

不动产网络询价报告

询价项目名称：镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 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 1021 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 8 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 8 月 20 日，对镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产项目，认真地查验了贵方提供的询价对象不动产权证书和相关资料，对现场进行了细致地勘察，并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了分析、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八月二十日的正常市场价值为人民币 **52.23 万元**，大写人民币伍拾贰万贰仟叁佰圆整。询价结果及询价对象状况见下表：

表 1 镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产市场价值询价结果一览表

项目及结果		询价对象	镇江市丹徒玉兰小区 7 幢 第 5 层 506 室
不动产	建筑面积 (m ²)		85.95
	单价 (元/m ²)		6076.79
总计取整 (万元)			52.23

(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

二〇二二年八月二十日

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

丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产项目位于镇江市丹徒区宜城街道，地处瑞山路与龙山路交叉口西北侧。小区由镇江市丹徒万源房地产开发有限公司开发建设，约建成于 2005 年。

表 1 镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产项目不动产基本信息一览表

不动产权证书号		1201014743100110		
不动产单元号		321112036215GB01127F00070040		
登记时间		2014-10-30		
房屋坐落		丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室		
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	05	85.95 平方米	20.4 平方米
	朝向	建筑年代	结构	装修情况
	南北	2005 年	钢混结构	简单装修

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瑞山路，南至龙山路，西至勤政路，北至城市花园小区，占地面积约 2.4 公顷。

小区距离东、南临城市次干路瑞山路、龙山路，距离主干路谷阳路、金谷路约 0.5km，距离快速路金润大道约 0.8km，对外交通条件便捷。小区周边 300 米范围内有 3 个公交停靠站（瑞山路北站、丹徒大纲中学站、丹徒区法院站），约有 13 条公交线路经过，公交便捷度好。小区内设置有地面停车场，停车方便度尚可。

(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中新商业广场、乐达广场、宝龙广场等，同时小区及周边社区配建有沿街底商，业态丰富，包含各类营业网点、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 范围内有丹徒区政府、江苏省大港中学、炎黄外国语学校、新城中心幼儿园、丹徒区中医院、生态健康公园等公共服务设施。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。

