



# 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：

位于滁州市全椒县襄河镇儒林路 788 号宏海世纪城 5 幢 1002 室。其所在楼幢东临儒林路，西临韩岭路，南临泓景路，北临椒陵大道。拍品总层数为 18 层，拍品位于第 10 层，层高约 2.8 米。建筑面积 79.18 平方米，钢混结构，成新度约九成新，楼内 2 部电梯，楼层平面布局为一层 2 户。拍品户型为两室一厅一厨一卫，朝南，为毛坯，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 13 路、全椒 10 路等公交线路，出行条件一般。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，以小高层住宅楼为主，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：

不动产权证号（证明）：皖（2017）全椒县不动产权第 0005247 号

不动产单元号：341124011025GB00007F00050032

权利人：陈长忠、张春梅

房屋用途：住宅

房屋性质：市场化商品房

登记时间：2017-06-27

## 2. 询价结果：

价值时点：2019 年 11 月 01 日

参考总价：45 万元（取整）

均价：5683 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)110013 号

询价报告使用期限自询价报告出具之日 2019 年 11 月 05 日起为壹年

## 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全椒县襄河镇儒林路788号宏海世纪城5幢1002室建筑面积为79.18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	滁州市全椒县襄河镇儒林路 788 号宏海世纪城 5 幢 1002 室	宏海世纪城	宏海世纪城	宏海世纪城
所在层数	10/18	中/19	中/27	中/29
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	79.18	80.1	98.8	108
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	毛坯	精装	毛坯	毛坯
朝向	南	南北	南北	南北
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	较好
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 <sup>2</sup> )	5683	6242	5628	5371

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 A 的规模与询价对象相近，可比案例 B、C 的规模偏大，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11月01日至2019年11月05日

询价报告出具日期：2019年11月05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	金坛县袁河与刘雷林路788号宏海世纪城5幢02号			建筑结构:	钢混
房屋登记用途	住宅	权利性质:	建筑面积: 79.18 m <sup>2</sup>	套内面积:	m <sup>2</sup>
标的所在楼层/总楼层:	10/18层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input 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	2房   1厅   厨   卫   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 type="checkbox"/> 无
四至: 东:	时代城	西:	儒学苑	南:	金坛县第二小学
物管类型	<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 部货梯 <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	消防	<input 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
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 type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安	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 type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无	周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 酒店 <input checked="" type="checkbox"/> 娱乐休闲
装修档次	<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input 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
客餐厅	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input 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	使用现状	
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input 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 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 墙纸 <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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input 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 type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 落地 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input 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"/> 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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input 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"/> 阳台 ( 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:	2019.11.21		

附件四：询价对象权属权证复印件

不动产权登记信息		权利人	陈长忠、张春梅
受理号	201730101176	义务人	
证件号码	32011196808040854	不动产单元号	341124011025GB00007F000500032
不动产权证号(证明)	皖(2017)全椒县不动产权第0005247号	坐落	全椒县襄河镇儒林路788号宏海世纪城5幢1002室
权属来源		面积(平方米)	79.18
用途	住宅	不动产价格/被担保债权数额(万元)	33.4465
房屋结构	钢筋混凝土结构	是否查封	已查封
是否抵押	已抵押	是否异议	无异议
是否预告	无预告	办理状态	(现势)
是否预抵	未预抵	总层数	18
登记类型		竣工时间	2016/1/20
所在层数	10	权利性质	市场化商品房
附记		房屋性质	全椒县人民法院
登记时间	2017-06-27 15:54:15	查封机关	
抵押机构	中国建设银行股份有限公司全椒支行		

查询人(签字):  
 查询单位(盖章):  
 查询日期: 2019年11月1日11时43分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

附件五：询价对象照片



小区大门



楼幢号



楼高



单元门



入户门



卧室 1



卧室 2



卧室 2





过道



阳台



客厅



厨房



卫生间