

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2015）委房评第 2061 号]的委托，我对上海市长宁区人民法院受理的（2015）长执字第 1464 号一案所涉标的物“上海市长宁区虹梅路 3721 号 372 室”商业房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象系国有土地上的房地产，已经办理并取得了房地产权证，建筑面积为 46.73 平方米，房屋类型为商场，竣工日期为 2004 年，总层数为 8 层；土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为综合。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为委托方案件执行提供参考。

本报告采用的价值类型为房地产市场价格，所谓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；价值时点为 2015 年 7 月 30 日；本报告采用比较法、收益法进行评估。

我公司本着独立、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。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的评估价值为：

房地产市场价值：¥1,500,000 元

大写：人民币壹佰伍拾万元整

折合建筑面积单价：32099 元/平方米

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2015 年 8 月 19 日



13761090232 张
H: 987/10

312

上海市房屋租赁合同

上海市房屋土地资源管理局

制定

上海市工商行政管理局

二零壹贰年捌月印制

上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

出租方(甲方):

陆勇

承租方(乙方):



根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《条例》)的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租商铺事宜,订立本合同。

一、出租或预租房屋情况

1-1甲方出租给乙方的房屋座落在本市长宁区虹梅路 3721 号 372 室(以下简称该房屋)。该房屋出租实测建筑面积为 46.73 平方米,该房屋的平面图见本合同附件(一)。

1-2 甲方拥有森晟世洋国际广场三楼 372 室商铺的使用权及租赁权

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为商店使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 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,不得擅自改变上述约定的使用用途。

一、 交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于 2012 年 8 月 1 日向乙方交付该房屋。
房屋租赁自 2012 年 8 月 1 日起至 2016 年 7 月 31 日止。

3-2 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,则应于租赁期届满前 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。

二、 租金、物业管理费、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定,期限及相应租金如下表:

租赁期限	单位租金 (元/天/ m ²)	月租金 (元)	年租金 (元)
2012年8月1日至2015 年7月31日		6776 ^{元/月}	81312
2015年8月1日至2016 年7月31日		7453.60	89443.20

租赁期物业管理费每月每平方米 21 元。(含空调费),每月计
981.33 (大写玖佰捌拾壹元叁角叁分);物业管理费乙方按时
支付给物业公司。

4-2 乙方同意商铺的使用方式为先付后用,付一押二的方法。
乙方应于每月 30 日前向甲方支付租金。逾期支付的,逾期一
日,则乙方每日需按月租金的 3% 支付违约金。逾期 15 日视作

违约。

4-3 乙方支付租金的方式如下：签订本合同后，当日乙方应支付给物业公司 3 个月物业管理费即可进场装修，乙方于 2012 年 8 月 1 日起根据本租赁合同 4-2 条款支付月租金。

三、 保证金和其他费用

5-1 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为 2 个月的租金，保证金即（人民币）11200 元(大写：壹万壹仟贰佰元整)。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，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理,等一切费用由乙方承担。

5-3 乙方在装修时,由于要拆除隔墙,同时支付隔墙恢复押金伍仟元整,租赁期满,恢复后无息归还乙方。

六. 房屋使用要求和安全责任

6-1 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，乙方应负责维修（房屋本身质量原因除外）

6-2 租赁期间，乙方认真落实消防管理条例的各项职责，做好铺内人员的消防宣传培训，配置必备消防用品，堆放。搬运物品不堵塞消防通道和消防设施。

6-3 乙方认真履行铺内的清洁卫生工作，保持与商场环境一

致。

6-4 铺内不得搭建、放置超重物品，拆除公共设施，破坏商场风格。

七. 房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租赁期满次日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，，每逾期一日，乙方应按 12.30 元/天/m²（人民币）向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 乙方承诺甲方在租约提前结束时或租约期满前必须将所租所有商铺及相邻的公共部位恢复原样（以该房屋竣工图纸所示为准）。

八. 解除本合同的条件及违约责任

8-1 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：

- （一）用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- （二）该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- （三）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- （四）该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

8-2 甲乙双方如有一方单方面解除本合同，违反合同的一方，应向另一方按月租金和物业管理费的 12 倍支付违约金；给对方

方造成损失的，支付的违约金不足抵付另一方损失的，还应赔偿的损失与违约的差额部分：

- (一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 15 日内仍未交付的；
- (二) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (三) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (四) 乙方逾期不支付租金和物业管理费超过 15 日。
- (五) 甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。

九. 其他条款

9-1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

9-2 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

9-3 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二种方式解决：

- (一)、提交___仲裁委员仲裁；
- (二)、依法向人民法院起诉。

9-4 本合同连同附件一式贰份。其中：甲、乙双方各持二份。

双方签字后并且甲方与该房屋权利所有人签订租赁合同后生效。

补充条款

一、 公约、法律法规：

1.1 乙方同意遵守本《商场管理公约》、《物业管理条例》、《装修管理条例》、《商场经营状态分布公约》、《防火责任协议书》、《商场用户手册》等章程。

1.2 如乙方转租给第三方经营或变相合作经营，乙方需书面通知甲方。

1.3 双方自觉遵守国家的法律、法规。

1.4 遵守统一的营业时间。

二、 其他补充条款：

2.1 甲方承诺乙方在 22:00 后，大堂、垂直电梯、消防梯继续开放至凌晨 2:00 止。

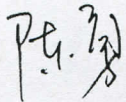
2.2 导向牌、广告由物业统一安排，费用由乙方自理。

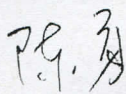
2.3 乙方承诺甲方在租约提前结束时或租约期满归还甲方前必须将所租所有商铺及相邻的公共部位恢复原样（以物业认可为准）。

2.4 空调运行：12 月、01 月、02 月为暖通。06 月、07 月、08 月、

09月、10月为冷通。开启时段暂定为10:00—21:00（如需延时与物
业商洽）。

2.5 乙方开展促销活动时。必须向物业管理公司报批，由物业公司指
定活动区域。

出租方（甲方）： 

法定代表人： 


注册证明/身份证号码：
310101197203102418

住址：

邮编：

电话：13801727758

委托代理人：

签名盖章： 

签约日期：2012.8.12




承租方（乙方）：
法定代表人：

注册证明/身份证号码：

住址：

邮编

电话：18616187999

委托代理人： 

签名盖章：2012.8.12

签约日期：

签约地点:

签约地点:

与彭金德、友合同作张
陈勇

2012.8.12

附件 一

该房屋的平面图

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)