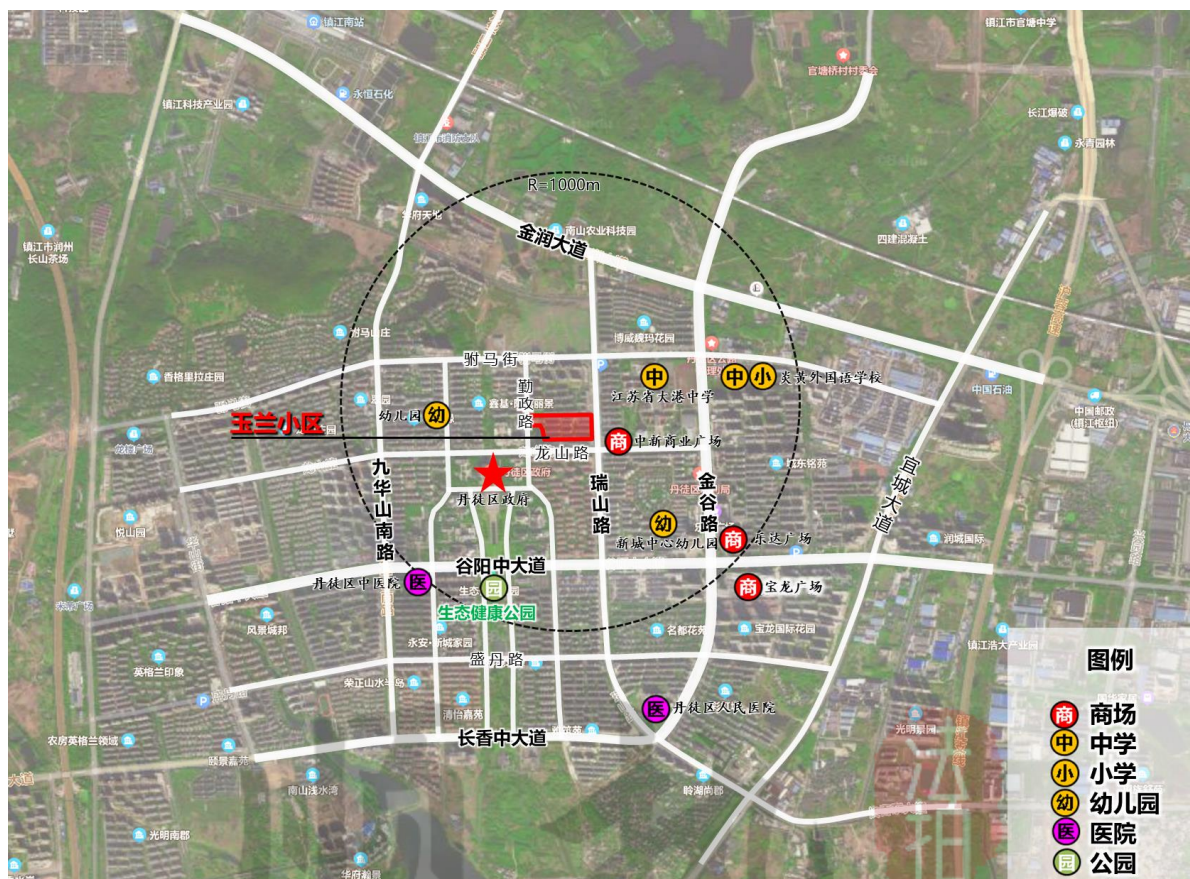


图 1 镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产区位及周边配套设施分析图

(3) 不动产基本情况评价

1) 户型及朝向

丹徒玉兰小区 7 幢建筑物约建成 2005 年，为钢混结构多层住宅建筑，共 6 层（为 5+1 式结构，主体为 5 层，另有两个半层，为底层储物间及顶层阁楼）。住宅楼外立面主要为涂料饰面，建筑质量好。成新度、小区绿化率及景观环境尚可。

2) 设施设备及装修

询价对象位于建筑第 5 层，户型呈南北向，户内包含二室一厅一厨一卫及阁楼（阁楼层高较低，不计容，使用空间包含二室一厅一卫一处露台）。询价对象住宅户内有简单装修，门窗水电齐全，使用及保存状况尚可。

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 8 月网上同小区不动产，单价 5775 元/平米，总价 60 万。



玉兰小区 3室2厅 南北

📍 玉兰小区 **60 万**

🏠 中楼层 (共6层) 3室2厅 | 103.9平米 | 南北 5,775元/平

☆ 4人关注 / 1年前发布

VR看装修 2022. 8. 20

(2) 网上同类型不动产挂牌价

案例 B：2022 年 8 月网上同区位不动产，单价 6316 元/平米，总价 36 万。



玉兰小区56平 精装 总价低 拎包入住 看房方便

📍 玉兰小区 **36 万**

🏠 高楼层 (共6层) 1室1厅 | 57平米 | 南 6,316元/平

☆ 1人关注 / 6月前发布

VR看装修 2022. 8. 20

(3) 网上同类型不动产挂牌价

案例 C：2022 年 8 月网上同区位不动产，单价 6141 元/平米，总价 70 万。



房屋方型正，位置佳！楼层不高，适合有老人家庭

📍 玉兰小区 **70 万**

🏠 低楼层 (共6层) 3室2厅 | 114平米 | 南 6,141元/平

☆ 2人关注 / 1年前发布

VR看装修 2022. 8. 20

4、询价结果

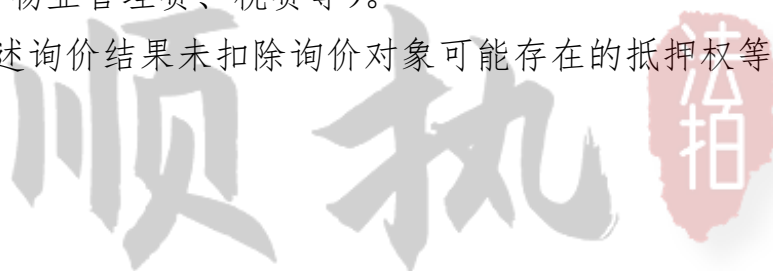
结合询价对象小区及周边街道一年内的市场价格走势以及装修情况等因素，综合确定在询价时点二〇二二年八月二十日，镇江市丹徒玉兰小区 7 幢第 5 层 506 室不动产的正常市场价值为人民币 52.23 万元，大写人民币伍拾贰万贰仟叁佰圆整。

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 1201014743100110

权利登记信息	权利人 (含共有人或配偶)								证件号	
	登记时间	2014-10-30							共有情况	单独所有
	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
	321112036215GB01127F00070040	丹徒玉兰小区7幢第5层506室	506		05	住宅		85.95		

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
		12010147431000001	镇江市住房公积金管理中心	30	2014-11-12	2034-11-12	2014-11-13 15:27:57
	苏(2019)镇江市不动产证明第0027641号	徐伟	45	2019-04-02	2020-04-01	2019-04-03 10:08:48	土地面积:1440.3m' 分摊土地面积:20.4m' 房屋面积:85.95m' 抵押顺位:2
	苏(2019)镇江市不动产证明第0041422号	居家新	5	2019-08-05	2019-11-05	2019-08-06 14:19:20	抵押顺位:3

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
	镇江市京口区人民法院	查封	(2022)苏1102执307号	2022-03-22	2025-03-21	孙成良
	镇江市润州区人民法院	轮候查封	(2022)苏1111执1021号	2022-04-27	2025-04-26	镇江市住房公积金管理中心

异议信息

异议信息	异议事项	附记

查询人:

操作人: 杭育云

查询日期: 2022年04月27日 11:19:48

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人形式登记的、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,未在本条填写查询用途的一律无效; 6、以上查询结果仅供参考,若有异议,请及时与不动产属地登记机构联系; 7、二维码已加密,仅用于不动产登记机构核实使用。

2、询价对象现状照片



单元入口



大门



客厅



卧室1



卧室2



卫生间



阁楼厅



阁楼室1



阁楼室2



阁楼露台

