



—— **估价报告编号：**
北京首佳（2019）估字第 FC20190102434 号

—— **估价项目名称：**
北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层（4）-4-7 住
宅房地产财产处置鉴定评估

—— **估价委托人：**
北京市平谷区人民法院

—— **房地产估价机构：**
北京首佳房地产评估有限公司

—— **注册房地产估价师：**
伍静萍（注册号：1120080064）
杨海娟（注册号：1120110042）

—— **估价报告出具日期：**
二〇一九年五月二十二日



**涉执房地产处置
司法评估报告**



■ 地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座七层
■ 联系电话/客服电话：010-58930818 400-106-0166

致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京市平谷区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于北京市平谷区平谷镇建设街丙5号楼4层(4)-4-7住宅房地产【证载规划用途为住宅，证载房屋总建筑面积为160.86平方米】在现状利用条件下的价值水平进行了评估，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。

根据贵方提供的《房屋所有权证》(证号：X京房权证平字第034839号)及《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[(2018)京0117执3239号]，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况如下：

估价对象一览表

序号	楼号	坐落	房屋所有权人	建筑面积 (M ²)	规划用途	建筑结构	总楼层	所在层	土地使用权取得方式	备注
1	丙5	平谷区平谷镇建设街丙5号楼4层(4)-4-7	陈海龙	160.86	住宅	混合	6	4	有偿(出让)	—

价值时点：2019年4月29日

价值类型：市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年4月29日的估价结果如下：(币种：人民币)

房地产市场价值总价：216.68万元

大写金额：贰佰壹拾陆万陆仟捌佰元整

综合楼面单价：13470元/平方米

特别提示 (Special Notice)：

根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院说明函》[(2018)京0117执3239号]：贵公司只需评估估价对象在价值时点的市场价值，无需考虑租赁及租金问题。故本次估价结果未考虑上述租赁情况的影响。

根据估价委托人提供的《北京市房屋租赁合同》，估价对象已经出租，租赁期限为2017年5月11日-2020年5月31日，至价值时点，全部租赁费用一次性支付完。应估价委托人要求，估价人员对自价值时点至租赁期结束的合同租金及利息金额进行了测算，为人民币27696元(即 $75000 \times 1.09 \div 3 \times (1 + 1.5\%)^{1.09} = 27696$ 元；剩余租赁期限：自价值时点2019年4月29日起至租赁期限截止日2020年5月31日止为1.09年；中国人民银行一年期存款利率：1.5%)。在此提请报告使用者注意。

(续下页)

(此页无正文)

北京首佳房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年五月二十二日



目录
Contents

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	19
六、价值类型.....	19
七、估价原则.....	19
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	25
十、估价结果.....	26
十一、注册房地产估价师及其他估价人员.....	26
十二、实地查勘期.....	26
十三、估价作业期.....	26
附件.....	27

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、因被执行人不予配合，估价委托人未安排注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，注册房地产估价师伍静萍和估价人员申玉兰已于二〇一九年四月二十九日从外围对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
伍静萍	1120080064		2019年5月22日
杨海娟	1120110042		2019年5月22日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(六) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

(七) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(八) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(九) 根据估价委托人及当事人提供的资料及介绍,至价值时点,估价对象不存在除背离事实假设外的其他他项权利。

(十) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十一) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十二) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(十三) 注册房地产估价师伍静萍和估价人员申玉兰已于2019年4月29日对估价对象进行了外围实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。根据《北京市平谷区人民法院说明函》【(2018)京0117执3239号】:价值时点为完成估价对象实地查勘之日,故本次估价的价值时点确定为2019年4月29日。

(十四) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋所有权证》(证号:X京房权证平字第034839号)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十五) 估价对象仅取得分户《房屋所有权证》，根据北京市权属登记操作惯例，分户房地产不强制办理分户《国有土地使用证》，但产权人拥有相应分摊的国有土地使用权，在此提请报告使用者注意。

二、未定事项假设

(一) 估价委托人提供的《房屋所有权证》以及其他资料均未记载估价对象的容积率，本次估价的容积率按估价对象所在区域的级别平均容积率为准。如上述条件发生变化，则估价结果需作相应调整。

(二) 估价委托人未能提供拖欠税费的情况，本次估价目的是为估价委托人财产处置参考价提供参考依据，故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

三、背离事实假设

(一) 根据估价委托人介绍，估价对象已被查封；根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(证号：X京房权证平字第 034839 号)和北京市平谷区不动产登记事务中心工作人员介绍，估价对象房地产已设定抵押他项权利，至本次价值时点，上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，故未考虑上述查封情况及抵押他项权利对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(二) 根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院说明函》[(2018)京 0117 执 3239 号]：贵公司只需评估估价对象在价值时点的市场价值，无需考虑租赁及租金问题。故本次估价未考虑上述租赁情况的影响。在此提请报告使用者注意。

(三) 估价委托人未能提供取得估价对象的原购置价及相关票据，故本次未考虑原购置价对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但因估价委托人未能提供，估价人员无法查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价人员曾于二〇一九年四月二十九日对估价对象进行了实地查勘，但由于估价委托人未能安排估价人员对估价对象室内进行查勘，在征询估价委托人意见后，估价人员对估价对象所在楼宇、楼道等外围情况进行了实地查勘；根据《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[(2018)京 0117 执 3239 号]：本次评估设定其室内装修情况为普通装修、朝向为南北，户型

结构为平面；且设定估价对象维护状况良好，能满足剩余使用年限内的正常使用要求。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(三) 估价对象的《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调研，结合估价对象的《房屋所有权证》的附表--《房屋登记表》载明估价对象测图日期为 1996 年 1 月 20 日，故本次评估设定估价对象建筑物的建成年份为 1996 年。本次估价以此为估价前提，如上述情况发生变化，则估价结果需作相应调整。

(四) 估价人员进行实地查勘时，估价对象入户门未装有门牌号，根据估价委托人介绍，实地查勘对象为本次估价对象北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层 (4)-4-7 房地产，在此提醒报告使用者注意。

(五) 估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》附图页，本次估价对象的平面布局及户型等情况以估价委托人介绍及估价人员调研为准。在此提请报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年五月二十二日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值，不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：北京市平谷区人民法院
地址：北京市平谷区建设西街 8 号
联系人：张振宇
联系电话：18600311205

二、房地产估价机构

名称：北京首佳房地产评估有限公司
住所：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层
法定代表人：熊光华
资质等级：一级
资质证书编号：建房估备字【2013】第 089 号
资质证书有效期：2018 年 4 月 4 日至 2019 年 9 月 21 日
营业执照注册号 (统一社会信用代码)：9111010872261133XK
联系人：申玉兰
联系电话：010-58930818

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(证号：X 京房权证平字第 034839 号)，估价对象为陈海龙所属的位于北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层 (4)-4-7 住宅房地产，建筑面积合计为 160.86 平方米，《房屋所有权证》证载规划用途为住宅，现状已出租。其所在项目四至为：东至建设街甲 5 号，南至建设街，西至建设街丁 5 号，北至北京市平谷中学。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备 (消防、强弱电、电梯等) 以及室内二次装修部分。

(二) 土地基本状况

估价对象产权人以有偿 (出让) 方式取得土地使用权，估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及相关资料，估价对象土地权益状况如下：

规划条件	规划容积率	——
------	-------	----

	建筑密度	—
	绿地率	—
	建筑限高	—
土地所有权	国家所有	
土地使用权	详见下表 (土地登记状况一览表)	
土地使用管制	—	
其他特殊情况	无	

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

土地基本状况一览表

坐落	平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层 (4) -4-7
四至	东: 建设街甲 5 号 南: 建设街 西: 建设街丁 5 号 北: 北京市平谷中学
面积 (平方米)	—
实际用途	城镇住宅用地
形状	长方形
地形	平原
地势	平坦
地质	地质环境条件复杂程度简单
土壤	壤土
土地开发程度	宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热, 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热和宗地红线内场地平整

