

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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，对上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号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

因青浦区人民法院受理的（2016）沪 0118 执 4488 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其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

估价对象为上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号房地产（现为崧泽大道 9318-9340 号），权利人均均为徐：，无共有人；土地用途为商业；房屋类型均为店铺，合计建筑面积为 2232.72 平方米（其中 1038-1050 号建筑面积为 1360.67 平方米、1052-1060 号建筑面积为 872.05 平方米）；所在建筑物总层数为 3 层，所在部位均为全部。

三、价值时点

2021 年 2 月 23 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 2021 年 2 月 23 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

上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号房地产于价值时点 2021 年 2 月 23 日的市场价值为：

总 价 格：人民币贰仟伍佰玖拾陆万柒仟元



(RMB25,967,000 元)

平均单位价格：每平方米人民币壹万壹仟陆佰叁拾元

(RMB11,630 元)

其中：

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (m ²)	总价格 (万元)
青浦区青浦镇新区路 1038-1050 号	1038-1050 号	全部	1360.67	1582.5
青浦区青浦镇新区路 1052-1060 号	1052-1060 号	全部	872.05	1014.2
合计			2232.72	2596.7

七、特别提示

1、根据估价委托人提供的《上海市房屋租赁合同》(复印件)显示,估价对象存有租约限制,租赁期限自 2015 年 5 月 20 日至 2035 年 5 月 19 日止。且根据《上海市房屋租赁合同》第四条“租金、支付方式和期限:甲、乙双方约定,月租金总计为 41667 元,该房屋租金 20 年内不变;乙方于 2015 年 7 月至 2015 年年底支付 10 年租金,乙方租赁 10 年后继续支付后 10 年租金完成租赁合同”(详见附件七)。特此提醒,买受人将无法获得价值时点至 2025 年 5 月 19 日内的租赁合同租金收益。应估价委托人要求,本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

2、根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象土地用途为商业,使用权取得方式为转让,土地使用期限未载明。依据上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局发布的《关于转让花园住宅和非居住用房补交土地使用权出让金有关问题的通知》文件,估价对象存在土地来源或为划拨用地的可能性,存有或需补缴土地使用权出让金的可能性。截止价值时点,无资料确认估价对象土地来源,本报告提供的估价结果未扣除或需补缴的土地使用权出让金,特此提醒估价委托人及报告使用者注意。

3、关于估价对象:本公司于 2018 年 6 月 4 日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[编号:沪高法(2018)委房评第 1387 号]委托,

对估价对象进行房地产市场评估，于 2018 年 8 月 14 日出具了《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2018）第 0230 号]。之后，因上述报告使用期限已过，应估价委托人要求，我司于 2019 年 11 月 29 日出具了上述估价报告的补充说明。现该评估报告及其补充说明的使用期限均已过，经估价委托人确认，我司重新出具房地产估价报告。

由于估价师现场查勘时相关当事人无法配合，导致估价师未能进入估价对象室内进行查勘，仅对估价对象室外进行了查勘。经估价委托人确认，本次评估假设估价对象实物状况与前次查勘日期 2018 年 7 月 5 日一致。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二一年三月二十六日

上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

同双方当事人

方(甲方): 蒋

方(乙方): 朱

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和
用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

(一)房屋基本情况

1、产证编号: 青2004006608清2004006647

2、权利人: 蒋

3、房屋座落: 青浦区练塘镇新乐路1038-1039、1052-1060号

4、建筑面积: 2232.72

(二)甲方作为该房屋的 房地产权人 与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋
抵押。

(三)该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求,现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意
行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜,由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)
列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收凭

二、租赁用途

(一)乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为 商铺 使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理自

(二)乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变
约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

(一)甲乙双方约定,甲方于 2015年5月20 日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2015年4月20日 起
至 2016年4月20日 止。

(二)租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期后
3 个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和限期

(一)甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 4.667 元,月租金总计为(140)
元(大写: 陆仟肆佰陆拾陆元整)。

房屋租金 20年 (1) 内不变。自第 1 (1) 起,双方可协商对租金进行调整。其
事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

(二)乙方应于 1 向甲方支付租金。逾期支付的,逾期一日,则乙方需按日租金的 1 %
违约金。

(三)乙方支付租金的方式如下:

自2015年7月至2015年年底支付10年租金，乙方租满10年后继续支付后10年租金续租续合同。

五、保证金和其他费用

- (一) 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为 租金，即(人民币) 元(大写: 。)甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息方。
- (二) 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、 等费， 承担。其他有关费用，均由 承担。
- (三) 承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间为:

六、房屋使用要求和维修责任

- (一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的 3 日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。
- (二) 租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应予以维修。乙方拒不维修，甲方可为代为维修，费用由乙方承担。
- (三) 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查应提前 10 日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。
- (四) 除本合同附件(三)外，乙方另需装修或者增设附属设施设备的，应事先征得甲方的书面同意，且报有关部门审批的，则还应由 报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其费用由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

- (一) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期 返还该房地产，未经甲方同意逾期返还的，每逾期一日，乙方应按(人民币) 元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费用。
- (二) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当负担的费用。

八、转租、转让和交换

- (一) 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，不得分割转租。
- (二) 乙方转租该房屋，应按规定与受租方订立书面的转租合同。
- (三) 在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。
- (四) 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担责任:

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 5、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分, 现被处分的。
- 6、

(二) 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方, 应向另一方按月租金的 _____ 倍支付违约金; 给另一方造成损失的, 支付的违约金不足抵付损失的, 还应赔偿损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后 _____ 日内仍未交付的;
- 2、甲方交付的该房屋不符合本合同的约定, 致使不能实现租赁目的的; 或甲方交付的房屋存在缺陷、危及安全的。
- 3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途, 致使房屋损坏的;
- 4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- 5、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- 6、乙方逾期不支付租金累计超过 _____ 2 _____ 个月的;
- 7、

十、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的, 影响乙方正常使用的, 甲方应自交付之日起的 _____ 日内进行逾期不修复的, 甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

(二) 因甲方未在该合同中告知乙方, 该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制, 造成乙方损失的, 甲方负责赔偿。

(三) 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间, 非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按提前收回天数的 _____ 2 _____ 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方有权解除本合同。

(六) 租赁期间, 非本合同规定的情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按提前退租天数的租金的 _____ 2 _____ 倍支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足的, 不足部分则由乙方另行支付。

十一、争议解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 双方同意选择下列第 _____ 种方式解决:

1) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁;

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行
装修和增设附属设施及设备的约定

(签字):

徐

(签字):

朱

签于: 2015 年 5 月 20 日