

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市静安区人民法院受理的（2014）闸执字第 1326 号一案所涉及的估价对象上海市静安区晋元路 228 弄华祺苑 15 号 302 室及 30 号地下 1 层车位 86 室，房屋类型为公寓、其他，建筑面积合计 179.32 平方米（其中，房产建筑面积 142.01 平方米，车库建筑面积 37.26 平方米），钢混结构，共 19 层，2002 年竣工的房地产进行估价，为人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 4 月 25 日的房地产市场价值为人民币 874.43 万元，大写：人民币捌佰柒拾肆万肆仟叁佰元整。详细评估结果见下表：

币种：人民币

估价方法及结果		比较法测算结果	估价结果
估价对象及结果			
晋元路 228 弄 15 号 302	总价（万元）	856.43	856.43
	单价（元/m ² ）	60308	60308
30 号地下 1 层车位 86	总价（万元）	18	18
	单价（元/m ² ）	4831	4831
合计	总价（万元）	874.43	874.43

特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一六年五月六日起至二〇一七年五月五日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一六年五月六日

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：徐玲

承租方（以下简称乙方）：张义海

第一条 甲方将坐落在上海市普陀区228号15号302室的房屋出租给乙方作（居住/商住/经营）使用。其建筑面积以产证为准，带办公家具出租。

第二条 租赁期限 租赁期共 6 年，甲方从2012年 11 月 26 日起将出租房屋交付乙方使用，至 2018 年 11 月 25 日收回。

第三条 租金和租金交纳期限、税费和税费交纳方式

甲乙双方议定月租金 壹万 元整。从借款贰佰万利息中抵扣合同期满后未还款的，租赁期自动延长6年

第四条 租房押金

- 1、甲方应于租赁关系解除后，确认乙方迁空、点清，交还房屋及设施并付清所有应付费用后，当天将押租保证金元息退还给乙方。
- 2、因乙方违法本合同的规定而产生的违约金、损坏赔偿金以及所欠的租金等费用，甲方可在押租保证金中扣除，不足部分乙方必须在接到甲方付款通知后十天内补足。

第五条 甲方义务

- 1、甲方须按时将房屋及其附属设施交付乙方使用。
- 2、房屋设施如因自然或灾害受到损害时，甲方有修缮的责任并承担相应的费用。
- 3、甲方应确保所出租的房屋享有出租的权利，如在租赁期内，该房屋发生所有权的全部或部分的转移、设定他项物权或其他影响乙方利益的事情时，甲方应在此项事情发生之日起五天内通知乙方，并保证所有权人、他项权利人、或其他影响乙方权益的第三者，能继续遵守本合同所有条款，反之如乙方权益因此遭受损害，甲方应负赔偿责任。
- 4、如乙方没有按时缴纳水电煤等杂费，由甲方负责监督催交，如乙方仍未交的，甲方有权终止本协议。

第六条 乙方义务

- 1、乙方应按合同的规定按时支付租金、押租保证金及其他各项应付费用。
- 2、乙方经甲方同意，可以在承租房内进行装修和添置设施。租赁期满后，乙方可将添置的可拆运的动产部分自行拆运。并保证不影响房屋的正常使用。
- 3、未经甲方同意，乙方不得将承租的房屋转租和分租，并爱护使用租赁的房屋，如因乙方的过失或过错致房屋和设施收到损坏，乙方应付赔偿责任。
- 4、乙方应按本合同约定合法使用租赁房屋，不得擅自改变使用性质，不应存放危险物品，如因此发生的损坏，乙方应承担全部责任。
- 5、乙方不得在房屋内从事任何违法活动，否则将承担一切责任。
- 6、乙方应承担租赁期内所使用的（水、电、煤气、有线电视、保安保洁、电话）等费用，并按时如期缴纳，并把缴纳单据保存，以便查证。

第七条 合同终止和解除的规定

- 1、甲乙双方任何一方如需终止合同或期满延长合同，均应提前一个月通知对方；乙方如需继续承租上述物业，应与甲方协商，另行签订合同。
- 2、租赁期满后，乙方应当天内将承租的房屋交还甲方。如有留置任何物品，在未取得甲方谅解之下，

均视为放弃，任凭甲方处置，乙方决无异议。


3、本合同经双方签字后立即生效，未经双方同意，不得任意终止。如有未尽事宜，甲乙双方可另行协商。

第八条 违约处理

- 1、甲乙任何一方如未按本合同条款履行导致中途终止本合同，并且过错方又未征得对方谅解时，则视为违约，双方同意违约金为壹个月的房租费。
- 2、本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向人民法院起诉。

第九条 其他

- 1、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。
- 2、甲乙双方如有特殊事项，可在本款中另行约定。

出租方：徐玲
出租方：

承租方：张文涛
承租方：

2012年11月26日

收条