

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 松陵镇长安路699号雍雅苑6幢301

询价方： 苏州市吴江区人民法院

询价日期： 2022年12月01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

尊敬的苏州市吴江区人民法院您好：

您所询价的标的物【松陵镇长安路699号雍雅苑6幢301】【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12月01日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：114.99平米

单位面积价值：18604元/平米

参考财产价值：2139274.00 元（贰佰壹拾叁万玖仟贰佰柒拾肆元整）

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

松陵镇长安路699号雍雅苑6幢301

二、询价方

苏州市吴江区人民法院

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：114.99平米

单位面积价值：18604元/平米

标的物价值总额：2139274.00 元（贰佰壹拾叁万玖仟贰佰柒拾肆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

| | |
|-------|--------------------|
| 标的物名称 | 松陵镇长安路699号雍雅苑6幢301 |
| 地址 | 江苏 苏州 吴江区 |
| 小区名称 | 招商雍雅苑 |
| 建筑面积 | 114.99平米 |
| 户型 | 一室-厅-卫 |
| 朝向 | 南 |
| 楼层 | -/- |
| 建成年代 | - |
| 房屋性质 | 住宅 |
| 装修程度 | - |

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

| | |
|------|--|
| 地铁站 | 无 |
| 公交车站 | 招商雍雅苑(公交站)：711路高峰线;732路； 安澜华庭(公交站)：732路； 长安路芦荡路北(公交站)：720路； 城南花苑南门(公交站)：711路高峰线;720路； 芦荡路(公交站)：732路； |
| 学校 | 无 |
| 医院 | 苏州富嘉医院：长安路与芦荡路交叉口西北120米； |
| 银行 | 无 |
| | 蛋蛋超市(城南花苑南区店)：吴江经济技术开发区城南花苑154号楼； 怡万家超市：益和路与杨中路交叉口东240米； |

| | |
|-----|---|
| 超市 | 小计超市(城南花苑南区店): 吴江经济技术开发区益和路扬中路城南花苑5号; 五通食品经营部(城南花苑南区店): 吴江经济技术开发区城南花苑96号(农村住宅); 数享易购吴江经济开发区店: 江陵街道城南社区552号; |
| 商场 | 无 |
| 幼儿园 | 吴江鑫宇幼儿园-启明书院: 吴江经济技术开发区吴江区常青集宿区龙云路58号鑫宇幼儿园3楼; |
| 药店 | 苏州市庞杨大药房: 经济技术开发区杨中路城南花苑102号楼; 陵南堂大药房: 吴江经济技术开发区城南花苑351号; 开开心心大药房(吴江城鸣店): 经济开发区城南花苑279号; 开开心心大药房(吴江永泰店): 江陵街道城南社区551号; 苏州市舒好药房: 吴江经济技术开发区松陵镇城南花苑568号; |
| 公园 | 无 |
| 健身 | 苏州云创健身减肥训练营: 云创路157号人才公寓5号楼; |

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, 标注仅供参考, 具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

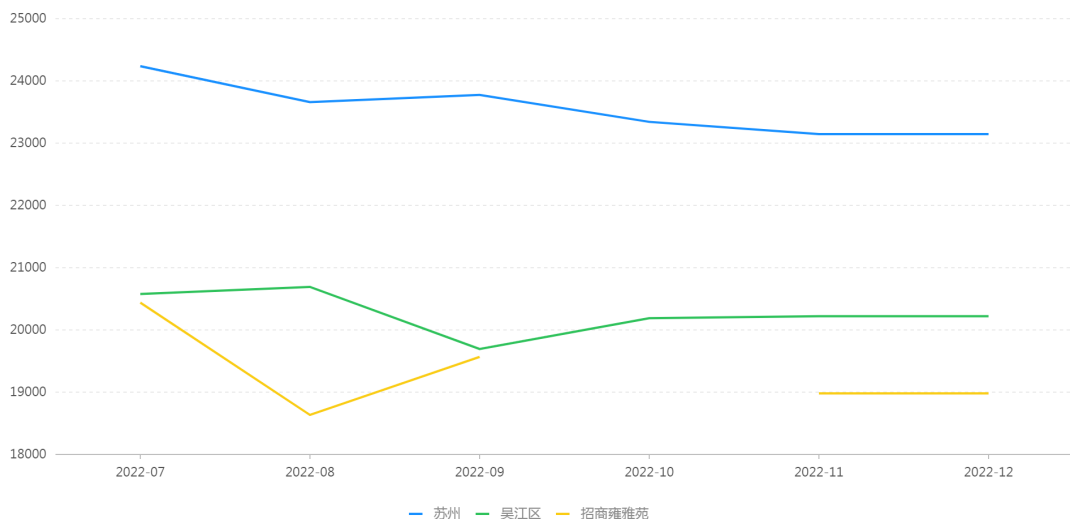
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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) | 屋室 | 朝向 | 楼层 |
|------------|--------|--------|----------|----------|----|------|
| 2021-11-19 | 118.73 | 212万 | 17856 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/18 |
| 2021-07-27 | 126.05 | 250万 | 19834 | 3室1厅1厨2卫 | 南向 | 高/11 |
| 2021-07-21 | 126.0 | 254万 | 20159 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/11 |
| 2021-06-26 | 96.74 | 204万 | 21036 | 3室2厅1厨1卫 | 南向 | 低/18 |
| 2021-05-23 | 96.74 | 188万 | 19413 | 3室2厅1厨1卫 | 南向 | 低/18 |

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01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。

淘宝（中国）软件有限公司

2022年12月01日