

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：苏州吴中经济开发区郭巷街道金典花园35幢1403室不动产

询价方：苏州市吴中区人民法院

询价日期：2022年10月10日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告建议书 3

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

致询价方说明

尊敬的苏州市吴中区人民法院您好：

您所询价的标的物【苏州吴中经济开发区郭巷街道金典花园35幢1403室不动产】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年10月10日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：82.77平米

单位面积价值：23897元/平米

参考财产价值：1977955.00 元（壹佰玖拾柒万柒仟玖佰伍拾伍元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 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、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、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。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

苏州吴中经济开发区郭巷街道金典花园35幢1403室不动产

二、询价方

苏州市吴中区人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：82.77平米

单位面积价值：23897元/平米

标的物价值总额：1977955.00 元（壹佰玖拾柒万柒仟玖佰伍拾伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	苏州吴中经济开发区郭巷街道金典花园35幢1403室不动产
地址	江苏 苏州 吴中区
小区名称	万业湖墅金典
建筑面积	82.77平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	14/19
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	林家潭路(地铁站)：(在建)7号线；
公交车站	金典花园(公交站)：138路;202路;204路;26路;56路;935路; 通达路(公交站)：138路;202路;204路;26路;56路;935路; 独墅村(公交站)：138路;202路;204路;26路;558路;56路;935路; 郭巷塘南新村南区(公交站)：138路;202路;935路; 墅浦路南(公交站)：558路;
学校	PRIMARY SCHOOL：优幼幼儿园南门旁; 苏州独墅湖实验小学：通达路1288号;
	郭巷街南环站社区卫生服务：斜港路与墅港路交叉口东260米;

医院	郭巷街道独墅湖社区卫生服务站：通达路郭巷塘南新村18-1； 社区卫生服务郭巷街道国泰站：国泰社区服务中心南门东南210米；
银行	无
超市	邻里之间生鲜超市(金典花园1期店)：郭巷街道吴中通达路东方大道万业湖墅金典11幢； 邻里之间便利店(郭巷店)：郭巷街道金典花园11幢101、102号； 世纪华联超市(东方大道店)：郭巷街道东方大道1233号汤堡小区南门； 乐购express(独墅湖西玲珑花园店)：独墅湖西玲珑花园南门南170米； 钱大妈(湖西玲珑店)：湖西玲珑美好荟一楼；
商场	无
幼儿园	湖墅金典幼儿园：东方大道1233号； 苏州优幼双语幼儿园：郭巷镇林家潭路268号； 鹿比托幼中心：东方大道1210号双银国际金融城19幢； 苏州独墅湖实验幼儿园：通达路1288号苏州独墅湖实验小学；
药店	优康药房金典花园店：吴中区开发区金典花园10幢； 海王星辰(湖西玲珑店)：郭巷街道东方大道1088号独墅湖西玲珑美好荟商场一层121号； 盛国堂健康药房：郭巷街道梦立方商务广场1幢101室1-1-7； 恒泰堂药店：通达路1211号独墅湖大厦； 苏州心连心医药(桂苑店)：商贸城1号5幢33室；
公园	无
健身	银吉姆健身(万科美好荟店)：郭巷街道东方大道1088号独墅湖西玲珑美好荟商场四层401单元； ELITE毅力特24小时健身(梦立方商务广场店)：经济开发区郭巷街道梦立方商务广场1幢101室1-2-1、1-2-2；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

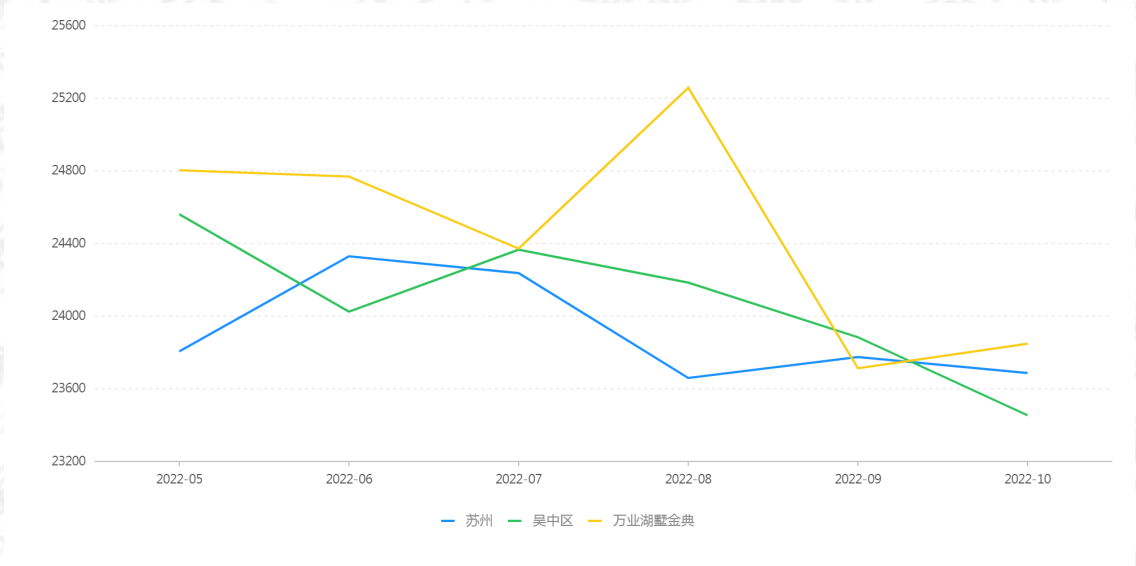
暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-11-15	81.01	201万	24751	2室1厅1厨1卫	南向	中/32

2021-11-10	82.94	193万	23270	2室2厅1厨1卫	南向	高/30
2021-11-04	156.99	366万	23314	3室2厅1厨2卫	南向	低/18
2021-11-01	127.41	335万	26294	4室2厅1厨2卫	南向	中/30
2021-10-27	82.77	205万	24768	2室2厅1厨1卫	南向	高/18

3. 询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



七、询价价值时点

2022年10月10日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易基础数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

1、本报告结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。

3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。

4、本报告自询价时点之日起一年内有效。

5、本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律明确规定以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

2022年10月10日