

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市松江区谷阳北路2592号1层房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因松江区人民法院受理的（2020）沪0117执4395号一案，上海市松江区人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市松江区谷阳北路2592号1层房地产，权利人为朱，土地用途为商办，房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。估价对象建筑面积为72.02平方米，竣工于2017年，总层数3层。

三、价值时点

2020年7月31日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2020年7月31日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市松江区谷阳北路2592号1层房地产于价值时点2020年7月31日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币伍万壹仟柒佰贰拾元

(RMB 51,720元/平方米)

总价格：人民币叁佰柒拾贰万肆仟玖佰元

(RMB 3,724,900元)



七、特别提示

根据估价委托人提供的《租赁合同》（复印件）显示，估价对象存在租约限制（详见附件七）。谷阳北路2592号1层店铺承租方为尤 ，租赁期自2018年6月1日至2023年5月30日。起始每月租金为13333元，2018年6月1日至2020年5月30日租金不变，2020年6月1日至2021年5月30日租金为人民币168000元，2021年6月1日至2022年5月30日租金为人民币176400元，2022年6月1日至2023年5月30日租金为人民币185220元。应估价委托人要求，本次评估考虑上述租约限制对房地产价格的影响，特此提醒后续司法处置过程中的报告使用人及买受人注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：谈勇

二〇二〇年八月二十六日

2、租赁期间：乙方如需转让本房屋须经甲方同意，甲方与新的租客签订好租赁合同收到租金、押金后，甲方将多收到的房屋租金以及押金扣除乙方该所缴纳的有关费用后，多收部分退还给乙方，原合同条款不变。

3、甲方出售房屋时乙方承诺放弃对该房屋的购买权。

第九条 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

(1) 不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件。

(2) 甲方未尽房屋修缮义务。

3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

(1) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

(2) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(3) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

(4) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

(5) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

(6) 拖欠房租累计7天以上。

4、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满30天之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

5、租赁期满合同自然终止。

6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第十条 房屋交付及收回的验收

1、甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3日内向对方主张。

3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设备完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

第十一条 甲方违约责任处理规定

1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同月租金的两倍作为违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。

2、如乙方要求甲方继续履行合同的，甲方每逾期交房一日，则每日应向乙方支付日租金两倍的滞纳金。甲方还应承担因逾期交付给乙方造成的损失。

3、由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

4、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同月租金的两倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。

5、甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

第十二条 乙方违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同月租金的两倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

(2) 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

(3) 拖欠房租累计7天以上的。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按上述费用总额的5%支付甲方滞纳金。

- 3、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按合同月租金两倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。
- 4、乙方如逾期支付租金，每逾期一日，则乙方须按日租金的两倍支付滞纳金。
- 5、租赁期满后乙方应如期迁出该房屋。乙方逾期归还的，则每逾期一日应向甲方支付原日租金两倍作为滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。
- 5、乙方如未能按期支付相关的费用，水、电、煤气、有线电视、宽带、物业管理费以及其他使用费用，超出3个月视为乙方违约，以及房屋租金拖欠5个工作日后，甲方有权解除终止合同，由乙方承担相关违约责任和两倍月租金的违约金。
- 6、乙方承诺按时缴纳房租，如乙方未按合同约定日期缴纳租金的，甲方有权当天收回房屋并进入该房屋，搬离清除乙方滞留的物品，相关费用由乙方承担，甲方不承担由此产生的损失。

第十三条 免责条件

- 1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。
- 2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。
- 3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。
- 4、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十四条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十五条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，按下列第2种方式解决（以下两种方式只能选择一种）：

- 1、提请仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 其他约定事项

注：2018年6月1日至2022年5月30日租金不变、2022年6月1日至2024年5月30日租金为人民币16800元
2024年5月31日至2025年5月30日租金为人民币17600元、2025年6月1日至2028年5月30日租金为人民币

第十七条 本合同自双方签字（章）后生效。

第十八条 本合同（共叁页）及附件（共壹页）一式3份，由甲、乙双方各执1份，中介1份。具有同等法律效力。

甲方：朱

乙方：尤

身份证号：

身份证号：

电话：

电话：

地址：

地址：

邮政编码：

邮政编码：

签约日期：2018年4月13日

签约日期：2018年4月13日

2018.4.13