

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广富林路1599弄36号801室

询价方： 苏州市吴中区人民法院

询价日期： 2023年11月03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【广富林路1599弄36号801室】【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2023年11月03日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：102.56平米

单位面积价值：53127元/平米

参考财产价值：5448705.00 元（伍佰肆拾肆万捌仟柒佰零伍元整）

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

广富林路1599弄36号801室

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：102.56平米

单位面积价值：53127元/平米

标的物价值总额：5448705.00 元（伍佰肆拾肆万捌仟柒佰零伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广富林路1599弄36号801室
地址	上海 上海
小区名称	三湘四季花城
建筑面积	102.56平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	8/18
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	松江大学城(地铁站)：9号线；
公交车站	龙马路广富林路(公交站)：松江24路(大学城)；松江24路(谷阳路)； 嘉松公路梅家浜路(公交站)：194路；朱松线；松朱线； 嘉松南路梅家浜路(公交站)：1802路(内环)；1802路(外环)；松莘线B线； 广富林路嘉松公路(公交站)：松江13路；松江15路；松江18路； 松江大学城站(有轨电车站)：松江有轨电车2号线内圈；松江有轨电车2号线外圈；
学校	上海外国语大学松江外国语学校(小学部)：梅家浜路1701号； 上海外国语大学松江外国语学校(中学部)：梅家浜路1701号； 上海外国语大学松江校区东方语学院：文翔路1550号上海外国语大学松江校区；
医院	无

银行	北京银行(上海三湘社区支行): 梅家浜路1500弄1-40号三湘财富广场F1层; 北京银行24小时自助银行(梅湘路): 梅家浜路1500弄17号; 中国农业银行24小时自助银行(嘉松南路支行): 梅家浜路1500弄1-40号三湘财富广场F1层; 中国农业银行(上海嘉松南路支行): 梅家浜路1500弄1-40号三湘财富广场F1层; 中国建设银行(梅家浜路支行): 梅家浜路1507号(松江大学城地铁站3号口步行460米);
超市	盒马邻里(上海松江三湘四季店): 广富林路1599弄110号101-2室; 宜源超市(三湘风情街店): 梅家浜路1500弄1-40号三湘四季花城财富广场1层; 京东便利店(三湘店): 龙马路118弄103号(松江大学城地铁站3号口步行330米); 全家便利店(三江风情街店): 龙马路118弄105号1-2室; 龙马生鲜: 龙马路与梅家浜路交叉口东北180米;
商场	生活广场: 方松街道梅家浜路1500弄40-45号; 三湘财富广场: 梅家浜路1500弄1-40号; 上海松江印象城: 广富林路1788弄;
幼儿园	松江区三湘四季幼儿园: 方松街道广富林路1599弄19号; 上海市松江大学城幼儿园: 梅家浜路1701号; 上海松江学乐星青橙幼儿园: 谷阳北路2501弄5号楼; 松江区龙马幼儿园(龙马路): 龙马路470号;
药店	上海泉源堂智慧药房(梅家浜路店): 梅家浜路1500弄54号; 益丰大药房(桐君店): 梅家浜路1500弄55号; 复美大药房(珑玛店): 龙马路121-123; 上海康泰堂国大药房有限公司: 梅家浜路1500弄30号; 海王星辰健康药房: 龙湖·好望山北门旁;
公园	无
健身	24小时健身房(三江风情街店): 龙马路与梅家浜路交叉口东北260米; 发条鸭无人健身房(松江大学城站店): 龙马路118弄75号301室; 中田健身工作室(松江大学城店): 龙马路118弄风情街75号三楼302室(电梯直达); 威尔仕健身(松江大学城): 松江大学城龙马路117号; 上海魔尚健身服务有限公司: 广富林路与嘉松南路交叉口西140米;

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

历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	--------	--------	----------	------

2023-04-24	上海市松江区梅家浜路1508弄36号102室	106.08	520万	49019.61	阿里拍卖
2022-12-27	上海市松江区梅家浜路1508弄39号302室住宅房地产、附属设施设备及室内固定装修	101.03	524万	51865.78	阿里拍卖
2023-09-04	上海市松江区人民北路2908弄279号902室（预购房屋）	194.84	996万	51118.87	阿里拍卖
2023-03-09	上海市松江区云恩路59弄30号1402室	94.37	452.9万	47991.95	阿里拍卖
2023-08-07	上海市松江区辰花路839弄69号1001室及地下车库4地下1层车位183室	91.03	398万	43721.85	阿里拍卖

2. 询价对象所在小区市场成交案例

暂无

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

暂无

七、询价价值时点

2023年11月03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

2023年11月03日