



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：

位于安徽省滁州市来安县汉河镇碧桂园·城市花园·郁金香<<碧桂园城市花园郁金香>>4#楼 1101 室。其所在楼幢东临支路，南临支路，西临支路，北临碧桂园海棠苑。拍品总层数为 18 层，拍品位于第 11 层，层高 2.8 米。建筑面积 118.41 平方米，钢、钢混结构，成新度约八成新。拍品平面布局为一层 2 户，户型结构为三室二厅一厨二卫，朝南，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 1 部电梯。所在小区规模一般，以小高层住宅楼为主；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 425 路、602 路等公交路线，出行条件一般。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：

房地产权证号：2016 来安县不动产权第 0006602 号 房屋类型：住宅
预售许可证号：来(2016)房预售证第 028 号 合同编号：201600061951

2. 询价结果：

价值时点：2020 年 06 月 17 日

参考总价 ：75 万元（取整） 均 价：6334 元/平方米

摘自世联估字 NJ2020G(1)060164 号

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 23 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安徽省滁州市来安县汭河镇碧桂园·城市花园·郁金苑<<碧桂园城市花园郁金苑>>4#楼1101室建筑面积共计为118.41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	安徽省滁州市来安县汭河镇碧桂园·城市花园·郁金苑<<碧桂园城市花园郁金苑>>4#楼1101室	碧桂园城市花园郁金园	碧桂园城市花园郁金园	碧桂园城市花园郁金园
所在层数	11/18	中/30	低/18	低/11
建筑面积 (m ²)	118.41	97	95	94
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	简装	精装	精装	精装
朝向	南北	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	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)	6334	6702	6843	6915

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：2020年06月17日至2020年06月23日

询价报告出具日期：2020年06月23日

附件四：询价对象权属权证复印件

合同基本信息

网签合同基本信息

合同编号: 201600061951 签定时间: 2016-10-23 15:11:10

房屋坐落	来安县汉河镇碧桂园·城市花园 郁金苑<<碧桂园城市花园郁金苑>>4#楼1101室室	
建筑面积	118.41	土地面积 56103.18
房屋类型	住宅	结构 钢, 钢筋混凝土
房地产权证号	2016来安县不动产权证第0006602号	预售许可证号 来(2016)房预售证第028号
甲方	来安新碧房地产开发有限公司	
证件名称	营业执照	电话 0550-5960807
乙方	问税	号码 91341122MA2MT74037
证件名称	身份证	电话 18952060213
草签日期	2016-10-20 20:15:18	号码 320122199504181212
撤消确认人员		撤消日期
		提交撤消人员

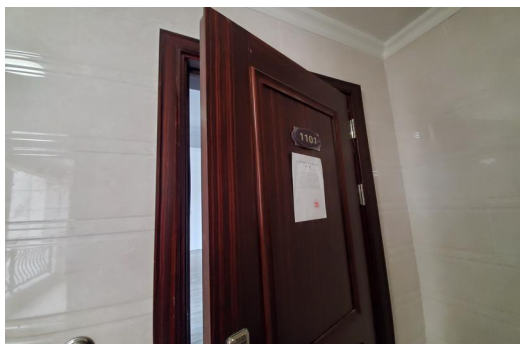
附件五：询价对象照片



小区大门



层高



入户门



主卧



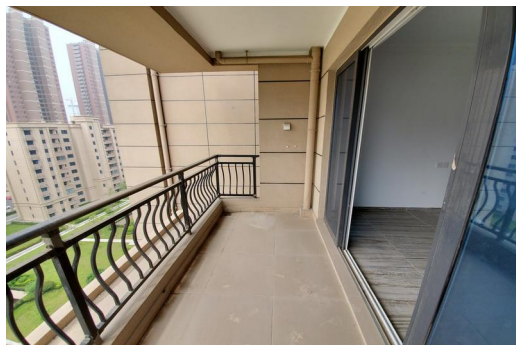
次卧



书房



阳台



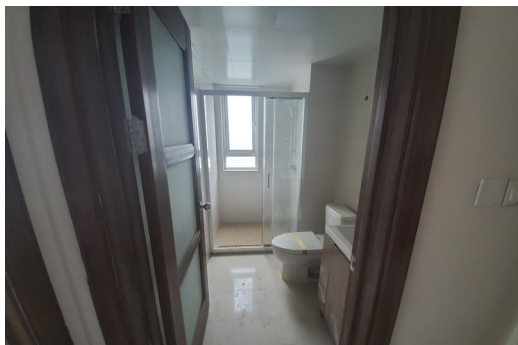
阳台



客厅



厨房



卫生间



卫生间