

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对普陀区人民法院受理的（2017）沪 0107 执 1488 号一案所涉标的物，徐耀明、张慧珍 拥有的静安区共和新路 3699 号 518 室办公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：静安区共和新路 3699 号 518 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区（楼宇）名称：共和国际商务广场；

建筑面积：151.61 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：转让；权属：产权

价值时点：2017 年 4 月 17 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：人民币叁佰零伍万玖仟元整 (RMB305.9 万元)

地上建筑面积单价：人民币贰万零壹佰捌拾元整 (RMB20180 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：余晔涵

2017 年 5 月 3 日

房屋租赁合同

出租方 (以下简称甲方): 张慧珍 联系电话: 13818625553

承租方 (以下简称乙方): 易帆 联系电话: 15000571089

身份证号: 360124199208025717

据有关法律、法规规定, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 甲、乙双方就下列房屋的租赁事宜达成如下协议:

1、甲方将坐落于 上海市共和新路3699号A518室 的房屋 (以下简称该房屋) 出租。该房屋用途为办公用房, 建筑面积为 151.62 平方。除双方另有约定外, 乙方不得任意改变房屋用途。

2、该房屋租赁期限自 2017 年 1 月 15 日至 2018 年 1 月 14 日止。

3、该房屋租金为人民币每月 壹万叁仟元整 13,000 元整。租赁期间, 如遇到市场变化, 双方可另行协商调整租金。租金按 季度 结算, 在租期到期前 10 日乙方向甲方缴纳。

4、乙方应向甲方缴纳房屋押金人民币 壹万壹仟元整 11,000 元整, 合同到期终止时, 乙方向甲方结清有关费用后, 退还乙方。若乙方中途退房或因乙方责任终止合同, 押金不退。

5、租赁期内该房屋的门、窗、水、电等有关设施如有损坏, 乙方应负责修理或照价赔偿。乙方不得随意改变或增设其它设施, 须在甲方同意后乙方才可改变或增加有关设施。乙方增设的设施在退房前, 除另有约定外, 甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

6、租赁期间, 以下有关费用由乙方向所在地物业或甲方缴纳 (须提前 5 日), 无故欠费房东有权收回房屋。

空调费: 空调表底数 高风 中风 低风 。

电 费: 电表底数 每度 1.26 元结算; 物业费: 每平方每月 12 元。

在租赁期, 如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用, 均由乙方支付。

7、因乙方责任终止合同的约定。

乙方有下列情形之一的, 甲方可终止合同并收回房屋, 造成甲方损失, 由乙方负责赔偿:

- 1) 擅自将承租的房屋转租的;
- 2) 擅自将承租的房屋转让、转借他人或擅自调换使用的;

3) 擅自拆改承租房屋设施、结构或改变承租房屋用途的;

4) 拖欠租金或有关费用达 10 日的;

5) 利用承租房屋进行违法活动或损害公共利益的;

6) 故意损坏承租房屋的;

7) 乙方生活习惯 (喧哗吵闹、酿酒、赌博等其他未列出的不良行为) 影响他人正常生活的。

8、租赁期间,任何一方提出终止合同,需提前 1 个月书面通知对方,经双方协商后签订终止合同书,在终止合同书签订前,本合同仍有效;如任何一方协商不成即按合同办事。

如因国家建设、征用拆迁搬迁或不可抗力因素情形,甲方必须终止合同时,一般应提前壹个月书面通知乙方。在乙方结清有关费用后,甲方退还乙方剩余租金和押金,乙方其他的经济损失甲方不予补偿。

若乙方未提前 1 个月书面通知甲方,就提前终止合同,乙方搬出前必须向甲方结清有关费用。剩余租金和押金甲方不再退还乙方,甲方有权即时出租。

9、因不可抗力原因导致该房屋毁损或造成损失的,双方互不承担责任。

10、本合同未尽事宜,由甲、乙双方另行议定,并签定补充协议。补充协议与本合同不一致的,以补充协议为准。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照国家有关法律、法规执行。

本合同连同附件共 2 页,一式贰份,甲、乙双方各执一份,均具有同等效力。

补充条款:

1、租金到期前必须提前 10 日交付,拖欠租金至租金到期达 10 日,无任何正当理由的房东有权收回房屋,处理相关办公物品,不承担任何法律责任。

2、租期壹年,付三押一,物业费及其它费用由乙方交付。

3、租赁期内如果房屋发生不可抗拒的理由或特殊情况发生时,双方经协商后可以解除合同,不承担违约责任。

甲方 (签字/盖章): 张慧珍

乙方 (签字/盖章):



2017年1月15日