



房 地 产 询 价 报 告

询价报告编号：（苏）快拍嘉询房字（2020）第 0121 号

项目名称：南京市溧水区永阳镇交通路 59 号 02 幢 3 单元 504 室住宅房地产询价

询价委托方：南京市溧水区人民法院

询价机构：江苏快拍嘉网络科技有限公司

询价报告出具日期：2020 年 06 月 10 日



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：

位于南京市溧水区永阳镇交通路 59 号 02 幢 3 单元 504 室。其所在楼幢东临支路，西临珍珠北路，南临交通路，北临支路。拍品总层数为 6 层，拍品位于第 5 层，层高 2.8 米。建筑面积 133.49 平方米，套内建筑面积 119.84 平方米，混合结构，成新度约九成新，建筑年代 2007 年。拍品平面布局为一层 5 户，户型结构为三室二厅二卫，朝向南，用途为住宅，装修情况为普通，通风状况较好。拍品室内配套设施有电话接口、有线电视接口、网络线接口、燃气管道、对讲系统等。楼内无电梯。所在小区规模一般，以多层住宅楼为主；绿化较好；有地上停车位；有物业管理，安全保障程度较高；区内有商业街、中小学、幼儿园、银行、邮局、医疗中心、菜场、超市等，生活基础设施齐全。拍品附近有滨淮线、溧水 101 路、溧水 15 路、溧水 201 路、溧水 3 路、溧水 9 路等公交路线及地铁 S7 号线，出行条件较好。区域内基础设施达“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。

权证编号情况：

不动产证书/证明号：溧换字第 2084031 号（宁溧 201100256 董兴风）

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 权利人：董兴风

不动产单元号：320117100023GB00142F00020024 土地权利性质：出让

土地使用权期限：2075-11-24 止 房屋用途：成套住宅

土地用途：城镇单一住宅用地 登记时间：2014-07-22

2. 询价结果：

价值时点：2020 年 06 月 10 日

参考总价：152 万元（取整） 均价：11387 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。

询价报告使用期限自询价报告出具之日 2020 年 06 月 10 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南京市溧水区永阳镇交通路59号02幢3单元504室建筑面积共计为133.49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地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	南京市溧水区永阳镇交通路59号02幢3单元504室	明都苑	徐园东村小区	徐园东村小区
所在层数	5/6	高/6	中/5	低/5
建筑面积 (m ²)	133.49	113	92.76	90
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	普通	精装	精装	简装
朝向	南	南	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	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 ²)	11387	12390	12398	11667



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、B、C 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低层物业。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：南京市溧水区人民法院

受托询价方：江苏快拍嘉网络科技有限公司

询价作业日期：2020年06月10日至2020年06月10日

询价报告出具日期：2020年06月10日

附件一：可比案例信息

明都苑 4室2厅 满二 140万 楼层好 视野无遮挡

140万

4室2厅2卫

113m²



满二

单价	12390元/m ²	挂牌价格解析	>
楼层	高层(共6层)	咨询楼层	>
朝向	南	类型	普通住宅
装修	精装修	年代	2005年
预算	最低首付42.0万，月供5201元		>
小区	明都苑 (溧水区 溧水区)		
轨交	溧水S7号线-步行1224米		

▲ 提问

明都苑 138万 南北通透 134平 3室2厅 楼层好 视野

138万

3室2厅2卫

134m²



 VR带看 足不出户 专家讲解

立即带看

满二

单价 10299元/m²

挂牌价格解析



楼层 共5层

咨询楼层



朝向 南北

类型 普通住宅

装修 毛坯

年代 2004年

预算 最低首付41.4万，月供5127元

 提问

小区 明都苑 (溧水区 溧水区)



徐园东村140平,精装修 中间楼层 满五唯一 154万

154万

3室2厅1卫

139.5m²



满五

唯一住房

单价 11040元/m²

挂牌价格解析



楼层 共5层

咨询楼层



朝向 南

类型 普通住宅

装修 精装修

年代 2008年

预算 最低首付46.2万, 月供5721元



小区 徐园东村 (溧水区 溧水区)

轨交 溧水S7号线-步行1445米

▲ 提问

满二 徐园东村 105万 2室2厅 朝南 92平 看房方便

105万

2室2厅1卫

92.8m²



满二

- 单价 11319元/m² [挂牌价格解析](#) >
 - 楼层 中层(共6层) [咨询楼层](#) >
 - 朝向 南 [类型 普通住宅](#)
 - 装修 精装修 [年代 2004年](#)
 - 预算 最低首付31.5万，月供3901元 >
 - 小区 徐园东村 (溧水区 溧水区)
 - 轨交 溧水S7号线-步行1445米
- [提问](#)



随时可看 VR房源

 降价提醒

徐园东村小区 2室2厅 115万

115万
售价

2室2厅
房型

92.76m²
建筑面积

 **VR语音带看** 无需奔走，专人答疑

[线上带看](#)

单价：12398元/平

挂牌：2019.12.14

朝向：南北

楼层：中楼层(共5层)

楼型：板楼

电梯：无

装修：精装

年代：暂无数据

用途：普通住宅

权属：商品房

小区：徐园东村小区(溧水-溧水城中)

其他：梯户比 供暖方式...



