

拍卖标的物价值参考报告

1. 拍卖物基本信息：

位于南京市浦口区浦珠北路 139 号万江共和新城地和苑 26 幢 3 单元 507 室。其所在楼幢东临锦嘉路，西临万江共和新城人和苑，南临新马路，北临地和路。拍品总层数为 13 层，拍品位于第 5 层，建筑面积 124.50 平方米，套内建筑面积 107 平方米，钢混结构。拍品户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内客餐厅为地砖地面，墙纸或乳胶漆墙面；卧室为地板地面，墙纸或乳胶漆墙面；厨房及卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，顶棚吊顶；维护保养一般，楼内水、电、通讯、消防等基础设施完备。拍品距离浦欣家园公交站较近，有多条公交线路经过，公交便捷度优。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民生银行、中国工商银行（南京新马路支行）等金融机构；有南京市江北新区浦口实验小学（万江分校）、南京市第十四中学等教育机构；有南京医科大学第四附属医院（浦园院区）等医疗机构，公共设施完善度优。

权证编号情况：

不动产登记证书/证明号：苏（2019）宁浦不动产权第 0001701 号

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：320111001030GB00005F00110049

土地使用权期限：2073-10-08 止

土地用途：城镇单一住宅用地

房屋性质：市场化商品房

登记时间：2019-01-14

权利人：朱涛

房屋用途：成套住宅

土地权利性质：出让

2. 价值参考：

价值时点：2022年06月15日

参考总价：245.43万元

房产价值：244万元（取整） 均 价：19598元/平方米

室内家具家电价值14300元整，明细如下表：

序号	名称	型号	数量	计量单位	总价（元）
1	冰箱	BCD-218(KK22F57TI)	1	台	400.00
2	床	含2床头柜	1	张	450.00
3	壁挂炉套组	L1PB26-MYNUTE N 24 C. S. I 含7个暖气片	1	套	9,000.00
4	长虹液晶电视机	LT46729F	1	台	400.00
5	三星LED液晶彩色电视机	UA46D5000PR	1	台	400.00
6	净水器		1	个	750.00
7	科龙壁挂式空调	KFR-35GW/ERXCN3(1L04)	2	台	600.00
8	格兰仕壁挂式空调	KFR-35GW/dLC7-130(1)	1	台	300.00
9	大金柜式空调	KFR-60L/BP(FVXG60JV2CW)	1	台	750.00
10	麻将机		1	张	200.00
11	沙发	含脚凳	1	组	400.00
12	铁床		1	张	200.00
13	LG洗衣机	WD-T12235D	1	台	450.00
	合计		14		14,300.00

价值参考报告使用期限自报告出具之日2022年06月27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南京市浦口区浦珠北路139号万江共和新城地和苑26幢3单元507室建筑面积为124.50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的价值或价格的方法。	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的价值或价格的方法。	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的价值或价格的方法。	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的价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映拍卖标的物的市场价值，故不选取成本法。	不选取	

可比案例信息：

比较法的可比案例信息

	拍卖标的物	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
位置	南京市浦口区浦珠北路 139 号万江共和新城地和苑 26 幢 3 单元 507 室	万江共和新城地和苑	万江共和新城地和苑	万江共和新城地和苑
所在层数	5/13	低/11	中/11	低/11
建筑面积 (m ²)	124.50	124.62	129.53	130
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	简装	精装	简装	精装
朝向	南北	南北西	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)	19598	19660	18900	20400

比较案例与拍卖标的物比较因素的相异之处：

规模：以拍卖标的物为基准，可比案例 A、B、C 的规模与拍卖标的物相近，规模大小与价格高低成反比。

楼层：以拍卖标的物楼层为基准，拍卖标的物所在楼栋为中层物业。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：拍卖标的物单价与景观情况成正比。

