

信投益达企业管理（苏州）有限公司

关于苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产

询价报告



二零二二年十一月

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：苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室
不动产

案件案号：（2022）苏 0505 执 2927 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：2022.11.30

询价报告编号：XTYD(HQ)2022041



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，对苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产做出客观价值判断。

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，对苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产进行市场询价。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

对苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产做出市场价值判断，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 11 月 30 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 ）	18478	
	房屋总价（元） 计算方式：房屋单价*房屋面积	1678200	
	装修价格（元）	27500	
总计价格（元） 计算方式：房屋总价+装修		1705700	

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，对苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产进行询价。

（一）、询价对象基本状况

1、区位状况

询价对象位于苏州市虎丘区阳山花苑，周边商业配套有汇金广场、兴贤商业广场、大润发(浒关店)等；医疗有阳山花苑社区卫生服务中心、苏州大学附属第二医院，就医方便；学区配套有苏州高新区阳山实验幼儿园、苏州市阳山实验小学、阳山实验初级中学校等；小区离地铁三号线一公里左右，向东 300 米上中环高架，85 路、303 路、321 路等公交站点围绕周边，交通便捷；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 90.82 平方米，总层数 5 层，所在楼层 4 层。房屋性质：动迁房；土地用途：城镇住宅用地；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08月25日 17:10:01
查询编号：3220825171000002

权证号信息

所属行政区域	虎丘区
权证号	苏(2020)苏州市不动产权第5012641号
不动产单元号	320505003008GB00306F00270404
权利人	沈冬方/沈娇樱/周玉群
权利人证件号	320511197209162012/320511199905293760/510623197111209325
登记日期	2020-06-02
证书状态	现势
附记	动迁安置房；共同共有：沈冬方、周玉群、沈娇樱

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.	90.82	成套住宅	动迁房	5	4	阳山花苑一区27幢404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
阳山花苑一区27幢404室	22.15	2075-06-13止	出让	城镇住宅用地

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(2020)苏州市不动产权第5012641号	沈冬方	共同共有	
苏(2020)苏州市不动产权第5012641号	沈娇樱	共同共有	
苏(2020)苏州市不动产权第5012641号	周玉群	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5008552号	苏州市吴门科技小额贷款有限公司		最高额抵押		2020-05-28起 2023-05-28止	2020-06-02 16:59:40
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08月25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

成熟社区，生活便利，此放户型方正，采光充足

成熟社区，生活便利，此放户型方正，复式两层，采光充足。

苏州房产网 > 苏州二手房 > 虎丘二手房 > 浒关二手房 > 阳山花苑一区二手房 > 当前房源

房源负责人 房源发布机构 加入对比

168万 18667元/平米
首付及贷款情况请咨询经纪人

3室2厅 南北 90平米
低楼层/共5层 平层/简装 未和年建/板楼

小区名称 **阳山花苑一区** 地图
所在区域 **虎丘 浒关 中环至外环**
看房时间 **提前预约随时可看**
链家编号 **107105867951** 举报
风险提示 **链家用户风险提示**

冯蕊 德佑
从业人员编码: SZ 10046631

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 > 新区二手房 > 浒关二手房 > 阳山花苑一区二手房 > 当前二手房

区域、商圈、小区、地铁应有尽有

阳山花苑一区三室二厅，诚心买卖，看房随时。

随时看

166万 1.83万/m²
咨询经纪人首付预章 贷款

3室2厅 90.5m² 南北
中楼层/5层 简装 2003年建

小区: **阳山花苑一区** 建筑类型: 板楼
区域: **新区 浒关** 看房时间: 随时看房
我爱我家房源编号: 45553840

张雷雷 众
从业人员编号: SZ_10023932
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 | 注册

安居客 | 二手房

苏州房产网 > 苏州二手房 > 高新区二手房 > 浒墅关二手房 > 阳山花苑(一区)

下载APP

房源采光好，南北通透，业主诚意出

下载APP
房屋编号: 27591564067563



安选 企业担保 实地核验

165万 18334.0元/m²
首付及税费详情请咨询经纪人

3室2厅1卫 **90m²** **南**
共5层 简单装修 2006年竣工/普通住宅

所属小区 阳山花苑(一区) 地理位置
所属区域 高新区 浒墅关

庄桂林 4.8分
合和致远
无忧交易 已加入无忧交易保障



相似小区房源推荐

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

阳山花苑一区简装中户，房东诚心出售，

此小区成熟小区，楼层采光无遮挡，房东诚心，随时可看

关注房源
4人关注

苏州房产 > 苏州二手房 > 虎丘二手房 > 浒墅关二手房 > 阳山花苑一区二手房

房源负责人 房源发布机构 分享



169万 18609元/平米
首付及税费情况请咨询经纪人

3室2厅 **南** **90.82平米**
低楼层/共6层 平层/简装 板楼

小区名称 阳山花苑一区 地图
所在区域 虎丘 浒关
看房时间 可看时间请咨询经纪人
贝壳编号 107104067160 举报
风险提示 贝壳用户风险提示

葛攀红 德佑
从业人员编码: SZ_10126159

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)	
2022.11.30	链家	90	1.8667	168	
2022.11.30	我爱我家	90.5	1.83	166	
2022.11.30	安居客	90	1.8334	165	
2022.11.30	贝壳	90.82	1.8609	169	
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 1.8478 万元，房屋价格 167.82 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%	55000 元	27500 元	
精装				

总计房屋总价（含固定装修）共计 170.57 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，对苏州市虎丘区阳山花苑一区 27 幢 404 室不动产给出如下市场参考意见价：

小写：人民币 1705700 元

大写：人民币 壹佰柒拾万伍仟柒佰圆整

信投益达企业管理（苏州）有限公司

2022 年 11 月 30 日

（五）、资产询价报告日期

询价基准日期：2022 年 11 月 30 日

有效期：2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 30 日