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》, 估价对象建筑物权益状况如下:

房屋所有权状况	详见下表建筑物登记状况一览表	
共有情况	无	
用益物权设立情况	建设用地使用权	详见土地登记状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(证号: X 京房权证平字第 034839 号) 和北京市平谷区不动产登记事务中心工作人员介绍, 估价对象房地产已设定抵押他项权利, 至本次价值时点, 上述抵押他项权利尚未注销。	

租赁和占用情况	根据估价委托人提供的《北京市房屋租赁合同》，估价对象已经出租，租赁期限为 2017 年 5 月 11 日-2020 年 5 月 31 日。根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院说明函》[(2018)京 0117 执 3239 号]：贵公司只需评估估价对象在价值时点的市场价值，无需考虑租赁及租金问题。故本次估价未考虑上述租赁情况的影响
查封等形式限制权利情况	根据估价委托人介绍，估价对象已被北京市平谷区人民法院查封
权属清晰情况	清晰

估价委托人未能提供拖欠税费的情况，本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估未考虑拖欠税费的权利状况对估价结果的影响。

建筑物登记状况一览表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落		登记时间	房屋性质	建筑面积 (M ²)	备注
X 京房权证平字第 034839 号	陈海龙	平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层 (4) -4-7		2014-05-22	——	160.86	——
楼号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	规划用途	使用用途	
丙 5	6	4	(4) -4-7	混合	住宅	住宅	

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

估价对象位于北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层 (4) -4-7 房地产，项目四至为：东至建设街甲 5 号楼，南至建设街，西至建设街丁 5 号，北至北京市平谷中学。

建筑物基本情况一览表

公共部分	结构形式	平层	建筑类型	板楼
	外立面装饰	涂料		
	楼道装修	水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白		
	层户数	一层 2 户	供暖	市政供热
	门禁系统	无	供气	市政供气
	安全及消防监控	有	热水	无
	其他	无		
户内部分	所在楼层	4 层	使用状况	出租
	现状用途	住宅	景观	无
	户型	未进入 (根据估价人员调研，估价对象同一单元不同楼层的户型为 4 室 1 厅 1 厨 2 卫)	临街状况	临支路
	采光、通风情况	未进入		
	各房间朝向	未进入，根据《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》：房屋朝向为南北朝向	维护保养及成新状况	一般
各个房间装修情况描述	未进入，根据《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》：房屋装修为普通装修			
小区状况	居住小区楼宇构成	板楼	容积率	——
	交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	无
	小区封闭性	开放式		

物业公司有无	—	物业费标准	—
车位状况	甬道	其他	—

(四) 他项权利设立情况

①根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(证号: X京房权证平字第 034839 号)和北京市平谷区不动产登记事务中心工作人员介绍,估价对象房地产已设定抵押他项权利,至本次价值时点,上述抵押他项权利尚未注销。因本次估价为估价委托人确定财产处置参考价提供参考,故未考虑上述抵押他项权利对估价结果的影响。

②根据估价委托人提供的《北京市房屋租赁合同》,估价对象已经出租,租赁期限为 2017 年 5 月 11 日-2020 年 5 月 31 日。根据估价委托人提供的《北京市平谷区人民法院说明函》[(2018)京 0117 执 3239 号]:贵公司只需评估估价对象在价值时点的市场价值,无需考虑租赁及租金问题。故本次估价未考虑上述租赁情况的影响。

③根据估价委托人介绍,估价对象已被查封。

除此之外,未发现估价对象有其他他项权利记载。

(五) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

坐落与方位	估价对象所在楼栋位于北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼,位于平谷区西南部,新平北路与文化南大街交叉路口的东南方向,平谷中学附近。地处北京市平谷区社区级商业地价区段。
商业繁华度	估价对象位于北京市平谷区社区级商业中心,周边聚集了北京农商银行、中国邮政储蓄银行、北京银行、中国建设银行等多家银行,还分布有 7 天连锁酒店、维也纳酒店、金格林快捷酒店、北京兴亚旅馆等宾馆酒店,以及国泰百货(平谷店)、华业商厦、紫荆商城、青田侨乡超市、康康超市(建设街店)、两元起超市、北京京豫申百货店、东方家家超市等购物场所。
与重要场所(设施)的距离	估价对象距离国泰百货(平谷店)约 850 米,与平谷中学相邻,距平谷区妇幼保健院约 550 米。
朝向	详见估价对象物业外形、朝向及楼层一览表
楼层	
临街状况	估价对象南临建设街。

估价对象物业外形、朝向及楼层一览表

栋号	物业外形	栋朝向	栋总楼层	估价对象所在楼层
丙 5	长方形	南北	6	4

2. 交通状况

道路状况	估价对象一面临街。所临建设街道路等级为支路,双向两车道钢筋混凝土路面。
对内公共交通	估价对象 1 公里内无地铁站点;另距离最近的公交田园队站约 400 米,有平 7 路、平 14 路、平 15 路、平 1 路、平 17 路、平 20 路等公交线路通达于此。对内交通便捷度较差。
对外交通	估价对象距离北京东站火车站约 60 公里,距离新汽车站约 1500 米。对外交通便捷度较差。
交通管制	无交通管制
停车便捷度	估价对象所在楼栋临支路,人口密度与人流一般,周边停车数量有限,停车便捷度一般。

3. 外部配套设施状况

基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套较齐备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率较高。
------	--

生活配套设施	<p>估价对象 1 公里范围内分布有商业 (国泰百货 (平谷店)、华业商厦、紫翔商城、青田侨乡超市、康乐康超市 (建设街店)、两元超市、北京京豫申百货店、东方家家超市)、金融 (北京农商银行、中国邮政储蓄银行、北京银行、中国建设银行)、医疗 (平谷区妇幼保健院)、教育 (平谷区第三小学、北京实验学校、平谷三中、平谷区第六中学、平谷中学)、文化 (北京市平谷区工人文化宫、北京市平谷区文化馆平谷影剧院)、体育 (凌云功夫馆) 等公共服务设施, 公共服务设施完善度较优。</p>
--------	--

