

附件八

马鞍山市雨山区名筑时代广场 2 栋 525 室 房地产价格认定技术报告

一、价格认定标的概述

(一) 价格认定标的实物状况描述

1、建筑物状况

1	名称	马鞍山市雨山区名筑时代广场 2 栋 525 室
2	规模面积	67.39 m ²
3	规划用途	公寓
4	层数/总层数	总层数 6 层，位于第 5 层
5	建筑结构	钢筋混凝土结构
6	装饰装修	设定为毛坯
7	设备设施	水、电、卫、电梯等设备齐全、每层 26 户，有两部电梯
8	层高	层高约 3.5 米
9	空间布局	布局一般
10	通风采光	通风采光一般
11	建成年代	2008 年建成
12	维护状况	设施设备维护状况较好
13	完损状况	根据价格认定人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，目前属于完好房

2、土地状况

1	名称	马鞍山市雨山区名筑时代广场 2 栋 525 室
2	四至	价格认定标的所在小区东近青莲路、南近花雨路、西近湖西路、北近翠湖路
3	面积	未办理土地使用权证
4	用途	商住
5	土地使用权终止日期	出让用地、住宅终止日期为 2073 年 8 月 28 日

(二) 价格认定标的权益状况描述

土地使用权证号：未办理土地使用权证

土地所有权状况：国有

土地使用权类型：出让

土地使用权用途：商业、住宅用地

目前使用情况：地上有多幢建筑物

房屋所有权情况：/

房地产权证号：/

共有情况：/

他项权利设立情况：/

出租或占用情况：/

(三) 价格认定标的的区位状况描述

马鞍山市是安徽省地级市，位于安徽东部、苏皖交汇地区，是合肥都市圈、南京都市圈核心层城市、长三角城市群成员城市、长江经济带沿线城市、皖江城市带承接产业转移示范区门户城市；辖3区3县，总面积4049平方公里。2017年，常住人口230.2万人。2017年11月，马鞍山市获评第五届全国文明城市。2018年4月2日，科技部、国家发展改革委发布支持新一批城市开展创新型城市建设的名单，全国17座城市入选，马鞍山名列其中。2017年，马鞍山市实现地区生产总值（GDP）1738.09亿元。花山区位于马鞍山市东部，与南京江宁区接壤，距南京禄口国际机场20公里。

1、位置状况（包括坐落、方位、距离、朝向、楼层）

(1) 坐落：马鞍山市雨山区名筑时代广场2栋525室

(2) 方位：价格认定标的所在小区东近青莲路、南近花雨路、西近湖西路、北近翠湖路

(3) 距离：距最近公交站点300米内，交通便捷

(4) 景观、朝向：朝东，无特殊景观

(5) 楼层：总层数6层，位于第1层

(6) 噪音：价格认定标的周边无铁路及高架，噪音影响较小

2、交通状况（包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度）

(1) 道路状况：价格认定标的所在地段有湖西路、花雨路等交通型及生活型主次干道，道路状况较优。

(2) 出入可利用交通工具：附近设有公交车站，有8、20、121、202路等

多路公交车及出租车经过，交通便捷。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：周边物业以住宅为主，停车方便度一般。

3、环境状况（包括自然环境、人文环境、景观）

(1) 自然环境：周边多为住宅小区，自然环境一般。

(2) 人文环境：周边地区有幼儿园、小学、中学等，人文环境一般。

(3) 景观：周边多为住宅小区，景观一般。

4、外部配套设施状况（包括基础设施、公共服务设施）

(1) 基础设施：价格认定标的共用地块开发红线内外“六通”（通路、通电、通气、通讯、给水、排水），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：价格认定标的附近有学校、超市、银行等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

5、区位状况未来变化与趋势

价格认定标的位于马鞍山市雨山区名筑时代广场2栋525室，价格认定标的所在小区东近青莲路、南近花雨路、西近湖西路、北近翠湖路，周边住宅较多，如半山花园、南湖花园等，该区域基础设施和公共设施配套齐全，所在区域有明月大酒店、瑞泰商务宾馆、联华超市、新视觉影视、湖西路市场、徽商银行、中国农业银行、马鞍山农村商业银行、雨山区政府、南湖公园、马鞍山市第十二中学等，与区域发展规划相协调。鉴于价格认定标的所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于价格认定标的房地产价值的平稳增值。

二、价格认定方法选用

本次采用比较法更能体现市场实际情况，故本次价格认定仅用比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与价格认定标的进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到价格认定标的价值或价格的方法。

