



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：

位于南京市浦口区滨江大道1号明发滨江新城117幢1101室。其所在楼幢东临滨江大道，西临南京长江大桥，南临支路，北临明江路。拍品总层数为19层，拍品位于第11层，层高约2.8米。建筑面积137.19平方米，套内建筑面积119.23平方米，钢混结构，成新度约八成新，楼内2部电梯，楼层平面布局为一层4户。拍品现为委托方自用，用途为住宅，户型为四室两厅一厨两卫，朝南，为中档装修，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551路、668路、695路、d14路、y40路夜间等公交线路及地铁3号线，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：

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

不动产单元号：320111001058GB00009F00180009

不动产登记证书/证明号：浦变字第00480984号

土地使用权期限：2072-12-16止

权利人：朱容象

土地用权证号：宁浦201425157

房屋用途：成套住宅

登记时间：2014-05-30

土地使用权人：朱容象

2. 询价结果：

价值时点：2019年08月29日

参考总价：308万元（取整）

均价：22451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）080161号

询价报告应用的有效期：

一年（自 2019 年 08 月 30 日起至 2020 年 08 月 29 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南京市浦口区滨江大道1号明发滨江新城117幢1101室建筑面积为137.19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	南京市浦口区滨江大道 1 号明发滨江新城 117 幢 1101 室	明发滨江新城	明发滨江新城	明发滨江新城
所在层数	11/19	中/12	高/18	低/12
建筑面积 (m ²)	137.19	134	138	135
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	中装	精装	精装	简装
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 ²)	22451	22761	22463	21629

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 的规模与询价对象相近，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08月29日至2019年08月30日

询价报告出具日期：2019年08月30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		浦口区江浦街道明发滨江新城111号		建筑结构: 全钢筋混凝土结构	
房屋用途	住宅	权利性质:	建筑面积: 137.19 m ²	套内面积: 119.23 m ²	
标的所在楼层/总楼层:	11 / 19 层	使用状况:	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input 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:	4房 2厅 1厨 2卫 2阳	公交线路:	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
维修保养:	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
四至:	东: 明江路	西: 明江路	南: 明江路	北: 明江路	
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		
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"/> 小区监控系统 <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 checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 酒店 <input 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 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 type="checkbox"/> 地板 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 铝合金 <input checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" 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 个	<input type="checkbox"/> 完好 <input 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:	2019.8.30		

附件四：询价对象权属权证复印件




不动产登记资料查询结果证明

编号:20191131141990

2019年07月08日, 根据查询人申请, 经查询, 结果如下:

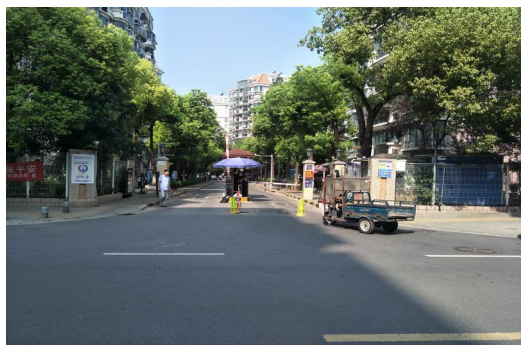
自然状况	坐落	浦口区滨江大道1号明发滨江新城117幢1101室					
	土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
	/	钢筋混凝土结构	成套住宅	11/19	137.19	119.23	2006
权属状况	宗地代码	320111001058GB00009		不动产单元号	320111001058GB00009F00180009		
	宗地面积	314863.70		独用土地面积	/		
	房屋性质	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限		
	/	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		/	2072-12-16 00:00:00止		
权利人	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
朱容象	350125*****3319	/	浦变字第00480984号(宁浦201425157, 朱容象)	/	/	2014-05-30	2014-05-30 09:59:06
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	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/ 登记证明号	抵押权预告登记时间
	国民信托有限公司	朱容象	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	171	2017-12-13 00:00:00起 2018-11-12 00:00:00止	苏(2017)宁浦不动产证明第0087604号	2017-12-18 18:48:37
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	
	无						
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	补证						
	“权利限制”信息仅含: 查封、异议登记						



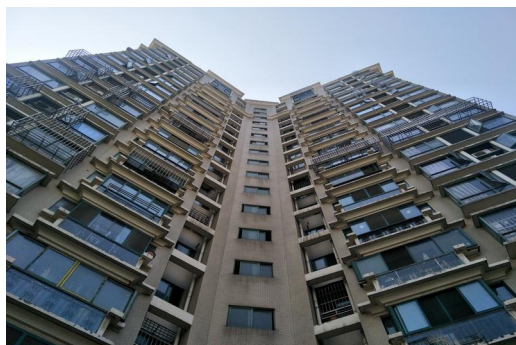
浦口区不动产登记中心
2019年07月08日 16时46分

特别提示:
 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; 因隐瞒真实信息或提供虚假信息所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所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。

