

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对上海市闸北区永兴路258弄1号811室办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1、估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供静安区人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象坐落于上海市闸北区永兴路258弄1号811室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为[]土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为综合，使用权取得方式为转让，土地宗地号为闸北区宝山路街道32街坊34丘，宗地（丘）面积为16565.69平方米；房屋建筑面积为68.47平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数为21层，竣工日期为2003年。

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：[]

[] 债权数额：2000000元、债务履行期限：期限从2014-11-12至2014-11-18）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、登记证明号：[] 限制人：上海市闸北区人民法院；限制类型：司法限制、登记证明号：[] 限制人：福建省宁德市中级人民法院）。

依据委托方提供的《租房协议》记载，估价对象于价值时点已出租（出租方：刘铃光、承租方：毛志慧，租赁期限：2016年3月15日至

2017年3月14日)

3、价值时点

二〇一六年十一月十日(实地查勘之日)

4、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5、估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

6、估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定,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,在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

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假设无任何权利限制条件下的评估结果为:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法、收益法
评估价值	总价(万元)	271 (大写:人民币贰佰柒拾壹万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)	39579

7、特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见,提请报告使用人

认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅供上海市静安区人民法院提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一六年十一月十五日起至二〇一七年十一月十四日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一六年十一月十五日

租房协议

出租方(甲方):

电表:

承租方(乙方):

水表:

甲乙双方在平等、公平、自愿的基础上,达成如下协议:

1: 甲方租给乙方 闸北区 永兴路 258 弄 1 号 871 室

租赁期限自 2016 年 3 月 15 日至 2017 年 3 月 14 日。

月租金为 ¥ 4700 元,乙方每 3 个月付一次租金,以后每次提前十天付下次的租金(先付后住),乙方承租租赁期间的水、电、电话、宽带、有线电视等费用。

乙方付押金为 ¥ 3500 元,在退房时结清各类费用,多退少补。

租赁到期前 30 天,乙方通知甲方是否继续租赁该房,如要继续租赁该房,甲乙双方另签合同。

2: 租赁期内乙方不得转借他人,不得退房,乙方拖欠租金十天,甲方有权收回该房,本合同终止;

乙方不得利用该房进行违法活动,一经查实,甲方有权收回该房,本合同终止。

乙方要改动该房结构,需经过甲方许可,否则甲方有权收回该房,本合同终止,甲方的该房结构损坏由乙方修复或赔偿。

3: 租赁期内甲方不得再借他人,不得收回该房,保障乙方正常权利。

4: 属甲方维修的事项,费用由甲方承担,属乙方维修的事项,费用由乙方承担。

5: 因不可抗拒的因素造成租赁中途终止,属违约,甲方已收的多余一切费用退还给乙方,本协议终止。

因甲方或乙方的因素造成租赁中途终止,属违约,应违约方承担违约金为:

¥ 3500 元,本协议终止。

6: 该房内的家具、设备等由甲乙双方自行另附清单。

7: 甲乙双方要按国家的有关规定,自行办理必要的手续和证件。

8: 补充协议如下:

(1) 遵守社会治安条例。(2) 乙方要注意人生财产安全,如有意外与中介方、甲方无关。(3) 乙方每月所付水、电等账单付后保存好,以便甲方查验。甲方负担每月物业管理费;甲方为乙方提供 2 台空调,1 个空调遥控器,1 台电瓷灶,1 台脱排油烟机,1 台电热水淋浴器。甲方为乙方提供 4 把大门钥匙,1 把信箱钥匙。甲方不为乙方提供正规的租房发票,即甲方不承担 5% 的房产税,乙方若需正规租房发票需自行承担开发票的税费。如若甲乙双方结束租赁关系,乙方不得将上述房屋作为公司注册地,乙方必须变更公司注册地(包括税务登记证变更)否则即算乙方违约需支付甲方违约金人民币 3500 元整。

本协议一式三份,甲乙双方各执一份,见证方一份。

甲方
电话:乙方
电话:中介方:
电话:

2016 年 3 月 8 日