



江苏快拍嘉网络科技有限公司拍卖物询价报告

1. 拍卖物基本信息：

位于滁州市洪武东路 2888 号(碧桂园欧洲城香榭丽舍苑)11 幢 2 单元 1601 室。其所在楼幢东临碧桂园柏丽郡，西临碧桂园依云小镇，南临宁滁快速通道，北临清流河。拍品总层数为 30 层，拍品位于第 16 层，层高约 2.8 米。建筑面积 111 平方米，成新度约九成新，楼内 2 部电梯，楼层平面布局为一层 3 户。拍品户型为三室一厅一厨一卫，朝南，室内客厅及卧室为地板地面，乳胶漆墙面；厨房及卫生间为地砖地面，瓷砖墙面；通风状况较好，室内配套设施有电话接口、有线电视接口、网络接线口、燃气管道、对讲系统等。拍品所在区域附近有 108 路、111 路、604 路、611 路、d13 路等公交线路，出行条件较好。所在区域外部基础设施达“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。拍品所在小区有地上停车位，区内有商业街、中小学、幼儿园、银行、邮局、医疗中心等，生活基础设施齐全，规模较大，以高层住宅楼为主，小区绿化环境较好，有物业管理，安全保障程度较高。

权证编号情况：

不动产权证书号：皖（2018）滁州市不动产权第 1012043 号

不动产单元号：341103100006GB00003F00110127

土地使用期限起：2010-09-13

土地使用期限止：2080-09-13

规划用途：住宅

房屋性质：市场化商品房

所有权人：代德鹿

2. 询价结果：

价值时点：2019 年 09 月 03 日

参考总价：64 万元（取整） 均 价：5766 元/平方米

本次询价结果不包括可移动的家具、电器等物品价值。

摘自世联估字 NJ2019G（1）090014 号

询价报告应用的有效期：

一年（自 2019 年 09 月 09 日起至 2020 年 09 月 08 日止）

3. 方法选用分析：

询价人员在认真分析所掌握的资料，并对询价对象进行了实地勘验以及对周边房地产市场进行调查后，根据相关规定，遵照国家有关法律、法规，经过反复研究，选取比较法对询价对象滁州市洪武东路2888号（碧桂园欧洲城香榭丽舍苑）11幢2单元1601室建筑面积为111平方米房地产进行询价

可选询价方法	询价方法定义	询价方法是否选择理由	是否选取	备注
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与询价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到询价对象价值或价格的方法。	询价对象规划用途为住宅，所在区域与询价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次询价选取比较法对询价对象进行询价。	选取	
收益法	预测询价对象的未来收益，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询价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业询价，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，询价对象为住宅用途物业，周边同类型物业出租较少，不易收集、了解租金水平，故本次询价不选取收益法对询价对象进行询价。	不选取	
假设开发法	求得询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询价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于询价具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，询价对象为已完成开发的住宅物业，故本次询价不选取假设开发法作为询价方法。	不选取	
成本法	测算询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询价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映询价对象市场价值，故不选取成本法进行询价。	不选取	



可比案例信息：

比较法的可比案例信息

	询价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
位置	滁州市洪武东路 2888 号（碧桂园欧 洲城香榭丽舍苑） 11 幢 2 单元 1601 室	碧桂园欧洲城 香榭丽舍苑	碧桂园欧洲城 香榭丽舍苑	碧桂园欧洲城 香榭丽舍苑
所在层数	16/30	中/18	中/18	低/33
建筑面积 (m ²)	111	94	95	118
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修 情况	简装	精装	毛坯	精装
朝向	南	南北	南北	南
户型结构	平层户型	平层户型	平层户型	平层户型
景观	较好	好	较好	好
交易情况	正常	三级市场价	三级市场价	三级市场价
交易类型	买受	买受	买受	买受
价格(元/ m ²)	5766	6596	5558	6355