4. 周围环境状况

自然环境	<p>平谷区是北京市郊区区县之一, 位于北京市东北部, 区政府所在地距东直门 70 公里, 地理坐标为东经 116°55'—117°24', 北纬 40°02'—40°22'。西北与北京市密云县、西与顺义区接壤, 南与河北省三河市为邻, 东南与天津市蓟县、东北与河北省兴隆县毗连。境域东西长 35.5 公里, 南北宽 30.5 公里。地处燕山南麓与华北平原北端的相交地带, 东、南、北三面环山, 中间为平原谷地。平谷区总面积 1075 平方千米, 辖 15 镇 2 乡 1 个办事处, 275 个行政村, 共有人口 40 万。</p> <p>平谷区地貌由北部、东部、南部山地和中部、西南部平原两大地貌单元组成, 山区、半山区占四分之四, 平原占七分之二。平原分布于中部、西南部, 面积 344.94 平方公里, 为洪水冲积平原, 地势平坦, 海拔 20-100 米, 马坊镇小屯村北双泉地段海拔 11.2 米, 为全县最低点。平原地区水源充沛, 土壤肥沃, 为主要粮产区。</p> <p>气候属暖温带半湿润大陆性季风区, 四季分明。春季干旱多风, 夏季高温多雨, 秋季凉爽湿润, 冬季寒冷干燥。年平均最高气温 17.3°C。年均降水量为 644 毫米, 风向以北西风为主, 平均风向频率 9%, 多在 11-2 月。</p> <p>估价对象周围绿化率一般、空气质量一般、卫生条件基本符合要求、存在一定的噪音污染。</p>
人文环境	<p>平谷区独特的自然风光, 保存完好的古建筑, 投入巨资兴建的大批人文景观, 使平谷这块自古以来的旅游胜地, 焕发了更加诱人的光彩。素有“小北戴河”之称的金海湖, 湖水波光粼粼, 龙舟激浪, 湖边盘山巍峨, 耸入云霄。与古风犹存的黄崖关长城, 清幽典雅的避暑山庄, 规模宏大的清东陵形成一个大型综合文化风景旅游区。平谷区现有中学 31 所, 小学 102 所, 幼儿园 108 所, 聋哑学校 1 所, 职业高中 2 所, 私立高中 1 所, 在校生 69272 人。委直属教育机构 10 所, 包括农广校、电大、保健所、教科研中心、实验电教中心、仪器设备管理中心、教师培训中心、教育信息技术中心、普招办、成招办; 医疗卫生方面: 卫生系统单位共 36 个, 其中二级医院 4 个, 乡镇、城区社区卫生服务中心 18 个, 局直单位 13 个, 区医院所属自收自支单位 1 个。新型农村合作医疗政策进一步完善, 24 家医院和 86 个社区服务站推行随诊随报制度。区医院病房楼主体工程完工。</p> <p>估价对象位于平谷区平谷镇建设街丙 5 号, 周边有平谷区第三小学、平谷区第三中学、平谷区第六中学、平谷区中学等教育机构, 人文环境较好。</p>
景观	<p>估价对象位于平谷区平谷镇建设街丙 5 号, 无特别人文或自然景观。</p>

5. 区位状况分析

估价对象位于北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼。区域内住宅聚集度一般, 人口密度、人流量一般, 交通便捷度一般, 外部配套设施较完善, 且周边环境状况一般。因此, 估价对象的外部配套设施较完善因素均会对估价对象价值产生正面的影响。

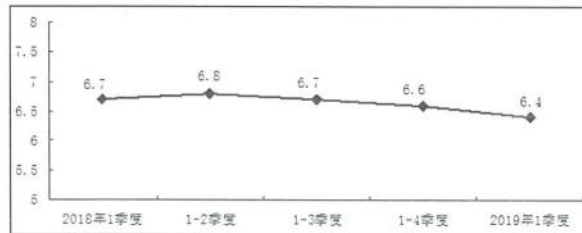
(六) 市场背景描述与分析

1. 宏观经济形势-2019 年第一季度北京市宏观经济形势

2019 年以来, 全市深入学习贯彻党的十九大精神, 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引, 坚持“稳中求进”工作总基调, 紧紧围绕新发展理念和首都城市战略定位, 按照推动高质量发展的要求, 深入推进供给侧结构性改革, 加强逆周期调节, 全市经济实现良好开局。

初步核算, 2019 年第 1 季度全市实现地区生产总值 7409.6 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 6.4%, 增速低于上年全年 0.2 个百分点。分产业看, 第一产业实现增加值 15.0 亿元, 下降 6.4%; 第二产业实现增加值 1284.6 亿元, 增长 6.7%; 第三产业实现增加值 6110.0 亿元, 增长 6.3%。

2018 年以来地区生产总值累计增速 (%)



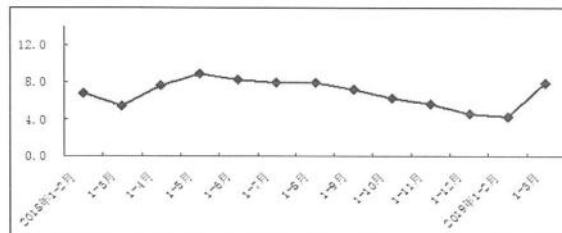
(1) 农业结构加快调整, 生态功能更加突出

全市继续推进农业结构调整, 都市型现代农业质量效益稳步提升, 传统农业持续收缩。1 季度, 设施农业亩均收入为 1.6 万元, 同比增长 20.8%; 观光园实现总收入 4.3 亿元, 观光园游客人均消费增长 5.4%。全市实现农林牧渔业总产值 38.4 亿元, 同比下降 5.0%, 但其中林业在新一轮百万亩造林工程带动下, 产值增长 46.3%, 农业生态功能继续加强。

(2) 工业生产增势良好, 新产品产量较快增长

1 季度, 全市规模以上工业增加值按可比价格计算, 同比增长 7.9%。重点行业中, 汽车制造业增长 13.8%, 电力、热力生产和供应业增长 10.5%, 计算机、通信和其他电子设备制造业增长 8.7%, 医药制造业增长 1.7%。新产品产量增长较快, 新能源汽车、智能电视产量分别增长 2.5 倍和 17.3%。

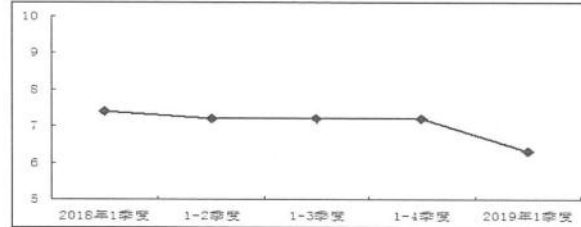
2018 年以来规模以上工业增加值累计增速



(3) 第三产业运行平稳, 优势行业发挥重要带动作用

1 季度, 全市第三产业增加值同比增长 6.3%。其中, 金融、信息服务、科技服务等优势行业对全市经济增长的贡献率合计达到 60.9%。金融业实现增加值 1333.9 亿元, 增长 7.7%; 信息传输、软件和信息技术服务业实现增加值 971.0 亿元, 增长 14.0%; 科学研究和技术服务业实现增加值 858.7 亿元, 增长 6.0%

2018年以来第三产业增加值累计增速

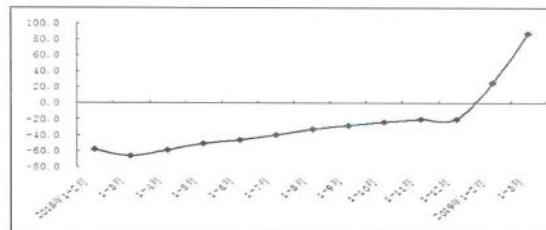


(4) 固定资产投资较快增长，保障性住房建设加快推进

1季度，全市固定资产投资(不含农户)同比增长16.9%。基础设施投资增长14.2%，房地产开发投资增长24.0%，民间投资增长13.6%。分产业看，第一产业投资下降33.5%；第二产业投资增长5.4%，其中高技术制造业投资增长11.0%；第三产业投资增长18.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长25.6%，文化、体育和娱乐业投资增长89.3%，租赁和商务服务业投资增长1.2倍，金融业投资增长22.9%。

1季度，全市商品房新开工面积370.9万平方米，同比增长1.4倍(上年同期下降52.7%)，商品房销售面积147.7万平方米，同比增长87.2%(上年同期下降66.0%)。

2018年以来商品房销售面积累计增速



1季度，全市保障性住房投资增长46.5%；新开工面积146.8万平方米，增长1.5倍，占全市商品房新开工面积的39.6%，同比提高1.3个百分点；销售面积63.0万平方米，增长2.2倍，占全市商品房销售面积的42.7%，同比提高18.0个百分点。

