

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 吴江区美岸青城34幢303室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

询价日期： 2022年10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【吴江区美岸青城34幢303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13日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：90.56平米

单位面积价值：14146元/平米

参考财产价值：1308230.00 元（壹佰叁拾万捌仟贰佰叁拾元整）

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

吴江区美岸青城34幢303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：90.56平方米

单位面积价值：14446元/平方米

标的物价值总额：1308230.00 元（壹佰叁拾万捌仟贰佰叁拾元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	吴江区美岸青城34幢303室
地址	江苏 苏州 吴江区
小区名称	美岸青城幸福里
建筑面积	90.56平方米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	3/5
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

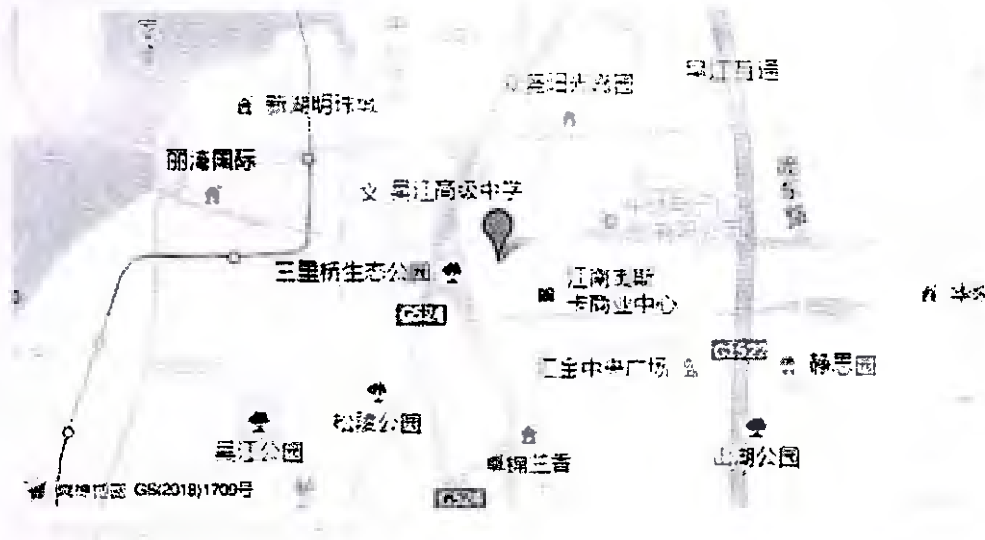
2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	江兴大桥东(公交站)：702路;713路;733路; 泰金宝电子(公交站)：702路;713路;733路; 海悦花园大酒店(公交站)：710路;733路;750路;760路;91路; 海悦花园(公交站)：707路;710路;750路;760路;91路; 中达电子(公交站)：702路;710路;713路;750路;760路;
学校	无
医院	无
银行	苏州银行(吴江经济开发区支行)：吴江经济技术开发区美岸青城运东大道1133号; 苏州银行24小时自助银行(吴江经济开发区支行)：运东大道美岸青城; 苏州银行852(吴江经济开发区支行)：江陵街道经济技术开发区美岸青城运

东大道1133号;
 中国邮政储蓄银行(苏州市开发区营业所): 运东大道997号;
 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(开发区营业所): 运东大道997号2楼;

- 超市
 快宅(幸福里店): 三兴路1184、1186号;
 福悦超市(美岸青城店): 吴江经济技术开发区三兴路1156号幸福里南大门;
 一樵易家红果超市(美岸青城店): 江兴东路2297号;
 利购联华便利店: 江兴东路2281号;
 乐购园(三兴路): 三兴路1072附近;
- 商场
 乐8商业广场: 吴江经济技术开发区运东大道美岸青城商业街;
 江南奥斯卡商业中心: 运东大道1088号;
 运东商业广场: 吴江经济技术开发区三兴路788号;
- 幼儿园
 爱儿法幼儿园: 吴江区经济技术开发区吴江幸福里;
- 药店
 幸福里药房: 吴江区经济技术开发区三兴路1168号;
 九易堂医药: 吴江经济技术开发区三兴路1248号;
 聚善堂药房(三兴路店): 经济技术开发区松陵镇三兴路1113号;
 悦康大药房: 吴江经济技术开发区三兴路1070号;
 江淮大药房: 吴江经济技术开发区江兴东路2259号幸福里北门;
- 公园
 三里桥生态公园: 北门街路附近香江花园东门口;
- 健身
 健身俱乐部: 三兴路与运东大道交叉口呆100米;

3、小区地图



六、价值调查

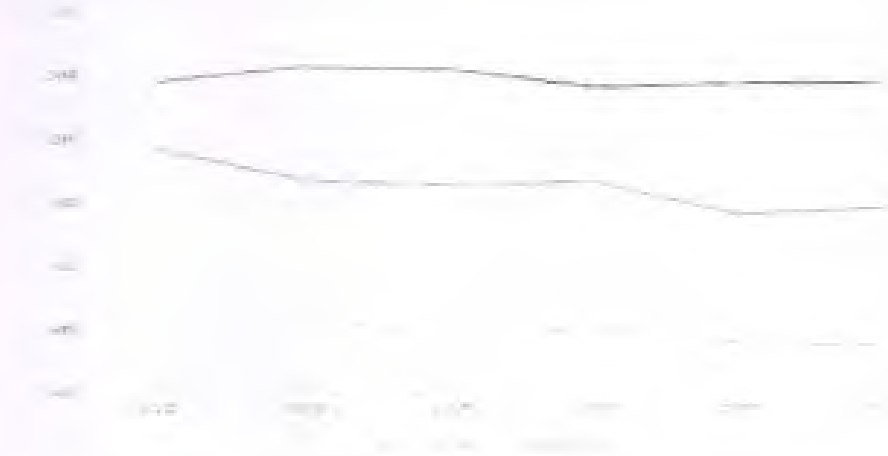
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

成交日期	成交面积	成交总价	成交单价	成交总价	成交面积	成交单价
2021-11-02	68.95	1132	16346	1132	16.48	68.95
2021-11-04	40.79	1125	16299	1125	17.77	40.79
2021-12-08	189.73	1212	10702	10702	5.64	189.73
2021-12-08	59.93	1172	1955	1955	32.63	59.93

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回归系数分析，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、 本报告为非密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任意判断。
- 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勘查、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，其名称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。

