

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

---

标的物名称： 虎殿路1999号玉景湾花园23幢708室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年11月16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【虎殿路1999号玉景湾花园23幢708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16日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：84.81平米

单位面积价值：22649元/平米

参考财产价值：1920862.00 元（壹佰玖拾贰万零捌佰陆拾贰元整）

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

虎殿路1999号玉景湾花园23幢708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：84.81平米

单位面积价值：22649元/平米

标的物价值总额：1920862.00 元（壹佰玖拾贰万零捌佰陆拾贰元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	虎殿路1999号玉景湾花园23幢708室
地址	江苏 苏州 姑苏区
小区名称	中海御景湾
建筑面积	84.81平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	6/35
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据仅供参考，请各方核实。

### 2、周边配套详情

地铁站	城际路(地铁站)：(在建)6号线；
公交车站	宝邻苑(公交站)：335路支线;36路;9036路支线A;9036路社区巴士(支线B线);937路; 虎殿路藕前路北(公交站)：335路支线;36路;9036路支线A;9036路社区巴士(支线B线);937路; 藕巷新村(公交站)：335路支线;36路;8路;9036路社区巴士;937路; 陆步桥北(公交站)：32路;32路中市桥区间;335路支线;34路;34路(长线);9036路社区巴士; 大同路城际路东(公交站)：335路支线；
学校	江苏省苏州第十中学校：金阊街道金色里程藕巷街； 苏州市金阊实验中学：陆步桥街8号； 苏州市东冉学校：张网村； 富纳智能制造学院：浙墅关镇金旺路5号；



医院	无
银行	中国农业银行(苏州富强支行): 藕巷街6号金色里程家园1幢109-112室; 中国农业银行24小时自助银行(富强支行): 金色里程东南门西南70米; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(金色里程营业所): 金色里程家园1-1015; 中国邮政储蓄银行(富强支行): 藕巷街6号金色里程家园1号楼; 中国工商银行(富邻广场支行): 城北西路1988号富邻商业广场F1层;
超市	柯易露贸易商行(中海玉景湾店): 虎殿路1999号玉景湾花园12幢110室-1号; 好又多超市(玉景湾店): 虎殿路中海玉景湾花园12幢商铺; 怡家乐(玉景湾店): 虎殿路1999号中海御景湾16幢; 十全十美便利店: 藕前路宝邻苑小区29幢; 如海超市(宝邻店): 藕前路宝邻苑;
商场	金亿城: 藕前路陆步桥街1号(藕前路与陆步桥街交叉口); 兴启坊商业广场: 陆步桥街199号; 欧德福购物广场(富邻店): 白洋湾街道城北西路1988号富邻商业广场3幢; 富邻商业广场: 城北西路1988号;
幼儿园	苏州市常青实验幼儿园: 火车浜桥; 南京师范大学苏州杜蒙幼儿园: 高新区浒墅关开发分区安杨路105号;
药店	国科视光: 虎殿路1999号中海玉景湾12栋103室; 嘉伦光彩大药房(宝邻苑店): 藕前路; 小郎中药房(玉景湾店): 白洋湾街道虎殿路1999号中海御景湾16栋101; 采芝灵药房(藕巷分店): 新城藕巷街6号金色里程家园1号F1-1-A5商铺; 雷允上(金阊新城药店): 姑苏区高新区城北西路2555号宝祥苑2591号一楼宝祥源药房旁;
公园	无
健身	梵语瑜伽普拉提: 虎殿路1999号御景湾花园19栋113二楼; 黄花泾健身步道: 虎殿路与藕前路交叉口西北260米; Slow life健身工作室(兴启坊商业广场店): 姑苏区陆步桥街199号兴启坊商业街1号楼5楼;

注: 以上数据均来自高德地图, 仅供参考, 不作为法律依据。

### 3、小区地图



数据来源自高德地图, 标注仅供参考, 具体位置以标的物实际为准。

## 六、价值调查

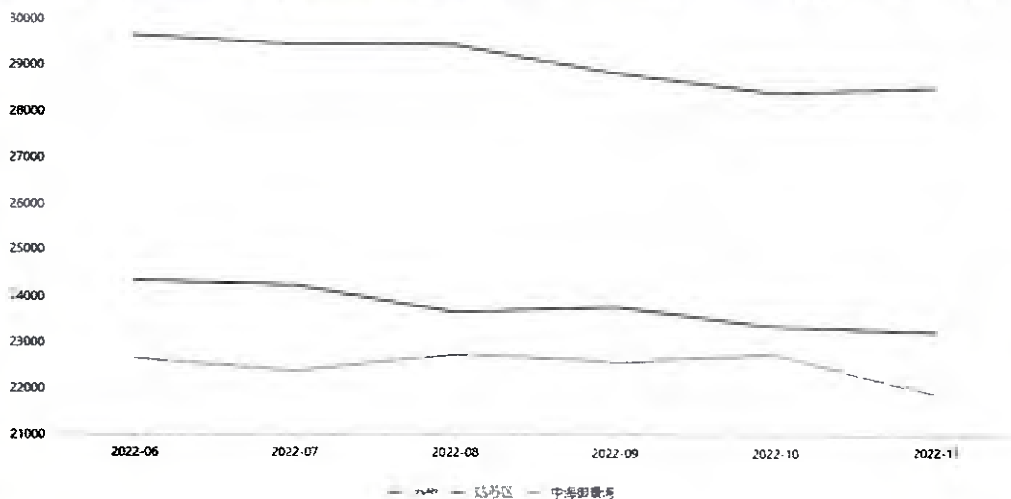
### 1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

## 2. 询价对象所在小区市场成交案例

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
2019-06-29	89.7	199万	22186	3室2厅1厨1卫	南向	高/39
2019-06-26	86.7	192.8万	22238	3室2厅1厨1卫	南向	高/39
2019-06-22	87.2	200万	22936	3室2厅1厨1卫	南向	高/39
2019-06-21	88.21	202万	22900	3室2厅1厨1卫	南向	中/39
2019-06-18	86.36	196万	22696	3室2厅1厨1卫	南向	低/39

## 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16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。



苏州市虎殿路 1999 号玉景湾花园 23 幢 708 室室内物  
品询价

物品	价格（元）
油烟机台	420
热水器一台	380
沙发一张	320
挂壁式空调两台	880
合计	2000

苏州农润资产管理有限公司

2022 年 11 月 16 日

