

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 西景花苑1-107

询价方： 张家港市人民法院

询价日期： 2021年07月30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【西景花苑1-107】【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2021年07月30日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：93.62平米

单位面积价值：14128元/平米

参考财产价值：1322663.00 元（壹佰叁拾贰万贰仟陆佰陆拾叁元整）

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

西景花苑1-107

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：93.62平米

单位面积价值：14128元/平米

标的物价值总额：1322663.00 元（壹佰叁拾贰万贰仟陆佰陆拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	西景花苑1-107
地址	江苏 无锡
小区名称	西景花苑
建筑面积	93.62平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	7/10
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

学校	江阴市城西中心小学：青山路附近；
地铁站	无
银行	江阴农商银行(西郊万达分理处)：文富南路38-42； 江阴农商银行24小时自助银行(万达支行)：文富南路38-42； 江阴农商银行24小时自助银行(西郊万达分理处)：文富南路38-42万达广场；
幼儿园	爱维叶幼儿园：通渡南路108号； 西郊中心幼儿园(城西部)：青山路150号； 西郊中心幼儿园：青山路150号； 江阴市璜塘幼儿园：澄江街道南外环路688号； 新天地幼儿园(摩尔大厦北)：通江南路20弄16号；
	通渡桥(公交站)：江阴28路/K28路；江阴39路；江阴6路；江阴73路；

公交车站	西园新村(公交站): 江阴28路/K28路;江阴39路;江阴6路;江阴73路; 西园菜场(公交站): 江阴18路;江阴2路;江阴39路;江阴52路;江阴73路; 富达花园(公交站): 江阴2路;江阴52路; 璜塘上村(公交站): 江阴28路/K28路;江阴39路;江阴6路;江阴73路;疫苗接种临时公交9号线;
药店	誉美大药房(青山路店): 青山路123号附近; 江阴御德堂大药房有限公司: 天庆路226号; 菩康堂: 天庆路322号; 源一药房: []; 神济大药房(人民西路店): 澄江街道人民西路159号;
公园	无
超市	Q时代便利店(Q时代便利10店): 青园路77号西景花苑; 乐购便利: 青园路33号; 阿海超市: 澄江街道青园路与通渡南路交叉路口往西约50米(西景花苑); 好易购超市: 青山路西园一村; 鲜家惠生鲜超市: 青山路西园菜场153号;
健身	艾希健身: 人民西路万达广场343号;
医院	无
商场	万达广场: 人民西路317号;

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

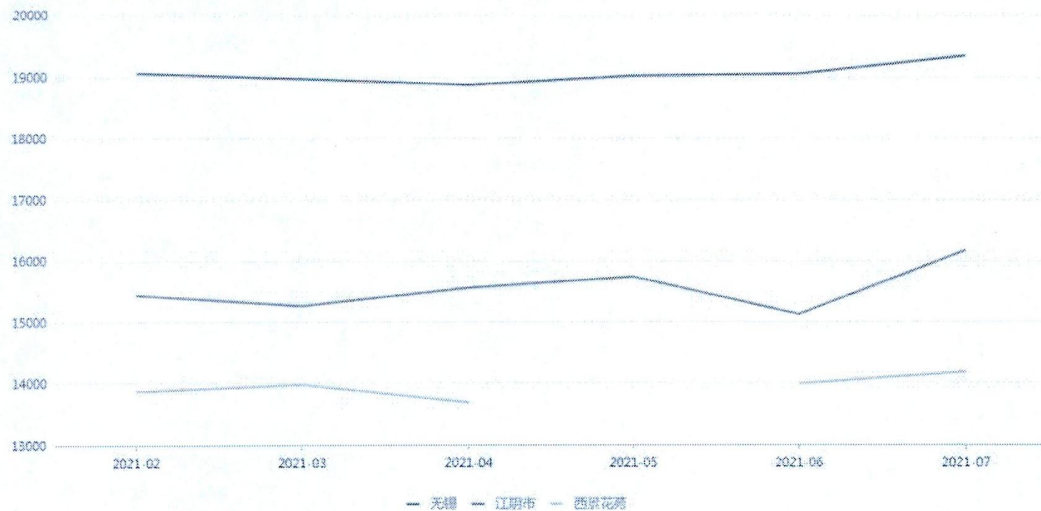
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2020-06-01	113.5	135万	11851	3室2厅1厨1卫	南向	高/16

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

2021年07月30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。

