

# 不动产网络询价报告

询价项目名称：镇江市丁卯桥路 168 号江南世家 52 幢第 4 层 302 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 205 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，对镇江市丁卯桥路 168 号江南世家 52 幢第 4 层 302 室不动产项目，认真地查验了贵方提供的询价对象不动产产权证和相关资料，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 59.16 万元，大写人民币伍拾玖万壹仟陆佰圆整。询价结果及询价对象状况见下表：

表 1 镇江市丁卯桥路 168 号江南世家 52 幢第 4 层 302 室市场价值询价结果一览表

项目及结果		询价对象	镇江市丁卯桥路 168 号 江南世家 52 幢第 4 层 302 室
1	不动产	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	73.91
		单价 (元/m <sup>2</sup> )	7429.30
		合计 (万元)	54.91
2	固定装饰装修折合市场价值毛估 (万元)		4.06
3	动产	空调、电视等 10 件动产 (元)	1900
总计取整 (万元)			<b>59.16</b>

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

镇江市丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302室不动产项目位于镇江经济技术开发区丁卯街道丁卯社区，地处丁卯高架与谷阳路交叉口西北侧。

江南世家小区约建成于2008年，由镇江腾龙置业有限公司开发建设，由上海禾和物业管理有限公司进行物业管理。

表1 镇江市丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302室不动产项目不动产基本信息一览表

不动产权证书号		90003639		
不动产单元号		321113018003GB00336F00520014		
登记时间		2008-12-24		
房屋坐落		丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302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
	12层	04	73.91平方米	/
	朝向	建筑年代	结构	装修情况
	南北	2008年	框架结构	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

询价对象所在的江南世家小区东至谷阳路，南至丁卯高架，西至瑞阳路、丁卯中心小学、北至东锦花园，占地面积约16.18公顷。

小区紧临城市快速路丁卯高架与主干路谷阳路，对外交通条件便捷。小区周边有5个公交停靠站（永隆城市广场、纬五路西站、谷阳新村及瑞阳路站），约有24条公交线路经过，公交便捷度好。小区内设置有地下停车场，停车方便度好。

### (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永隆城市广场、沃得购物广

场、吾悦广场、优盛生活广场等，同时小区配建有沿街底商，业态包含超市、餐饮、临售商业等，购物方便度及商业繁华度好。

询价对象周边有社区党群服务中心、街道卫生服务中心、古运河风景区、索普初级中学、镇江第一中学、丁卯中心小学等。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。

