

不动产网络询价报告

询价项目名称：镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢第 2 层 204 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 202 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 29 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 29 日，对镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢第 2 层 204 室不动产项目，认真地查验了贵方提交的询价对象不动产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估价的假设和使用限制条件下，在询价时点二〇二二年八月二十九日的正常市场价值为人民币 28.41 万元，大写人民币贰拾捌万肆仟壹佰圆整。询价结果及询价对象状况见下表：

表 1 镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢第 2 层 204 室项目市场价值询价结果一览表

项目及结果		询价对象	镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢 第 2 层 204 室
不动产	建筑面积 (m ²)		105.78
	单价 (元/m ²)		2685.76
总计取整 (万元)			28.41

(备注：询价对象仅为房地产及室内固定装饰修，不含室内可移动家具、电等)

江苏顺执信息科技有限公司

二〇二二年八月二十九日

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

镇江市丹徒辛丰镇世纪花园位于地处辛丰镇铁塔路与亨威路交叉口东北侧，紧邻辛桥社区居委会。辛丰镇世纪花园小区由镇江润盛房地产开发有限公司开发，约建成于 2005 年，目前小区无物业管理。

表 1 镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢第 2 层 204 室不动产基本信息一览表

不动产权证书号		84812832		
不动产单元号		321112035202GB00002F00120010		
房屋坐落		镇江市丹徒辛丰镇世纪花园 12 幢第 2 层 204 室		
登记时间		20022-07-18		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	所在层	建筑面积	分摊土地面积
	5 层	02 层	105.78 平方米	——
	朝向	建筑年代	建筑结构	装修情况
	南北	约为 2005 年	钢混	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

丹徒辛丰镇世纪花园地块东至镇江鼎强建材厂，南至亨威路，西至铁塔路、鼎威市场，北至现状农田，对外交通条件便捷。现状小区周边有 1 个公交停靠站（亨威路站），约有 2 条公交线路经过，公交可直达润州区、丹徒区，便捷度较好。小区配建有地面停车场，停车方便度较好。

(2) 公共服务设施配套情况

询价对象周边 1km 范围内有鼎盛市场、鼎威购物中心、中天商场等商业设施。同时，询价对象所在小区配建有沿街底商，商业繁华度、购物方便度较好。

询价对象周边有辛丰镇政府、辛丰中心卫生院、辛丰中学、辛丰镇中心小学、辛桥社区居委会等公共服务设施，周边文化、体育、医疗卫生等公共服务设施配套较齐全。供水、供电、排水等市政基础设施条件良好。