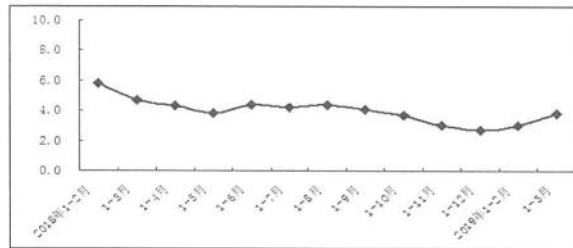
(5) 市场消费增势稳定，服务性消费贡献突出

1季度，全市实现市场总消费额6280.1亿元，同比增长6.8%。其中，实现服务性消费额3526.8亿元，增长9.2%，占市场总消费额的56.2%，较上年同期提高1.3个百分点，对总消费增长的贡献率达到74.5%。

实现社会消费品零售总额2753.4亿元，增长3.8%。其中，商品零售额2472.8亿元，增长3.5%；餐饮收入280.6亿元，增长6.9%。商品零售额中，消费升级类商品增势较好。限额以上批发和零售业企业化妆品类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、通讯器材类零售额分别增长15.3%、15.1%、10.0%和9.3%。网上零售对社会消费品零售总额增长的拉动作用依然突

出,限额以上批发和零售业企业实现网上零售额 685.7 亿元,增长 25.2%。

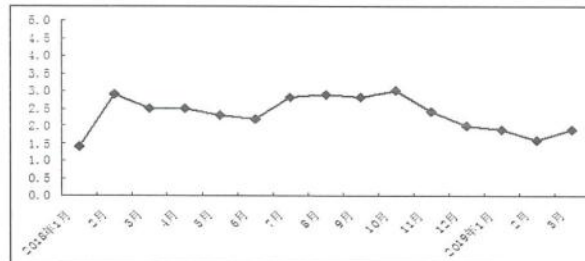
2018 年以来社会消费品零售总额累计增速



(6) 消费价格温和上涨,生产价格总体平稳

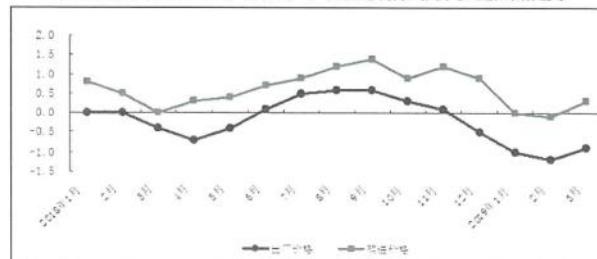
1 季度,全市居民消费价格同比上涨 1.8%。其中,消费品价格上涨 1.7%,服务价格上涨 1.9%。八大类商品和服务项目价格七升一降:食品烟酒类价格上涨 3.1%,衣着类价格上涨 2.7%,居住类价格上涨 2.2%,生活用品及服务类价格上涨 0.6%,教育文化和娱乐类价格上涨 3.1%,医疗保健类价格上涨 1.6%,其他用品及服务类价格上涨 1.4%,交通和通信类价格下降 3%。3 月份,居民消费价格同比上涨 1.9%,环比下降 0.4%。

2018 年以来居民消费价格当月同比涨跌幅度



1 季度,全市工业生产者出厂价格同比下降 1.0%,购进价格同比上涨 0.1%。3 月份,出厂价格同比下降 0.9%,环比持平;购进价格同比上涨 0.3%,环比持平。

2018 年以来工业生产者出厂、购进价格当月同比涨跌幅度



(7) 就业形势稳定,居民收入稳步增加

1 季度,全市城镇调查失业率为 4%,保持较低水平。

1 季度,全市居民人均可支配收入 17069 元,同比增长 8.3%,扣除价格因素,实际增长 6.4%。四项收入全部实现增长:工资性收入同比增长 8.8%,经营净收入同比增长 3.3%,财产净收入同比增长 3.8%,转移净收入同比增长 11.1%。

总体上看,1 季度全市经济开局良好,高质量发展稳步推进。但也要看到,宏观经济环境仍然较为复杂,发展不平衡不充分问题依然存在,供给侧结构性改革任务艰巨,经济下行压力仍然较大。下阶段,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻落实中央经济工作会议以及全国“两会”、市“两会”工作部署,坚持“稳中求进”工作总基调,狠抓各项工作落实落细,确保经济平稳健康发展。

2.相关政策简况

(1) 金融政策

时间	政策来源	要点
2016 年 2 月 2 日	中国人民银行	在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为 25%,各地可向下浮动 5 个百分点。
2017 年 3 月 17 日	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	居民家庭名下在北京市已拥有 1 套住房,以及在北京市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的,购买普通自住住房的首付款比例不低于 60%,购买非普通自住住房的首付款比例不低于 80%。通知提出,降低住房贷款期限,暂停发放贷款期限 25 年(不含 25 年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)。
2018 年 4 月 17 日	中国人民银行	为引导金融机构加大对小微企业的支持力度,增加银行体系资金的稳定性,优化流动性结构,中国人民银行决定,从 2018 年 4 月 25 日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点;同日,上述银行将各自按照“先借先还”的顺序,使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利(MLF)。中国人民银行将继续实施稳健中性的货币政策,保持流动性合理稳定,引导货币信贷和社会融资规模平稳适度增长,为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
2018 年 6 月 24 日	中国人民银行	从 2018 年 7 月 5 日起,下调国有大型商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这次降准有两方面内容:1、五家国有大型商业银行(工行、农行、中行、建行、交行)和 12 家股份制商业银行下调降准 0.5%,释放资金给 5000 亿,主要用来“债转股”。2、邮政储蓄银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行存款准备金下调 0.5%,释放的资金约 2000 亿,发放小微企业贷款。也就是累计释放的资金约 7000 亿。
2018 年 10 月 7 日	中国人民银行	中国人民银行决定,从 10 月 15 日起,下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率 1 个百分点。
2019 年 1 月 4 日	中国人民银行	为进一步支持实体经济发展,优化流动性结构,降低融资成本,中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点,其中,2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点。同时,2019 年一季度到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

(2) 房地产政策

时间	政策来源	要点
2017年3月26日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》【京建发[2017]第112号】	1、商业、办公类项目(以下简称商办类项目)应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。2、开发企业新报建商办类项目,最小分割单元不得低于500平方米;不符合要求的,规划部门不予批准。3、开发企业新建的商办类项目,应当按照批准的规划用途建设、销售,违反规定的,规划国土、住建部门依法处理。4、开发企业在建(含在售)商办类项目,销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织。购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用,再次出售时,应当出售给企事业单位、社会组织。5、本公告执行之前,已售出的商办类项目再次上市交易时,可出售给企事业单位、社会组织,也可出售给个人,个人购买应当符合下列条件:(1)名下在京无住房和商办类房产记录的。(2)在申请购买之日起,在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。6、对规划用途为商办类的房屋,中介机构不得以任何方式宣传房屋可以用于居住。对违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途的中介机构,依法注销机构备案,直至吊销营业执照。7、商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。8、本公告发布之日起,开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的,一经查实,规划国土部门依法收回土地,商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。9、开发企业、中介机构违反本公告依法受到处理的处罚信息纳入本市企业信用信息系统。
2017年4月14日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》【京建发[2017]145号】	1、企业自持商品住房应全部用于对外租赁,不得销售。企业持有年限与土地出让年限一致,对外出租单次租期不得超过10年。2、住房城乡建设部门对企业违反本通知规定,将自持商品住房“以租代售”或通过其他方式变相销售的行为予以认定,并纳入“黑名单”,规划国土部门据此取消相关企业后续参与本市土地招拍挂资格,住房城乡建设部门对其开发资质予以降级或者注销。8、对自持商品住房承租人的监督管理,按照承租普通商品住房相关规定执行。
2017年8月28日	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。集体租赁住房出租,应遵守相关法律法规和租赁合同约定,不得以租代售。承租的集体租赁住房,不得转租。探索建立租金形成、监测、指导、监督机制,防止租金异常波动,维护市场平稳运行。《方案》中有两项内容需要着重强调:一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划,以存量土地为主,不占用耕地;二是发挥政府主导作用的同时,必须尊重农民集体意愿,统筹考虑农民集体经济实力,合理确定项目运作模式,维护权利人合法权益,确保集体经济组织自愿实施、自主运作。
2017年9月29日	北京市住建委等八个部门正式发布《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》	为加快发展本市住房租赁市场,规范住房租赁管理,推动建立购租并举的住房制度,促进房地产市场平稳健康发展,做出一系列通知;进一步完善住房租赁管理服务体制,多渠道增加租赁住房供应,加大住房租赁的金融支持,建立全市统一的住房租赁监管平台,依托住房租赁监管平台强化服务和监管,明确住房租赁行为规范,维护当事人合法权益,规范房地产经纪服务行为,促进住房租赁企业规范发展,加强住房租赁个人信息保护,加强对网络交易平台的监管。
2017年9月30日	北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和国土资源管理委员会 关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通知	为深化本市住房供给侧结构性改革,完善住房供应体系,规范共有产权住房建设和管理,满足基本住房需求,根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保[2014]174号),市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。1、各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地,用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中,满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。2、共有产权住房户型以中小套型为主,套型设计功能布局

