

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 张家港市杨舍镇湖东花苑2幢105室，45#车库

询价方： 张家港市人民法院

询价日期： 2022年09月20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

尊敬的张家港市人民法院您好：

您所询价的标的物【张家港市杨舍镇湖东花苑2幢105室，45#车库】【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09月20日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：126.86平米

单位面积价值：14710元/平米

参考财产价值：1866111.00 元（壹佰捌拾陆万陆仟壹佰壹拾壹元整）

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

张家港市杨舍镇湖东花苑2幢105室，45#车库

二、询价方

张家港市人民法院

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：126.86平米

单位面积价值：14710元/平米

标的物价值总额：1866111.00 元（壹佰捌拾陆万陆仟壹佰壹拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

| | |
|-------|-------------------------|
| 标的物名称 | 张家港市杨舍镇湖东花苑2幢105室，45#车库 |
| 地址 | 江苏 苏州 张家港 |
| 小区名称 | 张家港湖东花苑 |
| 建筑面积 | 126.86平米 |
| 户型 | 一室-厅-卫 |
| 朝向 | 南 |
| 楼层 | 1/12 |
| 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 | 湖东花苑(公交站)：张家港222路;张家港222路夜班; 东湖苑(西)(公交站)：张家港2路夜班; 东湖苑西(公交站)：(停运)张家港城市快车K3路;张家港2路; 暨阳湖大道馨苑路口(公交站)：张家港222路;张家港222路夜班; 湖滨国际(公交站)：张家港222路;张家港222路夜班;张家港2路;张家港2路夜班; |
| 学校 | 城南小学：暨阳湖大道与赵庄路交叉口东南160米; 张家港市暨阳湖实验学校：南二环路; 大鱼学院：南二环路5号(百信生活广场2楼南侧); |
| 医院 | 港城康复医院：暨阳湖大道228号; 张家港澳洋医院：杨舍镇金港大道279号; |

| | |
|-----|--|
| | 江苏大学附属澳洋医院：金港大道与暨阳湖大道交叉口东北160米； |
| 银行 | 张家港农商银行24小时自助银行(南门分理处)：湖东花苑13幢-M1； 张家港农商银行(南门分理处)(装修中)：湖东花苑13幢-M2； 中国建设银行24小时自助银行(馨苑路)：馨苑路119号； 交通银行24小时自助银行(张家港东城支行)：新市河路63号； 交通银行(张家港东城支行)：新市河路63号； |
| 超市 | 百信(赵庄村店)：湖东花苑南门旁； 飞牛便利(湖东花苑店)：湖东花苑南门旁； 管家小周生鲜超市：杨舍镇馨苑路92-96号； 锅圈食汇(馨苑路店)：杨舍镇馨苑路102号； 浩瀚实业：杨舍镇东湖苑； |
| 商场 | 无 |
| 幼儿园 | 东湖苑幼儿园：东湖苑35幢； 梁丰幼儿园南园区(建设中)：暨阳湖大道与赵庄路交叉口东北侧； 张家港市北庄幼儿园：北庄路与馨苑路交叉口东南160米； 凯斯幼儿园：杨舍镇河西南路189号中昊商务楼； |
| 药店 | 港城药房(馨苑路店)：杨舍镇湖东花苑1幢-M6； 同济堂(暨阳湖大道店)：湖滨国际·景苑南门旁； 苏州澳医堂大药房：暨阳湖大道与馨苑路交叉口东120米； 太和药房(馨苑路店)：馨苑路91号； 大成药店(馨苑路店)：杨舍镇东湖苑51幢M6号门面； |
| 公园 | 雅美阁公园：南苑西路； 名都公园：南苑东路； |
| 健身 | 永不言败健身工作室：赵庄大厦南门西北60米； NSN健身工作室：杨舍镇馨苑路赵庄大厦B座8楼； GT FITNESS CLUB：暨阳湖大道6号碧桂名邸2幢114； 星耀健身工作室：杨舍镇暨阳湖大道6号碧桂园翡翠湾门面房2栋M114号； 金仕堡健身湖滨国际会所(湖滨国际店)：杨舍镇金港大道(近湖滨国际西门)； |

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

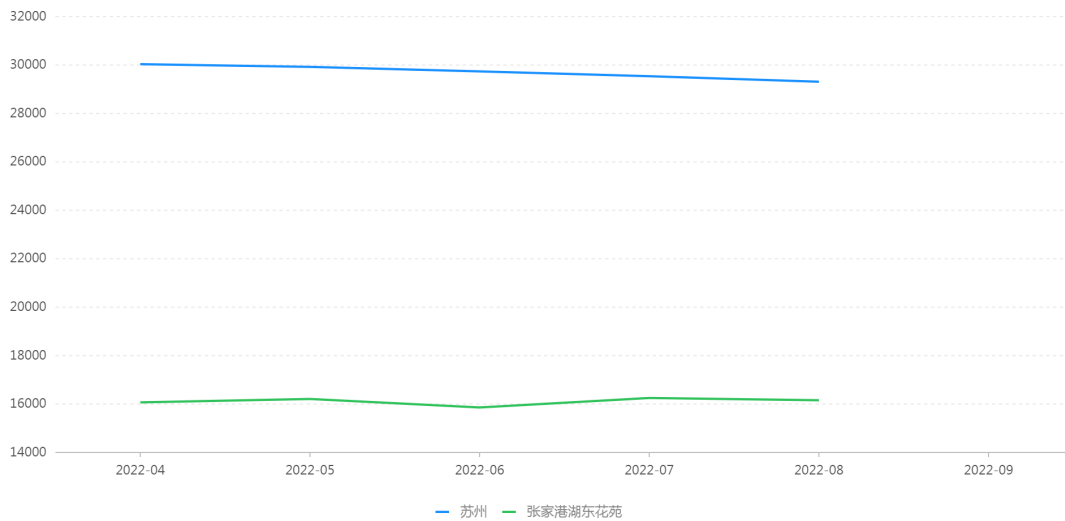
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

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



七、询价价值时点

2022年09月20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09月20日