



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范和估价程序, 对上海市闵行区建设路16弄5号202室居住房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市闵行区建设路16弄5号202室居住房地产估价

二、估价委托人: 上海市高级人民法院

三、估价对象: 坐落于上海市闵行区建设路16弄5号202室, 为闵行区建设路16弄5号202室建筑物产权价值及相应分摊土地使用权价值, 权利人为丁建明, 建筑面积为76.21平方米, 房屋用途为居住, 土地用途为住宅。

四、估价目的: 为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点: 2016年1月23日。

六、价值类型:

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有转让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法: 比较法、收益法。

八、估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹佰肆拾肆万陆仟捌佰元整 (RMB: 144.68万元)。



币种：人民币

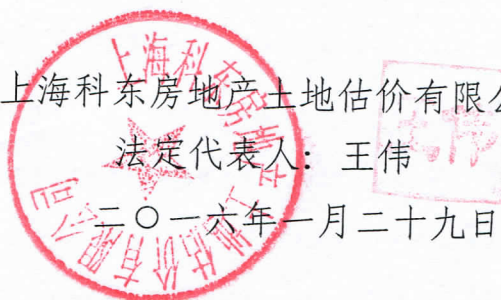
估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)	壹佰肆拾肆万陆仟捌佰元整 (RMB: 144.68)	
	单价(元/m ²)	18984	

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 1 月 28 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年一月二十九日



租赁合同

特别告知 为保障您的利益—在您向本单位支付任何一笔款项时，务必要求我方业务人员提供盖有本单位印章或财务章的收据或发票，以确认本单位收到该款项。否则，本单位概不负债

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

根据国家有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用，乙方承租使用甲方房屋事宜，订立本合同。

一、房屋的座落、面积

1、甲方将其合法拥有的闵行区座落在上海市闵行区建路弄号室出租给乙方使用。

2、甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共76平方米

二、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为租赁住房使用

三、租赁期限

1、该房屋租赁期为三年。自2014年11月2日起2015年11月2日止。

2、租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前的三个月向甲方提出书面意向，双方可在对租金、期限重新协商后，签订新的租赁合同。

四、租金及支付方式

1、该房屋的月租金为二万千零百拾元整，租金以现金方式支付。

2、双方议定首期付三月，另付二万千零百元押金以后按每三月结算一次，提前三天支付下次房租，押金不变，甲方在收到乙方租金（包括押金后，必须开具收据予乙方）。

五、押金与其他费用

1、租赁期满后，乙方迁空、清点、交还房屋及设施。并付清所应付费用后，经甲方确认后应立即将押金无息退还给乙方。

2、乙方在租赁期内，实际使用的水费、电费、煤气费、电话费、保安保洁费、有线电视费等费用由乙方承担，并如期按单据复印件交于甲方。

3、乙方应把已缴纳过的单据复印件交于甲方。

4、水电煤安全由乙方负责。

六、甲方义务

1、甲方需按时将房屋及附属设施交付乙方使用。

2、房屋及附属设施如非乙方的过失或错误使用而受到损坏时，甲方有修缮的责任并承担相关的费用。

3、甲方应保证所出租房屋权属清楚，无共同人意见，无使用之纠纷

七、乙方的义务

1、乙方在租赁期内保证在该项租赁房屋内的所有活动均能合乎中国的法律及该地点管理规定、不作任何违法行为。

2、乙方应按合同的规定，按时支付租金及其他费用。

3、未经甲方同意，乙方不能改变所租赁房屋的结构、装修，并爱护使用租赁的房屋，乙方不得将承租的房屋转租，如因乙方的过失或过错使房屋及设施受到损坏，乙方应负责赔偿。

补充条款：租房押金由二方自己负责，付给房东保管

八、违约处理

1、甲乙双方如有特殊情况，需提前终止本合同，必须提前一个月通知对方和中介方，等对方同意后，方可办理退房手续，如无故违约则向对方支付违约金人民币大写 万 仟 佰 拾 元整。若甲方违约，除退还给乙方押金外，还须支付给乙方上述金额违约金，反之若乙方违约，则甲方有权不退还押金。

2、凡在执行本合同或与本合同有关的事情时发生争议，应首先友好协商，协商不成，可通知中介方协助调解，必要时可向管辖区的人民法院提起诉讼，中介方协助双方所需见证工作，但不承担任何法律和经济责任。

3、本合同连补充条款及附件共有 页，一式 份。其中：甲、乙双方各执 份，中介方一份，均具有同等效力，签字即生效。

租赁合同之附件(家俱清单)

租赁标的物:			现场电话:		
名称		数量	名称		数量
电视机			衣柜		一套
沙发		1套	电脑桌+椅		1套
茶几		1套	化妆台+椅		1套
电视柜		1套	书柜		1套
空调		2台	电话机		
冰箱		1台	双人床		2张
洗衣机		1台	单人床		1张
烘干机			床垫		1张
微波炉		1台	床头柜		1个
煤气灶		1台	窗帘		1套
排油机		1台	热水器		1台
餐桌+椅		1套	台灯		1个
食品橱		1个	吸尘器		1台
饮水机		1台	钥匙+门卡		1套
角几		1个	花瓶		1个
水	798		电	2404	
			煤	214	

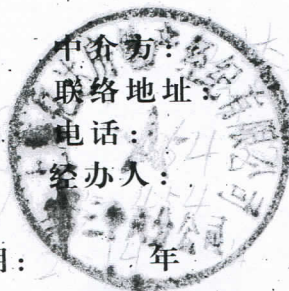
收 据

今收到承租人从 2014 年 4 月 2 日至 2014 年 7 月 2 日房屋租金(人民币) 6600 元,大写: 陆仟陆佰元正 (押金人民币 壹仟贰佰元正)
 特此收据。 共319941元

收款人签字:
 年 月 日

甲方: 丁志斌
 地址:
 电话: 13916170603
 身份证号: 3101061952012
 产权证号: 73034

乙方: 陆志斌
 地址:
 电话: 1561872098
 身份证号: 3101061952012
 代表人/代理人:



签约日期: 2014 年 7 月 5 日