时间	政策来源	要点
		合理,有效满足居住需求。3、共有产权住房项目的销售均价,应低于同地段、同品质普通商品住房的价格,以项目开发建设和适当利润为基础,并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。开发建设单位依据销售均价,结合房屋楼层、朝向、位置等因素,确定每套房屋的销售价格,价格浮动范围为±5%。4、共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的,不允许转让房屋产权份额,因特殊原因确需转让的,可向原分配区住房城乡建设委(房管局)提交申请,由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的,可按市场价格转让所购房屋产权份额。

3.当地房地产市场总体状况-2019年1季度北京市房地产市场运行情况

(1) 房地产市场建设情况

2019年第1季度,全市房地产开发企业房屋新开工面积为370.9万平方米,同比增长1.4倍。其中,住宅新开工面积为228.4万平方米,增长1.2倍;办公楼为3万平方米,下降26.8%;商业营业用房为11.3万平方米,增长2.8倍。

全市房屋竣工面积为119.5万平方米,同比下降35.9%。其中,住宅竣工面积为75.8万平方米,下降11.7%;办公楼为2.5万平方米,下降91.2%;商业营业用房为4.6万平方米,下降83%。

(2) 房地产市场销售情况

1季度,全市商品房销售面积为147.7万平方米,同比增长87.2%。其中,住宅销售面积为122.4万平方米,增长1.3倍;办公楼为8.3万平方米,增长16.9%;商业营业用房为7.1万平方米,增长18.3%。

(3) 房地产开发企业到位资金情况

1季度,全市房地产开发企业到位资金为1243.4亿元,同比下降3.1%。其中,国内贷款为410.1亿元,下降14.9%;自筹资金为315.6亿元,增长4.7%;定金及预收款为411.9亿元,增长28.1%。

4.当地同类房地产市场状况-北京市住宅市场分析

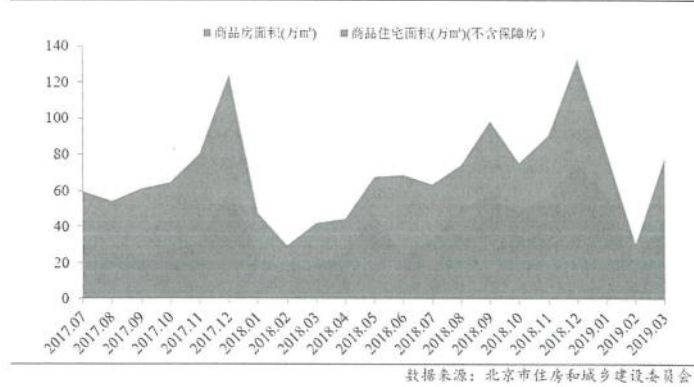
(1) 2019年一季度新建商品住宅(不含保障房)成交面积124.71万m²,环比下降31.10%,同比上涨109.69%。

一季度,全市新建商品房成交面积为191.08万平方米,环比下降36.15%,同比上涨60.86%;全市新建商品房成交套数为21224套,环比下降28.71%,同比上涨64.53%。其中,新建商品住宅(不含保障房)成交面积为124.71万平方米,环比下降31.10%,同比上涨109.69%;新建商品住宅(不含保障房)成交套数为10278套,环比下降28.08%,同比上涨98.19%。

其中3月份,全市新建商品房成交面积为78.53万平方米,环比上涨156.55%,同比下降4.67%;全市新建商品房成交套数为8660套,环比上涨141.70%,同比下降99.00%。其中,新建商品住宅(不含保障房)成交面积为46.14万平方米,环比上涨124.85%,同比上涨138.70%;

新建商品住宅(不含保障房)成交套数为3907套,环比上涨120.98%,同比上涨135.50%。

图1 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅(不含保障房)成交面积

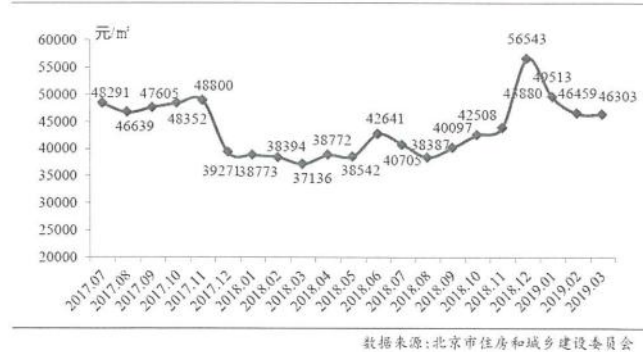


(2) 2019年一季度新建商品住宅(不含保障房)均价47823元/㎡,环比下降1.92%,同比上涨25.39%。

一季度全市新建商品住宅(不含保障房)均价为47823元/平方米,环比上月的48757元/平方米下降1.92%,比去年同期的38140元/平方米上涨25.39%。

其中3月份,全市新建商品住宅(不含保障房)均价为46303元/平方米,环比上月的46459元/平方米下降0.34%,比去年同期的37136元/平方米上涨24.68%。

图2 新建商品住宅(不含保障房)平均价格



(3) 2019年3月新建商品住宅(不含保障房)供求比为2.28,短期市场供大于求

3月北京市新建商品住宅(不含保障房)供求比为2.28。3月份,商品住宅供给较上月增加,批准上市面积为105.01万平方米,环比上月28.76万平方米增长265.13%,同比上涨182.74%;需求也增加,销售面积46.14万平方米,环比上月20.52万平方米上涨124.85%,同比上涨

138.70%。

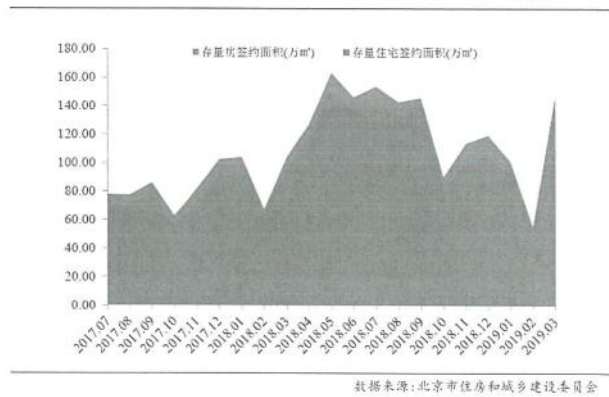
图3 去年同期以来新建住宅(不含保障房)供求情况



(4) 2019年一季度,存量住宅网签面积 281.60 万㎡,环比下降 1.87%,相比去年上涨 10.82%。

其中3月份,全市存量房网签面积为 147.46 万平方米,环比上涨 165.50%,同比上涨 41.61%,存量房网签套数为 17668 套,环比上涨 167.82%,同比下降 45.97%;其中,3月存量住宅网签面积为 137.16 万平方米,环比上涨 160.45%,同比上涨 42.04%;存量住宅网签套数为 16051 套,环比上涨 163.52%,同比上涨 43.88%。

