

不动产网络询价报告

询价项目名称：镇江市丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产
网络询价报告

询价委托人：镇江市润州区人民法院

执行案号：(2022)苏 1111 执恢 106 号

询价机构：江苏顺执信息科技有限公司

询价报告出具日期：2022 年 7 月 20 日

不动产网络询价报告

致委托人函

镇江市润州区人民法院：

我公司受贵方的委托，于 2022 年 7 月 20 日，对镇江市丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产项目，认真地查验了贵方提交的询价对象房地产的产权证件和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响本次房地产价格的诸多因素，遵循客观、公正、合法、谨慎的基本原则，对影响不动产价值因素进行分析、计算。本次询价采用比较法，确定询价对象满足本报告全部询价的假设和使用限制条件下，在询价时点二〇二二年七月二十日的正常市场价值为人民币 96.90 万元，大写人民币玖拾陆万玖仟圆整。询价结果及询价对象状况见下表：

表 1 丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产市场价值询价结果一览表

项目及结果		询价对象	镇江市丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室
不动产	建筑面积 (m ²)		136.65
	单价 (元/m ²)		7091.11
总计 (万元)			96.90

(备注：询价对象仅为房地产及室内固定装饰装修，不含室内可移动家具、家电等)

江苏顺执信息科技有限公司

二〇二二年七月二十日

不动产网络询价报告

1、不动产项目登记信息及基本情况说明

丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产项目位于镇江市丹徒区宜城街道，地处盛丹路与爱民路交叉口西北侧。

小区由镇江永安房地产开发有限公司开发建设，约建成于 2010 年，土地使用权终止日期为 2074 年 1 月 3 日。目前由镇江市浩鑫物业管理有限公司进行物业管理。

表 1 丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产项目不动产基本信息一览表

不动产权证书号		84806404		
不动产单元号		321112036215GB02335F00130011		
房屋坐落		丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室		
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	所在层	房屋建筑面积	分摊土地面积
	6	3	136.65 平方米	
	朝向	建筑年代	结构	装修情况
	南北	2010 年	框架结构	简单装修，存在拆损

2、不动产项目周边公共服务设施配套情况说明

(1) 区位及交通状况

询价对象所在居住小区东至广场西路，南至盛丹路，西至爱民路，北至谷阳中大道，对外交通便捷。现状小区周边 500 米范围内有 3 个公交停靠站（人民广场、爱民路、盛丹路爱民路站），约有 7 条公交线路经过，公交便捷度较好。社区内设置有地下停车场，停车方便度较好。

(2) 公共服务设施配套情况

询价对象所在小区周边大型商业设施有东方商业广场、乐达广场、宝龙广场等，同时小区及周边居住区配建有沿街底商，业态包含超市、餐饮、临售商业等，购物方便度及商业繁华度较好。

询价对象 1km 范围内有丹徒区中医院、丹徒区人民医院、江苏省大港中学、丹徒区实验学校、新城中心幼儿园等公共服务设施。小区所在区域文化、教育、体育、卫生等公共服务设施配套较齐全。市政供水、供电、供燃气、通信、排水等市政基础设施条件良好。



图 1 丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产区位及周边配套设施分析图

(3) 不动产基本情况评价

1) 户型及朝向

新城家园西区 13 幢建筑物约建成 2010 年,为框架结构多层住宅建筑,共 6 层。住宅楼外立面主要为瓷砖贴面,建筑质量好,成新度、小区绿化率及景观环境较好。

2) 设施设备及装修

询价对象位于建筑第 3 层,户型呈南北向,户内包含三室二厅一厨一卫。询价对象住宅户内有简单装修,卧室、卫生间、厨房等存在地板、开

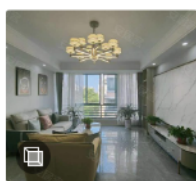
关及水电器具被拆除情况。

3、价值调查

本次询价采用了比较法，参照近期三个月网上挂牌价、市场成交价或近年司法拍卖成交价等，选取一定数量的可比实例，与询价对象进行比较，实例如下：

(1) 网上同类型不动产挂牌价

例 A：2022 年 7 月网上同小区不动产，单价 7479 元/平米，总价 89 万。



安选 丹徒新区中心位置！靠市民广场！密码锁入户！随时看房！

丹徒新区广场 | 永安新城家园(西区)

