

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 苏州市姑苏区劳动路450号30幢404室（附车库4）不动产

询价方： 苏州市吴中区人民法院

询价日期： 2022年10月28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【苏州市姑苏区劳动路450号30幢404室（附车库4）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28日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：119平米

单位面积价值：25182元/平米

参考财产价值：2996658.00 元（贰佰玖拾玖万陆仟陆佰伍拾捌元整）

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

苏州市姑苏区劳动路450号30幢404室（附车库4）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：119平米

单位面积价值：25182元/平米

标的物价值总额：2996658.00 元（贰佰玖拾玖万陆仟陆佰伍拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	苏州市姑苏区劳动路450号30幢404室（附车库4）不动产
地址	江苏 苏州 姑苏区
小区名称	华泰家园北区
建筑面积	119平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/8
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	三香广场(地铁站)：2号线； 劳动路(地铁站)：2号线;5号线；
公交车站	华泰家园(公交站)：321路;9022路社区巴士;923路； 民丰桥东(公交站)：321路;9022路社区巴士;923路； 三香新村(公交站)：304路;308路;321路;38路;40路(东线);40路(西线);511路;51路;9037路;931路； 三香广场(公交站)：304路;308路;321路;38路;40路(东线);40路(西线);40路区间车;511路;51路;9001路社区巴士西线;9037路;931路； 银桥新村南(公交站)：321路;9022路社区巴士;923路；
学校	苏州市胥江中心小学校(分部)：劳动路268号； 国网技术学院(苏州分院)：劳动路599号(劳动路地铁站5号口步行210米)； 江苏电力技师学院：劳动路599号(劳动路地铁站4号口步行210米)； 胥江中心小学：盘门路270号盘门路270号小区附近；

	彩香实验小学(本部校区): 菱塘新村33号(广济南路地铁站6号口步行150米);
医院	姑苏区胥江街道社区卫生服务中心: 三香路207号(三香广场地铁站1号口步行440米); 三香社区卫生服务中心: 三香新村北区北2门旁; 胥江社区卫生服务站: 胥江街道胥江新村318号7幢对面;
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(三香路营业所): 三香路197号(三香广场地铁站1号口步行410米); 中国邮政储蓄银行(苏州三香路营业厅): 三香路197号(三香广场地铁站1号口步行370米); 苏州银行(三香路支行): 三香路188号(三香广场地铁站1号口步行380米); 苏州银行24小时自助银行(三香路支行): 三香路188号东润商务; 中国工商银行(苏州供电支行): 烽火路1-1号(三香广场地铁站1号口步行180米);
超市	水井坊楼兰酒庄专卖店(劳动路店): 劳动路476号(劳动路地铁站5号口步行490米); 亦隆食品经营部(华泰家园店): 沧浪街道胥江街道劳动路476号; 锦铭超市(三香苑店): 劳动路西路37号三香苑小区9幢; 好又多超市(胥门店): 劳动路71-3号三香苑对间; 魏仁德烟酒店: 三香新村西北1门37幢北侧;
商场	龙湖苏州胥江天街(装修中): 劳动路725号;
幼儿园	三香中心幼儿园: 三香新村18幢旁; 苏州市快乐幼儿园: 三香路353号(三香广场地铁站2号口步行90米); 胥江幼儿园: 胥江街道胥江路胥江新村28幢旁; 苏州市新沧幼儿园: 桐泾南路798号新沧花园内; 苏州威斯顿宝石幼儿园: 阊胥路与干将西路交叉口(宝石御景苑3幢);
药店	采芝灵药房(劳动路店): 胥江街道劳动路336号; 华修堂大药房(劳动路店): 沧浪街道胥江街道劳动路71-1; 哈特药房(三香店): 沧浪街道三香路193号; 星虹药房: 三香新村北区西北1门旁; 民健医药(三香店): 劳动路60号(胥门三香农贸市场边上);
公园	三香公园: 三香路108-1号(三香公园对面); 劳动公园: 桐泾南路798号; 百花洲公园(百花洲): 沧浪街道百花洲西大街105号(近学士街);
健身	橄榄绿健身工作室: 劳动路309号5166影视产业园橄榄绿健身工作室; 胥城大厦-健身房: 三香路333号胥城大厦(烽火路口); 乐刻健身(三香广场店): 轨道交通2号线三香广场负一层(三香广场地铁站2号口旁); 银吉姆健身(胥江天街店): 胥江天街; Better. 健身工作室: 胥江路235号蓝盘南1983文化创意产业园8号楼01室;

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

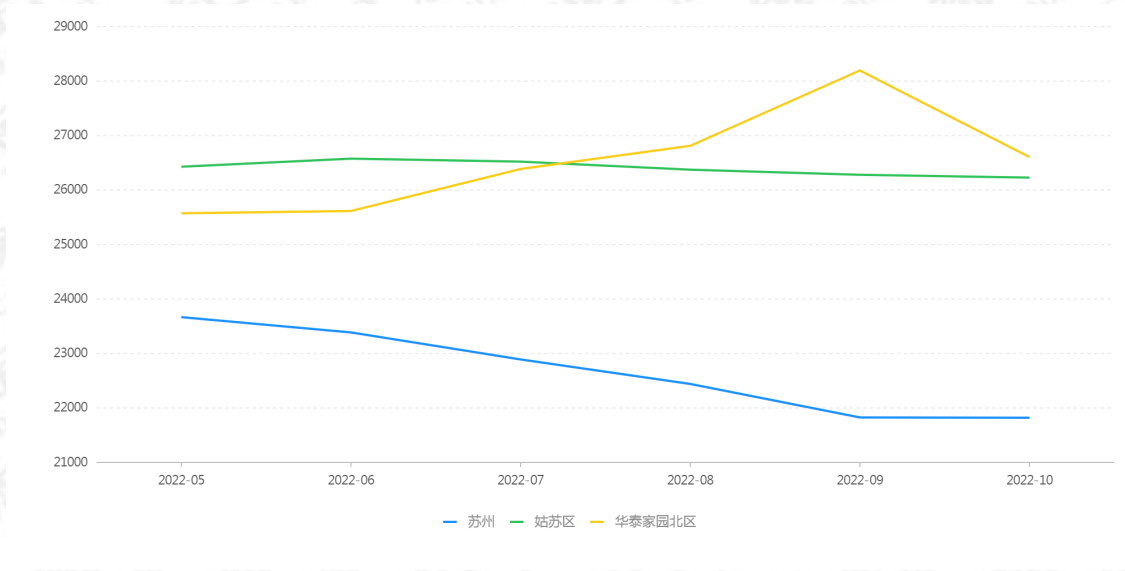
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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10月28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28日