图4 去年同期以来全市存量商品房和商品住宅网签面积



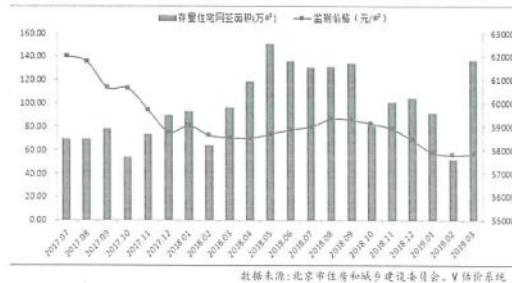
(5) 3月份存量住宅均价为 57798 元/平方米,环比上涨 0.07%,同比下降 1.20%

根据 V 估价系统对北京市 114 个住宅板块,共计 8687 个存量住宅小区监测,本月存量住宅均价为 57798 元/平方米,环比上涨 0.07%,同比下降 1.20%。

2019年3月,城六区中存量住宅均价最高的是西城区,监测均价为101973元/平方米,环比上涨0.2%;其次是东城区,监测均价为87504元/平方米,相比上月上涨0.2%;海淀区监测均价为75495元/平方米,相比上月无变化。

远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区(亦庄开发区),监测均价为44524元/平方米,环比下降0.4%;其次,通州区监测均价为37720元/平方米,环比上涨0.2%;远郊区县中均价最低的是平谷区,监测均价为20127元/平方米,环比下降0.8%,其次是密云区,监测均价为21136元/平方米,环比上涨0.2%。

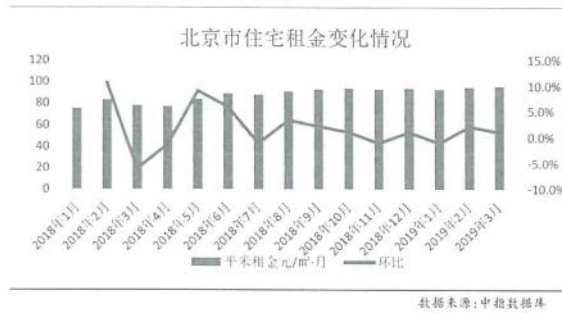
图5 去年同期以来全市存量住宅网签面积及监测均价



(6)3月份,北京住宅租赁市场月均租金为96元/㎡·月,环比上涨1.1%,套均租金8793元/套·月,环比上涨3.5%。

2019年3月份,北京市租金一居101元/㎡·月,二居86元/㎡·月,三居95元/㎡·月;就租金价格段占比来看,6000元以上价格段占比超过50%;从户型占比来看,两居室占比44.15%,排在首位,其次为一居室,占比28.55%。

图6 北京市住宅租金变化情况



2019年3月份,东城区、西城区、朝阳区平均租金位居前三位,分别为130元/㎡·月,128元/㎡·月和114元/㎡·月,排名后三位的为房山区、平谷区和怀柔区,月均租金分别为39元/㎡·月,35元/㎡·月和33元/㎡·月。

5. 估价对象市场前景分析

估价对象位于北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼, 居住社区成熟度一般。

估价人员对估价对象周边项目交易案例进行了调查, 估价对象周边项目二手售价在 12433-17343 元/平方米之间, 部分房地产售价情况详见下表:

项目名称	项目位置	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	建筑年代	室内装修	售价 (元/平方米)	备注
建设街丙 5 号楼	平谷区建设街丙 5 号楼	住宅	3	143	1996	精装修	17343	挂牌案例 (2019-4-30)
建设街丙 5 号楼	平谷区建设街丙 5 号楼 4 单元	住宅	6	160.86	1996	普通装修	12433	成交案例 (2019 年 2 月底)
太和东园 16 号楼	平谷区太和东园 16 号楼	住宅	3	97.81	2005	普通装修	16818	成交案例 (2019-1-17)
金谷园 14 号楼	平谷区金谷园 14 号楼	住宅	3	93.22	2001	简单装修	14053	成交案例 (2017-12-26)
平谷大街 59 号院 3 号楼	平谷大街 59 号院 3 号楼	住宅	2	106.5	2005	普通装修	16901	成交案例 (2018-12-30)

估价对象位于北京市平谷区建设街丙 5 号楼, 基础配套设施较好, 周边基础公共设施完善度较优, 随着周边区域可开发利用土地日渐减少, 城市规划建设的不断完善, 该地区环境将会有进一步的发展, 房地产有一定的保值能力。

五、价值时点

二〇一九年四月二十九日 (实地查勘之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供热, 宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、供热和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 45 年、出让条件下的住宅用途房地产市场价值。

市场价值: 估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓

“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，故本次以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明资料进行评估。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

本次评估中,比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中,成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类土地进行确定,这些遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,估价结果应在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况,应包括最佳的用途、规模和档次,并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定,应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同,应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价,并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时,应根据最高最佳利用原则,对估价前提做出下列判断和选择:

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的,应选择该前提进行估价;
- (6) 其他情况,应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析,我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为:

(1) 法律上允许。估价对象已取得《房屋所有权证》(证号:X京房权证平字第034839号),证载用途为住宅,用途及建设规模已经确定;本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据,应以合法原则为基础,从现有权属资料上看,估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的,符合合法原则;

(2)技术上可能。估价对象规划用途为住宅,建筑规模较大、层高适中、维护保养情况一般。从实地查勘的情况来看,估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的;

(3)财务上可行。估价对象已经投入使用,其产生的收益能够支持项目的正常运营,因此,本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的;

(4)价值最大化。估价对象已取得相关权属资料,用途、规模已经确定,故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下,使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析,估价对象按其合法用途——住宅,维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

八、估价依据

(一)法律、法规和政策性文件

1.国家法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次修正);

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次修正);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行);

(5)《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第48号、2011年9月1日起施行);

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正);

(7)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行);

(8)《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行);

(9)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国务院令第588号、自1985年度起施行);

(10)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号、2005年10月1日起施行);

(11)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订);

- (12) 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》(财税(1988) 255 号、1988 年 10 月 1 日起施行);
- (13) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);
- (14) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);
- (15) 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号, 2018 年 5 月 1 日起执行)
- (16) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行);
- (17) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行);
- (18) 《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告 2016 年第 77 号, 2017 年 1 月 1 日起实施);
- (19) 《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48 号、2006 年 11 月 7 日起施行);
- (20) 《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24 号、2009 年 5 月 1 日起施行);
- (21) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税〔2017〕20 号、2017 年 3 月 15 日起施行);
- (22) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号)
- (23) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)
- (24) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)
- (25) 《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)

2.省市法律、法规和政策性文件

- (1) 《北京市城市房地产转让管理办法(2008 修正)》(北京市人民政府令第 209 号、2008 年 12 月 16 日实施);
- (2) 北京市人民政府发布《北京市实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》的通知(京政发〔1985〕86 号, 1985 年 5 月 1 日实施);
- (3) 《北京市人民政府关于进一步落实〈中华人民共和国房产税暂行条例〉有关规定的通知》(京政发〔2016〕24 号、2016 年 7 月 1 日实施);
- (4) 《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》(京

政办发[2002]51号、2002年12月1日实施);

