

**房**

**产**

**询**

**价**

**报**

**告**

苏州农润资产管理有限公司

**产品说明：本《调查报告》是苏州农润资产管理有限公司根据《民事诉讼法》、《拍卖法》、《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，以拍卖标的物送拍机构公示信息为基础，作为独立第三方运用互联网大数据、现场走访和相关部门咨询等方式，对相关信息作进一步收集和梳理，本公司承诺报告完全基于上述收集和梳理的信息如实做出。本报告载明的内容（包括信息和观点），由于本公司目前权利有限，对标的物信息无法开展深度收集和核查，因此仅供参考。本报告有效期为2022.11.22—2023.11.21**

询价项目名称：苏州市相城区元和街道玉成家园14幢404室（含固定装修）

询价委托人：苏州市虎丘区人民法院

房地产询价机构：苏州农润资产管理有限公司

咨询电话：400-9288512

询价报告出具日期：2022年11月22日

案件承办人：金富文

联系方式：0512-68758102

**如对本报告有异议，请在收到报告之日起10日内与虎丘区法院联系。**

**致询价委托人函**

**苏州市虎丘区人民法院：**

受贵方的委托，本询价机构对询价对象进行了询价，有关内容报告如下。

询价目的：为处理诉讼案件需要，确定房地产市场价值提供参考依据而查询其房地产市场价值。

询价对象：苏州市相城区元和街道玉成家园14幢404室（含固定装修）

询价时间：2022年11月22日

询价结果：见下表。

**表1 询价对象房地产市场价值查询结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 询价金额 | 房屋单价  （元/平米） | **16023** |
| 房屋价格（元）  （房屋单价\*面积） | **2100000** |
| 装修价格  （元） | **110000** |
| 折算单价（元） | **16846** |
| **总价（元）** | **2210000** |

苏州农润资产管理有限公司

二〇二二年十一月二十二日

**目录**

**一、标的基本信息调查**

1. **标的基本情况**
2. **询价对象区位图**

**二、房产实景勘验**

**三、市场价格调查**

**1、市场价格调查表**

**2、价格调查依据**

**附录：不动产登记簿复印件**

**一、标的基本信息调查**

**1、标的基本情况**

本报告询价对象为位于：苏州市相城区元和街道玉成家园14幢404室（含固定装修）不动产。产权登记建筑面积为131.19平方米，房屋所有权人为杨兴华/王金花。房屋规划用途为成套住宅，土地登记用途为城镇住宅用地。本报告询价对象的财产范围包括询价对象的房屋所有权、土地使用权、询价对象可享有的公共配套设施及室内装饰装修。

**2、询价对象区位图**



询价对象实地查勘情况和相关照片

**二、房产实景勘验**

****



**客厅**

****



**拍卖标的市场价格调查表**

拍卖标的：苏州市相城区元和街道玉成家园14幢404室（含固定装修）

建筑面积：131.19平方米

单位：元/㎡，元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 调查路径 | 名称 | 挂牌价 | | 备注 |
| 单价 | 总价 |  |
| 中介及网络查询价 | 房天下：131.98平 | 17957 | 237万 |  |
| 链家：131.97平 | 15913 | 210万 |  |
| 安居客：138平 | 13914 | 192万 |  |
| 我爱我家：130.99平 | 15879 | 208万 |  |
| 贝壳找房：131.19平 | 17151 | 225万 |  |
| 58同城：131.19平 | 15322 | 201万 |  |
| 阿里询价 | 淘宝后台询价： |  |  |  |

平均单价：16023元，房屋价格：2100000元。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 装修情况 | 折旧率 | 酌定装修价格 | 备注 |
| 毛坯 |  |  |  |
| 简装 |  | 110000 |  |
| 精装 |  |  |  |

**综上：依据法律法规，遵循客观、公正、独立的原则，依据询价数据上述拍卖标的确定市场参考价为人民币2210000元。**

****



**附录：不动产登记簿复印件**

