

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 新庄新村64幢402室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年11月04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

尊敬的苏州市姑苏区人民法院您好：

您所询价的标的物【新庄新村64幢402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2022年11月04日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：96.42平米

单位面积价值：20534元/平米

参考财产价值：1979888.00 元（壹佰玖拾柒万玖仟捌佰捌拾捌元整）

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

新庄新村64幢402室

二、询价方

苏州市姑苏区人民法院

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：96.42平米

单位面积价值：20534元/平米

标的物价值总额：1979888.00 元（壹佰玖拾柒万玖仟捌佰捌拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	新庄新村64幢402室
地址	江苏 苏州 姑苏区
小区名称	新庄新村
建筑面积	96.42平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	-/-
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据来源于网络公开信息

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	新庄新村北(公交站)：10路(东线);10路(西线);30路(北线);30路(南线);311路;34路;34路(长线);400路(东线);400路(西线);45路;622路;9002路社区巴士(东线);9002路社区巴士(西线);931路;933路;935路;9路;夜专2路; 西园路西(公交站)：311路;34路;34路(长线);400路(东线);400路(西线);40路(东线);40路(西线);933路;夜专2路; 闻钟苑(公交站)：10路(东线);10路(西线);30路(北线);30路(南线);40路(东线);40路(西线);45路;622路;9002路社区巴士(东线);9002路社区巴士(西线);931路;935路;9路;夜专2路; 西园路中(公交站)：311路;34路;34路(长线);400路(东线);400路(西线);40路(东线);40路(西线);933路;夜专2路; 新庄立交(公交站)：10路(东线);10路(西线);306路;30路(北线);30路(南线);311路;34路;34路(长线);400路(东线);400路(西线);45路;622路;9002路社区巴士(东线);9002路社区巴士(西线);931路;933路;935路;9路;夜专2路;

学校	新庄小学西园路分校：新庄新村51幢南新庄； 新庄小学：硕房庄南与西园路交叉口北140米； 苏州市第十二中学校：西园路29号； 苏州市新庄小学：留园街道新庄新村81幢留园街道； 苏州农业职业技术学院：西园路279号；
医院	西园路社区卫生服务站：西园路279号； 姑苏区留园社区医院：虎丘路210号；
银行	中国建设银行24小时自助银行(新庄支行)：西环路2918号； 中国建设银行(苏州新庄支行)：鲤鱼门大酒店新庄店西北门南90米； 中国农业银行(苏州新庄支行)：西环路2818号； 中国农业银行24小时自助银行(新庄支行)：西环路2818号； 中国工商银行(苏州新庄分理处)：西园路606号；
超市	勤春浩烟杂店：西环路新庄新村社区； 姑苏区雪芝萍便利店：虎丘街道新庄新村19幢西-1-1； 好又多便利超市：西环路2898号新庄新村19幢； 萍萍小店：新庄新村西门好又多； 正凤粮油日杂商店：新庄倪家桥51幢店面；
商场	金阳光百货：西环路3038号； 雪枫商业广场：金枫一路与丽水街交叉口西南80米；
幼儿园	新庄幼儿园：硕房庄南与玻纤路交叉口南220米； 新庄佳佳幼儿园：硕房庄南70号； 观景幼儿园：观景新村34幢2楼；
药店	集成药店：西环路2840-2846号； 民健医药(新庄店)：新庄新村61幢； 健生源医药连锁(渚镇药品大卖场店)：西环路3036号； 采芝灵药房24小时营业(名城店)：西园路47号北楼一楼底商102铺； 采艺灵药房(名城店)：西园路47号北楼一楼底商102铺；
公园	新庄首末站口袋公园：虎丘街道来运社区；
健身	Inspire健身工作室(西环店)：西环路3108号鑫苑景园18幢109室(喜士多旁)；

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，版权归高德所有，其他位置仅供参考，不作为法律依据

六、价值调查

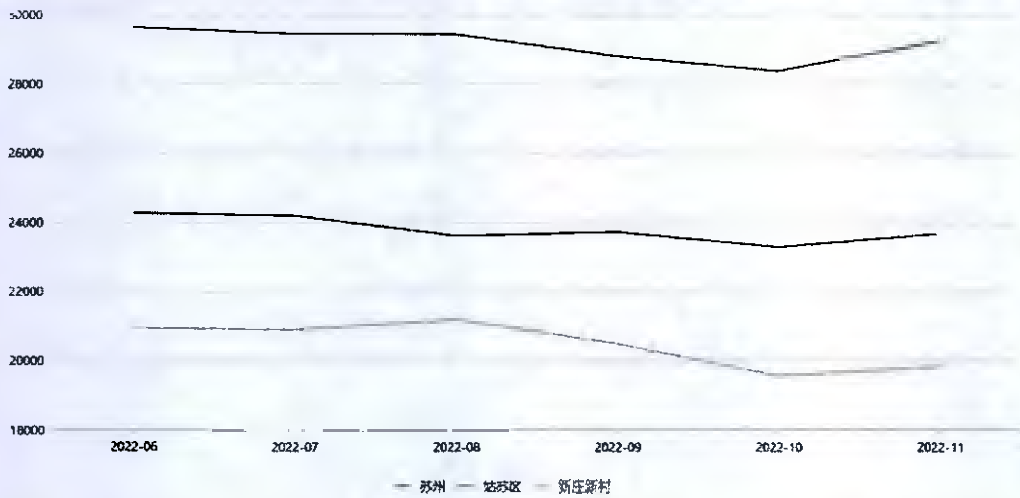
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2021-09-27	68.5	148万	21606	3室1厅1厨1卫	南向	低/5
2021-09-01	68.38	123万	17915	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2021-08-08	50.61	107万	21044	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2021-08-08	53.71	104万	19364	2室1厅1厨1卫	南向	低/6
2021-06-19	55.78	111万	19810	2室1厅1厨1卫	南向	高/6

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11月04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。



苏州市新庄新村 64 幢 402 室室内物品询价

物品	价格（元）
双开门冰箱一台	1200
冰箱一台	620
电竞椅一张	450
油烟机一台	420
热水器一台	360
双人床一张	460
挂壁式空调一台	480
组合沙发茶几一套	560
餐桌椅一套	440
电视机一台	200
立式空调一台	650
合计	5840

苏州农润资产管理有限公司

2022年11月7日