(5)《北京市契税管理规定(2002年7月1日修改)》(北京市人民政府令第100号、2002年7月1日实施);

(6)《北京市地方税务局北京市房屋土地管理局关于房地产交易缴纳印花税的通知》(京地税一[1998]263号、1998年6月4日实施);

(7)《北京市地方税务局关于个人出租房屋税收管理工作的补充通知》(京地税征[2008]237号、2008年12月1日);

(8)《北京市地方税务局关于北京经济技术开发区城市维护建设税适用税率问题的通知》(京地税营[2004]164号、2004年4月8号实施);

(9)《北京市地方税务局关于修订《无原值房产计税价值核定办法》的通知》(京地税地[2006]109号);

(10)《转发财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(京财税[2016]633号、2016年5月1日实施);

(11)《关于地方教育附加征收管理若干问题的公告》(北京市地方税务局公告2011年第18号、2012年1月1日实施);

(12)《关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》(北京市地方税务局公告2014年第11号、2015年1月1日实施);

(13)《北京市高级人民法院关于对外委托鉴定评估工作的规定(试行)》

(二)技术标准、规程、规范

1.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、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2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施);

2.《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26号附件,2014年8月28日印发,2014年8月28日实施);

3.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会2014年7月24日发布、2014年12月1日实施);

4.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、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联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施);

5.关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知(2018年6月1日起施行)

(三)估价委托人提供的资料

1.《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》[(2018)京0117执3239号];

2.《北京市平谷区人民法院说明函》[(2018)京0117执3239号];

3. 《房屋所有权证》(证号: X京房权证平字第 034839 号)复印件;
4. 《北京市房屋租赁合同》复印件;
5. 估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法、成本法作为本次估价的基本方法, 并对以上两种方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其中的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为住宅, 所在区域与估价对象相似的租售可比案例较多, 故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率, 收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象周边租赁市场不活跃, 市场尚未成熟, 租售比较低, 故本次评估不选取收益法。	不选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产, 估价对象为已完成开发的**物业, 故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现为已开发完成的物业, 其建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算, 符合成本法的应用条件及使用范围, 故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值;
2. 运用成本法求取估价对象成本价值;
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权算术平均, 确定估价对象房地产价值;

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,根据国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用用比较法、成本法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 4 月 29 日的估价结果如下:(币种:人民币)

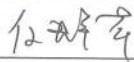

房地产市场价值总价: 216.68 万元

大写金额: 贰佰壹拾陆万陆仟捌佰元整


综合楼面单价: 13470 元/平方米

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名	签名日期
伍静萍 (项目负责人)	1120080064		2019年5月22日
杨海娟	1120110042		2019年5月22日

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签名	签名日期
申玉兰		2019年5月22日

十二、实地查勘期

二〇一九年四月二十九日。

十三、估价作业期

二〇一九年四月二十九日至二〇一九年五月二十二日。

附件

Appendix

- 一、《北京市平谷区人民法院价格评估委托书》复印件
- 二、《北京市平谷区人民法院说明函》复印件
- 三、 估价对象位置示意图
- 四、 估价对象实地查勘照片
- 五、 估价对象《房屋所有权证》复印件
- 六、 估价对象《北京市房屋租赁合同》复印件
- 七、 估价委托人《营业执照》复印件
- 八、 房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、 房地产估价机构资质证书复印件
- 十、 注册房地产估价师估价资格证书复印件

北京市平谷区人民法院 价格评估委托书

(2018)京 0117 执 3239 号

北京首佳房地产评估有限公司:

我院执行的申请人北京海泰典当有限公司与被执行人陈海龙典当纠纷一案,执行申请人北京海泰典当有限公司申请对北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层(4)-4-7 号的房产进行评估。因该房屋无法进入室内,设定房屋装修为普通装修,房屋朝向为南北朝向,户型结构为平面。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第 47 条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定,请你单位对上述房屋进行价格评估,并将书面评估报告一式七份及时报送我院。



执行局地址:北京市平谷区建设西街 8 号 邮 编:101200

联系人:张振宇

联系电话:89966846

北京市平谷区人民法院

说明函

(2018)京 0117 执 3239 号

北京首佳房地产评估有限公司:

本院受理的执行申请人北京海泰典当有限公司与被执行人陈海龙典当纠纷一案,执行申请人北京海泰典当有限公司申请对北京市平谷区平谷镇建设街丙 5 号楼 4 层(4)-4-7 号房屋在实地查勘日的市场价值进行评估。因该房屋无法进入室内,故请贵公司在无法进入该房屋的情况下以外围评估的方式进行评估。



北京市平谷区人民法院

说明函

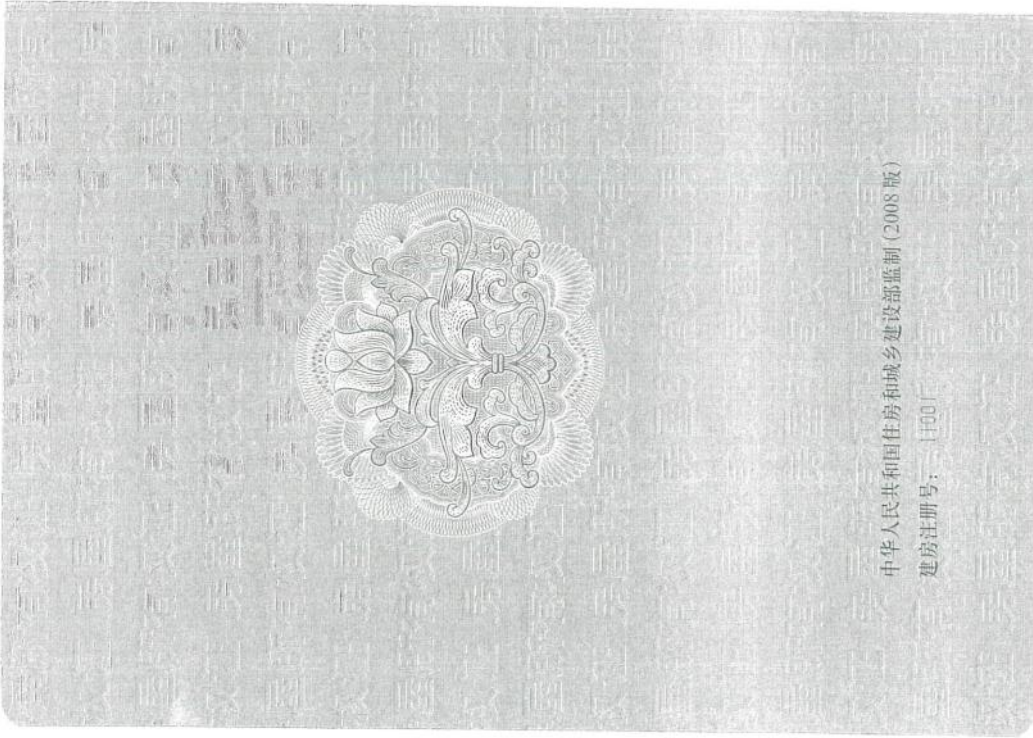
(2018)京 0117 执 3239 号

北京首佳房地产评估有限公司:

本院受理的执行申请人北京海泰典当有限公司与被执行人陈海龙典当纠纷一案,贵公司只需评估在实地查勘之日陈海龙名下的位于北京市平谷区平谷镇建设街丙5号楼4层(4)-4-7号房产的市场价值,无需考虑租赁及租金问题。

北京市平谷区人民法院





根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构

X京 房权证 平 字第 034839 号

房屋所有权人	陈海龙		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	平谷区平谷镇建设街丙5号楼4层(4)-4-7		
登记时间	2014-05-22		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	6	160.86	
	合计	160.86	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记
已抵押 2014-5-29
已抵押 2014-7-10



