

# 拍卖标的物价值参考报告

## 1. 拍卖物基本信息：

位于泰州市姜堰区阳光花园 9 幢 804 室。其所在楼幢东临振兴路，西临王家舍小区，南临姜堰大道，北临淮海东路。拍品位于第 8 层，建筑面积 176.77 平方米，户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内客餐厅为地砖地面，乳胶漆墙面；卧室为地砖或地板地面，乳胶漆墙面；厨房及卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，顶棚吊顶；另有车库建筑面积 5.48 平方米，维护保养较好，楼内水、电、通讯等基础设施完备。拍品距离姜堰中医院北公交站较近，有较多条公交线路经过，公交便捷度较优。周边环境较整洁，无空气、辐射、水、噪音、固体废物等污染，环境卫生状况较优。拍品所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；人文环境较优；景观条件较优。所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。拍品所在区域内有中国建设银行（姜堰通扬中路支行）、中国工商银行（姜堰阳光支行）、南京银行（姜堰支行）等金融机构；有姜堰区实验小学（北大街校区）、姜堰区东桥中心小学、江苏省姜堰中学等教育机构；有泰州市姜堰中医院、泰州市第二人民医院等医疗机构，公共设施完善度较优。

### 权证编号情况：

不动产登记权证号：姜房权证姜堰字第 30035099 号

姜国用（2007）第 4144 号

不动产用途：城镇单一住宅用地

不动产类型：土地、房屋

权利人：俞小平

登簿日期：2007-10-30

权利性质：出让

## 2. 价值参考：

价值时点：2022 年 06 月 08 日

参考总价：264 万元（取整）

均 价：14935 元/平方米

本次价值参考报告不包括可移动的家具、电器等物品价值。

价值参考报告使用期限自报告出具之日 2022 年 06 月 17 日起为壹年

### 3. 方法选用分析:

在认真分析所掌握的资料,并对拍卖标的物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,选取比较法对拍卖标的物泰州市姜堰区阳光花园9幢804室建筑面积为176.77平方米房地产提供价值参考

可选方法	方法定义	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,将它们与拍卖标的物进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到拍卖标的物价值或价格的方法。	拍卖标的物规划用途为住宅,所在区域与拍卖标的物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,故本次选取比较法对拍卖标的物提供价值参考。	选取	
收益法	预测拍卖标的物的未来收益,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拍卖标的物价值或价格的方法。	收益法适宜用于收益性物业,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,拍卖标的物为住宅用途物业,周边同类型物业出租较少,不易收集、了解租金水平,故本次不选取收益法对拍卖标的物进行询价。	不选取	
假设开发法	求得拍卖标的物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拍卖标的物价值或价格的方法。	假设开发法适用于具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,拍卖标的物为已完成开发的住宅物业,故本次不选取假设开发法作为方法。	不选取	
成本法	测算拍卖标的物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拍卖标的物价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映拍卖标的物市场价值,故不选取成本法。	不选取	

委 托 方:南京市浦口区人民法院

受 托 方:江苏快拍嘉网络科技有限公司

作业日期:2022年06月08日至2022年06月17日

报告出具日期:2022年06月17日

# 附件一：拍卖标的物位置



附件三：拍卖标的物照片



小区大门



入户门



卧室



卧室



卧室



卧室



阳台



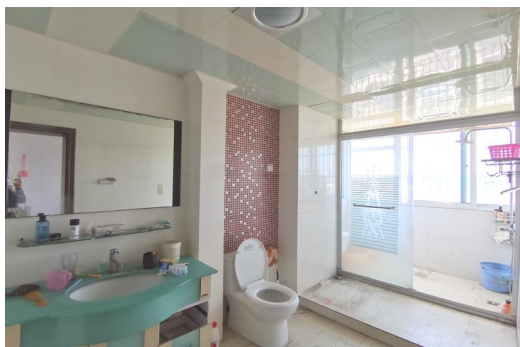
厅



厅



厨房



卫生间



车库入户门



车库内部