

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 张家港市杨舍镇锦绣花苑20幢204室，13#车库

询价方： 张家港市人民法院

询价日期： 2022年12月06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

尊敬的张家港市人民法院您好：

您所询价的标的物【张家港市杨舍镇锦绣花苑20幢204室，13#车库】【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06日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：141.07平米

单位面积价值：11283元/平米

参考财产价值：1591693.00 元（壹佰伍拾玖万壹仟陆佰玖拾叁元整）

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

张家港市杨舍镇锦绣花苑20幢204室，13#车库

二、询价方

张家港市人民法院

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：141.07平米

单位面积价值：11283元/平米

标的物价值总额：1591693.00 元（壹佰伍拾玖万壹仟陆佰玖拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	张家港市杨舍镇锦绣花苑20幢204室，13#车库
地址	江苏 苏州 张家港市
小区名称	锦绣花苑
建筑面积	141.07平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	2/5
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	海关桥(公交站)：张家港32路;张家港3路; 沙洲湖大桥(公交站)：张家港203路;张家港32路; 锦绣花苑(公交站)：张家港203路;张家港205路;张家港205路夜班;张家港210路;张家港223路;张家港6路;张家港6路夜班; 农机公司(公交站)：张家港210路;张家港223路;张家港6路;张家港6路夜班; 振兴路长安路口(公交站)：张家港205路;张家港3路;
学校	斜桥小学：杨舍镇振兴中路斜桥小学(锦绣花苑北); 城北小学：海关路80号; 张家港市第三中学：体育新村3幢;
	沙洲湖社区卫生服务中心：一干河西路锦绣花苑;

医院	横河社区卫生服务站(长江桂园东): 张家港市第三中学西南门东南50米;
银行	张家港农商银行ATM: 苑锦绣花苑西区113幢M2号; 中国银行24小时自助银行(张家港开发区支行): 振兴路10号; 中国银行(张家港开发区支行): 振兴路2号; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(张家港城北营业所): 海关路48号; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(海关路邮局营业部): 海关路48号;
超市	锅圈食汇火锅烧烤食材超市(锦绣花苑店): 锦绣花苑90幢M4门面; 锦隆超市(锦绣花苑东区店): 杨舍镇长安北路50号锦绣花苑东区; 好邻(锦绣花园店): 振兴中路55号锦绣花园小区北门; 百信鞋业(锦绣二店): 杨舍镇锦绣花园88幢; 山果百汇生鲜果品(锦绣花苑店): 杨舍镇锦绣花苑87幢M3;
商场	北仓广场: 杨舍镇海关路289号锦绣花苑; 吉麦德购物广场: 杨舍镇锦绣花苑三区; 锦绣邻里坊: 一干河西路与中兴路交叉口西南20米;
幼儿园	城北幼儿园(斜桥分园): 杨舍镇长兴中路城北幼儿园; 城北幼儿园: 城北新村杨舍镇长泾路5号(城北小区内);
药店	保济堂药房: 振兴中路与海关路交叉口西北100米; 信禾堂药房: 锦绣花苑北区西南门东100米; 苏州健生源医药连锁(张家港振民药品大卖场): 长安北路与振兴路交界处北城之星2号; 华泰药房(长安北路店): 杨舍镇长安北路93-95号; 保和堂药店(第一店): 杨舍镇长安北路219号;
公园	无
健身	无

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

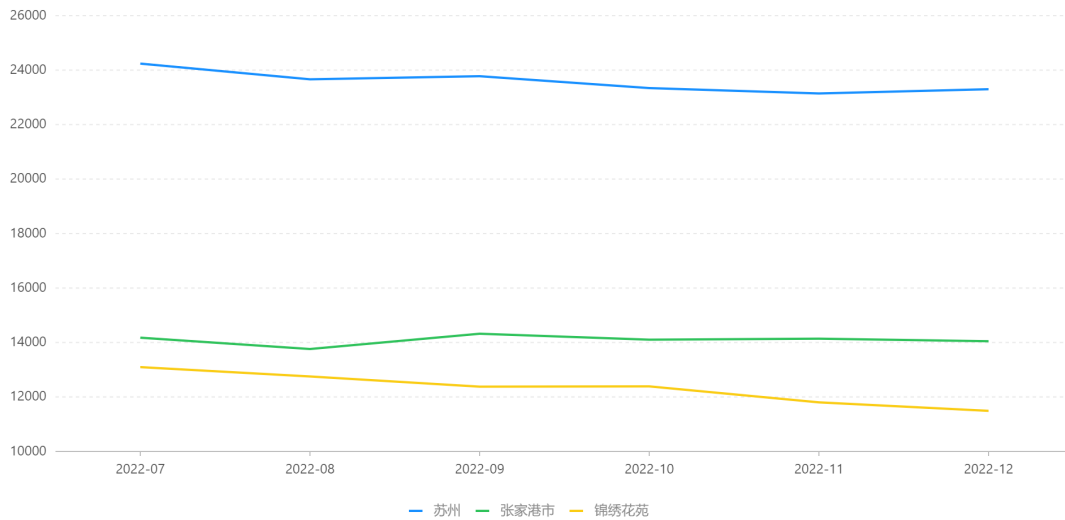
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-05-13	146.15	172万	11769	3室2厅1厨2卫	南向	低/6

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06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06日