

上海市浦东新区人民法院 谈话笔录

时 间：2024年8月6日上午9时

地 点：本院第304调解室

执 行 员：韩小龙

书 记 员：朱剑

执行案号：(2024)沪0115执恢3179号

申请执行人：上海[]文化传播有限公司，信息详卷；

被执行人：上海[]实业发展有限公司，信息详卷。

执：关于双方借款合同纠纷一案，本院已裁定评估拍卖被执行人上海[]实业发展有限公司名下位于上海市浦东新区龙东大道5385号一层不动产，并张贴、送达有关法律文书。是否收到。

申、被：已收到相关法律文书。

执：经核实，涉案不动产系商业用房，本案申请人系抵押权人。根据申请人要求，本院已调取最近产调信息，并协调涉案不动产处置权。就涉案债务履行，被执行人方意见？

被：我司同意通过对涉案抵押物司法拍卖的方式实现债务清偿，完全配合法院有关执行工作，前期也递交了有关协议等。

申：双方前期已庭外协商过司法处置的内容。

执：该协议的主要内容？

申、被：主要是对于涉案房屋起拍价格议价请求法院按照15899268元起拍（议价22713240元折合每平米13200元打七折）；确认附带租约拍卖，租期至2026年7月15日；确认拍卖成交的税费都由买受人负担，如申请人抵债的由申请人负担；确认无违章的影响不动产过户的不利因素。

执：涉案不动产为商业用房，双方议价确定起拍价格的依据？

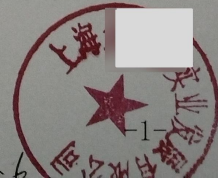
申、被：参照楼上交易市场价格酌定。

执：经现场勘察，涉案不动产有案外人租用，具体情况如何？

被：其中有租赁的有[]银行张江科技支行使用，其他大部分控制中，另外个别小业主承诺如拍卖成交后按期办理。另外，一楼还有配单间、保安室、公共电梯间等设施。

执：[]银行的具体租赁合同期限？

李 []



被：[] 银行租赁期限至 2026 年 7 月 15 日。我司已就涉案不动产拍卖事宜与其沟通，该行无异议。

执：申请人同意带 [] 的租约拍卖的，本院不再负责清场等？

申：同意，无异议。

被：我司承诺除 [] 之外，配合法院向下家完成其他用房的交接工作。

执：涉案税费收取由税务机关核定，如申请人抵债的，双方可对税费缴纳自行约定，如第三人竞买的，该协议要求第三人全部负担交易税费可能有问题。

申、被：明白法院意思，已税务机关核定为准。

执：因涉案商铺性质，被执行人缴纳房产税情况？

被：截止目前均按季度缴纳，无大额欠税问题。

执：后续拍卖辅助机构现场看样时，双方应予以配合。

申、被：配合相关工作。

执：如一拍流拍的有何意见？

申：我方可以抵债。如最终司法拍卖后无人竞买，且我方未能抵债的，我方愿意支付期间产生的执行费用。

执：具体上拍平台有何意见？

申、被：随机选择即可。

执：还有什么补充？

申、被：希望法院尽快启动有关拍卖措施降低债务总额。

执：今日谈话到此，请双方阅看笔录无误后签字或盖章用印。

李 [] 2024.8.6.
[] 2024.8.6.



协议书

甲方：上海 [] 文化传播有限公司 法定代表人：张 []

乙方：上海 [] 实业发展有限公司 法定代表人：肖 []

因浦东法院在 (2015) 浦执字第 5143 号案裁定拍卖乙方名下龙东大道 5385 号 1 层房屋 (下称“拍卖房产”), 双方就价格达成以下一致条款:

一、为了简化拍卖程序, 降低拍卖成本, 双方一致同意对拍卖房产经协商确定起拍价格。

二、双方确认拍卖房产的价格为人民币 22713240 元 (折合单价: 13200 元/平方米)。双方一致同意浦东法院执行局以该价格的七折即 15899268 元作为本次拍卖的起拍价。

三、拍卖房产中现有 [] 银行张江科技支行承租了 480 平方米, 租期为 2024 年 7 月 16 日起至 2026 年 7 月 15 日止, 双方一致同意本次拍卖附带该租约。

四、本次拍卖中应由乙方缴纳的税费全部由竞买人承担; 若最终无人竞买而依法抵债的, 应由乙方缴纳的税费由甲方承担。

五、双方确认拍卖房产现状与不动产登记部门登记的信息一致, 没有任何搭建的违章建筑。

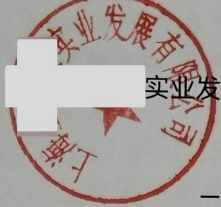
六、本协议经双方盖章后生效, 一式四份、双方各执一份、浦东法院执行局、拍卖辅助机构各执一份, 具备相同法律效力。

(本页无正文)

甲方：上海 [redacted] 文化传播有限公司



乙方：[redacted] 实业发展有限公司



二〇二四年七月十八日

