
黄山市屯溪区人民法院委托的王光媚位于黄山市屯溪区黄山西路 60 号清华苑 B503 室、
B504 室酒店式公寓房地产市场价格评估

博文房估字(2019) 第 15914 号

(2019) 皖 1002 委评 00017 号

房 地 产 估 价 报 告

博文房地产评估造价集团有限公司

刘荣来注册号 3420190009

高 飞注册号 3420110055

2019 年 07 月 17 日





致估价委托人函



黄山市屯溪区人民法院：

受贵院委托【(2019)皖1002委评00017号】，我公司依据国家标准《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)、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》以及黄山市有关法律法规政策规定，对王光媚位于黄山市屯溪区黄山西路60号清华苑B503室、B504室酒店式公寓【总建筑面积分别为130.80 m²】市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2019年06月04日的市场价值为房地产总价：**95.17万元**，大写（人民币）：**玖拾伍万壹仟柒佰元整**。

表1 房地产估价结果一览表

房地产权证证号	房地产权利人	共有情况	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
房地权证黄(昱)字第201116557号	王光媚	/	钢混结构	5/18	酒店式公寓	63.99	7276	46.56
房地权证黄(昱)字第201116560号						66.81	7276	48.61
合计						130.80		95.17
登记时间	权利类型		土地使用权取得方式			终止日期		
2011-12-14	国有		有偿(出让)			2074-12-27止		



备注：

- 1、本次估价财产范围应委托方要求为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权价值，但不包括构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。
- 3、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：



二〇一九年七月十七日



目录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
估价技术报告	14
一、区位状况描述与分析	14
二、实物状况描述与分析	15
三、权益状况描述与分析	16
四、市场背景描述与分析	16
五、估价对象最高最佳利用分析	19
六、估价方法适用性分析	20
七、估价测算过程	21
八、估价结果确定	25
附件	27
1.黄山市屯溪区人民法院司法鉴定委托书	
2.《房地产权证》复印件	
3.估价对象照片及区域位置示意图	
4.估价机构营业执照复印件	
5.估价机构资格证书复印件料	
6.估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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。

4、我们是按照《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）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师刘荣来、高飞已于2019年06月11日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘荣来	3420190009		2019年07月17日
高飞	3420110055		2019年07月17日



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：估价对象在价值时点有查封。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的抵押、查封等因素对其价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致。

本次估价作业价值时点为2019年6月4日，估价人员勘验现场之日为2019年6月11日，价值时点与现场勘验之日不相一致，本报告假设估价对象现场勘验之日的实际状况与价值时点的实际状况完全一致。

5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，不得用做其它用途。



(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用, 未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2019年07月17日-2020年6月12日) 但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化, 估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程, 将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见, 而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 由于此次估价对象涉及司法诉讼, 未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式, 一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素, 均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响, 本报告估价结果未考虑上述因素的影响。



估价结果报告

博文房估字(2019) 第 15914 号

一、估价委托人

名称：黄山市屯溪区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号
6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006 传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司黄山分公司

住所：安徽省黄山市屯溪区徽派美食城 02 幢 1 号

联系电话：0559-2321916

三、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象范围：

本次估价对象为位于黄山市屯溪区黄山西路60号清华苑B503室、B504室酒店式公寓及其占用范围内土地使用权，总建筑面积分别为130.80m²。

(一)、估价对象权益状况



1. 不动产权益登记状况

根据委托方提供的《房地产权证》，不动产权益登记概况如下：

房地产权证 证号	房地产权利人	共有 情况	房屋 结构	规划 用途	所在层数 /总层数	建筑面积 (m ²)
房地权证黄(昱) 字第 201116557 号	王光媚	/	钢混 结构	酒店式 公寓	5/18	63.99
房地权证黄(昱) 字第 201116560 号						66.81
坐落		土地使用权取得方式		权利类型		终止日期
黄山西路 60 号清华苑 B503 室		有偿(出让)		国有		2004-12-28 起 2074-12-27 止

(二)、估价对象房地产实体状况

1. 估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于屯溪区黄山西路60号清华苑B503室、B504室，东至前园南路，南至新园西路，西至仙人洞北路，北至黄山西路；宗地地势较平坦，形状不规则。实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。估价对象土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，用途为酒店式公寓，终止日期为2074年12月27日止。

2、估价对象建筑物状况

估价对象位于北屯溪区黄山西路 60 号清华苑 B503 室、B504 室，建筑面积分别为 63.99 m²、66.81 m²，估价对象为酒店式公寓用房，所在建筑物共 18 层，估价对象位于第 5 层，钢混结构，建成年代为 2010 年，层高约 2.7 米，估价对象所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况较优，成新度较优。估价对象为中等装修，具体装修情况如下：

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层酒店式公寓
外墙装饰	涂料	内墙装饰	瓷砖、墙纸、乳胶漆
地面装修	木地板	门 窗	入户防盗门、不锈钢窗
设备设施状况	水、电、卫、通信 等设施齐全	层 高	层高约 2.7 米



其他	估价对象内部瓷砖、墙纸、乳胶漆，外墙涂料，户型为一室一厅，顶部为石膏板普通吊顶，配有大理石橱柜、灶台、抽油烟机、空调等设施设备。估价对象房型类似三角形，朝向为西北。
----	--

（三）、区域状况

交通便捷度	估价对象位于黄山市屯溪区黄山西路，附近有前园南路，新园西路，仙人洞北路，区域内道路成网状，交通便捷度优。
商业地段	估价对象位处黄山市屯溪区黄山西路，位于老城区，多为住宅底商，区域内商业成熟度较高，繁华程度较优。
自然人文环境质量	估价对象位于老城区主干道，对面是街心公园，且黄山市为旅游城市，城区内自然人文环境质量较好。
基础设施配套情况	区域内道路、供水、供电、通讯、排水等基础设施较完备
公建配套情况	所处区域有中国工商银行、中国建设银行，屯溪区人民医院、荷花池小学、酒店、超市、徽州大剧院等，公建配套设施较完善。

