

拍卖标的物价值参考报告

1. 拍卖物基本信息：

位于南京市六合区雄州街道方州花园 10 幢 3 单元 402 室。其所在楼幢东临城北路，西临双学路，南临城北路，北临方州路。拍品总层数为 6 层，拍品位于第 4 层，建筑面积 104.53 平方米，套内建筑面积 97.85 平方米，混合结构。拍品户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内客厅及卧室为地板地面、餐厅为地砖地面，乳胶漆墙面；厨房及卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，顶棚吊顶；维护保养一般，楼内水、电、通讯等基础设施完备。拍品距离地铁 S8 号线方州广场站约 280 米，距离方州广场东公交站较近，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。拍品所在区域内分布有紫金农商银行（北门支行）、中国农业银行（南京方州支行）等金融机构；有南京师范大学附属小学（方州分校）、六合区实验高级中学等教育机构；有南京市六合区妇幼保健院等医疗机构，公共设施完善度较优。

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：320116006003GB00166F00010029

不动产登记证书/证明号：六转字第 010239 号

土地使用权期限：2068-12-29 止

权利人：杨洪东

土地用途：城镇单一住宅用地

房屋用途：成套住宅

登记时间：2005-05-26

土地权利性质：出让

2. 价值参考：

价值时点：2022 年 09 月 22 日

参考总价：99.10万元

房产价值：99万元（取整）

均价：9471元/平方米

壁挂式空调价值：1000元

价值参考报告使用期限自报告出具之日2022年10月08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六合区雄州街道方州花园10幢3单元402室建筑面积为104.53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	

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	南京市六合区雄州街道方州花园 10 幢 3 单元 402 室	方州花园	方州花园	方州花园
所在层数	4/6	高/6	中/6	中/6
建筑面积 (m ²)	104.53	102.35	104.53	105
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
内部装修情况	简装	精装	精装	简装
朝向	南北	南北	南北	南北
户型结构	错层户型	平层户型	错层户型	平层户型
景观	好	较好	较好	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)	9471	10700	10237	9000

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：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

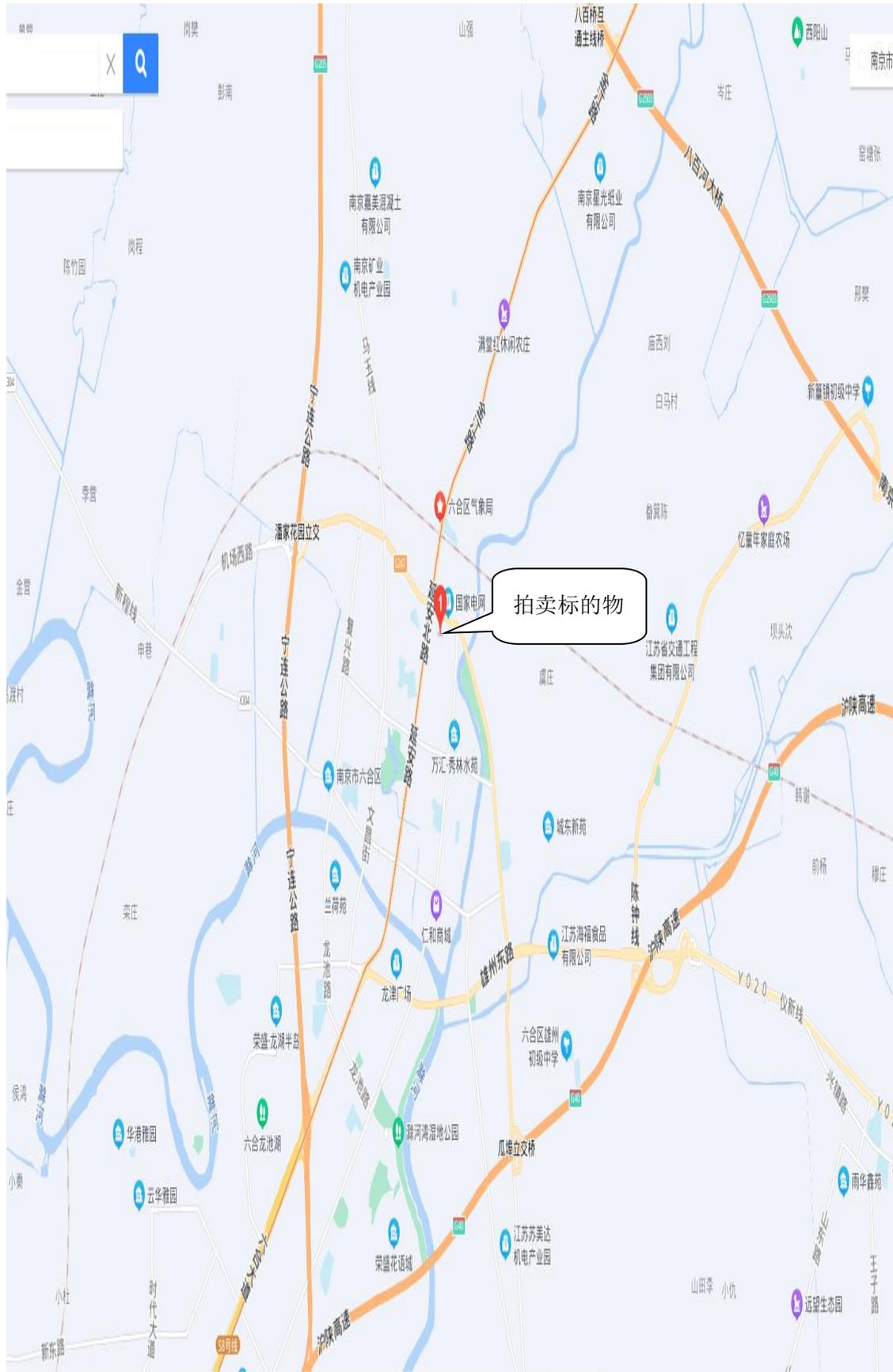
委 托 方：南京市浦口区人民法院

受 托 方：江苏快拍嘉网络科技有限公司

作业日期：2022年09月22日至2022年10月08日

报告出具日期：2022年10月08日

附件二：拍卖标的物位置



附件三：勘验记录表

住宅实地勘验记录表

房屋坐落		文合区杭州街道 方州花园10幢3单元402室		建筑结构: 混合	
房屋登记用途		成有住宅		套内面积: 97.85 m ²	
权利性质: 出让		建筑面积: 104.53 m ²		层高(米):	
标的所在楼层/总楼层: 4/6层		使用状况: <input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		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: 3房2厅1厨2卫1阳		公交线路: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	
维修保养: <input type="checkbox"/> 良好 <input checked="" 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: 城北路		西: 双塔路		南: 城北路	
北: 方州路		物管类型: <input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼		电梯: <input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯 <input checked="" type="checkbox"/> 无	
<input checked="" type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放		物业管理: <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统		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"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安		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		景观: <input type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 湖	
<input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 酒店 <input checked="" type="checkbox"/> 娱乐休闲		装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装		<input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无	
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 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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input 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 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 checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input 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		
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 1个	<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			
附属物	拍摄包含室内空调				
备注					
承办人:	当事人:		见证人:		
	记录人: 戴恩明		记录日期: 2022.9.12		

附件五：拍卖标的物照片



小区大门



楼幢号



楼高



单元门



入户门



卧室 1



卧室 2



卧室 3



阳台



客厅



餐厅



厨房



卫生间



卫生间



壁挂式空调 1



壁挂式空调 2



壁挂式空调 3