

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 松陵镇苏州河路389号吉祥苑7幢-1104

询价方： 苏州市吴江区人民法院

询价日期： 2022年10月21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

尊敬的苏州市吴江区人民法院您好：

您所询价的标的物【松陵镇苏州河路389号吉祥苑7幢-1104】【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21日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：138.60平米

单位面积价值：17504元/平米

参考财产价值：2426054.00 元（贰佰肆拾贰万陆仟零伍拾肆元整）

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

松陵镇苏州河路389号吉祥苑7幢-1104

二、询价方

苏州市吴江区人民法院

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：138.60平米

单位面积价值：17504元/平米

标的物价值总额：2426054.00 元（贰佰肆拾贰万陆仟零伍拾肆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	松陵镇苏州河路389号吉祥苑7幢-1104
地址	江苏 苏州 吴江区
小区名称	湖滨华城吉祥苑
建筑面积	138.60平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	11/12
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	精装修

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	吉祥苑(公交站)：712路;717路;717路高峰线;726路;726路高峰线; 畅意苑(公交站)：721路;726路;726路高峰线;776路; 松陵大道庞杨路(公交站)：748路; 联杨北区西门(公交站)：717路;717路高峰线;721路;723路;723路(苏州中学附属苏州湾学校); 联杨小区西(公交站)：712路;723路;723路(苏州中学附属苏州湾学校);776路;
学校	东太湖实验小学：庞杨路2555号;
医院	苏州第九人民医院：芦荡路2666号;

银行	苏州银行24小时自助银行(联杨小微支行): 庞杨路1939号联杨缤纷荟F1; 苏州银行(苏州联杨小微支行): 松陵镇庞杨路1939号联杨缤纷荟1层;
超市	丽华生鲜超市(联杨小区3区店): 联杨三区693号; 国恒超市(联杨小区3区店): 松陵镇芦荡村4组联杨小区3区652(农村住宅); 法国红酒(联杨小区3区店): 庞杨路联杨三区; 世纪华联超市(庞杨路店): 吴江经济技术开发区松陵镇联杨小区133; 艾简超市(联杨小区3区店): 庞杨路与苏州河路交叉口东140米;
商场	联杨缤纷荟: 松陵镇庞杨路1939号;
幼儿园	松陵幼儿园联杨园区: 松陵镇苏州河路19号; 苏州市吴江区青禾幼儿园: 联杨路2288号; 滨湖绿郡幼儿园: 芦荡路与鱼港路交叉口西140米; 吴江区青橙绿苑幼儿园: 太湖新城镇秋枫街与庞杨路口;
药店	联祥平价大药房: 苏州河路联杨三区; 顺尔堂药房: 松陵镇联杨小区579号顺尔堂药房; 苏州龙祥大药房有限公司: 联阳小区4区447号; 江苏嘉伦光彩大药房有限公司华城店: 联杨二区(畅意苑东)920号楼; 健生源医药连锁(联杨店): 庞杨路1939号联杨邻里中心1层S105、S106-A;
公园	无
健身	氧气健身(朗诗店): 芦荡路朗诗·滨湖绿郡花园39幢; T.K健身·普拉提(乐动力店): 松陵大道乐动力苏州湾体育中心3楼; Domi Fit Plus 24H智慧健身: 苏州湾体育中心东侧一楼;

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

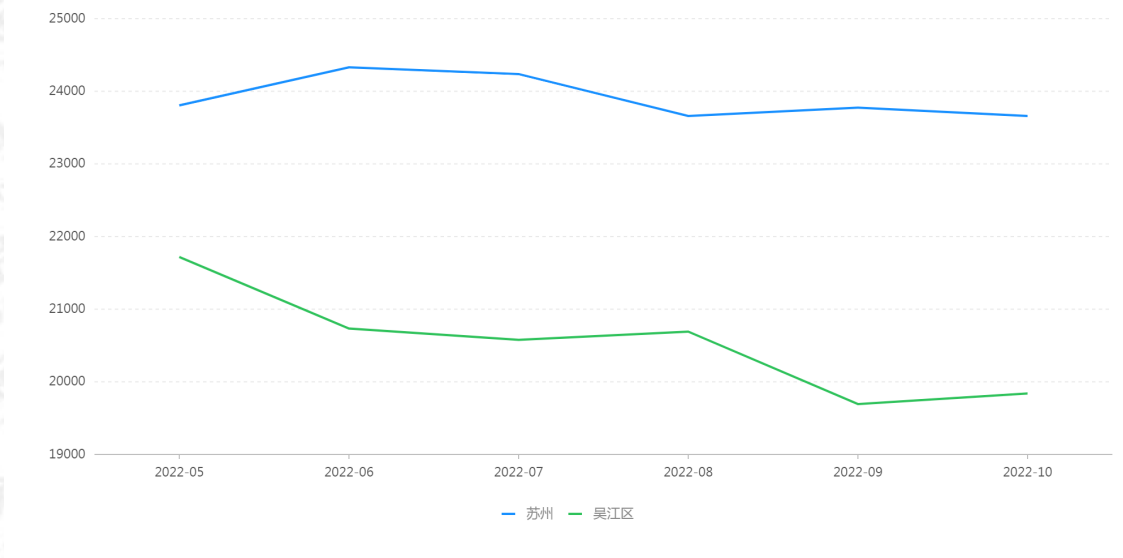
暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2021-12-05	84.79	136万	15981	2室1厅1厨1卫	南向	中/15
2021-06-06	84.79	164万	19283	2室2厅1厨1卫	南向	中/15
2021-01-29	60.0	122万	20250	2室1厅1厨1卫	南向	中/13

2021-01-07	84.79	167万	19673	3室2厅1厨1卫	南向	高/15
2020-07-15	60.0	108万	17917	1室1厅1厨1卫	南向	低/11

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21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。

淘宝（中国）软件有限公司

2022年10月21日