（四）、他项权状况

估价对象在价值时点已查封。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

五、价值时点

2019年06月04日

六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点2019年06月04日现状利用条件下用途为酒店式公寓房地产市场价值。

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产的市场价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价值。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为有偿出让，土地实际用途为商服、住宅用地，开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整；所涉估价对象房地产，用途为酒店式公寓，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。



七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、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；

3、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；

4、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。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号, 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》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十二号公布);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布);

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第二五十六号, 1999年1月1日施行, 根据2011年1月8日国务院令第五八八号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正);

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第七十四号公布, 2008年1月1日施行);

6. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过, 现予公布, 自2016年12月1日起施行);



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》（1990年5月14日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月14日起施行）；
8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2011年9月11日）；
10. 《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）；

（二）本次估价依据的技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

（三）委托人提供的有关资料

1. 黄山市屯溪区人民法院司法鉴定委托书[(2019)皖1002委评00017号]；
2. 《房地产权证书》复印件；
3. 其他相关资料。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（五）注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；



4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为酒店式公寓用途房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与估价对象位于同一供求范围内出租租金案例虽然有，但是出租价格波动幅度较大，且测算出的收益价值偏离市场价格，根据本次估价目的，不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

十、估价结果



注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 06 月 04 日的市场价值为房地产总价：**95.17 万元**，大写（人民币）：**玖拾伍万壹仟柒佰元整**。

表 2 房地产估价结果一览表

房地产权证证号	房地产权利人	共有情况	房屋结构	所在层数/总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
房地权证黄（昱）字第 201116557 号	王光媚	/	钢混结构	5/18	酒店式公寓	63.99	7276	46.56
房地权证黄（昱）字第 201116560 号						66.81	7276	48.61
合计						130.80		95.17
登记时间		权利类型		土地使用权取得方式		终止日期		
2011-12-14		国有		有偿（出让）		2074-12-27 止		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘荣来	3420190009		2019 年 07 月 17 日
高飞	3420110055		2019 年 07 月 17 日

十二、实地查勘期

2019 年 06 月 11 日

十三、估价作业日期

2019 年 06 月 11 日至 2019 年 07 月 17 日



估价技术报告

博文房估字(2019) 第 15914 号

一、区位状况描述与分析

1.位置

黄山，简称徽或黄，安徽省地级市，古称新安、歙州、徽州，地处皖浙赣三省交界处，被称为“三省通衢”，西南与江西省景德镇市、婺源县交界，东南与浙江省开化、淳安、临安县为邻，东北与安徽省宣城市的绩溪、旌德、泾县接壤，西北与池州市的石台、青阳、东至县毗邻。1987年废除徽州建制，以境内山岳“黄山”之名设立地级市。黄山古称徽州，既是徽商故里，又是徽文化的重要发祥地，新安画派、新安医学、徽派建筑、徽州四雕、徽派盆景等影响深远，徽剧是京剧的前身，徽菜是中国八大菜系之一。黄山市境内的黄山为世界自然与文化双遗产，皖南古村落西递、宏村为世界文化遗产。

估价对象位处黄山市屯溪区黄山西路 60 号清华苑 B503 室、B504 室东至前园南路，南至新园西路，西至仙人洞北路，北至黄山西路。附近有汇金国际、仙人洞新苑、财富广场、维多利亚东苑等住宅小区。

2.交通状况

估价对象位于黄山市屯溪区黄山西路，附近有前园南路新园西路，仙人洞北路，黄山东路，区域内道路成网状，交通便捷度优。

3.基础设施状况

3.1 供水

估价对象所在区域供水状况较优。

3.2 排水

估价对象所在区域排水状况较优。

3.3 供电

估价对象所在区域供电状况较优。

3.4 通讯

估价对象所在区域通讯状况较优。



4. 公用设施状况

估价对象所处附近有中国工商银行、中国建设银行，屯溪区人民医院、荷花池小学、酒店、超市、徽州大剧院等，公建配套设施较好。

5. 环境状况

所在位置位于老城区主干道，对面为街心公园，环境较好。

6. 城市规划限制

估价对象所在区域主要以住宅、商业地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

二、实物状况描述与分析

1. 估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于屯溪区黄山西路60号清华苑B503室、B504室，东至前园南路，南至新园西路，西至仙人洞北路，北至黄山西路；宗地地势较平坦，形状不规则。实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。估价对象土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，用途为酒店式公寓，终止日期为2074年12月27日止。

2、估价对象建筑物状况

估价对象位于北屯溪区黄山西路60号清华苑B503室、B504室，建筑面积分别为63.99 m²、66.81 m²，估价对象为酒店式公寓用房，所在建筑物共18层，估价对象位于第5层，钢混结构，建成年代为2010年，层高约2.7米，估价对象所在单元具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。根据注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护状况较优，成新度较优。估价对象为中等装修，具体装修情况如下：

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层酒店式公寓
外墙装饰	涂料	内墙装饰	瓷砖、墙纸、乳胶漆
地面装修	木地板	门 窗	入户防盗门、不锈钢窗
设备设施状况	水、电、卫、通信 等设施齐全	层 高	层高约2.7米
其他	估价对象内部瓷砖、墙纸、乳胶漆，外墙涂料，户型为一室一厅，顶部为石膏板普通吊顶，配有大理石橱柜、灶台、抽油烟机、空调等设施设备。估价对象房型类似三角形，朝向为西北。		



