

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 苏州市博文路6号珑湾锦园11幢404室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年12月02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【苏州市博文路6号珑湾锦园11幢404室】【房产】，阿里拍卖系统根据您的提供的标的物信息，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12月02日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：129.55平米

单位面积价值：23652元/平米

参考财产价值：3064117.00 元（叁佰零陆万肆仟壹佰壹拾柒元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您的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

苏州市博文路6号珑湾锦园11幢404室

二、询价方

苏州市姑苏区人民法院

三、询价目的

为确定标的物的价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：129.55平方米

单位面积价值：23652元/平方米

标的物的价值总额：3064117.00元（叁佰零陆万肆仟壹佰壹拾柒元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	苏州市博文路6号珑湾锦园11幢404室
地址	江苏 苏州 相城区
小区名称	中海珑湾
建筑面积	129.55平方米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/34
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	大湾(地铁站)：2号线；
公交车站	长三角国际研发社区启动区(南)(公交站)：轻舟·苏2线；轻舟·苏9线； 长三角国际研发社区(公交站)：Q2路； 长三角国际研发社区启动区(北)(公交站)：轻舟·苏2线；轻舟·苏9线； 南师大相城实验小学(公交站)：高峰12号； 胡巷(公交站)：827路；83路；83路区间；
学校	南京师范大学：陶村街与采莲路交叉口西北140米； 南京师范大学苏州实验学校：富临路200号；
医院	无
银行	无

超市 城市美购生活超市(中海珑湾锦园店): 高铁新城中海珑湾景园14幢102-103室;
金陵商行: 生态园批发市场二区30号;
诺诺生鲜店: 北河泾街道背龙港路268号鑫苑鑫城;

商场 无

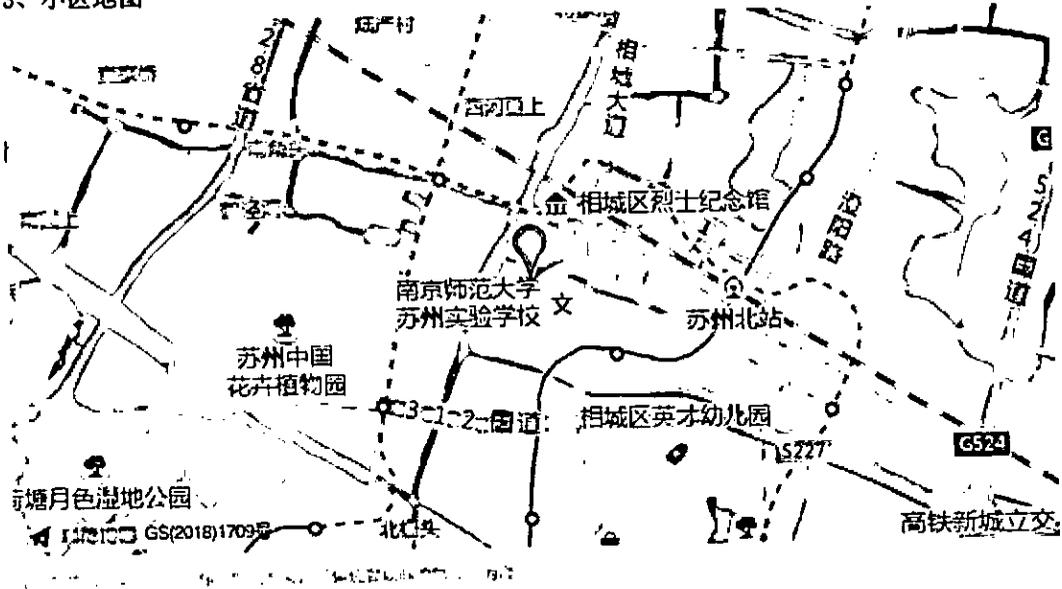
幼儿园 南京师范大学苏州实验学校幼儿园: 高铁新城相城大道胡巷街;

药店 天一大药房(博文路店): 高铁新城博文路6号珑湾锦园14幢105室;

公园 无

健身 无

3、小区地图



六、价值调查

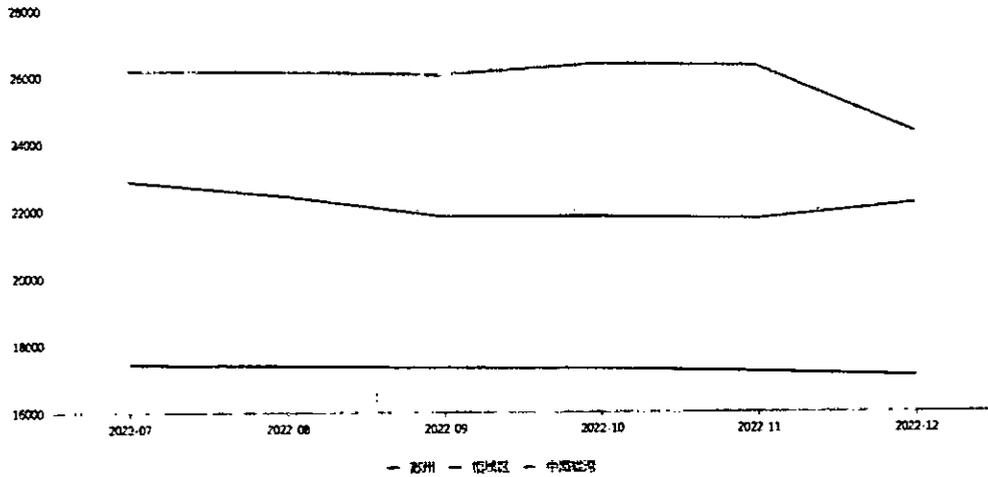
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

成交日期	面积(平米)	成交价	成交均价	楼层	朝向	户型
2023-11-07	77.58	188.5万	24298	2	南	5/30
2023-11-05	126.0	290万	23016	3	南	21/25
2022-10-29	86.13	236.5万	27459	3	东南	25/30
2022-10-23	77.4	203万	26228	2	南	21/25
2022-10-23	105.68	240万	22711	3	南	6/32

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12月02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。