基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 ×

房地产状况调整系数

三、价格认定测算过程

价格认定标的在价格认定基准日 2019 年 1 月 14 日的市场价值

依据替代原理将价格认定标的在价格认定基准日近期交易的类似房地产进行比较,对类似房地产的成交价格进行适当修正,以估算价格认定标的的客观合理的价格。

$$\text{比较价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

1、交易案例选取

本次价格认定选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较,求出价格认定标的的房地产价值,选择原则如下:

- (1)、可比实例房地产与价格认定标的的房地产相似;
- (2)、可比实例的交易类型适用于价格认定目的;
- (3)、可比实例的成交日期接近价值基准日;
- (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则,本次评估调查了与价格认定标的功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个实际成交实例,并从中选取 3 个实际成交物业作为可比实例,进行交易日期、区位状况、实物状况修正,具体情况如下:

表一:因素条件说明表

价格认定标的与可比实例比较因素		价格认定标的	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		雨山区名筑时代广场	雨山区名筑时代广场	雨山区名筑时代广场	雨山区名筑时代广场
用途		公寓	公寓	公寓	公寓
交易日期		2019 年 1 月 14 日	2018 年 1 月	2018 年 8 月	2019 年上半年
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
交易价格(元/平方米)		/	5402 元/m ²	5806 元/m ²	5000 元/m ²
区位状况	居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	教育配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善

	环境质量	一般	一般	一般	一般
	噪音影响	噪音影响较小	噪音影响较小	噪音影响较小	噪音影响较小
	层次/总楼层	5/6F	4/6F	6/6F	5/6F
	朝向	朝东	朝南	朝南	朝西
实物状况	建筑结构类型等级	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	建筑高度	多层	多层	多层	多层
	设施与设备 (水, 电, 气等)	水、电、卫、电梯等, 设施完备度较好	水、电、卫、电梯等, 设施完备度较好	水、电、卫、电梯等, 设施完备度较好	水、电、卫、电梯等, 设施完备度较好
	装修	毛坯	简单装修	简单装修	毛坯
	通风采光	一般	一般	一般	一般
	层高	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米
	布局	一般	一般	一般	一般
	建成年代	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	维护保养	较好	较好	较好	较好
	面积 (m ²)	67.39、较小	148.1、较大	62、较小	67.39、较小
	权益状况	规划条件	按规划条件建设	按规划条件建设	按规划条件建设
土地使用权类型		出让	出让	出让	出让
权属清晰情况		权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
租赁或占有情况		占有	占有	占有	占有
其他权利限制情况		无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制

2、建立比较基础:

选取可比实例后, 应建立比较基础, 对各个可比实例的成交价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

表二 可比实例统一标准后情况一览表

项目名称	价格认定标的	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	名筑时代广场	名筑时代广场	名筑时代广场	名筑时代广场
1. 成交价格	—	5402 元/m ²	5806 元/m ²	5000 元/m ²
2. 标准化后的价格	—	5402 元/m ²	5806 元/m ²	5000 元/m ²
统一财产范围	房地合一	房地合一	房地合一	房地合一
统一融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
统一税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
统一计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

3、进行交易情况修正

可比实例均为市场正常情况下的交易实例, 故无需作交易情况修正, 其交易

情况修正系数为 1。

4、进行交易日期修正

市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下,可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。根据相关统计数据,2018年1月至2019年7月马鞍山市每月商品房销售均价如下:

年份	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月
均价(元/m ²)	5992	6068	6093	6069	6273	6448	6593
年份	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	2019年1月	2019年2月
均价(元/m ²)	6592	6594	6571	6544	6514	6438	6513
年份	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月		
均价(元/m ²)	6591	6644	6550	6583	6577		

自2018年6月至2019年7月,马鞍山二手房均价在每平方米6500元左右波动,房地产市场价格平稳,可比实例二、三与价格认定标的为同期交易活动,故交易时间调整系数均为1。可比实例1修正指数如下:

实例1指数为: $6438/5992 \approx 107.4/100$

5、进行区位状况修正

区位状况修正说明:

A、居住氛围:分为浓厚、较浓厚、一般、差四个等级,以价格认定标的居住氛围为基准(100%),相差一个等级,房价修正+/-5%。

B、交通条件:主要包括道路通达度、公交便捷度和距火车(汽车)站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级每增减一个等级±3。

C、生活服务设施:主要包括菜市场、超市、银行、邮局、洗衣店及小区停车方便度等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级,每增减一个等级±3。

