

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 东方花园26幢505室

询价方： 苏州市吴江区人民法院

询价日期： 2022年11月23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【东方花园26幢505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11月23日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：143.52平米

单位面积价值：15233元/平米

参考财产价值：2186240.00 元（贰佰壹拾捌万陆仟贰佰肆拾元整）

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

东方花园26幢505室

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：143.52平米

单位面积价值：15233元/平米

标的物价值总额：2186240.00 元（贰佰壹拾捌万陆仟贰佰肆拾元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	东方花园26幢505室
地址	江苏 苏州 吴江区
小区名称	吴江东方花园
建筑面积	143.52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	绿洲华庭(公交站): 775路; 皇家领誉(公交站): 718路;763路;771路;772路; 东方花园(公交站): 765路;766路;766路夜班;767路;767路夜区间;775路; 财富中心(公交站): 268路;761路(北环线);761路(南环线);765路;786路; 舜湖西路白龙桥路东(公交站): 718路;763路;771路;772路;
学校	江苏省苏州丝绸中等专业学校: 市场中路588号; 苏州市吴江区盛泽第二中学: 盛泽镇龙桥村; 革新小学: 润洋路99号; 吴江区盛泽革新小学: 市场中路与春旭路交叉口东北340米; 中南小学: 盛泽镇郎中村坛丘小学东校区;
医院	盛泽镇龙桥社区卫生服务站: 白龙桥路与秋泽路交叉口北120米;

银行	平安银行24小时自助银行(舜湖社区支行): 盛泽镇西环路188号东方花园小区33栋; 平安银行(苏州盛泽舜湖社区支行): 场路东方花园33幢57室; 中国工商银行24小时自助银行(舜湖支行): 盛泽镇东方花园60号; 中国工商银行(吴江盛泽舜湖支行): 盛泽镇东方花园60号; 中国邮政储蓄银行(舜湖支行): 盛泽镇市场路36号东方商业广场1层;
超市	食行生鲜(东方花园店): 盛泽镇市场路东方花园22幢32室; 华庭超市(绸都·绿洲华庭店): 绸都·绿洲华庭西门旁; 佳百士便利店: 白龙桥路1419号佳百士便利店; 绿叶日用百货商行(东方花园小区店): 盛泽镇舜湖西路1193号; 葡萄园超市(东方花园店): 盛泽镇西环路188号东方花园小区(大润发购物中心东北);
商场	东方商业广场: 盛泽镇东方花园; 财富中心购物公园: 西二环路附近; 美杰商城: 市场中路与西环路交叉口西280米;
幼儿园	吴江区盛泽东方花园幼儿园: 盛泽镇市场路36号东方商业广场1层附近; 东方花园阳光双语幼儿园: 盛泽镇东方花园39幢; 苏州市吴江区盛泽新生幼儿园: 盛泽镇西二环路1999号财富中心购物公园3F; 革新幼儿园(西白洋小区南): 润洋路109号; 吴江区舜泽幼儿园: 蚬子荡路与白龙桥路交叉口西南200米;
药店	健生源医药连锁(东方花园店): 东方花园正门旁; 众仁堂药房: 白龙桥路1392号; 鑫宇药房: 盛泽镇世贸中心1幢; 福满堂药房: 盛泽镇市场路东方花园50幢大润发对面; 景天大药房: 白龙桥路与市场中路交叉口南140米;
公园	盛泽运河公园: 澜溪一路与舜湖西路交叉口西北120米;
健身	M&H健身格斗私人订制: 盛泽镇东方花园小区白龙桥路1267号; 坤都悦体荟: 盛泽镇市场路36号东方商业广场三层; 力康健身(棕榈岛店): 西二环路棕榈岛2楼; JM健身俱乐部: 舜湖西路1300号; 重力健身私教工作室(大润发店): 盛泽镇西二环路财富中心2幢13铺;

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

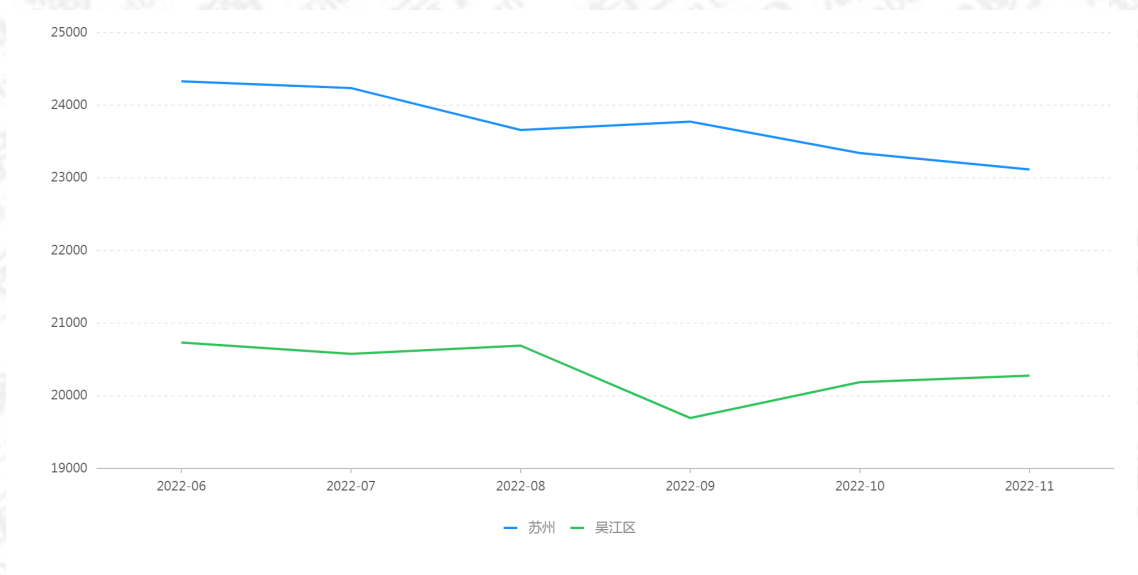
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021-08-31	220.47	260万	11793	4室2厅1厨3卫	南向	高/11
2021-08-23	172.46	210万	12177	3室2厅1厨2卫	南向	高/11

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11月23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11月23日