三、权益状况描述与分析

1、不动产登记状况

根据委托方提供的《房地产权证》，不动产权益登记概况如下：

房地产权证 证号	房地产权 利人	共有 情况	房屋 结构	用途	所在层数 /总层数	建筑面积 (m ²)	共用宗地 面积 (m ²)
房地权证黄(昱) 字第 201116557 号	王光媚	/	钢混 结构	酒店式 公寓	5/18	63.99	12551.48
房地权证黄(昱) 字第 201116560 号						66.81	
坐落		土地使用权取得方式		权利性质		终止日期	
黄山西路 60 号清华苑 B503 室、B504 室		有偿(出让)		国有		2004-12-28 起 2074-12-27 止	

2.他项权状况

估价对象在价值时点有查封。在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

四、市场背景描述与分析

1、全国楼市分析

据国家统计局网站消息，1—4 月份，商品房销售面积 42085 万平方米，同比下降 0.3%，降幅比 1—3 月份收窄 0.6 个百分点。4 月末，商品房待售面积 51380 万平方米，比 3 月末减少 266 万平方米。

(1) 房地产开发投资完成情况

2019 年 1—4 月份，全国房地产开发投资 34217 亿元，同比增长 11.9%，增速比 1—3 月份提高 0.1 个百分点。其中，住宅投资 24925 亿元，增长 16.8%，增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 72.8%。

1—4 月份，东部地区房地产开发投资 19043 亿元，同比增长 10.8%，增速比 1—3 月份提高 0.5 个百分点；中部地区投资 7177 亿元，增长 8.7%，增速提高 0.3 个百分点；西部地区投资 7083 亿元，增长 18.4%，增速回落 0.5 个百分点；东北地区投资 915 亿元，增长 10.6%，增速回落 11.2 个百分点。



1—4月份,房地产开发企业房屋施工面积722569万平方米,同比增长8.8%,增速比1—3月份提高0.6个百分点。其中,住宅施工面积501832万平方米,增长10.4%。房屋新开工面积58552万平方米,增长13.1%,增速提高1.2个百分点。其中,住宅新开工面积43335万平方米,增长13.8%。房屋竣工面积22564万平方米,下降10.3%,降幅收窄0.5个百分点。其中,住宅竣工面积16040万平方米,下降7.5%。

1—4月份,房地产开发企业土地购置面积3582万平方米,同比下降33.8%,降幅比1—3月份扩大0.7个百分点;土地成交价款1590亿元,下降33.5%,降幅扩大6.5个百分点。

(2) 商品房销售和待售情况

1—4月份,商品房销售面积42085万平方米,同比下降0.3%,降幅比1—3月份收窄0.6个百分点。其中,住宅销售面积增长0.4%,办公楼销售面积下降12.4%,商业营业用房销售面积下降8.8%。商品房销售额39141亿元,增长8.1%,增速提高2.5个百分点。其中,住宅销售额增长10.6%,办公楼销售额下降11.7%,商业营业用房销售额下降5.4%。

1—4月份,东部地区商品房销售面积16686万平方米,同比下降4.3%,降幅比1—3月份收窄2.5个百分点;销售额21023亿元,增长6.0%,增速提高4.9个百分点。中部地区商品房销售面积11836万平方米,增长2.4%,增速回落0.4个百分点;销售额8334亿元,增长10.4%,增速回落0.5个百分点。西部地区商品房销售面积12032万平方米,增长3.8%,增速回落0.5个百分点;销售额8553亿元,增长11.8%,增速回落0.4个百分点。东北地区商品房销售面积1531万平方米,下降4.2%,1—3月份为增长0.3%;销售额1230亿元,增长3.3%,增速回落3个百分点。

4月末,商品房待售面积51380万平方米,比3月末减少266万平方米。其中,住宅待售面积减少357万平方米,办公楼待售面积减少17万平方米,商业营业用房待售面积增加30万平方米。

(3) 房地产开发企业到位资金情况

1—4月份,房地产开发企业到位资金52466亿元,同比增长8.9%,增速



比1—3月份提高3个百分点。其中，国内贷款8955亿元，增长3.7%；利用外资34亿元，增长1.0倍；自筹资金15687亿元，增长5.3%；定金及预收款17249亿元，增长15.1%；个人按揭贷款8031亿元，增长12.4%。

(4) 房地产开发景气指数

4月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为100.92，比3月份提高0.14点。(来源：中国网)

2、黄山市楼市分析

4月，黄山中心城区主要在售楼盘共成交399套，其中住宅成交331套。新增可预售房源679套，共5盘推新入市，高新区成交量继续领跑，二手房回暖迹象明显。

(1) 4月成交量同比上涨 环比下跌

2019年4月供应量，同比前三年处于最高水平。成交量同比2017年下跌57.19%，同比2018年上涨66.25%；环比2019年3月下跌26.2%。

2019年4月成交量，在近半年成交数据中，处于居中位置。成交量最高的是2019年3月，成交量最低的是2018年12月。

(2) 银行维持上浮利率 税费调整政策利好

银行利率方面，银行维持上浮利率，个别银行首套房有条件下调至15%，银行贷款额度充沛，放款速度快。税费调整政策利好，增值税下调，印花税减半，契税降一个点，目前3套房的契税也下调一个点。

(3) 从新房成交类型来看：住宅成交仍为大头 商铺和公寓成交持平

【住宅】成交331套，占比83%；【公寓】成交30套，占比7%；【别墅】成交7套2%；【商铺】成交30套，占比7%；【写字楼】成交1套，占比1%。

(4) 从成交区域来看：成交量集中在高新区和城东区

【老城区】成交2套，占比1%；【城东区】成交168套，占比42%；【城西區】成交40套，占比10%；【江南区】成交15套，占比4%；【高新区】成交173套，占比43%。

