

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 苏州吴中经济开发区郭巷街道美澜花园20幢1605室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年12月13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【苏州吴中经济开发区郭巷街道美澜花园20幢1605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12月13日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：88.62平米

单位面积价值：21748元/平米

参考财产价值：1927308.00 元（壹佰玖拾贰万柒仟叁佰零捌元整）

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

苏州吴中经济开发区郭巷街道美澜花园20幢1605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：88.62平米

单位面积价值：21748元/平米

标的物价值总额：1927308.00 元（壹佰玖拾贰万柒仟叁佰零捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	苏州吴中经济开发区郭巷街道美澜花园20幢1605室
地址	江苏 苏州 吴中区
小区名称	旭辉美澜城
建筑面积	88.62平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	16/18
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

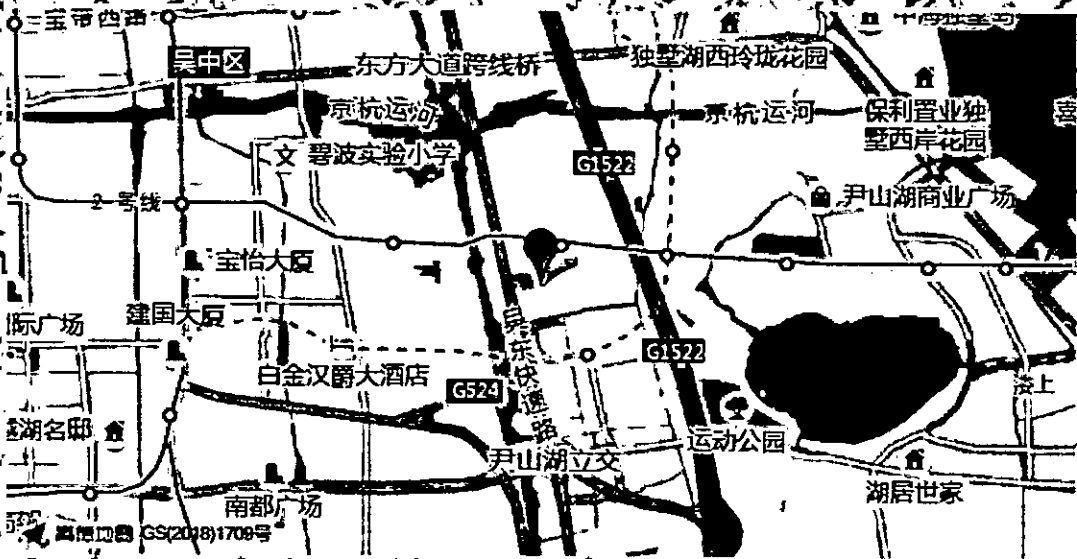
2、周边配套详情

地铁站	尹中路(地铁站)：2号线； 尹中路南(地铁站)：(在建)7号线；
公交车站	美澜花园(公交站)：5013路;67路； 尹山桥(公交站)：5013路； 尹中路尹山路北(公交站)：5013路;66路;67路； 尹中路郭新路南(公交站)：5013路;66路;67路； 尹中路(公交站)：5013路;501路;59路;66路；
学校	无
医院	郭巷街道姜庄社区卫生服务站：一品街2-1号郭巷街道集体资产交易服务中心2层(365精品超市旁)； 姜庄社区卫生服务：一品街与郭新西路交叉口南60米； 苏州肛泰中医院：郭巷西路22号(郭巷地铁站1号口步行410米)；

银行	交通银行24小时自助银行(苏州郭巷支行): 郭新西路132号(尹中路地铁站4号口步行190米); 交通银行(苏州郭巷支行): 郭新西路132号(尹中路地铁站4号口步行190米); 中国银行(苏州郭巷支行): 郭新西路148、150号; 苏州农村商业银行(郭巷支行): 郭新西路100号(尹中路地铁站2号口步行200米); 中国银行24小时自助银行(苏州郭巷支行): 郭新西路150号(尹中路地铁站4号口步行270米);
超市	十足(苏州美澜花园店): 吴中经济开发区郭巷街道美澜花园14幢112室; 钱大妈(美澜花园店): 郭巷街道美澜花园14幢106室; 优鲜生美澜城店: 吴中经济开发区郭巷街道美澜花园13幢115室; 城市生活超市(尹中路店): 美澜城15幢106室; 世纪华联超市(美澜花园店): 美澜花园16幢103室;
商场	千家惠百货: 姜庄路83号(尹中路地铁站3号口步行110米);
幼儿园	国香艺术幼儿园: 郭巷镇国香园9幢(尹中路地铁站4号口步行240米); 上海亚贝尔艺术幼儿园吴中看护点: 邵塔里路59号(尹中路地铁站4号口步行230米); 郭巷实验幼儿园彩虹分园: 郭巷街道彩虹路9号;
药店	安心堂药房: 美澜花园13幢118室; 联诚药房(尹山店): 郭巷街道美澜花园南门15幢113; 苏仁堂药房: 郭新西路108号(尹中路地铁站2号口步行220米); 海王星辰(国香园店): 郭巷街道郭新西路140号; 健生源医药连锁(郭巷店): 郭巷郭新西路78号(尹中路地铁站3号口步行110米);
公园	无
健身	无

注: 以上数据源自高德地图, 仅供参考, 具体位置以标的物实际为准

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

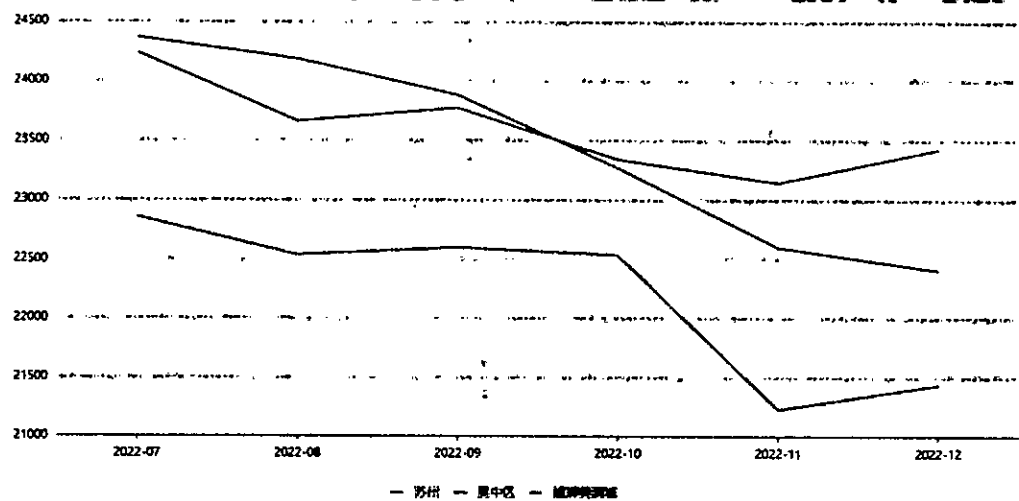
暂无

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)	层数	朝向	楼层
--------	--------	--------	----------	----	----	----

2021-12-13	89.37	210万	23498	3室2厅1厨1卫	南向	中/32
2021-12-11	88.93	208万	23390	3室2厅1厨1卫	南向	低/32
2021-12-10	89.68	201万	22414	3室2厅1厨1卫	南向	中/32
2021-12-07	88.77	202万	22756	3室1厅1厨1卫	南向	高/33
2021-12-05	89.35	206万	23056	3室2厅1厨1卫	南向	高/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13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。

