

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《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，遵循合法、科学、客观、公正的原则，在合理的假设下，对上海市宝山区淞桥东路111号1618室房地产市场价值采用比较法及收益法进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象为上海市宝山区淞桥东路111号1618室，位于“联合滨江大厦”内。根据《上海市房地产登记簿》显示，估价对象权利人为李■、周■共同共有，估价对象的土地性质为国有出让土地，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，钢混结构，竣工于2008年，建筑面积为91.3平方米。

二、估价目的

因浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第5593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该房地产提供价值参考。

三、价值时点

价值时点采用实地查勘期2015年1月9日。

四、价值类型

本报告提供的价格为估价对象（上海市宝山区淞桥东路111号1618室，土地用途为综合，房屋类型为办公楼，建筑面积为91.3平方米）在本报告全部限制条件下于价值时点（2015年1月9日）的市场价值。

五、估价结果

上海市宝山区淞桥东路111号1618室房地产于价值时点2015年

1月9日的市场价值为:

单位价格: 每平方米人民币壹万伍仟捌佰元

(RMB 15,800 元/平方米)

总 价 格: 人民币壹佰肆拾肆万贰仟伍佰元

(RMB 1,442,500 元)

上海国衡房地产估价有限公司
法人代表: 高幸奇
二〇一五年一月二十日



房地产估价补充报告

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[沪高法（2014）委房评第 2985 号]，于 2014 年 12 月 1 日至 2015 年 1 月 20 日对浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 5593 号一案所涉标的物上海市宝山区淞桥东路 111 号 1618 室进行了评估。我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2015）第 0017 号]中估价报告应用的有效期已过。

现我司受贵院委托，对估价对象进行重新评估，价值时点确定为 2017 年 12 月 4 日。截至价值时点，估价对象仍存在租约限制（详见《房地产估价报告》[编号：沪国衡估字（2015）第 0017 号]中附件六《上海市房屋租赁合同》）。本次评估已考虑租约限制对房地产价格的影响。估价结果如下：

上海市宝山区淞桥东路 111 号 1618 室房地产于价值时点 2017 年 12 月 4 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币壹万伍仟捌佰柒拾元

（RMB 15,870 元/平方米）

总价格：人民币壹佰肆拾肆万玖仟元

（RMB 1,449,000 元）

上海国衡房地产估价有限公司

2017 年 12 月 19 日

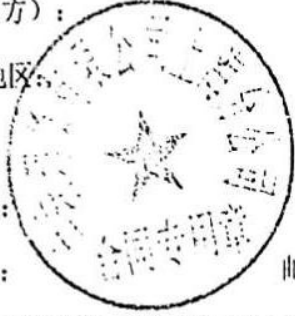


上海市房屋租赁合同

(出租方): 李 [redacted] 邮编: [redacted]

【法定代表人】: 联系电话: [redacted]
【法定】代理人: 联系电话: [redacted]

(承租方):
【地区】:
【地址】: [redacted] 邮编: [redacted]



【分证】【护照】【营业执照】号码: [redacted] 联系电话: [redacted]
【法定】代理人: 联系电话: [redacted]
【地址】: [redacted] 邮编: [redacted]

的其他承租同住人共 [redacted] 人, 姓名和公民身份号码情况如下:
姓名 公民身份号码

《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等法律、法规和规定, 甲、乙双方平等、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的房屋, 订立本合同。

出租房屋情况和租赁用途

甲方将座落在本市 宝山 【区】 【县】 淞桥东 路 【弄】 【新村】 111 【幢】 1618 室 (部位) 的房屋 (简称该房屋) 出租给乙方。该房屋【建筑面积】【使用面积】为 91.3 平方米, 房屋类型为 办公楼, 结构为 , 房屋用途为居住。签订本合同前, 甲方已向乙方出示【房地产权证, 编号: 056868】
 , 编号: 】, 并已告知乙方该房屋【已】【未】
押。

乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为居住使用, 并保证在租赁期间严格遵守国家和本市房屋使用和物业管理的规定。