比较案例与询价对象比较因素的相异之处：

规模：以询价对象为基准，可比案例 C 的规模与询价对象相近，可比案例 A、B 的规模偏小，规模大小与价格高低成反比。

楼层：以询价对象楼层为基准，询价对象所在楼栋为高层物业。根据楼层区域分为低区、中区、高区，中层物业单价较高。

内部装修：将内部装修情况分为精装修、中档装修、简装、毛坯四个级别，装修等级与单价成正比。

景观：询价对象单价与景观情况成正比。

本次选用询价方法定义及基本公式：

运用比较法求取询价对象的比较价值，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

委 托 方：南京市浦口区人民法院

受托询价方：江苏快拍嘉网络科技有限公司

询价作业日期：2019年09月03日至2019年09月09日

询价报告出具日期：2019年09月09日

附件二：询价对象位置



附件三：勘验记录表

住宅实地勘验记录表

房屋坐落	滁州市洪武东路288号(滁州经济开发区)11幢1609			建筑结构:	
房屋登记用途	住宅	权利性质:	建筑面积: 111 m ²	套内面积:	m ²
标的所在楼层/总楼层:	16 / 层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input checked="" type="checkbox"/> 出租	层高(米):	朝向:
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	3房 厅 厨 卫 2阳	公交线路:	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
维修保养	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	地铁站:	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
四至: 东:	碧桂园·白鹭湖翡翠湾		西:	依云小镇	
			南:	滁州快速通道南侧北: 魏剑桥社区	
物管类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放	电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 2部客梯 部货梯 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安		消防	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 酒店 <input checked="" type="checkbox"/> 娱乐休闲		景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input checked="" type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无	
装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装		小区车位	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
内部装修	基本状况			使用现状	
客餐厅	地面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 地板 <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地毯		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 瓷砖		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	门	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 门 <input type="checkbox"/> 门框		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	窗	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 落地 <input type="checkbox"/> 飘窗		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
房间	地面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 地板 <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地毯		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	门	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 门 <input type="checkbox"/> 门框		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	窗	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 落地 <input type="checkbox"/> 飘窗		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
厨房	地面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 地砖		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 涂料		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	其他	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 橱柜		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
卫生间	地面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 地砖		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	墙面	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 涂料		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
	顶棚	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 吊顶		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
其他	<input checked="" type="checkbox"/> 阳台 2个		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
附属物					
备注					
承办人:	当事人:	见证人:			
	记录人:	记录日期:	2019.9.3		

附件四：询价对象权属权证复印件

自然资源部 房地产权结果信息一览表									
法院案件信息									
案号	(2019)苏0111执2572号			被查询对象	代德鹿				
证件类型	身份证			证件号码	520202197412144746				
承办人	马丽			书记员	何礼高				
不动产单元号	341103100006GB00003F00110127								
不动产权证书号	皖(2018)滁州市不动产权第1012043号								
房地坐落	洪武东路2888号(碧桂园欧洲城香榭丽舍苑)11幢2单元1601室								
建筑面积	111.0	专有建筑面积		分摊建筑面积					
土地使用期限起	2010-09-13 00:00:00.0	土地使用期限止	2080-09-13 00:00:00.0	竣工时间					
房屋性质	市场化商品房			规划用途	住宅				
登记机构	滁州市国土资源和房产管理局								
备注				反馈人	IP100000				
				反馈时间	2019-07-16 11:31:14				
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人		抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	皖(2018)滁州市不动产权证明第1031775号	土地和房屋	5f+5grDDajHQ61LJd1bmmskDsLMHGDdQRTyze0j7Q8		一般抵押	35.00	2015-08-26 00:00:00.0	2035-08-25 00:00:00.0	
预告登记	无								
查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构		备注	
	2018苏0111民初5512号之一	南京市浦口区人民法院	查封	2018-11-06 00:00:00.0	2021-11-05 00:00:00.0	滁州市国土资源和房产管理局			
	2018苏0111民初5510号之一	南京市浦口区人民法院	查封	2018-11-06 00:00:00.0	2021-11-05 00:00:00.0	滁州市国土资源和房产管理局			

制表单位：自然资源部 制表时间：2019/07/16 11:27:04

附件五：询价对象照片



小区大门



小区大门



小区环境



小区环境



楼幢号



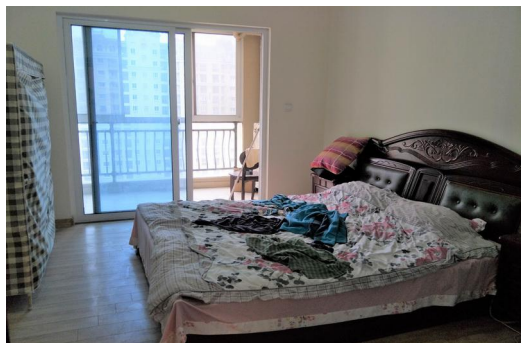
单元门



入户门



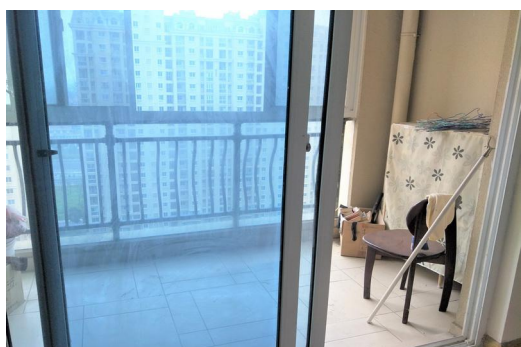
卧室



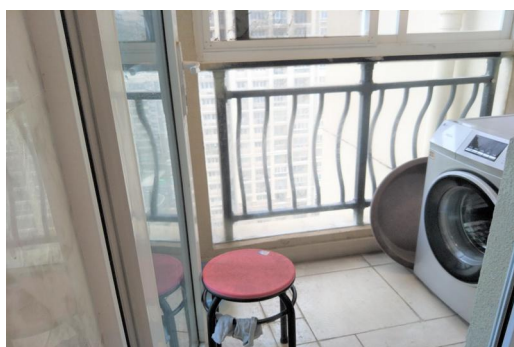
卧室



卧室



阳台



阳台



客厅



厨房



卫生间