(5) 二手房方面

小编从二手房市场了解到，4月二手房市场热度、成交量均为去年下半年



以来之最。多家二手房中介表示成交量不错，小门店4月平均开单4-5单，大型二手房中介多达十几到二十多单，预计4月二手房成交量为500套左右，这一数据在近一年来并不多见。不动产值班大厅每逢周一周五也网签人数众多，一天可以网签十份甚至更多。

近期由于新安印象、栢景雅居栢悦南山、依云红郡等大量一手房及安置房开始办理产证，尤其是近两三年开盘的一手房，还有在陆续办证的安置房如仙人洞新苑、洽阳花园等，将有大量可交易的二手房涌入市场，给购房者增加二手房的选择余地。尤其是一些地段佳、生活便利老牌安置小区，可能成为购房者的重点选择对象。可供选择对象的增多，必然会导致买卖双方地位产生变化，不过从屯溪区目前的二手房整体市场来看，优质小区价格依旧坚挺，老旧小区溢价空间较弱。

3、估价对象区域周边市场分析

估价对象坐落于黄山市清华苑。该区域的房地产价格平稳，周围公共配套设施较好，区域内环境质量较好、交通状况较好，为该区域的房地产提供了良好的基础，综合市场因素分析，预计未来一、二年内该区域的房地产价格将缓慢平稳上升。

五、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。



3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为酒店式公寓房地产，实际用途为酒店式公寓，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为酒店式公寓用途房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与估价对象位于同一供求范围内出租租金案例虽然有，但是出租价格波动幅度较大，且测算出的收益价值偏离市场价格，根据本次估价目的，不适宜选用收益法评估其价值；



估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

（二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

七、估价测算过程

1、比较实例选择

选取近期同一供需圈内邻近区域的三个交易实例进行比较。

案例 A：清华苑酒店式公寓：建筑面积为 43 m²，钢混结构，2019 年 2 月成交价格为 7442 元/m²。

案例 B：清华苑酒店式公寓：建筑面积 37.2 m²，钢混结构，2019 年 4 月成交价格为 7521 元/m²。

案例 C：清华苑酒店式公寓：建筑面积 43 m²，钢混结构，2019 年 6 月成交价格为 7674 元/m²。

2.选取比较因素编制因素条件说明表

根据估价对象与可比实例实际情况，选用影响住宅房地产价格的主要因素进行修正，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等，详见下表：

表 3 因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
项目名称	黄山市屯溪区清华苑 B503 室、B504 室	清华苑酒店式公寓	清华苑酒店式公寓	清华苑酒店式公寓



单价(元/m ²)	待定	7442	7521	7674
交易情况	正常	正常	正常	正常
建筑面积(m ²)	63.99 66.81	43	37.2	43
用途	酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓
交易日期	/	2019.02	2019.04	2019.06
交易方式	正常	成交	成交	成交
区位状况	距区中心距离	较优	较优	较优
	区域繁华程度	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优
	交通便利度	较优	较优	较优
	基础设施完善度	较优	较优	较优
	公用设施完备度	较优	较优	较优
	环境质量优劣度	较优	较优	较优
	学区	在学区	在学区	在学区
	层次	5/18	中层/16	中层/16
	朝向	西北	南	南
实物状况	小区环境	一般	一般	一般
	户型	一室一厅	一室一厅	一室一厅
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	装修情况	中等装修	中等装修	中等装修
	物业状况	一般	一般	一般
	成新	九成	九成	九成

3.编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法时所选择的区位状况、实物状况，在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

3.1 交易情况

选取案例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

3.2 建筑面积

建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，相差一个等级，房价修正+/-2%。估价对象与可比实例都为酒店式公寓，估价对象是因设计原因导致面积大于估价对象百分之五十，估价师根据该楼盘市场价格以及租金价值等影响，已估价对象为基准，给出可比实例的修正为 101、101、101。

3.3 用途



本次评估估价对象与比较案例用途均为住宅，故不需进行用途修正。

3.4 交易日期

本次评估比较案例交易时间均为价值时点近期的成交案例，故不进行交易日期修正。

3.5 交易方式

选取案例价格为正常案例，故本次交易方式不进行修正。

3.6 区位状况

3.6.1 距市中心距离：以估价对象距区中心的距离为基准（100%），相差 $\pm 2\text{km}$ ，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.2 区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.3 道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.4 交通便利度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.5 基础设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.6 公用设施完备度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的生活服务设施状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.7 环境质量优劣度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2\%$ ；

3.6.8 学区：分为幼儿园、小学或初中在市重点学区、不在市重点学区两个等级，以估价对象学区状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格



修正 $\pm 5\%$;

3.6.9 层次: 根据楼层与价格的关系并结合估价人员相关经验, 分为高层、中层、低层三个档次, 以估价对象所在楼层为基准, 综合确定比较案例修正系数为 101, 101, 102;

3.6.10 朝向: 分为东、南、西、北四个等级, 以估价对象朝向为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 1\%$, 综合确定比较案例修正系数为 102, 102, 100。

3.7 实物状况

3.7.1 小区环境: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象所处区域的环境条件为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.2 户型: 分优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象的户型为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.3 建筑结构: 分为钢混、砖混、砖木三个等级, 以估价对象建筑结构状况为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.4 装修: 装修分为毛坯、简单装修、中档装修和高档装修四个档次, 以估价对象装修情况为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 3\%$ 。

3.7.5 物业状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象的物业状况为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

3.7.6 成新: 根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正, 分为十成、九五成、九成、八五成、八成等五个级别, 以估价对象成新度情况为基准(100%), 相差一个等级, 比较案例价格修正 $\pm 2\%$ 。

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100, 将估价对象的各项影响因素与评估实例进行比较, 根据上述编制依据, 得出房地产价格影响因素修正指数表如下:

