

致 委 托 方 函

肥西县人民法院：

我们接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于肥西县上派镇人民路与馆驿路交叉口西城秀里 II 综合楼 601 室商业服务用房进行房地产市场价值评估。对估价中涉及到的房地产权属、产权人姓名（名称）、面积、房型、建筑年代等资料由贵方提供，我们的责任是依据贵方提供的资料，以客观公正的立场和科学的估价方法，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合委托方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)	用途
房地权证肥西字第 2012001076-0 号	张大苗	上派镇人民路与馆驿路交叉口 西城秀里 II 综合楼 601 室	钢混	6/12	1080.63	2011	商业服务

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是商业服务用房，目前上派镇房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2018 年 6 月 7 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**¥9656 元/ M²**，总价为：**¥1043.45 万元**，大写：**壹仟零肆拾叁万肆仟伍佰元整**。（货币种类：人民币）。

估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：

2018 年 7 月 4 日

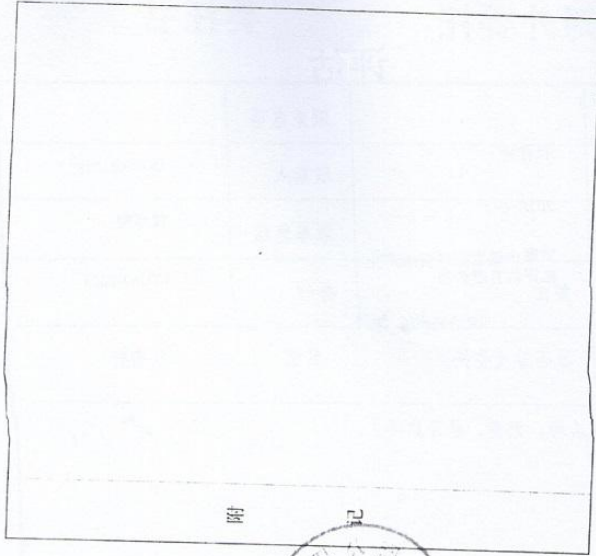
ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼
TEL：0551—64682322

FAX：0551—64666338

房地产权证西 字第 2012001076-0号

房地产权利人	张大吉			
共有情况				
房地坐落	上犹镇人民路与津赣路交口西城秀里 I 1 楼 台楼601室			
登记时间	2012-1-20			
房屋性质				
规划用途	商业服务			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	12	1080.63	905.20	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止

附 记



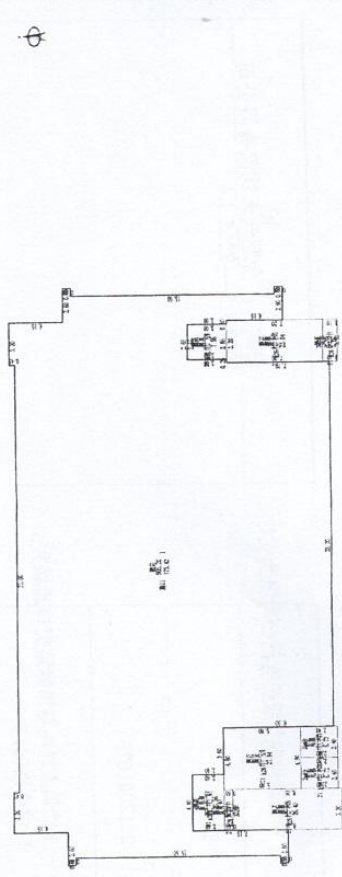
填发单位(盖章)

房地产平面图

蓝图专用章

肥西县房产分户图

房产座落	肥西县人民路与铭峰路交叉口西城秀里11 综合楼			产权单位(人)			
产权面积(m ²)	1080.63	套内面积(m ²)	905.20	分摊面积(m ²)	175.43	建成年份	2011
建筑结构	砖混	总层数	12/(-01)	所在层数	06	户号	商01



备注：灰色部分表示共用建筑面积
肥西县房地产测绘队
电话：

比例尺 1:300

2011年12月19日

测绘人：周维基 审核人：张春萍

肥西县房产管理局

房地产他证 肥西 字第 2012009641

房地产他项权利人	中国建设银行股份有限公司肥西支行	
房地产权利人	张大苗	
房地产权证号	2012001076	
房地坐落	上派镇人民路与馆驿路交叉口西城秀里 I 综合楼601室	
他项权利种类	最高额抵押权设立	
债权数额	6800000	
登记时间	2012-4-6	

附记
借款人：合肥天物流有限公司
2012.4.5---2015.4.4



填发单位(盖章)

房屋租赁协议

出租方（甲方）：张大苗

承租方（乙方）：安徽天林快捷酒店有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方就房屋租赁的相关事宜，经协商一致，订立本协议。

一、甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定并拥有合法产权。

二、1. 甲方出租给乙方的房屋位于安徽省肥西县上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里 II 综合楼（金丰大厦）6-8 层。

