

上海市青浦区徐泾镇徐盈路 158 弄 383 号 2\_3 层  
陆■■■、李■■■所属国有出让住宅  
涉执房地产处置司法评估报告

评估·投资·咨询



## 致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市青浦区徐泾镇徐盈路 158 弄 383 号 2\_3 层陆■■■、李■■■所属住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零二二年一月十八日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----

**估价对象：**本次评估范围为上海市青浦区徐泾镇徐盈路 158 弄 383 号 2\_3 层陆■■■、李■■■所属住宅房地产，建筑面积 205.75 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

**价值时点：**二零二二年一月十八日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

**估价对象的市场价值为：**RMB1050 万元（取整）

**大写：**人民币壹仟零伍拾万圆整

**折合房地产单价为：**RMB51,033 元/m<sup>2</sup>（取整）

**大写：**人民币每平方米伍万壹仟零叁拾叁圆整

**特别提示：**

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零二二年一月二十七日



# 物业租赁合同

出租方姓名：李 (以下简称“甲方”)

身份证号：

承租方姓名：王 (以下简称“乙方”)

身份证号：

甲乙双方就甲方愿意出租，乙方自愿承租物业之事宜，经双方协商一致，同意签订本物业租赁合同。

1. 租赁物业地址：青浦区徐泾镇徐盈路158弄383号(住宅)及青浦区徐泾镇徐泾西路31号(商铺) (以下简称“该物业”)

2. 租赁物业面积及用途：该物业为商住两用，底楼144.37㎡为经营使用，楼上205.75㎡为住宅使用(以房产证标注为准)。

3. 租约期限：租赁期限为10年，自2016年4月15日起至2026年4月14日止。

## 4. 租金及支付方式

该物业第一年租金为400000.00元(即人民币肆拾万元整/年)，其中商铺租金为30万元/年，住宅租金为10万元/年，自第三年起按照第一年租金呈每年5%递增，满五年后按照当地市场租赁价格重新调整签订，乙方应于每年4月15日之前以现金或转账方式支付年度租金(先付后租)。

5. 物业管理费：按照有关规定之金额及方法由甲方支付。

6. 公用事业费：水费、电费、燃气费、停车费、宽带月租费、有线电视费等费用由乙方自理。

7. 保证金：于本合同签订之日，乙方以现金方式支付甲方保证金，相当于壹个月租金，即400000.00元(即人民币肆拾万元整)。

## 8. 乙方之义务

8.1 租约期内，物业内所有设施、设备、家具、家电、煤气均由乙方



按账单如期支付，电话费、停车费、宽带费、有线电视费等费用由乙方按每月账单支付。

8.2 乙方须按上述合同约定条款如期交付承租保证金及物业租金，如乙方逾期不付，需向甲方缴纳滞纳金，滞纳金每日按年租金百分之零点五（0.5%）计收，逾期超过十五天的，视为乙方自动退租，甲方有权收回该物业并按本合同 8.11 条款赔偿。

8.3 乙方承租物业需按规定用途使用，不可用于规定以外或不合法用途。

8.4 未经甲方同意，乙方不得擅自将物业转租给第三方，或与第三方合租、分租。

8.5 该物业内之一切原设备及间隔，乙方需征得甲方同意方可更改或增减。

8.6 乙方不得在该物业内存储或制造销售法律之违禁物品，凡军火、火药、炸药、易燃及挥发性化工原料、危险物品等，均不得陈放至该物业内外，否则一切后果均由乙方承担。

8.7 乙方需正确使用该物业内甲方所提供之装置及设备。

8.8 乙方不得指使非甲方指定人员在预约时间进入该物业验视近况，或进行任何修理工程。

8.9 当租约期满或续约合同前一个月，乙方应允许甲方/代理人在预约时间内，带同租客检视该物业近况。

8.10 租约期内，乙方须自行负责该物业内之维修及浴室设备及家具等，如因乙方使用不当造成损坏，乙方需自行负责修复或赔偿，如自然损坏则由甲方负责。

8.11 租约期从乙方收到钥匙起，乙方如有损坏该物业，甲方有权扣除乙方之保证金作为违约金。

8.12 租约期满，乙方须于租约期结束前一个月前以书面形式通知甲方，以便甲方安排租客入住。如乙方不通知甲方，则视为乙方同意续约。

8.13 乙方需全面遵守本租赁合同内之各项条款，如有违反，乙方需承担违约责任。

## 9 甲方之义务

9.1 租约期内，甲方不得提前终止本合同，如有违反，甲方需承担违约责任。



金外，还应支付等额保证金金额给乙方作为赔偿及乙方相应装修费用。

9.2 如租约期满双方不再续约，在乙方结清该物业所有公共事业费用，且经甲方验收房屋及屋内设施无人为损坏后，甲方应在退房当日退还乙方全额保证金（不计利息）。

9.3 于租约期满时，乙方未能及时收到该物业相关公共事业费用账单时，应按照实际抄表数或使用额折合现金予甲方代为支付（如水、电、煤气等）。

9.4 甲方需负责该物业之物业维修费，如房屋交付初期之屋顶、天花、墙壁、水电煤管道线路设施等（乙方自行装修之维修费用除外），在乙方提出需检修且经甲方确认后，甲方应承担修理，如甲方不能及时修理时，乙方可自行安排修理，出具修理费用凭证交由甲方承担。

9.5 因不可抗力（如地震、风暴、洪水、战争等）造成双方损失的，双方均不承担任何责任。

9.6 本合同签订后，双方至该物业现场共同视察并清点物业内设备、家具等，拟定清单作为本合同附件。

9.7 在乙方入驻该物业两个月内，如物业内设备出现重大自然损坏致使乙方不能正常经营使用的，乙方有权提出退租，且甲方需全额退还所剩租金及保证金。

10. 租约期内，甲方有权将该物业出售给第三者（但甲方需提前通知乙方，在同等条件下乙方享有优先购置权），本合同对购得该物业之新业主仍然有效，所有适之于甲乙双方的条款，同样适用于新业主和乙方。

11. 本合同之乙方指签约人及其合法承办人，如属团体性质，则指团体之全部负责人及其合法承办人。

12. 如有任何通告，经邮局挂号或由速递公司速递由该物业内之成人收受。

13. 本合同之附件及补充条款与本合同具有同等法律效力，具有同等法律效力；双方均应严格按照合同之条款执行，如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，可交由该物业所在地仲裁机关来仲裁。


14. 本合同一式贰份，双方各执一份，自双方签字之日起生效。

MA 100



(本页为签字页，无正文)

甲方(签字):

乙方(签字):

代理人:

代理人:

身份证号:



身份证号:



日期:

2016.4.7

日期:

2016.4.7