

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【松陵镇春兰街588号尚雅苑9幢202】【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：143.28平米

单位面积价值：29292元/平米

参考财产价值：4196958.00 元（肆佰壹拾玖万陆仟玖佰伍拾捌元整）

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

松陵镇春兰街588号尚雅苑9幢202

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：143.28平米

单位面积价值：29292元/平米

标的物价值总额：4196958.00 元（肆佰壹拾玖万陆仟玖佰伍拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	松陵镇春兰街588号尚雅苑9幢202
地址	江苏 苏州 吴江区
小区名称	北极星·尚雅苑
建筑面积	143.28平米
户型	1室1厅1卫
朝向	南
楼层	2/12
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	毛坯

注：以上数据来自询价方输入。

2、周边配套详情

地铁站	苏州湾东(地铁站)：4号线； 顾家荡(地铁站)：4号线；
公交车站	吴江中学(公交站)：716路;720路;735路;742路； 春兰街高新路南(公交站)：716路;742路； 夏蓉街四欣路(公交站)：720路； 春兰街四欣路(公交站)：716路;742路； 春兰街开平路(公交站)：716路；
学校	苏州湾实验小学：太湖新城镇开平路与夏蓉街交叉口； 吴江中学：高新路2888号； 苏州湾实验初级中学：高新路3000号； 江苏省苏州市吴江区苏州湾实验初中：高新路2888号； 南京师范大学吴江实验小学：太湖新城镇风清街；
医院	无

银行	苏州农商银行(苏州湾分理处): 开平路与秋枫街交叉口西南180米; 苏州农商银行ATM: 开平路苏州吴江爱琴海购物公园(东侧);
超市	可麦超生活便利店: 夏蓉街与高新路交叉口北100米; 可麦生活超市(中房颐园店): 高新路2688号; 福润便利店: 四欣路与秋枫街交叉口西南140米; 怡然得怡家乐品牌便利店(新城吾悦广场店): 开平路2188号新城吾悦广场步行街西区1层; 怡然得: 新城·吾悦花园北1门东50米;
商场	苏州吴江爱琴海购物公园: 夏蓉街1298号(苏州湾东地铁站出入口步行310米); 中旅水印馨乐荟(中旅·悦湾名庭店): 松陵镇夏蓉街2100号; 苏州新城吾悦广场E座: 秋枫街与开平路交叉口东北100米; 吾悦广场金街2号楼: 四欣路与秋枫街交叉口东南180米; 苏州新城吾悦广场: 开平路2188号(苏州湾东地铁站3号东北口步行80米);
幼儿园	吴江区苏州湾实验幼儿园: 四欣路567号; 苏州市吴江区实验幼儿园教育集团(苏州湾园区): 四欣路苏州湾实验小学; 苏州市吴江区华宋幼儿园: 四欣路188号; 南京师范大学吴江实验幼儿园: 松陵街道风清街588号; 红星美凯龙西南角幼儿园工程: 夏蓉街与东太湖大道交叉口北100米;
药店	百岁堂药店: 秋枫街吾悦商业广场; 晶悦大药房(苏州吴江爱琴海购物公园店): 夏蓉街1298号苏州吴江爱琴海购物公园F1层; 苏州三久大药房(苏州新城吾悦广场店): 开平路2188号苏州新城吾悦广场F1层; 春熙堂大药房(苏州吴江吾悦广场店): 吾悦商业广场A180号; 吴江国医连锁药房(吾悦店): 松陵街道开平路2188号吾悦广场F1;
公园	无
健身	Fitness Studio(苏州吴江爱琴海购物公园店): 夏蓉街1298号苏州吴江爱琴海购物公园F5层; super-M健身(苏州吴江爱琴海购物公园店): 夏蓉街1298号苏州吴江爱琴海购物公园F5层; BM-Fitness(苏州吴江爱琴海购物公园店): 爱琴海购物公园金街二楼; 鲨鱼健身(悦湾名庭店): 中旅·名门府南(颐家荡地铁站1号西南口步行340米); 波比健身工作室: 秋风街与开平路交叉口吾悦广场E座10楼;

注: 以上数据展示小区周边(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, 具体位置以标的物业实际为准

六、价值调查

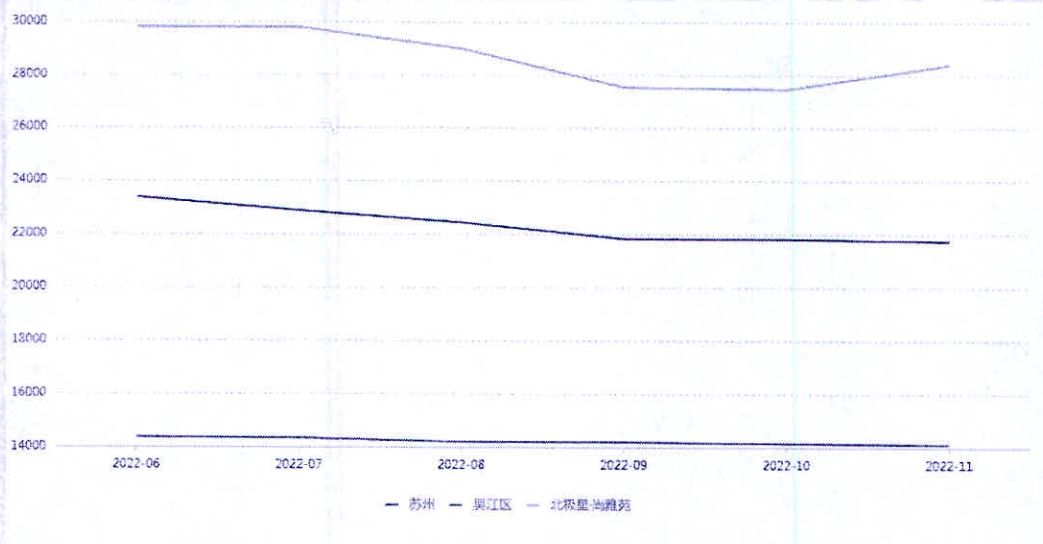
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2022-10-25	111.92	309.01万	27610	3	南	14/28
2022-10-16	124.98	347.5万	27805	3	南	15/30
2022-10-15	107.0	285.3万	26664	3	南	9/18
2022-10-14	124.94	348万	27854	3	南	17/33
2022-10-13	125.1	402万	32135	3	南北	9/10

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。