89万 3室2厅 | 119m²

2022. 7. 20

(2) 网上同类型不动产挂牌价

案例 B：2022 年 7 网上同小区不动产，单价 6316 元/平米，总价 90 万。



安选 广场旁 保养新 143平米 大三房品牌家具家电带库

丹徒新区广场 | 永安新城家园(西区)

90万 3室2厅 | 142.5m²

2022. 7. 20

(3) 网上同类型不动产挂牌价

案例 C：2022 年 7 月网上同小区不动产，单价 7479 元/平米，总价 89 万。



安选 这个价格还带自库！！人民广场旁，多层中间层，精装没住，不错过

丹徒新区广场 | 永安新城家园(西区)

89万 3室2厅 | 119m²

2022. 7. 20

4、询价结果

结合询价对象小区及周边街道一年内的市场价格走势以及装修情况等因素，综合确定在询价时点二〇二二年七月二十日，丹徒新城家园西区 13 幢第 3 层 303 室不动产的正常市场价值为人民币 96.90 万元，大写人民币玖拾陆万玖仟圆整。

5、询价说明

(1) 价值类型：根据估价目的，本报告的估价结果为询价对象于价值时点满足本报告全部估价的假设和使用限制条件下的正常市场价值。

(2) 上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。

(3) 上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。



附件：

1、不动产信息调查结果



镇江市不动产登记信息查询结果证明

证书号 84805404

权利登记信息	权利人 (含共有权人或配偶)									证件号	
	登记时间	2010-03-23								共有情况	共同共有
	是否注销	否								注销日期	
	附记										
不动产单元信息	不动产单元号	坐落	室号	总层数	所在层	规划用途	房屋性质	建筑面积	分摊土地面积	独用土地面积	
	321112036215GB0233 5F00130011	丹徒新城家园 西区13幢第3 层303室	0303		03	住宅		136.65			

他项权证信息

抵押信息	不动产证明号	抵押权人	抵押金额 (万元)	债务履行开始日期	债务履行结束日期	登记时间	附记
	10051905T	中国工商银行 股份有限公司 镇江分行	32	2010 05-19	2020 05-01	2010-05-19	

限制权利信息

查封信息	查封机构	查封类型	查封文号	查封开始日期	查封结束日期	附记
	镇江市润州区人民法院	查封	(2019)苏1111民初1862号	2019-04-18	2022-04-17	
	镇江市丹徒区人民法院	轮候查封	(2019)苏1112民初2769号	2019-09-29	2022-09-28	
	镇江市润州区人民法院	轮候查封	(2021)苏1111执恢508号	2021-10-28	2024-10-27	姚进梅
	镇江经济开发区人民法院	轮候查封	(2021)苏1191执恢246号	2021-11-17	2024-11-16	潘书斌
	镇江经济开发区人民法院	轮候查封	(2021)苏1191执恢247号	2021-11-17	2024-11-16	戴庆兵
	镇江市润州区人民法院	续封	(2022)苏1111执恢106号	2022-03-22	2025-03-21	苏文青 原查封案号:(2019)苏1111民初1862号

异议信息

异议信息	异议事项	附记

查阅人：

操作人： 杭育云

查阅日期： 2022年03月22日 15:07:37

单位盖章：

注：1、本次查询结果依据不动产登记簿（原房屋登记簿）信息出具；2、如被查询人以他人共有形式登记的，因历史原因未记载身份证号码或身份证号码不准确以及申请证件为非身份证等其它证件的，可能无法查及；3、本次查询范围为镇江市京口区、润州区、丹徒区、大港片区、丁卯片区国有土地上的不动产登记信息；4、申请人提供的被查询人信息应准确无误，否则会导致错误的查询结果；5、根据申请人陈述，以上查询结果仅用于_____，不得用于其他用途，不作为产权依据。如在办理过程中遇到任何问题，请及时与不动产登记机构联系。

2、询价对象现状照片