本次选用方法定义及基本公式：

运用比较法求取拍卖标的物的比较价值，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

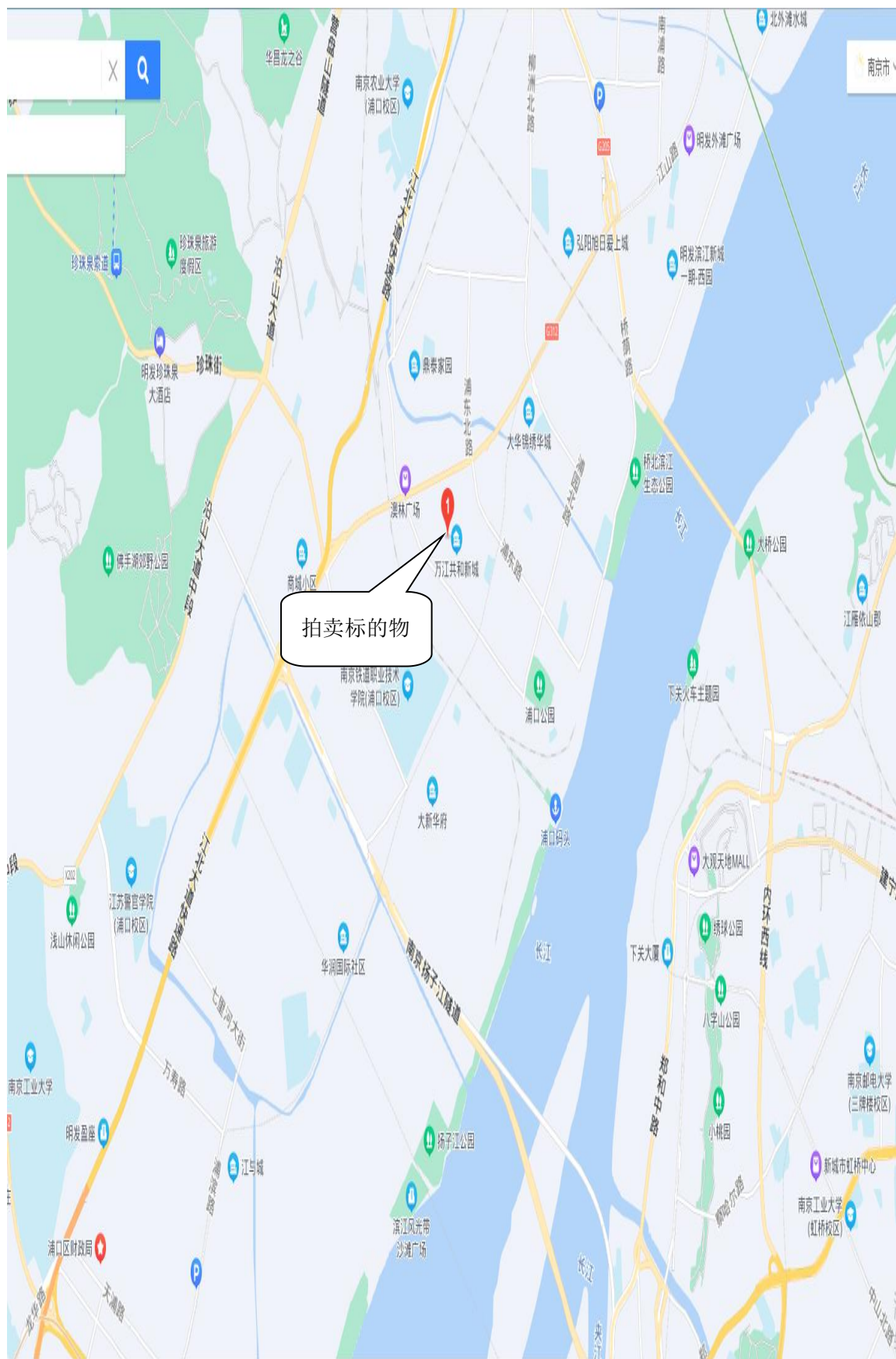
委 托 方：南京市浦口区人民法院

受 托 方：江苏快拍嘉网络科技有限公司

作业日期：2022 年 06 月 15 日至 2022 年 06 月 27 日

报告出具日期：2022 年 06 月 27 日

附件二：拍卖标的物位置



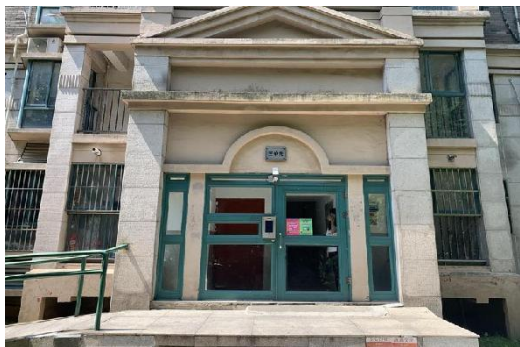
附件五：拍卖标的物照片



楼幢号



楼高



单元门



入户门



卧室



卧室



卧室



卧室阳台



客厅



餐厅



厨房



卧室卫生间



卫生间



冰箱



冰箱



壁挂炉



科龙挂壁式空调 2



科龙挂壁式空调 2



格兰仕挂壁式空调



格兰仕挂壁式空调



大金柜式空调



LG 洗衣机



麻将机



沙发



沙发



暖气片



暖气片



暖气片



暖气片



暖气片



暖气片



暖气片