表 4 因素条件指数表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)		待定	7442	7521	7674
建筑面积 (m ²)		100	101	101	101
区位状况	层次	100	101	101	102
	朝向	100	102	102	100



4. 编制比较因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易方式、交易日期、区位状况和实物状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

表 5 比较因素修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)		7442	7521	7674
建筑面积 (m ²)		100/101	100/101	100/101
区位状况	层次	100/101	100/101	100/102
	朝向	100/102	100/102	100/100
比准价格(元/m ²)		7152	7228	7449

5、权益状况调整：进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。本次评估不需要进行权益状况调整。

6. 计算结果：采用简单算术平均综合得出清华苑小区 B503、B504 室酒店式公寓房地产

$$\text{单价} = (7152 \text{ 元/m}^2 + 7228 \text{ 元/m}^2 + 7449 \text{ 元/m}^2) \div 3 \approx 7276 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{清华苑 B503 室房地产总价} = 7276 \text{ 元/m}^2 \times 63.99 \text{ m}^2 \approx 46.56 \text{ 万元}$$

$$\text{清华苑 B504 室房地产总价} = 7276 \text{ 元/m}^2 \times 66.81 \text{ m}^2 \approx 48.61 \text{ 万元}$$

八、估价结果确定

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 06 月 04 日的市场价值为房地产总价：**95.17 万元**，大写（人民币）：**玖拾伍万壹仟柒佰元整**。

表 6 房地产估价结果一览表

房地产权证号	权利人	共有情况	房屋结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
房地权证黄（昱）字第 201116557 号、	王光媚	/	钢混结构	5/18	酒店式公寓	63.99	7276	46.56
房地权证黄（昱）字第 201116560 号						66.81	7276	48.61
合计						130.80		95.17



登记时间	权利类型	权利性质	共有宗地面积 (m ²)	使用期限
2011-12-14	国有	出让	-	国有建设用地使用权 2074-12-27 止



附件

1. 黄山市屯溪区人民法院鉴定委托书
2. 《房地产权证书》复印件
3. 估价对象照片及区域位置示意图
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价师资格证书复印件



附件

安徽省黄山市屯溪区人民法院 司法鉴定委托书

编号：(2019)皖1002委评00017号

委托单位	黄山市屯溪区人民法院		联系电话	0559-2319334
委托单位地址	黄山市屯溪区长干东路188号		联系人	王献华 13355595118 朱爱芳
受委托机构	博文房地产评估造价集团有限公司		联系电话	
案件基本情况	案由：公证债权文书		标 的	
	申请人	黄山屯溪农村商业银行股份有限公司	联系人、电话	孙淑芬 13805596435
	被申请人	王光媚	联系人、电话	18905592888
委托事项、要求：对安徽省黄山市屯溪区黄山西路清华苑B503室、B504室房产进行评估。				
移送材料(名称、数量、是否原件)： 1. 恢复执行申请书复印件1份； 2. 公证书复印件1份； 3. 申请方信息材料及委托材料复印件1组； 4. 执行通知书、报告财产令复印件各2份； 5. 当事人催通知书、协助执行通知书复印件各1份； 6. 房产信息材料复印件1组； 7. 执行裁定书复印件2份。				
有关事项： 1. 受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密； 2. 受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告；疑难、复杂的案件60个工作日内完成；仍不能完成的，应及时向委托单位提交书面延期报告，并按委托单位重新确定的时间完成；否则，委托单位可以解除委托； 3. 专业人员有依法出庭宣读结论报告并接受法庭质询回答与案件相关的咨询的义务； 4. 专业人员不得私自会见案件当事人； 5. 受托单位完成本次鉴定时请将委托单位移送的鉴定资料退回委托单位。 6. 受托方完成鉴定后，及时将结论报告电子版发至委托单位的电子邮箱(549245009@QQ.com)				
备注：				

