

# 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(2017)委房评第2924号]的委托，我公司对静安区人民法院受理的(2015)静执字第331号一案所涉标的物“上海市嘉定区裕民路1000弄139号1402室”(以下简称“估价对象”)居住房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《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，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市嘉定区裕民路1000弄139号1402室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积为135.46平方米，房屋类型为公寓，用途为居住，房屋权利人为罗■■■、繆■■■(共同共有)。现状出租。
- 三、价值时点：2017年12月5日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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。
- 五、估价方法：比较法和收益法。
- 六、估价结果：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估价结果如下：(见下页)





总价：RMB 3,945,000元 (大写为人民币叁佰玖拾肆万伍仟元整)

折合建筑面积单价为29,123元/平方米

七、特别提示

1 估价对象现状已出租，租期至 2027 年 7 月 25 日止，租金已支付完毕；经向估价委托人确认，本次评估已考虑该租约对于房地产市场价值的影响。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人：



2017 年 12 月 15 日





# 房屋租赁合同

出租方：\_\_\_\_\_（以下简称“甲方”）

身份证号码：\_\_\_\_\_

承租方：\_\_\_\_\_（以下简称“乙方”）

身份证号码：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规的规定，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，就乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

## 1、房屋状况

1.1 甲方出租给乙方的房屋座落在上海嘉定区裕民路1000弄139号1402室（以下简称“该房屋”），总面积135.46平方米。

1.2、房屋类型住宅。

1.3、签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋上他项权利概况，他项权利不影响乙方在租赁期内按本合同约定正常的使用，故乙方不因此改变本合同条款或要求甲方承担任何责任。

## 2、租赁事项

租赁期间，乙方使用的水、电、煤气、通讯等所产生的费用及清洁费、停车费等物业管理费用由乙方承担。

## 3、交付日期及租赁期限

3.1、甲、乙双方约定，甲方于2011年7月26日前向乙方交付该房屋。

3.2、本合同租赁期为16年，自2011年7月26日至2027年7月25日止。租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方如需续承租该房屋的，则应于租赁期届满前3个月，向甲方提出书面续租要求，经甲方同意后重新租赁签订合同。

## 4、租金、押金交付

4.1、甲、乙双方约定，该房屋年租金为人民币18000.00元人民币（大写：壹万捌仟元正），16年租金合计288000.00元，押金12000.00元，乙方应一次性支付该房屋16年的租金及押金合计300000.00元（大





5. 房屋维护

5.1、租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。如因乙方延迟通知乙方，造成房屋和/或其设施、设备损失扩大，乙方应就扩大部分承担维修费用。

5.2、乙方在入住期间内未经甲方同意不得擅自改变房屋原有建筑结构。

5.3、乙方在装修及租赁期间独自承担安全责任。

5.4、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责赔偿或维修。乙方拒不维修，甲方可代维修，费用由乙方承担。

## 6、房屋返还

6.1、除甲、乙双方同意续租并另行签订书面租赁合同外，乙方应在本合同的租期届满后的叁日内返还该房屋。

6.2、乙方返还该房屋应当符合正常使用状态。乙方搬出自有的可移动设施、物品外，原有可移动设施、物品、墙体、地面、顶面等固定装修不得破坏。租期内，乙方因需要对该房屋进行装饰装修的，租赁期满后甲乙双方商定以合理价格折价归甲方所有。

## 7、转租、转让和交换

7.1、在租赁期内，甲方同意乙方将该房屋部分或全部转租给他人。乙方与次承租人之间的租赁行为受本合同相关合同相关条款的约束。对于次承租人的不当使用造成转租房损害的，由次承租人承担损害责任。

7.2、在租赁期内，如房屋所有权人变更，乙方可依法与所有权人继续履行本合同。当甲方对该房屋进行出售时，在同等条件下，乙方享有优先购买权。

## 8、解除本合同的条件

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：

8.1.1、该房屋占有范围内的土地使用权依法在本合同期内提前收回的；

8.1.2、该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆除的；

8.1.3、该房屋非因双方任何一方原因而被毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋，已经无法实现本合同约定的租赁目的；





9. 其他条款

9.1、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，依法向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

9.2、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权力、义务清楚明白，并愿意  
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追究对方法  
律责任。

9.3、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商订立补充协议。

9.4、本合同自双方当事人签字或盖章之日起生效。

9.5、本合同壹式肆份。其中：双方各执两份，均具有同等效力。

以下无正文

甲方：

乙方：

身份证号码：

身份证号码

日期：2011年7月26日

日期：2011年7月26日