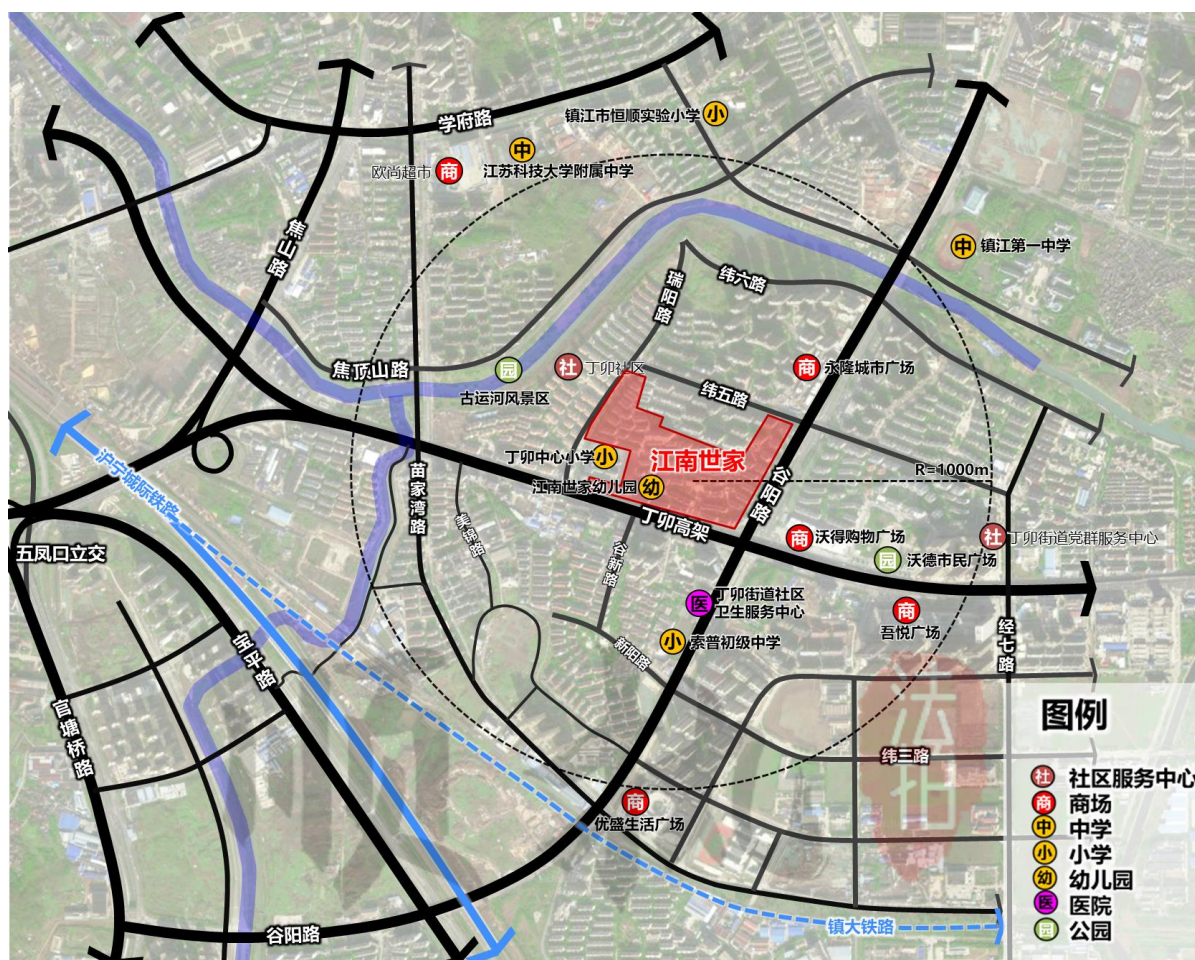


图1 镇江市丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302室不动产区位及周边配套设施分析图

### (3) 不动产基本情况评价

#### 1) 户型及朝向

江南世家52幢建筑物约建成2008年，为框架结构高层住宅建筑，共12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4层，户型呈南北向，户内包含二室一厅一厨一卫。询价对象住宅户内有简单装修，门窗水电齐全，采用了瓷砖、木地板乳胶漆等装饰装修材料，使用及保存状况尚可。

## 3) 动产询价

询价对象户内有空调、电视等10件动产，具体信息及询价结果如下表：

表2 镇江市丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302室户内动产询价结果一览表

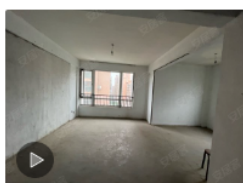
编号	名称	数量	颜色	尺寸	材质	品牌/型号	新旧成色	询价价值(元)	备注
01	空调	1台	白	/	/	志高 KFR-51LW/B(F38A)	约3成	400	立式, 2P
02	电视	1台	黑	42寸	/	索尼	约3成	450	液晶
03	冰箱	1台	银	550x633x1530mm	金属	松下 BCD-212S F(NR-B21S6)	约2成	300	双开门, 212L
04	热水器	1台	白	70x500x120mm	金属	方太 JSQ20-0605	约3成	90	/
05	燃气灶、油烟机	1套	白	/	/	方太 CXW-189-EH11D	约2成	160	/
06	空调	1台	白	32寸	/	志高	约1成	160	/
07	电视	1台	黑	/	/	创维	约3成	180	/
08	床	1张	白	约1.8x2m	木质	/	约3成	70	/
09	床	1套	/	约0.9x1.9m	木质	/	约3成	40	/
10	餐桌、椅	1套	黑	约0.8x1.8m	金属	/	约1成	50	/

## 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8268元/平米，总价105万。



### 吾悦127平毛坯大三房真实在售性价比从未... 安选

3室2厅2卫 | 127㎡ | 南 | 高层(共11层) | 2008年建造

江南世家 | 京口-丁卯-谷阳路68号-69号

品质小区 繁华地段 安全性高

**105万**

8268元/㎡

2022. 8. 20

## (2) 网上同类型不动产挂牌价

案例 B: 2022 年 8 网上同区位不动产, 单价 7937 元/平米, 总价 100 万。



江南世家本部多层4楼清爽装修, 等钱用, 急... 安选

3室2厅1卫 | 126㎡ | 南 | 共5层 | 2008年建造

江南世家 | 京口-丁卯-谷阳路68号-69号


100万

7937元/㎡

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 7732 元/平米, 总价 78.8 万。



价格好谈急售吾悦广场永隆旁江南世家精装... 安选

2室2厅1卫 | 101.9㎡ | 南北 | 中层(共16层) | 2015年建造

江南世家 | 京口-丁卯-谷阳路68号-69号

78.8万

7732元/㎡

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, 综合确定询价对象不含装修的单价约为 7429.30 元/平方米; 结合询价对象装修情况, 确定询价对象固定装饰装修折合单价约为 549.32 元/平方米。

综合确定在询价时点二〇二二年八月二十日, 镇江市丁卯桥路 168 号江南世家 52 幢第 4 层 302 室不动产的正常市场价值为人民币 59.16 万元, 大写人民币伍拾玖万壹仟陆佰圆整。

## 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
- 2、



镇江市不动产登记信息查询结果证明

(2022)苏1111执恢205号

证书号

90003639

权利登记信息	权利人 (含共有权人或配)									证件号	
	登记时间	2008-12-24								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	
	321113018003GB003 36F00520014	丁卯桥路168号江南世家52幢第4层302室	0302	12	04	住宅		73.91			

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
	090115304	中国建设银行股份有限公司镇江分行	12	2007-05-01	2027-05-01	2009-01-16	抵押开始日期：2007年5月，抵押结束日期：2027年5月。

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执2367号	2019-12-06	2022-12-05	周岳新
	镇江经济开发区区人民法院	轮候查封	(2021)苏1191执664号	2021-04-25	2024-04-24	镇江禾和物业管理有限公司

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 16:15:46

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。

询价对象现状照片





3、动产照片

