

# 房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2018-03893 号

“青浦区青浦镇青赵路 751-757 号底层 ”

商业 房地产

( 房地产司法拍卖估价 )



**上海國城土地房地產估價有限公司**  
SHANGHAI GUOCHENG PROPERTY AND REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对青浦区人民法院受理的（2017）沪 0118 执 6646 号一案所涉标的物，范■ 拥有的青浦区青浦镇青赵路 751-757 号底层 商业 房地产进行了出租人权益价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产出租人权益价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：青浦区青浦镇青赵路 751-757 号

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

建筑面积：128.16 平方米；用途：商业；

土地使用权来源：转让；权属：产权

价值时点：2018 年 5 月 11 日

价值类型：出租人权益价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产出租人权益价值为：

总价：人民币叁拾肆万陆仟元整 (RMB34.6 万元)

地上建筑面积单价：人民币贰仟柒佰元整 (RMB2700 元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：龙浩

2018 年 8 月 29 日

# 上海市房屋租赁合同

(合同编号: 67854)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 范

承租方(乙方): 严

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》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的房地产事宜, 订立本合同。

## 一、出租房屋情况

### (一) 房屋基本情况

- 1、产证编号: 青2003008431
- 2、权利人: 范
- 3、房屋座落: 青浦区青浦镇青赵路751-757号(部位: 全部)
- 4、建筑面积: 128.16



(二) 甲方作为该房屋的 房地产权人 与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告诉乙方该房屋 已 设定抵押。

(三) 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、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为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。

青浦  
日期

## 二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋作为 商铺 使用, 并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二) 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。

### 三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定, 甲方于 \_\_\_ 日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2015年07月31 日起至 2035年07月31 日止。

(二) 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 \_\_\_ 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。

### 四、租金、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定, 该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) \_\_\_ 元, 月租金总计为(人民币) 1000 元(大写: 壹仟元整)。

该房屋租金 \_\_\_ 月内不变。自第 \_\_\_ 月起, 双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

(二) 乙方应于 \_\_\_ 向甲方支付租金。逾期支付的, 逾期一日, 则乙方需按日租金的 \_\_\_ %支付违约金。

(三) 乙方支付租金的方式: \_\_\_\_\_

### 五、保证金和其他费用

(一) 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 \_\_\_ 个月的租金, 即(人民币) \_\_\_ 元(大写: \_\_\_。)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。

(二) 租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、 \_\_\_ 等费用由 乙方 承担。其他有关费用, 均由 乙方 承担。

(三) 乙方 担的上述费用, 计算或分摊办法、支付方式和时间为: \_\_\_\_\_

### 六、房屋使用要求和维修责任

(一) 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 \_\_\_ 内进行维修。逾期不维修的, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担。

(二) 租赁期间, 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。乙方拒不维修, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 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。甲方对该房屋进行检查、养护, 应提前 \_\_\_ 日通知乙方。检查养护时, 乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

(四) 除本合同附件(三)外, 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 报有关部门批准后, 方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

## 七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外, 乙方应在本合同的租期 \_\_\_ 返还该房地产, 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) \_\_\_ 元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(二) 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, 并相互结清各自应当承担的费用。

## 八、转租、转让和交换

(一) 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外, 乙方在租赁期内, 需事先征得甲方的书面同意, 方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋, 不得分割转租。

(二) 乙方转租该房屋, 应按规定与承租方订立书面的转租合同。

(三) 在租赁期内, 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。

(四) 在租赁期内, 甲方如需出售该房屋, 应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

### 九、解除本合同的条件

(一) 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:

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 5、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分, 现被处分的。
- 6、 \_\_\_\_\_

(二) 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。违反合同的一方, 应向另一方按月租金的 \_\_\_ 倍支付违约金; 给另一方造成损失的, 支付的违约金不足抵付损失的, 还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后 \_\_\_ 日内仍未交付的;
- 2、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。
- 3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途, 致使房屋损坏的;
- 4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- 5、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- 6、乙方逾期不支付租金累计超过 \_\_\_ 个月的;
- 7、 \_\_\_\_\_