近地铁 VR房源

降价提醒

城中闹市好房出售，交通便利，配套设施齐全。。。。

105万
售价

2室1厅
房型

90m²
建筑面积

VR语音带看 无需奔走，专人答疑

线上带看

单价：11667元/平

挂牌：2019.05.12

朝向：南

楼层：低楼层(共5层)

楼型：板楼

电梯：无

装修：简装

年代：暂无数据

用途：普通住宅

权属：商品房

小区：徐园东村小区(溧水-溧水城中)

其他：梯户比 供暖方式...

附件二：询价对象位置



附件三：询价对象权属权证复印件

13



不动产登记资料查询结果证明

(权利人、利害关系人)

编号:20201030399211

2020年06月04日,根据查询人申请,经查询,结果如下:

自然状况	坐落	永阳镇交通路59号02幢3单元504室					
	土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
	城镇单一住宅用地	混合结构	成套住宅	5/6	133.49	119.84	2007
权属状况	宗地代码	320117100023GB00142		不动产单元号	320117100023GB00142F00020024		
	宗地面积	6060.95		独用土地面积	0		
	房屋性质	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限		
	/	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2075-11-24 00:00:00止		
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间
董兴凤	320124*****1847	/	溧他字第2084031号(宁溧201100256,董兴凤)	/	买受	2014-07-22	2014-07-22 17:03:00
补换证记录	原证编号	补换证编号		补换发时间		说明	
抵押状况	抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权数额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	他项权利证号/抵押权登记时间
	溧水县苏垦农村小额贷款有限公司	董兴凤	抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	10	2013-01-08 00:00:00起2014-01-07 00:00:00止	溧他字第265295号 2013-01-09 00:00:00
	广发银行股份有限公司南京城中支行	董兴凤	抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	70	2014-08-17 00:00:00起2015-07-30 00:00:00止	溧他字第274043号 2014-08-17 00:00:00
权利限制	限制人	限制类别	限制文号	限制期限		登记时间	状态
	南京市鼓楼区人民法院	查封	(2015)鼓执字第1694号	2018-05-28 00:00:00起2021-05-27 23:59:59止		2015-07-30 00:00:00	现状
	溧水区人民法院	轮候查封	(2015)溧商初字第641号			2015-09-25 00:00:00	现状
	南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2015)秦商初字第2624号			2015-11-11 00:00:00	现状
	溧水区人民法院	轮候查封	(2016)苏0117民初181号			2016-01-14 00:00:00	现状
	南京市溧水区人民法院	轮候查封	2016苏0117执582号			2016-03-24 00:00:00	现状
	南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2016)苏0104执1495-1号			2016-06-02 00:00:00	现状
	南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2016)苏0104执4027号			2016-12-01 00:00:00	现状
南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2017)苏0104民初467号			2017-02-09 00:00:00	现状	

南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2017)苏0104执843号			2017-07-14 14:17:14	现状	
南京市溧水区人民法院	轮候查封	(2015)溧执字第1637号			2018-05-31 10:17:28	现状	
南京市溧水区人民法院	轮候查封	(2018)苏0117民初5901号之一			2018-11-27 16:01:58	现状	
南京市溧水区人民法院	轮候查封	(2016)苏0117执582号			2019-05-27 11:05:05	现状	
南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2019)苏0104执恢241号			2019-07-25 16:23:00	现状	
其他	类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间
附记备注	“权利限制”信息仅含：查封、异议登记						
	溧水区不动产登记中心 2020年06月04日 10时53分						
<p>特别提示：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 请当场核实本查询结果证明，如有异议，请向工作人员或查询窗口提出复核；因隐瞒真实情况或提供虚假信息而产生的一切法律责任，均由查询人自行承担。 2. 请妥善保管本人身份证件和查询结果证明，如涉及国家秘密、个人隐私或商业秘密，查询人负有保密责任，因保管不当、信息泄露或不正当使用而产生的一切法律责任，均由查询人自行承担。 3. 经查询人同意，第三方可使用“南京不动产”微信公众号扫描右上角二维码对查询结果证明的真伪进行验证。 4. 如该不动产房屋用途与土地用途不一致，应及时申请更正登记，用途一致的方可办理不动产转移登记、抵押登记。 							

附件四：询价对象照片