2. 出租房屋建筑面积：六层 1080.63 平米、七层 1080.63 平米、八层 1080.63 平米、共计 3241.89 平米；租金实际计价面积按照 3241.89 平方米计算。

3. 甲方提供给乙方经营场所为房屋现状出租，水、电、燃气、排污、消防通道等设施如需改造，由乙方自行处理并承担费用。

4. 该房屋现状设施、设备情况以双方签字确认的交房记录为准。

三、1. 该房屋租赁期限：共九年八个月（116 个月），即自 2014 年 07 月 01 日起算，至 2024 年 02 月 28 日止。甲方房屋自 2014 年 07 月 01 日交付给乙方使用，2014 年 07 月 01 日至 2014 年 12 月 31 日（六个月）期间作为装修免租期，免收租金，实际计算租金的租赁期限为 110 个月。

2. 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为酒店、宾馆、餐饮、茶楼

等商业经营用途使用。

四、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，则必须在租赁期满三个月之前书面通知甲方，经与甲方协商一致后，重新签订租赁协议。

五、1. 房屋租金：按人民币 16 元/m²/月计算（不含税费净价）；合同期间内房租单价不变；房屋租金总金额为：5705726.4 元。

2. 房屋租金支付方式：本协议签订之日支付现金 105726.4 元；2014 年 10 月 31 日前转账支付 3000000 元；2014 年 11 月 10 日前转账支付 2600000 元。

3. 在租赁期内，原则上甲方不得将该房屋出售给第三方；如出售乙方享有优先购买权。因甲方出售或转让房屋等原因，导致乙方租金费用增加或经济损失的，由甲方承担赔偿责任。

4. 乙方支付给甲方 2 万元整人民币作为押金，合同期满或解除时，乙方结清物业费、水、电、燃气等耗能费用后，甲方应当将押金全额退还给乙方（无息）。

六、租赁期间，因房屋产权产生的税费由甲方依法交纳。除双方另有约定外，如果发生政府有关部门征收本协议中未列出项目但与该房屋有关的费用，应由甲方负担。因乙方自身经营活动而产生税费由乙方承担。水、电、燃气、物业费等相关费用，由乙方自行承担。

七、1. 甲方依法履行承租期间的房屋主体结构安全修缮责任，日常维修乙方负责（因乙方经营不善及过错行为导致的除外）。

SK. T. 111

2. 中央空调外机等设施设备不影响楼宇美观，就近存放位置由乙方负责，取得甲方认可，并不得影响其他业主的相邻权。甲乙双方共同协调排除相邻各方干扰。

3. 房屋周围的地面停车位，乙方可以根据经营需要进行相应管理和规范，作为顾客免费停车使用，但应注意卫生和整洁。

八、1. 租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本协议对新的房屋所有权人和乙方继续有效。

2. 在租期内乙方可以转租。

3. 上述租赁房屋外墙的楼宇广告权属甲方，乙方自用除外，但须经与甲方协商一致后安放。

九、1. 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除协议：

A. 甲方不能提供合法房产；

B. 甲方严重违约行为、导致乙方无法经营或经营严重受损的。

2. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除协议：

A. 未经甲方书面同意，改变本协议约定租赁房屋的用途；

B. 利用承租房屋长期仓储存放危险物品或进行违法犯罪活动；

C. 拖欠房租连续天数达 30 天以上的；

D. 损害房屋主体结构安全及实施其他严重损害甲方利益的行为。

3. 租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满三个月前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

十、1. 甲方在交付房屋时应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于

510 / MT1 - 12/1/215

能够正常使用状态;

2. 乙方应于房屋租赁期满后, 所有不动产全部归甲方所有;

3. 乙方交还甲方房屋应当保持房屋及原有甲方的设施、设备的正常使用状态, 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;

4. 房屋租赁期满, 又未达成续租协议, 乙方应保证固定装修及固定添附物的正常使用并移交甲方, 甲方无需另行支付费用, 如乙方违约, 甲方有权追缴或要求乙方赔偿相应损失。

十一、1. 甲方逾期不能提供本合同约定的房屋, 应支付乙方本协议当年租金 15% 的违约金;

2. 甲方违反本协议约定, 提前收回房屋的, 应赔偿乙方的直接损失人民币壹仟伍佰万元, 并要求甲方支付合同约定总租金的百分之三十作为违约金。

十二、租赁期满, 乙方应如期交还该房屋, 乙方逾期归还, 则每逾期一日, 应参照租金标准支付房屋占用费。

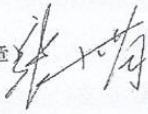
十三、1. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋, 使甲、乙双方造成损失的, 互不承担责任; 拆迁补偿属于装潢和乙方投入的设备补偿款应归乙方所有;

2. 因上述原因终止协议的, 租金按照实际使用实际计算, 不足整月的按天数计算, 多退少补。

十四、本协议项下发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 依法向房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

十五、本协议及附件一式四份，由甲方双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）



乙方



于二〇一四年七月一日签订