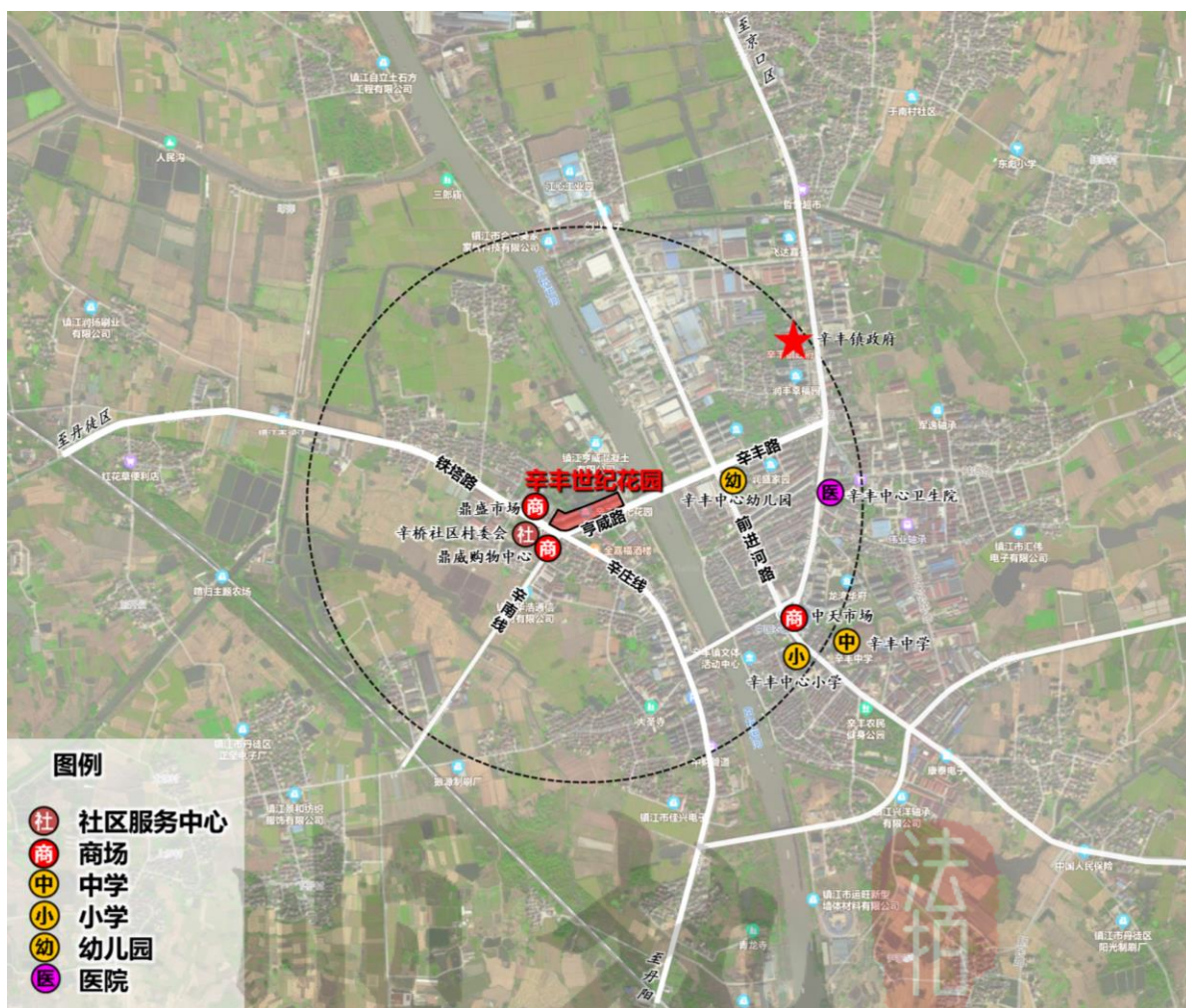


图1 镇江市丹徒辛丰镇世纪花园12幢第2层204室不动产区位及周边配套设施分析图

(3) 不动产基本情况评价

1) 户型及朝向

辛丰镇世纪花园12幢位于小区西部，建筑共5层，为钢混结构。询价对象位于第2层，建筑面积105.78平方米，户型呈南北朝向，户内包含三室一厅一厨一卫。

2) 设施设备及装修

根据现场勘验，询价对象住宅楼外立面为涂料饰面，成新度较差。小区景观环境一般。询价对象现状户内有地面、墙面装修，有门窗、水电、厨卫等设施，局部存在污损。

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：

(1) 网上同类型不动产挂牌价

案例 A：2022 年 8 月网上同小区同类型不动产，单价 2778 元/平米，总价 30 万。



辛丰世纪花园3室1厅1卫 安选

3室1厅1卫 | 108㎡ | 南 | 共5层

30万

2778元/㎡

2022.8.29

(2) 网上同类型不动产挂牌价

案例 B：2022 年 8 月网上同小区同类型不动产，单价 2662 元/平米，总价 33 万。



辛丰世纪花园3室2厅1卫 安选

3室2厅1卫 | 124㎡ | 南 | 共4层


33万

2662元/㎡

2022.8.29

(3) 网上同类型不动产挂牌价

案例 C：2022 年 8 月网上同小区同类型不动产，单价 2618 元/平米，总价 25 万。



辛丰世纪花园2室2厅1卫，有11平的车库 安选

2室2厅1卫 | 95.5㎡ | 南北 | 共4层

25万

2618元/㎡

2022.8.29

结合询价对象小区及所在区域一年内的市场价格走势以及询价对象装修情况等因素，综合确定询价对象在询价时点二〇二二年八月二十九日的正常市场价值为人民币 28.41 万元，大写人民币贰拾捌万肆仟壹佰圆整。

4、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

(2022)苏1111执恢202号

证书号

84812832

权利登记信息	权利人 (含共有权人或配)										证件号	
	登记时间	2011-07-18									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		
	321112035202GB000 02F00120010	月徒辛丰镇世 纪花园12幢第 2层204室	204		02	住宅		105.78				

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
	DY2012102551018	中国农业银行 股份有限公司 镇江分行	16	2011- 08-02	2026- 08-01	2011-08-02	

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
	镇江市丹徒区人民法院	查封	(2012)徒辛民初字第 0398号	2012-10-24	2014-10-23	
	镇江市丹徒区人民法院	查封	(2012)徒辛民初字第 0398号	2012-10-24	2014-10-23	
	镇江市丹徒区人民法院	查封	(2013)徒执字第00793号	2015-01-20	2017-01-19	
	镇江市丹徒区人民法院	轮候查封	(2017)苏1112执恢287号	2017-09-06	2020-09-05	
	镇江市润州区人民法院	轮候查封	(2019)苏1111执756号	2019-09-23	2022-09-22	

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04月27日 14:10:47

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、询价对象照片