### 十、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的, 影响乙方正常使用的, 甲方应自交付之日起的 \_\_\_ 日内进行修复、逾期不修复的, 甲方同意减少租

金并变更有关租金条款。

(二) 因甲方未在该合同中告知乙方, 该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制, 造成乙方损失的, 甲方应负责赔偿。

(三) 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间, 非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按提前收回天数的租金的\_\_倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

(六) 租赁期间, 非本合同规定的情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按提前退租天数的租金的\_\_倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的, 不足部分则由乙方另行支付。

## 十一、争议解决方式

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\_\_种方式解决:

- (一) 提交青浦仲裁委员会仲裁;
- (二) 依法向人民法院起诉。

## 十二、其他条款

(一) 租赁期间, 甲方需抵押该房屋, 应当书面告知乙方, 并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前\_\_日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(二) 本合同自双方\_\_生效。双方约定, 自合同生效之日起\_\_日内, 按规定共同向房屋所在地街道、镇(乡)社区事务受理中心办理登记备案, 领取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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本合同连同附件一式\_\_份。其中：甲、乙双方各持一份，\_\_市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\_\_各一份，均具有同等效力。



# 补充条款

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

一  
卷  
終  
並

附 件 一

该房屋的平面图

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

## 附件二

该房屋合用部位的使用范围、条件和要求

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

---

### 附件三

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行  
装修和增设附属设施及设备的约定

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

---

## 附件 四

### 居间介绍、代理等中介服务情况

(粘贴线)

(骑缝章加盖处)

居间介绍的房地产经纪公司：(章  
)

居间介绍的房地产经纪公司：(章  
)

代理委托方：甲方 \_\_\_\_\_

代理委托方：甲方 \_\_\_\_\_

联系地址1： \_\_\_\_\_

联系地址2： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

房地产执业经纪人姓名： \_\_\_\_\_

房地产执业经纪人姓名： \_\_\_\_\_

房地产经纪人执业证书号： \_\_\_\_\_

房地产经纪人执业证书号： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

居间介绍、代理内容： \_\_\_\_\_

居间介绍、代理内容： \_\_\_\_\_



甲方（一）：范

乙方（一）：严

证件号：31  
11

证件号：33  
11

居住地址：青浦

居住地址：青浦

邮政编码：

邮政编码：

代理人：

代理人：

联系电话：18017150222

联系电话：18017150222

本人签章：范

本人签章：严

年 月 日 签于：

年 月 日 签于：



沪国估司（2020）190号

## 关于《房地产估价报告》的说明

上海市青浦区人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我公司对贵法院受理的（2017）沪0118执6646号一案所涉标的物（范江拥有的青浦区青浦镇青赵路751-757号底层商业房地产）进行了市场价值评估，并于2018年8月29日出具了房地产估价报告（编号：国城估字2018-03893号），评估结果如下：

估价对象建筑面积128.16平方米，于价值时点2018年5月11日的出租人权益价值为：

总价：人民币叁拾肆万陆仟元整（RMB34.6万元）

折合地上建筑面积单价：人民币贰仟柒佰元整（RMB2700元/平方米）

现因贵法院要求，为配合案件执行的需要，结合近期房地产市场的变化，经我公司综合分析认定，估价对象于价值时点2020年10月23日的出租人权益价值为：

总价：人民币肆拾贰万伍仟元整（RMB42.5万元）

折合地上建筑面积单价：人民币叁仟叁佰元整（RMB3300元/平方米）

本说明使用期限为一年，即自2020年10月23日至2021年10月22日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十三日



地址：上海市黄浦路99号（上海滩国际大厦）22楼

ADD: 22F, No.99 Huangpu Road, Shanghai (Shanghai Bund International Tower)

电话/TEL: 021-56660607 传真/FAX: 021-63830085

网址: <http://www.shgcp.com>