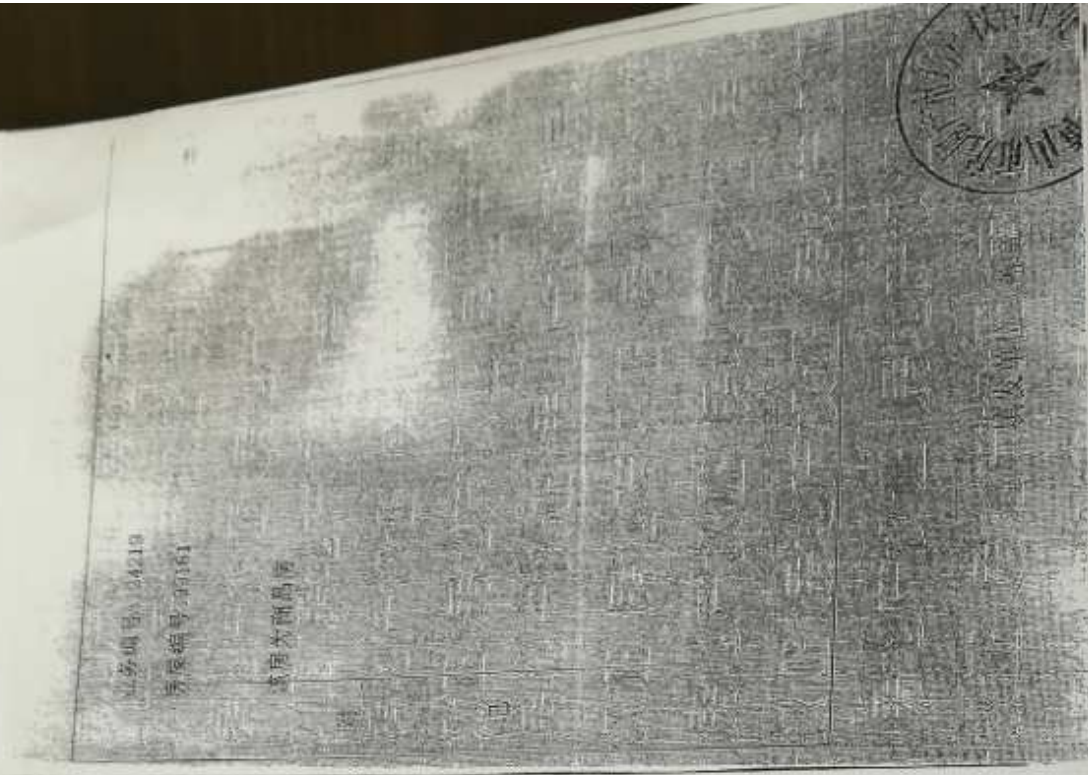


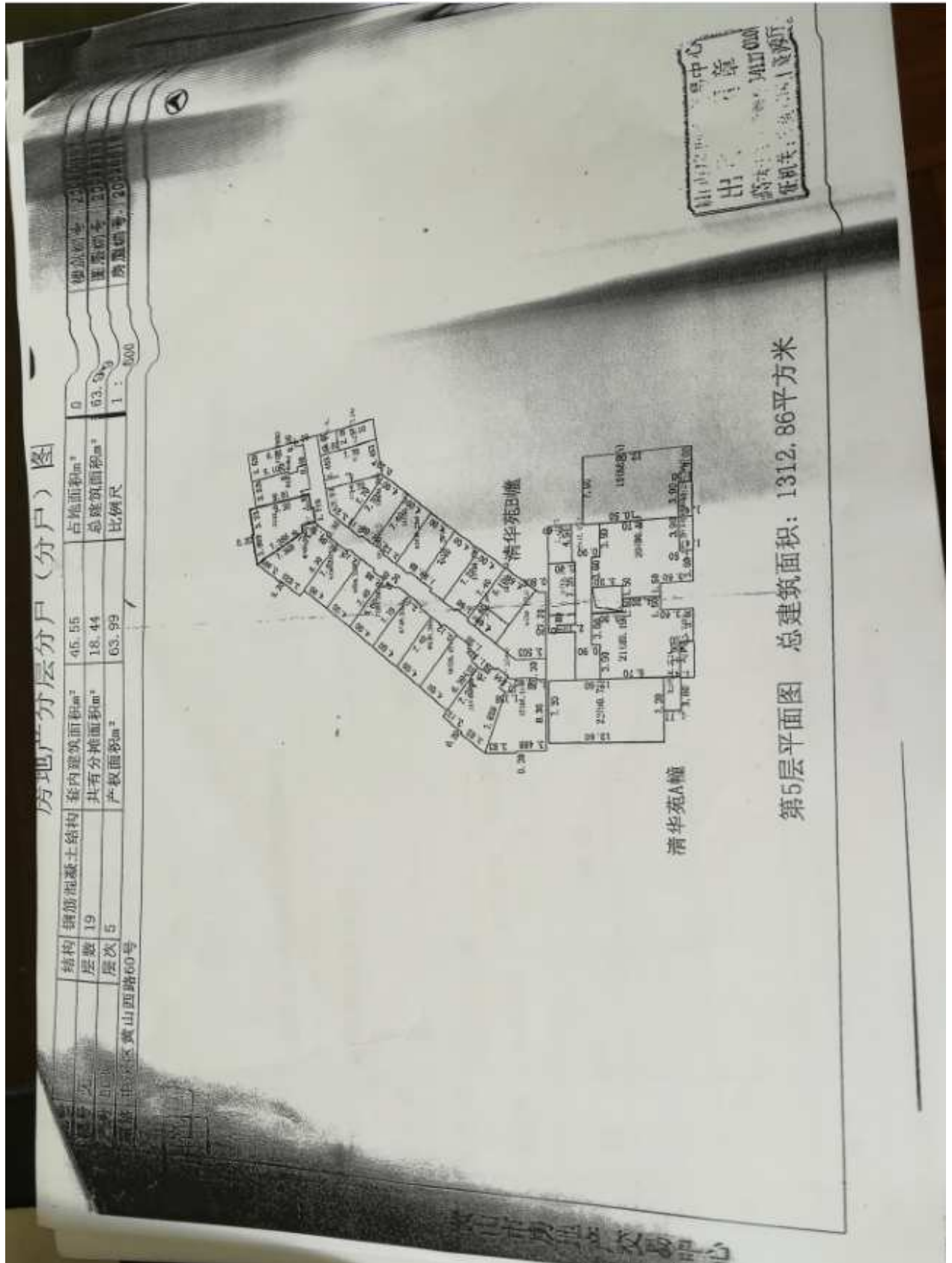
二〇一九年六月四日



房地产权证(京)字第 201116557 号

房地产权利人	王光媚				
共有情况					
房地坐落	屯溪区黄山西路60号清华苑B5503室				
登记时间	2011年12月14日				
房屋性质					
规划用途	酒店式公寓 (商住)				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	钢混	63.99	45.55	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	京国用(2008)第0664号	有偿(出让)	2004-12-28 至 2074-12-27 止		







房地产权证 黄(昱)字第 201116560 号

房地产权利人	王光媚				
共有情况					
房地坐落	屯溪区黄山西路60号清华苑B504室				
登记时间	2011年12月14日				
房屋性质	酒店式公寓				
规划用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	18	66.81	47.56		
房屋状况	钢筋混凝土				
土地	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	2004-12-28 至
	划拨(2008)有偿(出让)				