D、教育配套设施:主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级,每增减一个等级±5。

E、环境质量:包括价格认定标的附近以及小区的绿化环境、空气质量、卫

生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每增减一个等级±2。

F、噪音影响：分为无影响、噪音较小、噪音较大、噪音大四个等级，以价格认定标的噪音影响为基准（100%），相差一个等级，房价调整±2。

G、层次/总楼层：本次价格认定标的与可比实例均为多层（顶层差），以价格认定标的为10，本次估价修正如下：

估计对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
10	11	8	10

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，与价格认定标的相比，每增减一个等级±1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为价格认定标的区位状况下的价格：

表二：区位状况修正系数表

比较因素		价格认定标的与可比实例	价格认定标的	可比实例1	可比实例2	可比实例3
区 位 状 况	居住氛围		15	15	15	15
	交通条件		15	15	15	15
	生活服务设施		15	15	15	15
	教育配套设施		15	15	15	15
	环境质量		10	10	10	10
	噪音影响		10	10	10	10
	层次/总楼层		10	11	8	10
	朝向		10	11	11	9
区位状况调整			100	102	99	99

6、进行实物状况修正

实物状况说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、钢混、砖混、砖木、简易，与价格认定标的相比，每增减一个等级±3。

B、建筑高度：分为低层、多层、高层（小高层）、超高层四个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±3。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯、供暖、中央空调等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。分为完备、较完备、

一般、基本完备、不完备五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

D、装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

E、通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

F、层高：与价格认定标的相比，每增减0.5米，房价修正±1，若层高超过5米，可以隔成两层，则需另行修正。

G、布局：分合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

H、建成年代：可比实例与价格认定标的均为同一小区，建成年代相同，本次评估不做修正。

I、物业管理：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±3。

J、维护保养：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

K、面积：分适中、(较大)较小、(面积大)小、面积过大四个等级，与价格认定标的相比，每增减一个等级±2。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为价格认定标的个体状况下的价格：

表三：实物状况修正系数表

价格认定标的与可比实例比较因素		价格认定标的	可比实例1	可比实例2	可比实例3
实 物 状 况	建筑结构类型	15	15	15	15
	建筑高度	15	15	15	15
	设施与设备(水, 电, 网, 电梯等)	10	10	10	10
	装修	15	17	17	15
	层高	5	5	5	5
	通风采光	5	5	5	5
	布局	8	8	8	8
	建成年代	10	10	10	10
	物业管理	7	7	7	7
	维护保养	5	5	5	5

	面积 (m ²)	5	5	5	5
实物状况修正		100	102	102	100

7、进行权益状况修正

权益状况调整因素说明：

A、规划条件：价格认定标的及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用权类型：分为出让和划拨两种类型，可比实例与价格认定标的均为出让用地，无需修正。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，与价格认定标的相比，每相差一个等级调整4。

D、租赁或占有情况：根据房地产使用状况，分为无租赁和有租赁两种情况，与价格认定标的相比，每相差一个等级调整1。

E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，与价格认定标的相比，每相差一个等级调整3。

将可比实例在其权益状况下的价格调整为价格认定标的权益状况下的价格：

表四：权益状况修正系数表

价格认定标的与可比实例比较因素		价格认定标的	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	规划条件	20	20	20	20
	土地使用权类型	20	20	20	20
	权属清晰情况	20	20	20	20
	租赁或占有情况	20	20	20	20
	其他权利限制情况	20	20	20	20
权益状况修正		100	100	100	100

8、求出比较价格

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准后成交单价 (元/平方米)	5402	5806	5000

交易时间修正	107.4/100	100/100	104/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/102	100/99	100/99
实物状况修正	100/102	100/102	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/平方米)	5576	5750	5051

根据上述分析，上述三个可比实例的比较单价相差不大，结果相近，均能客观的体现价格认定标的的比较价值，取以上三个可比实例简单算术平均值作为价格认定标的的比较价格为： $(5576+5750+5051) / 3 \approx 5459$ 元/平方米。

9. 价格认定标的房地产价值

在价格认定基准日 2019 年 1 月 14 日价格认定标的客观合理总价为：

$5459 \text{ 元/m}^2 \times 67.39 \text{ m}^2 \approx 36.79 \text{ 万元}$

四、价格认定结果确定

根据以上计算分析，确定价格认定标的在价格认定基准日 2019 年 1 月 14 日的公开市场价值为人民币 36.79 万元，大写（人民币）：叁拾陆万柒仟玖佰元整，单价每平方米 5459 元。

