

信投益达企业管理（苏州）有限公司

关于苏州市相城区元和街道相城大道 728 号 410 室
不动产（含固定装修）

询价报告



二零二二年十月

地址：江苏省苏州市姑苏区胥江路蓝园盘南 1983 文化创意园 15 号楼
咨询电话：400-1822-580



信投益达企业管理（苏州）有限公司

项目名称：苏州市相城区元和街道相城大道 728 号
410 室不动产（含固定装修）

案件案号：（2022）苏 0505 执 2517 号

询价委托人：苏州市虎丘区人民法院

资产询价机构：链家、我爱我家、安居客、贝壳

询价报告出具日期：2022.10.9

询价报告编号：XTYD(HQ)2022038



目录

致询价委托人函.....	1
资产询价报告正文.....	2
一、绪言.....	2
二、委托人.....	2
三、询价目的.....	2
四、询价基准日期.....	2
五、价值类型.....	2
六、询价结果表.....	2
七、询价对象及询价内容.....	3
（一）、询价对象基本状况.....	3
1、区位状况.....	3
2、实物状况.....	3
（二）、询价对象的权属状况.....	4



(三)、现场勘验情况.....	5
(四)、询价依据和结果.....	7
1、询价依据.....	7
2、询价结果.....	9
(五)、资产询价报告日期.....	10

致询价人函

苏州市虎丘区人民法院：

谨受贵院委托，我司依据《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖的规定》及《淘宝拍卖网络司法拍卖平台竞拍服务协议》等相关法律法规的规定，通过走访咨询相关部门机构或第三方中介机构，现场勘察询价以及利用互联网大数据平台等方式，对苏州市相城区元和街道相城大道 728 号 410 室不动产（含固定装修）做出客观价值判断。

我司及资产咨询人员与资产询价报告中的询价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

我司出具的资产询价报告中的分析、判断和结果受条件限制，询价结论不等同于询价对象可实现价格，询价结论不应当被认为是对询价估值对象可实现价格的保证，因此本询价报告仅供参考。

询价报告正文

一、绪言

信投益达企业管理（苏州）有限公司受苏州市虎丘区人民法院委托，根据国家有关法律、法规，采用科学的方法询价，按照必要的询价程序，对苏州市相城区元和街道相城大道 728 号 410 室不动产（含固定装修）进行市场询价。以下为本次询价内容及询价结果。

二、委托人

苏州市虎丘区人民法院

三、询价目的

对苏州市相城区元和街道相城大道 728 号 410 室不动产（含固定装修）做出市场价值判断，为苏州市虎丘区人民法院案件执行提供价值参考意见。

四、询价基准日期

2022 年 10 月 9 日

五、价值类型

本次询价的价值类型为市场价值。

六、询价结果表

项目	名称	金额	备注
询价金额	房屋单价（元/m ² ）	18868	
	房屋总价（元） 计算方式：房屋单价*房屋面积	874900	
	装修价格（元）	13900	
总计价格（元） 计算方式：房屋总价+装修		888800	

七、询价对象及询价内容

根据苏州市虎丘区人民法院询价委托，对苏州市相城区元和街道相城大道728号410室不动产（含固定装修）进行询价。

（一）、询价对象基本状况

1、区位状况

询价对象位于苏州市相城区元和街道相城大道728号，周边商业配套有天虹购物中心、苏州王府井 Mall、中翔生活广场等；医疗有苏州蓝十字脑科医院、苏州市相城区妇幼保健所，就医方便；周边学校有天虹香城花园幼儿园、江苏省陆慕实验小学等；小区交通便利，临近轨道交通8号线相城大道站，3路、81路、89路等公交站点围绕周边，交通干线发达，方便快捷；小区环境优雅，地理位置优越，商超医院银行等公共设施齐全，适合长期居住。

2、实物状况

询价对象为成套住宅，房屋建筑面积46.37平方米，总层数8层，所在楼层4层。土地用途：城镇混合住宅用地；土地性质：出让。装修状况为简装。

(二)、询价对象的权属状况

不动产登记簿查询记录

查询时间：2022年07月29日 17:26:06
查询编号：322072917260001

权证号信息

所属行政区域	相城区
权证号	苏(2016)苏州市不动产权第7022418号
不动产单元号	320507001123GB10320F00010410
权利人	周平/叶旭
权利人证件号	320502198305193028/330226198111196710
登记日期	2016-08-31
证书状态	现势
附记	； 共同共有

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层	坐落
1.	46.37	成套住宅		8	4	相城区元和街道相城大道728号410室

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
相城区元和街道相城大道728号410室	8.72	2051-04-29止	出让	城镇混合住宅用地

附属设施信息

用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
苏(2016)苏州市不动产权第7022418号	周平	共同共有	
苏(2016)苏州市不动产权第7022418号	叶旭	共同共有	

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	抵押方式	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2020)苏州市不动产证明第7016193号	中国对外经济贸易信托有限公司	全部	一般抵押	85	2020-08-10起 2021-08-10止	2020-08-11 13:55:19
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定：						

