年3月22日止;幢号为568号A座,部位分别为117室、169室、176室、182室,房屋类型为店铺,总建筑面积373.84m^2,钢混结构,总层数为4层,2009年竣工的房地产进行估价,为上海市第一中级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2018年10月8日的假设无任何权利限制条件下的已经考虑租约的房地产市场价值为人民币1471.59万元,大写:人民币壹仟肆佰柒拾壹万伍仟玖佰元整,商业房地产每平方米建筑面积均价为39,364元,详细信息如下:

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)
松汇中路568号A座117室	店铺	146.14	39,115	571.62
松汇中路568号A座169室	店铺	75.79	39,547	299.73
松汇中路568号A座176室	店铺	75.79	39,872	302.19
松汇中路568号A座182室	店铺	76.12	39,156	298.05
合计		373.84	39,364	1471.59

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，即二〇一八年十一月十五日起至二〇一九年十一月十四日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十一月十五日

情况说明

上海市第一中级人民法院：

贵院受理的申请执行人中国建设银行股份有限公司上海浦东分行与被执行人上海鹿都房地产开发有限公司（下称“鹿都公司”）、其昌不锈钢有限公司、姜、郑、姜、戴金融借款合同纠纷执行一案【案号：（2018）沪01执627号】，目前已在执行中。

近日申请执行人和被执行人鹿都公司共同至贵院递交申请，请求将被执行人鹿都公司名下位于松汇中路568号A座117、169、176、182的房屋启动评估拍卖，现提供拟拍卖的上述4套房产的租赁合同（后附），并就租赁合同说明如下：

1、承租人茅承租的商铺租赁合同中，所承租物业包含117室房屋，租赁期限为3年，2017年4月28日起至2020年4月27日止。

2、承租人杨承租的商铺租赁合同中，所承租物业包含182室房屋，租赁期限为5年，2013年9月23日起至2018年9月28日止。

3、承租人绫致时装（天津）有限公司承租的租赁合同中，所承租物业包含169室房屋，租赁期限自2014年11月20日起至2018年12月31日止。

4、承租人章承租的商铺租赁合同中，所承租物业包含176室房屋，租赁期限为1年9个月，2017年10月20日起至2019年7月19日止。

在启动评估后，我们将和被执行人鹿都公司一起陪同评估公司上门查看房屋并作好解释说明工作。

特此说明！

申请执行人：中国建设银行股份有限公司上海浦东分行

委托代理人：匡琼 律师

2018年8月17日