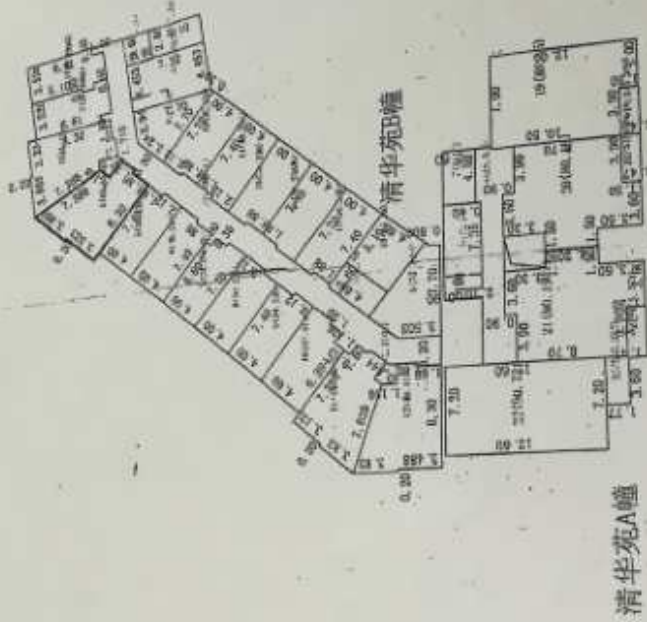
博文房地产评估造集团有限公司

业务编号: 124216
房屋编号: 99182
套房内商品房



房地产分层分户（分户）图

结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积 ^{m²}	47.56	占地面积 ^{m²}	0
层数	19	共有分摊面积 ^{m²}	19.25	总建筑面积 ^{m²}	66.81
层次	5	产权面积 ^{m²}	66.81	比例尺	1 : 500
501 黄山区黄山西路60号					
身份证号 30221101					
房屋编号 20020313					



黄山市房地产交易中心
 出售合同章
 注册号: 34107000
 发证机关: 11301011

第5层平面图 总建筑面积: 1312.86平方米



黄山市屯溪区人民法院
协助执行通知书(回执)

(2015)屯执字第00650号

黄山市屯溪区人民法院:

你院(2015)屯执字第00650号通知书、裁定书
已收悉现已协助执行下列项目:

- 一、查封被执行人名下的位于屯溪区黄山西路清华苑B502、503、504号房号及位于屯溪区黄山中路38号伟德利五金广场12号房号,查封期限叁年(自2017年4月20日起至2020年4月19日止)。

此复



注:此联由协助执行单位退人民法院附卷

黄一柳



现场勘验调查记录 (首页)

标的名称: 黄山市屯溪区黄山西路清华苑 B503、B504室

委托单位: 黄山市屯溪区人民法院

勘验时间: 2009.6.11

勘验地点: 清华苑

参与勘验人: 刘荣木、汪超

记录人: 刘荣木

基本情况: B503室、B504室 同德酒店式公寓

总层数18层,所在层5层,层高2.7米,结构为钢混

西向塔楼户型为三角型,朝向(S04)正北 (S05)西北

B503 ~~面积~~面积63.99m² B504

单元门为电子门禁系统门,地面为瓷砖

进户门为防盗门,地面为木地板,墙面为墙纸,顶面为石膏线

厨房为石台面,户型一室一卫一厨,电热水器,不

锈钢橱柜,大理石台面

交付时间 2010年12月份正式交付

B503 B504统一装修完成

四至: 西临仙人洞北路,北临黄山东路,南临新国西路,

东临新国西路

刘荣木 汪超 陈学 孙淑华 朱雪



估价对象照片.







估价对象区位图





编号: I 04798798



营业执照

(副本) (16-2)

统一社会信用代码 911100007394033502

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804
 法定代表人 徐文井
 注册资本 7000万元
 成立日期 2002年05月27日
 营业期限 2002年05月27日至 长期
 经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产权属登记代理。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qxyy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司
 法定代表人：徐文井
 住所：北京市西城区宣武门外大街6、8、10、12、16、18号6号楼8层804
 统一社会信用代码：911100007394033502
 备案等级：一级
 证书编号：建房估证字[2015]025号
 有效期限：2018年9月26日 至 2021年9月25日



发证机关(公章)
二〇一八年九月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00172530

姓名 / Full name

刘荣来

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340303198702110213

注册号 / Registration No.

3420190009

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
黄山分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00148786

姓名 / Full name

高飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

341222197203055256

注册号 / Registration No.

3420110055

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
黄山分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature





案例 A

清华苑单身公寓，精装修，买下就能收租

32万 | 1室1厅 | 43平方米 | 房贷计算

Ⓜ 安居客提示：非安选房源，在售状态请与经纪人确认

下载app早报 | 安选假赔百元细则

室内图(5)


户型图(0)

环境图(0)

周边地图

←

室内图片



→

户型图片

等级

得分

勋章

公司

门店

公司

房屋信息

房屋编码：908127722052611，发布时间：2019年02月14日

所属小区：清华苑小区

所在位置：屯溪 - 屯溪老街 - 荷花池工行对面

建造年代：2010年

房屋类型：公寓

产权年限：70年

产权性质：商品房

房屋户型：1室 1厅 1卫

建筑面积：43平方米

房屋朝向：南

所在楼层：高层(共16层)

配套电梯：无

唯一住房：是

房屋单价：7442 元/m²

参考首付：9.60万

参考月供：1884元

装修程度：精装修

房本年限：满二年

一手房源：否

相似





案例 B

抢房了！市中心70年产权学区，性价比超高只售28万！

28万 | 1室1厅 | 37.2平方米 | [房贷计算](#)

安居客提示：非安选房源，在售状态请与经纪人确认

[下载app](#) | [举报](#) | [安选假赔百元细则](#)



