

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 苏州市吴中区长桥街道吴中城市生活广场17幢3110室

询价方： 响水县人民法院

询价日期： 2022年10月18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

尊敬的响水县人民法院您好：

您所询价的标的物【苏州市吴中区长桥街道吴中城市生活广场17幢3110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10月18日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：79.32平米

单位面积价值：23114元/平米

参考财产价值：1833402.00 元（壹佰捌拾叁万叁仟肆佰零贰元整）

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

苏州市吴中区长桥街道吴中城市生活广场17幢3110室

二、询价方

响水县人民法院

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：79.32平米

单位面积价值：23114元/平米

标的物价值总额：1833402.00 元（壹佰捌拾叁万叁仟肆佰零贰元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	苏州市吴中区长桥街道吴中城市生活广场17幢3110室
地址	江苏 苏州 吴中区
小区名称	万达华府
建筑面积	79.32平米
户型	一室一卫
朝向	南
楼层	31/32
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	新家桥(地铁站)：2号线；
公交车站	石湖路友新路东(公交站)：5003路社区巴士;54路;555路; 石湖路友新路东(招呼站)(公交站)：93路; 石湖景区东(公交站)：5003路社区巴士;555路;93路; 石湖景区东(招呼站)(公交站)：54路; 新郭农贸市场西(公交站)：5003路社区巴士；
学校	苏苑高级中学：新蠡路188号； 苏州市沧浪新城第四实验小学校：吴门桥街道新郭港路北侧墙北街西侧；
医院	无
	中国农业银行(苏州长桥支行)：苏蠡路59号5号港龙·蠡和大厦1层；

银行	中国农业银行24小时自助银行(长桥支行): 苏鑫路59号;
超市	十足(苏州吴中万达店): 长桥街道吴中城市生活广场1-2层5-101、5-102商铺; 十足便利店苏州吴中万达二店: 万达金街10幢165; 刘瑶便利店: 长桥街道吴中城市生活广场20幢126室; 24小时便利店(吴中城市生活广场店): 旺吴路169号吴中城市生活广场F1; 食行生鲜: 旺吴路(万达华府);
商场	万达广场-E39区101: 石湖西路176-1号万达广场(吴中店)B1; 万达广场(苏州吴中店): 石湖西路188号; 德合国际购物中心: 苏鑫路88号(新家桥地铁站2号口步行60米);
幼儿园	阳光学前儿童看护点: 阳光幼儿园北门旁(新家桥地铁站1号口步行300米); 阳光幼儿园: 旺吴路21号(新家桥地铁站1号口步行420米);
药店	百佳惠大药房(盛兴店): 石湖西路188号万达广场F1; 健生源(万达店): 石湖西路188号吴中城市生活广场20幢101室; 苏城轩信誉大药房(万达广场苏州吴中店): 石湖西路188号万达广场(苏州吴中店)1F层; 九盛健康药房(吴中万达店): 石湖西路188号万达广场苏州吴中店B1; 万家康大药房(太湖西路): 怡景·万家南门东110米;
公园	鼓手公园(园区衡艺总店): 旺吴路169号吴中城市生活广场F2;
健身	银吉姆健身(万达广场苏州吴中店): 石湖西路188号四层4F; 英派斯健身(吴中万达店): 石湖西路172号吴中万达4层; 新体健身私教工作室(万达广场苏州吴中店): 石湖西路188号万达广场(苏州吴中店)2F层; BOOM FIT健身(万达金街店): 万达金街西侧12幢205; 新体健身(吴中万达店): 石湖西路188号万达广场苏州吴中店F1;

3、小区地图

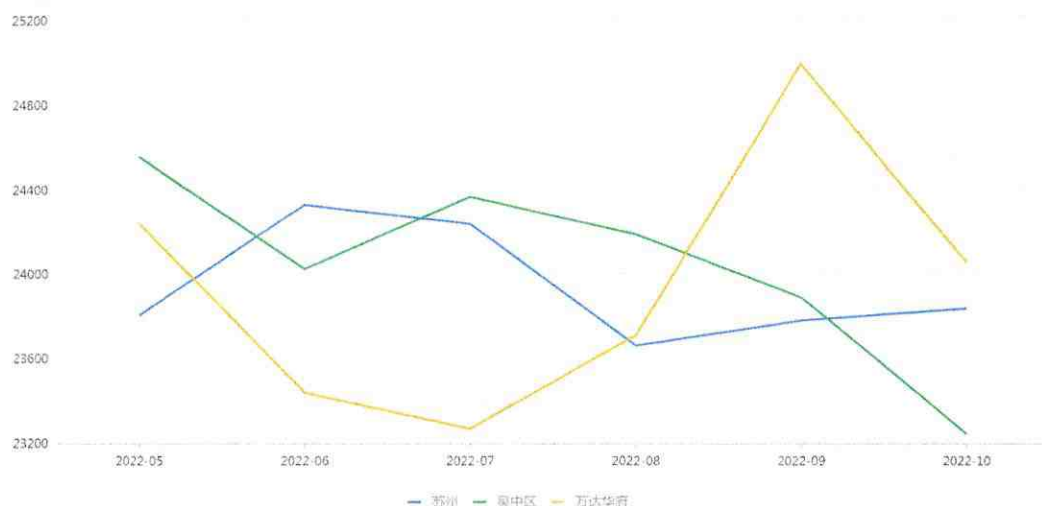
注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

2. 询价对象所在小区市场成交案例

2021-11-13	79.32	179万	22567	3室2厅1厨1卫	南向	中/32
2021-09-17	80.9	185万	22844	2室2厅1厨1卫	南向	中/30
2021-07-10	122.0	317万	25984	3室1厅1厨2卫	南向	中/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10月18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。

