

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

---

标的物名称： 相城区元和街道相城大道89号香城花园一区49幢401室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年11月10日

## 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【相城区元和街道相城大道89号香城花园一区49幢401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10日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：138.84平米

单位面积价值：20943元/平米

参考财产价值：2907726.00 元（贰佰玖拾万柒仟柒佰贰拾陆元整）

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

相城区元和街道相城大道89号香城花园一区49幢401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：138.84平米

单位面积价值：20943元/平米

标的物价值总额：2907726.00 元（贰佰玖拾万柒仟柒佰贰拾陆元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	相城区元和街道相城大道89号香城花园一区49幢401室
地址	江苏 苏州 相城区
小区名称	香城花园
建筑面积	138.84平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/11
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

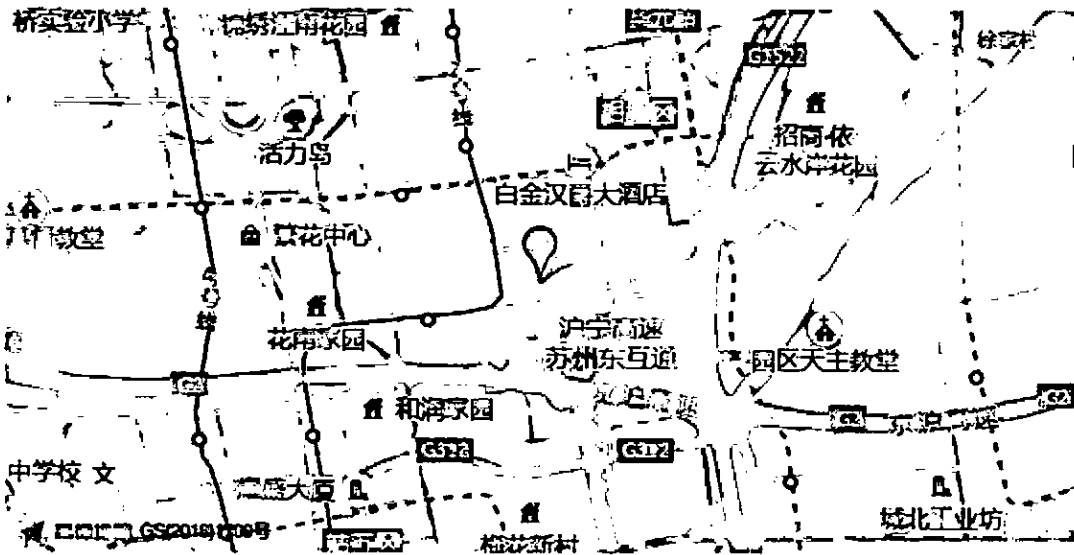
### 2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	香城花园一区西(公交站): 80路(北线);80路(南线);814路;878路; 采莲路南(公交站): 809路;80路(北线);80路(南线);81路;877路; 香城花园一区(公交站): 809路;814路;81路;877路;878路; 古元路澄和路西(公交站): 816路;878路;880路东环;880路西线; 采莲路润元路北(公交站): 816路;851路;880路东环;880路西线;
学校	苏州佳惠美国高中: 相城大道168号新尚商业广场b栋517室; 江苏省陆慕实验小学: 元和街道阳澄湖中路120号; 苏州国际外语学校: 相城大道100号;
医院	无

银行	中国建设银行(苏州润元路支行): 润元路517号元联润元集贸中心; 中国建设银行24小时自助银行(润元路支行): 润元路517号元联润元集贸中心;
超市	欣可便利店: 元和街道相城大道89号26号楼1107室百世邻里; 喜临门超市(香城花园店): 元和街道香城花园三期33幢107商铺; 一橙易家(香城花园三期店): 香城花园三区; 优鲜生香城菜场(香城花园三区店): 相城大道89号香城花园三区1幢1层103-104; 苗青超市店: 元和街道相城大道89号香城花园三区32幢101A室一楼靠西;
商场	中翔商贸城: 相城大道666号; 新尚商业广场: 相城大道168号; 海亮香榭时光生活广场: 陆慕地铁站5号口步行100米; 凯翔广场: 相城大道833号;
幼儿园	小海龟香城花园幼儿园: 元和街道润元路89号; 天虹香城花园幼儿园: 澄风路40香城花园; 苏州市相城区日益幼儿园: 苏州互通西200米; 苏州国际外语学校-幼儿园: 相城大道100号; 苏国外优达思国际幼儿园: 润元路与相城大道交叉口东北约20米;
药店	健生源医药连锁(相城区北辰店): 元和街道香城花园3区25幢; 海王星辰(香城花园店): 香城花园(一区)附近; 星诚医药连锁: 香城花园一区西门南160米; 百利康药房: 香城花园二区西北1门北90米; 苏州联诚药房(润元店): 润元路505号;
公园	无
健身	曼陀拉瑜伽润元路店: 小海龟香城花园幼儿园西北1门旁; 此刻健身: 元和街道润元路288号香城怡园4幢110室; DOMIFIT 24小时智能健身(古元路店): 古元路288号欧风丽苑正门西侧; 思迈健身: 海亮香榭时光生活广场西区B1层(陆慕地铁站4号口旁);

注: 以上数据仅供参考, 不作为法律依据。

### 3、小区地图



注: 以上数据仅供参考, 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

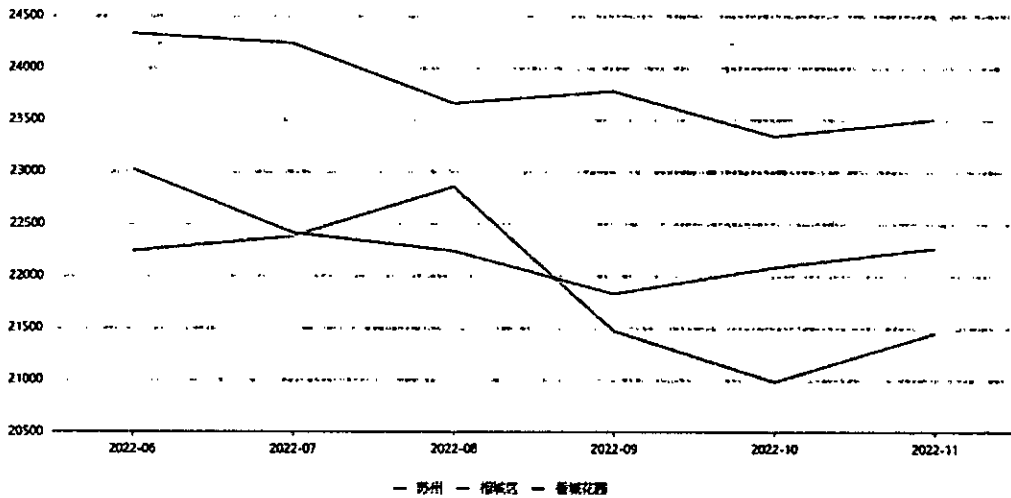
暂无

### 2. 询价对象所在小区市场成交案例

成交时间: \_\_\_\_\_ 成交面积: \_\_\_\_\_ 成交总价: \_\_\_\_\_ 成交均价: \_\_\_\_\_

2017-04-12	120.7	235万	19469	3室2厅-厨-卫	0南北	中/5
2017-03-08	121.0	235万	19421	3室2厅-厨-卫	0南北	中/5

### 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



询价价值时点  
2022年11月10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。