其他

类型	情况
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无
查封登记	无

苏州市自然资源和规划局

2022年07月29日

(三)、现场勘验情况照片





（四）、询价依据和结果

1、参考依据

链家



链家 在售 成交 小区 地图找房

在售 · 请输入关键字搜索

50年产权 复式精装修住宅 民用水电 成熟商圈

关注房源 0人关注

苏州房产网 > 苏州二手房 > 相城二手房 > 元和二手房 > 中翔商贸城三区二手房 > 当前房源

房源负责人 房源发布机构 加入对比 分享

87万 18763元/平米
首付及贷款情况请咨询经纪人

2室1厅 北 46.37平米
高楼层/共8层 现房/精装 未和年建/板楼

小区名称: 中翔商贸城三区 地图
所在区域: 相城 元和 内环至中环
看房时间: 提前预约随时可看
链家编号: 107105640598 举报
风险提示: 链家用户风险提示

张孝东 链家
从业人员编号: SZ_0006371

我爱我家



我爱我家 苏州 二手房 租房 相寓 新房 地图 小区 经纪人 知识 发布房源 登录

我爱我家苏州 > 苏州二手房 > 相城二手房 > 元和二手房 > 中翔商贸城三区二手房 > 当前二手房

区域、商圈、小区、地铁应有尽有 搜索

中翔商贸城三区二室二厅，有装修看房提前约，房东诚心卖，

随时看 房源ID: 44942446

94万 1.90万/m²
咨询经纪人首付预算 贷款计算

2室2厅 东北 49.6m² 毛坯 2006年建
高楼层/8层

小区: 中翔商贸城三区 建筑类型: 板塔结合
区域: 相城 元和 看房时间: 提前预约
地铁: 距离地铁阳澄湖中路1397米 地图

张晓龙 众星
从业人员编号: SZ_00014387
在线咨询 拨打电话

安居客

苏州 · 首页 · 新房 · 二手房 · 租房 · 商铺写字楼 · 海外地产 · 装修 · 楼讯 · 房产研究院 · 房价 · 问答 · 登录 | 注

安居客 | 二手房

苏州房产网 > 苏州二手房 > 相城二手房 > 元和二手房 > 中翔商贸城三区

下载APP

急售中翔商贸城三区精装住宅，满五，送仓库，带新能源车位

下载app享
房屋编码: 24917422482483;



1/7



85万 18731.0元/㎡
首付及税费详情请咨询经纪人

2室1厅1卫 **45.38㎡** **东**
高层(共8层) 精装修 暂无建造年代/普通住宅

满五 唯一住房 电梯

所属小区 中翔商贸城三区 [地理位置](#)

所属区域 相城 元和

茅先生 业主
已通过实名认证



微信扫码拨

相似小区房源推荐

刚需小户 全新精装小户 新港名墅 中...

贝壳

首页 · 二手房 · 新房 · 租房 · 商业办公 · 小区 · 发布房源 · 贝壳研究院 · 下载APP · 开放平台 · 登录 / 注册 · 热线电话 1010-

贝壳二手房

在售 请输入关键字搜索

天虹商圈 地铁口 复式住宅 满五年，地铁沿线

天虹商圈 地铁口 复式住宅 满五年，地铁沿线。.....

关注房源

1人关注

苏州房产 > 苏州二手房 > 相城二手房 > 元和二手房 > 中翔商贸城三区二手房

房源负责人 房源发布机构

分享此



卧室B



88万 18978元/平米
首付及税费详情请咨询经纪人

2室1厅 **东** **46.37平米**
中楼层/共8层 复式/精装 板楼

小区名称 中翔商贸城三区 [地图](#)

所在区域 相城 元和

看房时间 可看时间请咨询经纪人

贝壳编号 107105187716 举报

风险提示 [贝壳用户风险提示](#)

陈美芳 经纪人
从业人员编码: SZ_10126698

2、询价结果

信投益达标的物市场询价表					
询价日期	询价机构名称	面积 (m ²)	(同类房产) 挂牌价		备注
			单价 (万元)	总价 (万元)	
2022. 10. 9	链家	46. 37	1. 8763	87	
2022. 10. 9	我爱我家	49. 6	1. 90	94	
2022. 10. 9	安居客	45. 38	1. 8731	85	
2022. 10. 9	贝壳	46. 37	1. 8978	88	
以上价格为我司网络询价结果，仅供参考，不代表最终价格					

综上，平均单价 1. 8868 万元，房屋价格 87. 49 万元

装修情况	折旧率	酌定装修价格	折旧后装修价格	备注
毛坯				
简装	50 %	27800 元	13900 元	
精装				

总计房屋总价（含固定装修）共计 88. 88 万元整



信投益达企业管理（苏州）有限公司

2、询价结果

综上，我司依据相关法律法规，遵守客观、公正、独立的原则，依据询价数据，对苏州市相城区元和街道相城大道 728 号 410 室不动产（含固定装修）给出如下市场参考意见价：

小写：人民币 888800 元

大写：人民币 捌 拾 捌 万 捌 仟 捌 佰 圆 整

信投益达企业管理（苏州）有限公司

2022 年 10 月 9 日

（五）、资产询价报告日期

询价基准日期：2022 年 10 月 9 日

有效期：2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 9 日