房屋登记簿

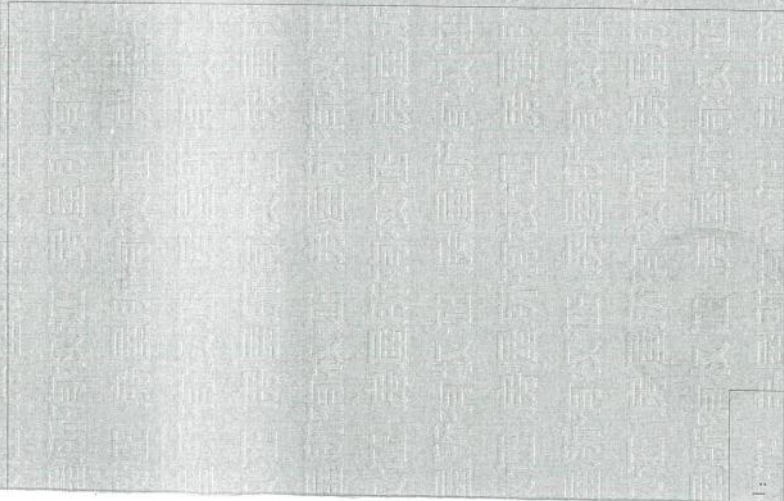
共 01 页 第 01 页 面积单位: 平方米 (m²)

坐落		平谷区平谷镇建设街丙5号楼				图号		地号		
平房建筑面积		楼房建筑面积		套数		建筑		楼、平房建筑总面积		
楼号	幢号	房屋 总层数	所在 层数	部位 及 房号	结构	其中		分摊 建筑 面积	规划 用途	使用 用途
						阳台 建筑 面积	其他			
丙5		6	4	(4)-4-7	混合	2	4	160.86	住宅	住宅
						<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 2014年北京市平谷区房屋测绘队 证书编号: 11015001 有效期至: 2014年12月31日止 </div>				
本页小计								160.86		
总计								160.86		
备注										

测图日期: 1996年1月20日 填表人: 郭立光 检查人: 付连华 填表日期: 2014年5月21日
 测绘单位: 北京市平谷区房地产测绘队

房地产平面图

图幅号:



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 05888596

北京市住房和城乡建设委员会

北京市房屋租赁合同

出租方： 陈海友

承租方： 史洪梅 耿小强

房屋租赁合同

出租方(甲方): 陈海龙 (以下简称甲方) 身份证件 110226198701140817

承租方(乙方): 史洪梅 (以下简称乙方) 身份证件 110226140710171128
耿小强 身份证件 110226146609111119

甲方与乙方签订以下房屋租赁合同,在合法平等自愿相互信任的基础上,签订本合同,承诺遵守:

第一条、前提

甲乙双方签订位于 北京市昌平区建设街 小区 丙5 号楼 4 单元 7 号的房屋,所有权人为 陈海龙,面积是 110.84 平方米。

第二条、租赁期限及价格

1、房屋租赁期限为 360 个月,自 2017 年 5 月 11 日至 2020 年 5 月 31 日止;

2、房屋租金为人民币(大写) 柒万伍仟 元整,小写 75000 元。此租金不含(税金、物业管理费、有线电视、水、电、天然气、采暖费用,仅包括房屋使用费)

3、租金支付方式: 一次性 支付一次,每次支付租金为 柒万伍仟 元整。

4、租赁期满,乙方若需要续约,则需在租赁期满前30天内通知甲方。

5、乙方须准时支付房东房屋租金,下次付款需提前 10 天支付给甲方,每逾期一天,则乙方须按每月租金的5%支付滞纳金,若拖欠1个月,则房东有权收回房屋,乙方须按实际居住日缴纳租金并承担违约责任;

第三条、房屋押金

为确保乙方合理并善意的使用该房屋及其它配套设施,乙方应在签订本合同并缴纳首期租金时支付甲方人民币 壹仟 元整,小写 1000 元作为押金,乙方若无违约,且乙方交纳清使用的所有电话费,税费,电费,物业管理费等费用,且家具没有损坏,房东应全额归还乙方所缴纳的押金。

第四条、租赁条件

1. 房东出示该房屋的《房屋所有权证》身份证或有权利决定该房屋出租的相关证明。
2. 未经房东书面同意，乙方不得将房屋部分或全部转租他人。若擅自转租，房东有权终止合同，由乙方承担对房东的违约责任。
3. 甲方需为乙方开通水、电设施。

第五条、房屋产权变更

如房东依法定程序将房屋所有权转移给第三方时，无特别约定的情况下，本合同对新的房屋所有人继续有效。

第六条、本合同的终止

1. 租赁期限届满或经乙方及房东协商一致本合同终止。
2. 乙方应该在期满当日将房屋钥匙及正常使用状态下的房屋配套设施交给房东。房屋遗留的一切物品均视为放弃，房东有权处理。
3. 若乙方或房东中的一方违约，另一方有权解除合同，并向对方提出赔偿要求。

第七条、违约的处理

1. 甲方违约的处理

①甲方未按合同规定的时间将功能完好及附属设施完好的房屋提供给乙方使用的，每逾期一天，甲方应按月租金的10%向乙方支付违约金，逾期7天仍不履行，乙方有权终止合同。甲方应按上述规定支付违约金，若乙方实际损失超过违约金，乙方可据实追索甲方责任。

②租赁期内若非乙方过失甲方不得擅自解除本合同提前收回房屋。

③如租赁期内因甲方自身原因无法继续将该房屋出租给乙方，双方可协商解决，由此给乙方造成的损失由甲方承担。

2. 乙方的违约处理

①未经甲方的书面同意，乙方擅自将该房屋转租、转借；

乙方利用该房屋从事违法活动的，拖欠房租一个月以上的，乙方应向甲方支付相当于月租金20%的违约金，有违约金不足弥补甲方损失的，甲方可根据实追索乙方责任，甲方有权终止本合同。

⑧租赁期内若乙方擅自退租，乙方应按合同月租金的100%向甲方支付违约金。

第八条、免责条款

1. 房屋及其设施由于不可抗力造成的损失，乙方即甲方双方互不承担责任。
2. 由于政府政策等原因导致合同不能全面履行的，乙方与房东双方互不承担责任，租金按照实际使用时间计算，多退少补。

第九条、其它

1. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，一经签名，立即生效。
2. 本合同所附附件具有本合同相同的法律效力。
3. 乙方与甲方履行本合同所发生的争议由乙方与房东协商解决，不能解决时由第三方机构进行仲裁。

甲方(签名及盖章):

乙方(签名及盖章):

联系电话:

联系电话:

日期:2017年七月廿日

日期:2017年七月廿日

附件

物业交割

名称	品牌	单位	数量	名称	品牌	单位	数量
沙发				电视			
茶几				燃气灶			
床				抽油烟机			
衣柜				冰箱			
椅子				挂机空调			
电视柜				热水器			

橱柜				洗衣机			
床头柜				微波炉			
餐桌				挂机空调			
鱼缸							
酒柜							

项目			
水			
电			
燃气			
供暖费			
物业费			
卫生费			
电话费			
上网费			
车位费			
备注			

以上，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用核算完结，同意接收。

交房日期：2017年5月11日

甲方(签名及盖章)：陈子林

乙方(签名及盖章)：[Signature]

补充协议：该房屋租赁费用乙方已向甲方一次性付清，费用为人民币15000元。(实付伍仟元整)
甲方保证该房屋出租给乙方居住，如因甲方原因导致乙方不能正常继续居住，由此给乙方造成的经济损失由甲方承担，并且甲方退还乙方租赁居住期间的全部费用。