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、设备状况约定的有关事宜, 由甲、乙双方在本合同补充条款中加以列明。甲、乙双方同意该附
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依据。

二条 交付日期和租赁期限

-1 甲、乙双方约定,甲方于 2014 年 8 月 25 日前向乙方交付该房屋,租赁日期自 2014 年 8 月 25 日起至 2019 年 6 月 30 日止。李锐

-2 租赁期满,乙方应如期返还该房屋。乙方需继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前 1 个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后,双方应重新签订租赁合同。

三条 租金、支付方式和限期

-1 甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米【建筑面积】【使用面积】租金为 (/) 元。月租金总计为 (人民币) 4500 元。(含税) (大写: 肆仟伍佰元拾角整)。上述租金在租赁期限内不变,如需变动,则应由甲、乙双方重新协商,并达书面协议。

-2 乙方应于【每月 15 日前】【13500.5】向甲方支付租金。逾期支付的,逾一日,则乙方需按日租金的 1 % 支付违约金。

-3 乙方支付租金的方式 转账。

四条 保证金和其他费用

-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,保证金为 1 个月的租金,即 (人民币) 4500 元。保证金收取后,甲方应向乙方开具款凭证。

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。

-2 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤、通信、空调、有线电视、 费用由【甲方】【乙方】承担。

上述费用外,其他费用均由另一方承担。

五条 房屋使用要求和维修责任

1 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 15 日内进行维修。其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,乙方应负责维修。

2 根据前款约定,应由甲方维修而逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担;

乙方负责维修而拒不维修的,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

3 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。甲方对该房屋及其附属设施进行检查、养护,应提前 15 日通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合。

4 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还应由【甲方】【甲方委托乙方】报有关部门批准后，方可进行。乙方增加的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

六条 房屋返还时的状态

1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期【届满之日】【届满后 5 日内】将该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按（人民币）2 平方米【建筑面积】【使用面积】向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

2 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，并相互结各自应当承担的费用。

七条 转租、转让和交换

1 租赁期内，乙方将该房屋部分或全部转租给他人，必须事先征得甲方的书面同意。但一间居住房屋，不得分割转租。乙方转租该房屋应与接受转租方订立书面的转租合同。

2 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。

八条 解除本合同的条件

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）该房屋占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）该房屋在租赁期间因不可抗力导致毁损、灭失的；

五）甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能在租赁期限内被处分，现被处分的。

六）_____。

2 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。违反合同一方，应向另一方按月租金的 1 倍支付违约金；给另一方造成损失，支付的违约金不抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

一）甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 日内仍未交付的；

二）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、危及乙方安全的；

三）乙方未征得甲方同意改变房屋居住用途，致使房屋损坏的；

四）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

房屋租赁合同登记备案证明。因甲方逾期未会同乙方办理登记备案影响乙方办理居住登记
的，乙方可按规定单独办理租赁信息记载。

11-3 本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，双方应按规定及时向原受理机构办
理变更、终止登记备案手续。因甲方未会同乙方办理登记备案或变更、终止登记备案的，所
引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

11-4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款为本
合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效
力。

11-5 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追究违约责任。

11-6 甲方联系地址：_____，邮编：_____；乙方联系地址：
_____，邮编：_____。甲、乙双方向前述对方联系地址以挂号信
方式邮寄法律文书的，即视为法律文书已经通知并送达对方。

11-7 本合同连同附件一式 2 份。其中：甲、乙双方各持一份，1【区】
【县】房地产交易中心或农场局受理处一份（办理登记备案或信息记载后，由社区事务受理
中心转交），以及 1 各一份，均具有同等效力。

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

甲方(名称)： 李 乙方(名称或名字)：

甲方【本人】【法定代表人】 乙方【本人】【法定代表人】

签署： 签署：

【委托】【法定】代理人签署： 委托【法定】代理人签署：

甲方盖章： 乙方盖章：

日期：2016年6月25日 日期：16年6月25日

签于：浦东， 签于：

B

经纪机构名称： 经纪人姓名： 经纪人执业证书号：

