

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 昆山市大德玲珑商苑8号楼1403室

询价方： 苏州市姑苏区人民法院

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

尊敬的苏州市姑苏区人民法院您好：

您所询价的标的物【昆山市大德玲珑商苑8号楼1403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01日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：120.69平米

单位面积价值：15118元/平米

参考财产价值：1824591.00 元（壹佰捌拾贰万肆仟伍佰玖拾壹元整）

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

昆山市大德玲珑商苑8号楼1403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：120.69平方米

单位面积价值：15118元/平方米

标的物价值总额：1824591.00 元（壹佰捌拾贰万肆仟伍佰玖拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	昆山市大德玲珑商苑8号楼1403室
地址	江苏 苏州 昆山市
小区名称	大德玲珑商苑
建筑面积	120.69平方米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	14/31
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据均来自网络公开数据

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	第一人民医院(公交站)：(停运)昆山415路;昆山2路;昆山53路;昆山53路(国防园方向);社区巴士965路(单环线); 箫林路紫竹路(公交站)：(停运)昆山415路;昆山138路;昆山15路;昆山166路;昆山22路;昆山51路; 阳光昆城(公交站)：(停运)昆山415路;昆山2路;昆山53路;昆山53路(国防园方向);社区巴士965路(单环线); 九方城公交首末站(公交站)：昆山23路;昆山24路;昆山35路;昆山微巴5号线;社区巴士965路(单环线); 同心村(公交站)：昆山138路;昆山15路;昆山166路;昆山22路;昆山23路;昆山24路;昆山51路;昆山58路;
学校	昆山市城北高科园中心小学：紫竹路508号; 学科辅导：箫林路583号;

医院	上海交通大学附属第一人民医院昆山分院：玉山镇紫竹路615号； 苏州大学教学医院(萧林东路)：紫竹路615号； 上海第一人民医院医疗集团昆山医院：紫竹路615号； 昆山市第三人民医院：紫竹路615号； 昆山市同心社区卫生服务站：同心中心路龚家角67；
银行	中国银行(苏州昆山紫竹路支行)：玉山镇紫竹路395号； 中国银行24小时自助银行(紫竹路支行)：紫竹路391、395号； 交通银行24小时自助银行(紫竹路支行)：紫竹路359号； 交通银行(昆山紫竹路支行)：紫竹路359号； 中国建设银行(昆山北门分理处)：北门路425-427号；
超市	世纪联华超市(大德玲珑湾店)：紫竹路616号； 百佳惠(萧林中路店)：萧林中路大德玲珑湾； 福又多便利店：昆山市第三人民医院西1门旁； 紫竹商店(紫竹路店)：昆山市第三人民医院西1门旁； 福之润超市：玉山镇紫竹路556号；
商场	昆山招商花园城：萧林中路666号招商花园城； 温莎堡假日广场：北门路388号昆山商厦F1； 昆山商厦(北门店)：北门路388号昆山商厦北门店5层； 盛荣商业广场：玉山镇紫竹路825号；
幼儿园	吉的堡幼儿园：萧林路603-1号； 九方城幼儿园：友缘路九方城； 昆山市圣欣幼儿园：紫竹路777号青城之恋旁边； 童乐幼儿园(昆北路)：昆北路998号； 金苹果幼儿园：萧林路918-2号；
药店	同德堂(泰山堂药店)：紫竹路608号； 医保定点：大德玲珑湾东门北60米； 健生源医药连锁(紫竹路店)：昆山市第三人民医院西1门旁； 家福堂药房：萧林中路九方城天玺； 万家春医药(紫竹路店)：九方城天悦东门东北60米；
公园	娄苑公园：玉山镇娄苑路兰园一村小区对面； 憩园：花园路838号；
健身	迈力堡游泳健身：萧林中路666号(皇冠假日酒店6层)； 乐体健身(九方城店)：萧林路666号九方城购物中心2层； LadyDream(九方店)：九方购物中心3楼东侧(星巴克正上方)； 微嗨健身(九方城店)：紫竹路683号； 力诺健身(昆山招商花园城店)：九方街与昆北路交叉口东160米；

图 3-1 招商花园城周边配套设施分布图

3、小区地图



图 3-2 招商花园城周边配套设施分布图

六、价值调查

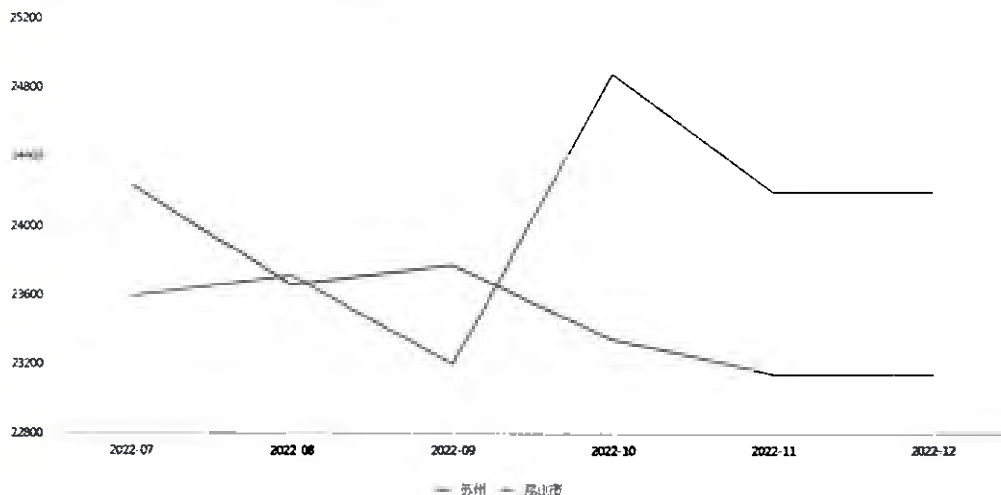
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

暂无

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责任或义务。



昆山玉山镇萧林路 699 号大德玲珑商苑 8 号楼 1403

室室内物品询价

物品	价格（元）
单人床一张	230
挂壁式空调三台	1560
台式电脑一台	560
木制高低床一张	360
双人床一张	420
滚筒洗衣机一台	320
电视机两台	740
油烟机一台	260
热水器一台	300
双开门冰箱一台	700
小型台扇一台	80
餐桌椅一套	300
组合沙发一套	210
电视柜一个	100
茶几一张	70
立式空调一台	800
合计	7010

苏州农润资产管理有限公司

2022 年 11 月 24 日

