

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，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市宝山区牡丹江路1211号203、204、205、206室办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市宝山区牡丹江路1211号203、204、205、206室办公房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“安信商业广场”。

(二) 坐落：上海市宝山区牡丹江路1211号。

(三) 范围：估价对象为上海市宝山区牡丹江路1211号203、204、205、206室房屋建筑物和宝山区海滨新村街道125街道40/14丘中估价对象相应的国有出让土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市宝山区牡丹江路1211号203、204、205、206室，建筑面积合计508.27平方米。

2、土地规模：宝山区海滨新村街道125街道40/14丘的宗地(丘)面积为6948.6平方米，本次评估相应的土地使用权面积。

(五) 用途：

1、房屋用途：办公

2、土地用途：商业

(六) 房地产权利人：



牡丹江路 1211 号 203 室权利人为李东海;

牡丹江路 1211 号 204 室权利人为周雄斌;

牡丹江路 1211 号 205 室权利人为周飞;

牡丹江路 1211 号 206 室权利人为李露。

四、估价目的

为估价委托人司法执行[案号：(2014)浦执字第 5594 号]确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点：2019 年 1 月 28 日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果是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建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。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。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

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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柒佰玖拾陆万柒仟元整 (RMB: 796.7 万元)。

具体如下表：

币种：人民币

估价方法		估价对象及结果	
牡丹江路 1211	203 室	总价 (万元)	178.7



KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

号	204 室	单价 (元/m ²)	15677
		总价 (万元)	171.7
	205 室	单价 (元/m ²)	15672
		总价 (万元)	257.7
	206 室	单价 (元/m ²)	15675
		总价 (万元)	188.6
汇总评估价值		总价 (万元)	796.7
		大写	柒佰玖拾陆万柒仟元整

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 2020 年 2 月 29 日止。请特别关注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

二〇一九年三月一日



王伟

房屋租赁合同

出租方一：李东海（以下简称“甲方一”）

出租方二：周雄斌（以下简称“甲方二”）

出租方三：周飞（以下简称“甲方三”）

出租方四：李露（以下简称“甲方四”）

承租方：周（以下简称“乙方”）

1. 租赁标的及用途：

1.1 甲方一将坐落于上海市牡丹江路1211号203室的房屋，甲方二将坐落于上海市牡丹江路1211号204室的房屋，甲方三将坐落于上海市牡丹江路1211号205室的房屋，甲方四将坐落于上海市牡丹江路1211号206室的房屋（以下简称“租赁标的”）出租给乙方使用。

1.2 租赁标的建筑面积分别为113.99平方米，109.56平方米，164.40平方米，120.32平方米，总计508.27平方米。

1.3 租赁标的房屋类型为办公。

1.4 租赁标的装修状态为毛坯。

2. 租赁期限

租赁期限为8年，自2015年11月1日起至2023年10月31日止。

3. 租金

3.1 数额：每年租金为人民币180000元整（大写：壹拾捌万元整），以后每年租金不递增。

3.2 支付方式：租金按年支付，第一期租金乙方应于2015年11月1日前付清，以后每年租金支付时间应为每年的11月1日之前。甲方应于收到每期租金的同时签署全额租金收据给乙方。

3.3 如乙方逾期支付租金，则每逾期一日，乙方应按日租金的壹倍向甲方支付滞纳金。如乙方逾期超过十日，除如数补交租金及滞纳金外，在未经甲方谅解的情况下视为乙方擅自终止本合同，乙方须按本合同第8条承担违约责任。

4. 租赁保证金

4.1 乙方同意支付给甲方租赁保证金共计人民币15000元整（大写：壹万伍仟元整）。乙方应于交房当日或之前向甲方支付，甲方在收到租赁保证金同时应予以书面签收。

4.2 除本合同另有约定之外，甲方应于租赁关系消除且在乙方将该房屋及其附属物品向甲方交割清楚，并付清所有乙方应付费用当日将租赁保证金全额无息退还乙方。未经甲方书面同意，乙方不得以租赁保证金抵付租金等任何费用。

5. 其他费用

5.1 租赁期限内，水费、电费、煤气费、电话（通讯）费、电视收视费、网络等房屋使用费用由乙方承担，并按单如期缴纳。物业管理费由甲方承担，并按单如期缴纳。

6. 甲、乙双方的权利、义务

甲方书面同意后，乙方可以对该房屋进行装修、添附。装修、添附的图纸和方案须征得甲方同意，且须符合该房屋所在地物业管理部門的要求及国家的相关装修要求。乙方在装修以后发现装修、附属设施及设备有损坏或者故障时，均由乙方自行维修，甲方不负责维修。

6.2 租赁期限届满时，甲、乙双方如不续租的，乙方在返还该房屋时有权将其对该房屋的装修、添附拆除，或者双方协商对乙方进行一定的装修补偿。

6.3 乙方应按本合同的规定，按时支付租金、租赁保证金及其他各项应付费用。乙方逾期不支付租金累计超过十天的，甲方有权单方面解除本合同，并依据本合同第8条追究乙方违约责任。

7. 合同终止及解除

7.1 乙方如需在租赁期限届满后续租的，应在租赁期限届满一个月前书面通知甲方，甲方同意乙方享有同等条件下的优先续租权。

7.2 乙方若在合同期内提前解除合同的，需提前通知甲方，经甲方同意后方可解除，在交房之日甲方退还全额保证金给乙方。甲方若不同意解除合同，则视为乙方违约。

7.3 甲方若在合同期内解除合同，需提前通知乙方，经乙方同意后方可解除，且需赔偿乙方一个月的租金，并且全额退还保证金。乙方若不同意解除合同，则视为甲方违约。

8. 违约责任

本合同生效后，甲、乙双方应当诚意履行。如任何一方未按本合同约定履行，本合同另有特别约定相关责任的，从其约定；本合同没有特别约定相关责任的，经另一方书面催告后仍不履行的，其行为视作根本性违约，守约方有权单方面解除本合同，且违约方须支付守约方违约金，违约金数额为年租金的2倍。若甲方违约，且乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则甲方除需按本条承担违约责任外，还需支付乙方装修、添附补偿费，装修、添附补偿费数额以乙方出示的相关付款凭证为准；若乙方违约，且乙方已经按本合同约定对该房屋进行装修、添附的，则乙方除需按本条承担违约责任外，乙方对该房屋的装修、添附无偿赠与甲方。

9. 争议的解决

凡在执行本合同中发生的或与本合同有关的任何纠纷，双方应友好协商。协商不成的，任何一方均可向上海浦东区人民法院提起诉讼。

10. 其他规定

10.1 本合同的附件是本合同的有效组成部分，具有同等效力。

10.2 本合同自甲、乙双方签字之日起生效，一式伍份，甲方一、甲方二、甲方三、甲方四、乙方各执一份。

甲方一：

李东海

甲方二：

周雄斌

甲方三：

周飞

甲方四：

李碧

日期：

2015.11.1

乙方：

周

日期：

2015.11.1