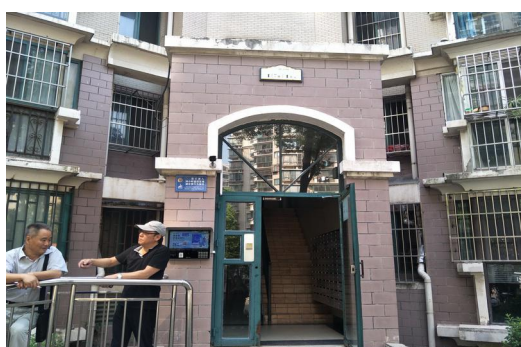
附件五：询价对象照片



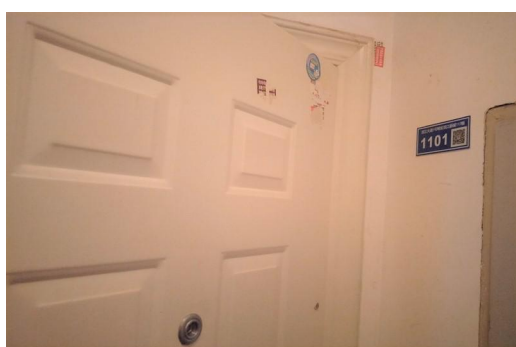
小区大门



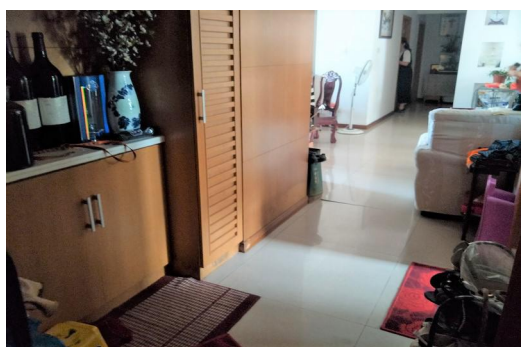
楼高



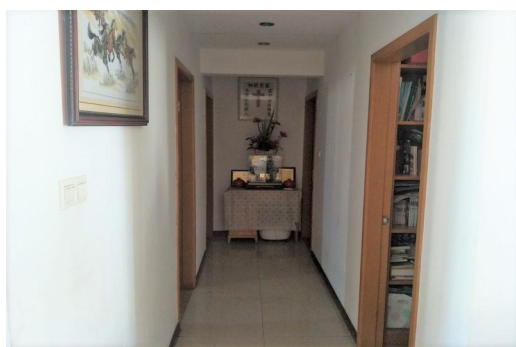
单元门



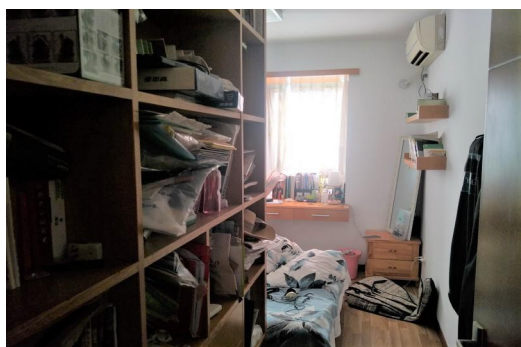
入户门



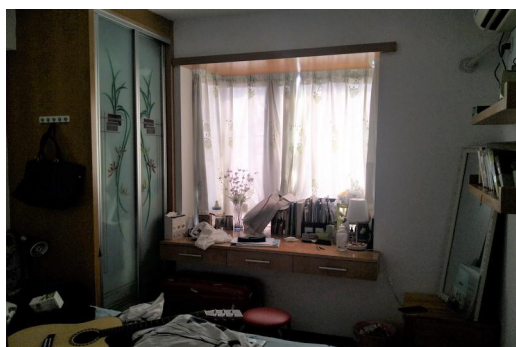
玄关



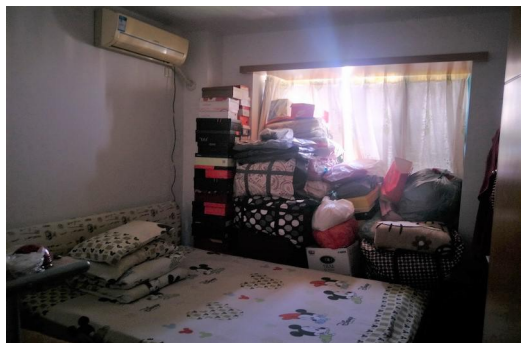
过道



卧室 1



卧室 1



卧室 2



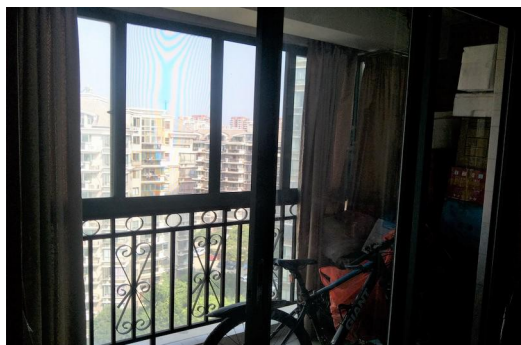
卧室 3



卧室 4



阳台



阳台



客厅



餐厅



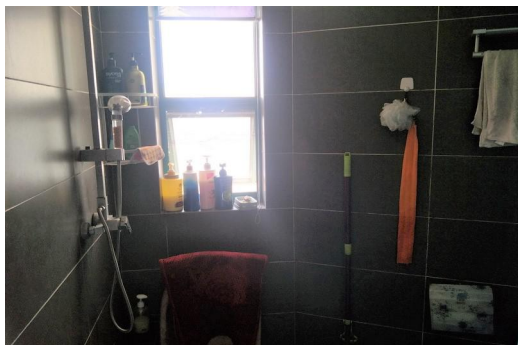
厨房



房间 3 卫生间



卫生间



卫生间