房屋信息

房屋编码：930764905520129，发布时间：2019年04月25日

所属小区：清华苑小区

所在位置：屯溪 - 屯溪老街 - 荷花池工行对面

建造年代：2010年

房屋类型：普通住宅

产权年限：70年

产权性质：商品房

房屋户型：1室 1厅 1卫

建筑面积：37.2平方米

房屋朝向：南

所在楼层：中层(共15层)

配套电梯：有

唯一住房：是

房屋单价：7521 元/m²

参考首付：8.40万

参考月供：1649元

装修程度：精装修

房本年限：满五年

一手房源：是

核心卖点

户型：1室1厅，格局合理，无浪费面积，使用率高，落地窗采光极好，前后带露台；



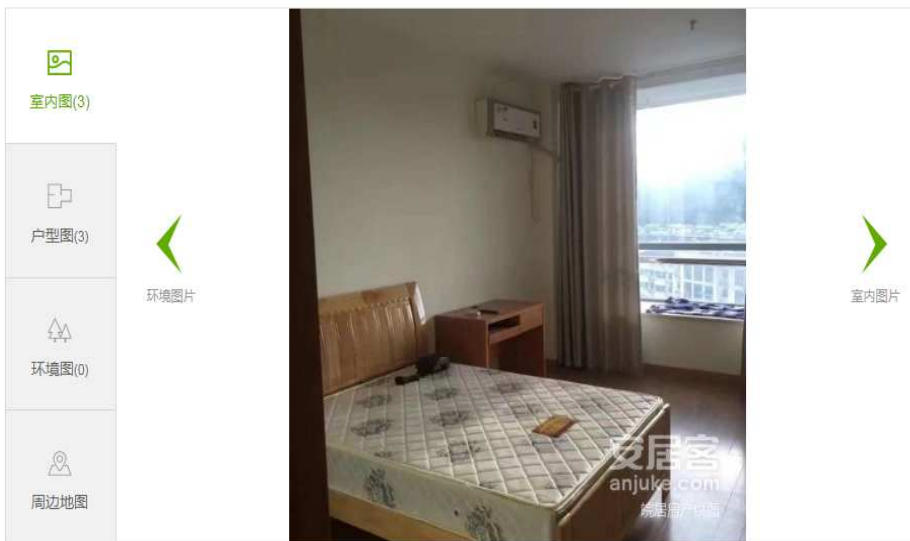
案例 C

清华苑单身公寓70年产权

33万 | 1室1厅 | 43平方米 | 房贷计算

安居客提示：非优选房源，在售状态请与经纪人确认

下载app早报 | 优选房源百元细则



苏云

等级：★★★★★

得分：房源：1.8 服务：5.0 评价：4.8

勋章：🏆🏆

公司：皖居房产

门店：皖居不动产维多利亚...

公司执照编号 91341002MA2T3E7D2U



联系电话请扫上方二维码

房屋信息

房屋编号：996779919073281，发布时间：2019年06月11日

所属小区：清华苑小区

所在位置：屯溪 - 屯溪老街 - 荷花池工行对面

建造年代：2012年

房屋类型：普通住宅

产权年限：70年

产权性质：商品房

房屋户型：1室1厅1卫

建筑面积：43平方米

房屋朝向：西

所在楼层：中层(共18层)

配套电梯：有

唯一住房：否

房屋单价：7674元/m²

参考首付：9.90万

参考月供：1943元

装修程度：精装修

房本年限：满二年

一手房源：否

相似小区房源





比较因素		实例A	清华苑酒店式公寓		实例B	清华苑酒店式公寓		实例C	清华苑酒店式公寓		估价对象	
交易价格(元.m ²)		7442.00			7521.00			7674			清华苑B503室、	
交易情况		100	1	正常	100	1	正常	100	1	正常	正常	选取案例
建筑面积		101	0.99009901	43.00	101	0.99009901	37.2	101	0.99009901	43	66.81	建筑面积分适中、较适中、一般、较
用途		100	1	住宅	100	1	住宅	100	1	住宅	住宅	本次评估价
交易日期		100	1	2019.2	100	1	2019.4	100	1	2019.6	2019.6	本次评估比较案例交易
交易方式		100	1	成交	100	1	成交	100	1	成交	/	选取案例价格为网上报价,考虑到
区位状况	距区中心距离	100	1	较近	100	1	较近	100	1	较近	较近	以估价对象距区中心的
	区域繁华程度	100	1	较近	100	1	较近	100	1	较近	较近	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	道路通达度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	交通便利度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	基础设施完善度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	公用设施完备度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	环境质量优劣度	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分为优、较优、一般、较劣、劣五
	学区	100	1	在学区	100	1	在学区	100	1	在学区	在学区	分为幼儿园、小学或初中在市重点
	层次	101	0.99009901	中层/16	101	0.99009901	中层/16	102	0.98039216	高层/18	5/18	根据楼层与价格的关系并结合估价人
朝向	102	0.98039216	南	102	0.98039216	南	100	1	西北	西北	分为南北向、南向、东南向和西南向	
实物状况	小区环境	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	分为优、较优、一般、较劣、劣五
	户型	100	1	一室一厅	100	1	一室一厅	100	1	一室一厅	一室一厅	分优、较优、一般、较劣、劣五个
	建筑结构	100	1	钢混	100	1	钢混	100	1	钢混	钢混	分为钢混、钢混、砖木三个等级,以
	装修情况	100	1	中档	100	1	中档	100	1	中档	中档	装修分为毛坯房、简单装修、中档
	物业状况	100	1	较优	100	1	较优	100	1	较优	较优	物业情况分为差、较差、一般、较
	成新	100	1	90%	100	1	90%	100	1	90%	90%	根据估价对象建筑年代、工程质量、
比准价格(元.m ²)		7152			7228			7449				单价
												面积
												总价
												7276.00
												66.81
												48.61