

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：上海市嘉定区城中路285号1106室

询价方：张家港市人民法院

询价日期：2023年08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【上海市嘉定区城中路285号1106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2023年08月30日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：83.03平米

单位面积价值：39865元/平米

参考财产价值：3309991.00 元（叁佰叁拾万玖仟玖佰玖拾壹元整）

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

上海市嘉定区城中路285号1106室

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：83.03平米

单位面积价值：39865元/平米

标的物价值总额：3309991.00 元（叁佰叁拾万玖仟玖佰玖拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	上海市嘉定区城中路285号1106室
地址	上海 上海 浦东
小区名称	桃园公寓
建筑面积	83.03平米
户型	1室1厅1卫
朝向	南
楼层	11/29
建成年代	1996
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	川沙(地铁站)：2号线；
公交车站	川环南路川沙路(公交站)：(停运)浦东50路区间;1054路;1056路;182路;188路;615路;川沙2路;川沙3路;川沙5路;徐川专线;浦东24路;浦东32路;浦东3路;浦东50路;申川专线; 川环南路保健路(公交站)：1054路;1056路;188路;615路;川沙2路;川沙3路;徐川专线;浦东11路;浦东13路;浦东17路;浦东21路;浦东28路;浦东28路区间;浦东32路;浦东3路; 南桥路保健路(公交站)：188路;浦东21路; 川沙路翔川路(公交站)：(停运)浦东50路区间;188路;615路;628路;632路;991路;浦东13路;浦东3路;浦东41路;浦东50路;浦东55路; 川沙路翔川路(城南)(公交站)：615路;
学校	上海市浦东新区实验小学：川沙路5413弄78号(川沙地铁站1号口步行410米); 上海外国语大学：新川路与石皮路交叉口西南140米; 上海达尔进修学院第二教学区：新川路293号;

	园西小学南桥路校区：南桥路815号园西小学南桥路校区羽毛球馆； 上海市侨光中学：新川路324号新川大楼；
医院	上海市浦东新区人民医院：川环南路490号；
银行	上海农商银行(川沙支行)：川沙路5228号(近川环南路)； 中国建设银行24小时自助银行(城南路支行)：川黄路126号； 中国建设银行(城南路支行)：川黄路126号； 中信银行(上海川沙支行)：川沙路5007号锦丽华购物中心F1层； 中信银行24小时自助银行(川沙支行)：新川路5007号；
超市	好德(环南店)：川环南路584号(川沙地铁站1号口步行300米)； 全汇超市(川环南路)：川沙镇川环南路580号(川沙地铁站1号口步行350米)； 栋丽烟酒茶行：川沙路与川环南路交叉口北140米； 乐多超市(锦川路店)：川沙路5413弄74号； 百世邻里便利店：川沙路5245弄小区西门北50米；
商场	东方商厦(百联川沙购物中心店)：华戴路与翔川路交叉口东50米； 百联川沙购物中心：川沙路5398号； 潮人商场：川沙新镇川沙路4889号； 现代广场(玛雅·现代生活广场店)：西市街与西河浜路交叉口西100米； 玛雅·现代生活广场：西市街188号；
幼儿园	川沙幼儿园(南桥路校区)：南桥路477号； 南门幼儿园：城南路380弄3号(近临园路)； 浦东新区园西幼儿园：川沙路5122弄58号； 绣川幼儿园(平川路校区)：平川路555号； 浦东新区六团幼儿园鼎鑫部：川沙新镇川沙镇绣川路1150弄；
药店	复美大药房(君源店)医保定点：川沙路5259号(川沙地铁站1号口步行160米)； 益丰大药房：川沙路与川环南路交叉口北160米； 好药师大药房(南桥路铭成店)：川沙公园南大门旁； 养和堂药业连锁(东康药店)：川沙镇保健路149号； 铭成药店：南桥路与保健路交叉口西100米；
公园	川沙古城墙公园：新川路171号； 古城公园：新川路117号； 川沙公园：南桥路456-458号(川沙地铁站1号口步行330米)；
健身	GoingGYM够硬铁馆：川沙路5558弄2号202室； U+GYM(绿地东海岸国际广场店)：川沙路5558弄6号绿地东海岸国际广场F1； 中田健身工作室(浦东川沙新川路店)：川沙路5007号3楼(网吧电梯直达)； 优+健身(绿地东海岸店)：川沙新镇川沙路5558弄6号楼2B地下一层； 游泳健身瑜伽舞蹈(川沙店)：川沙新镇川沙路5558号绿地东海岸广场6-7号楼-1；

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

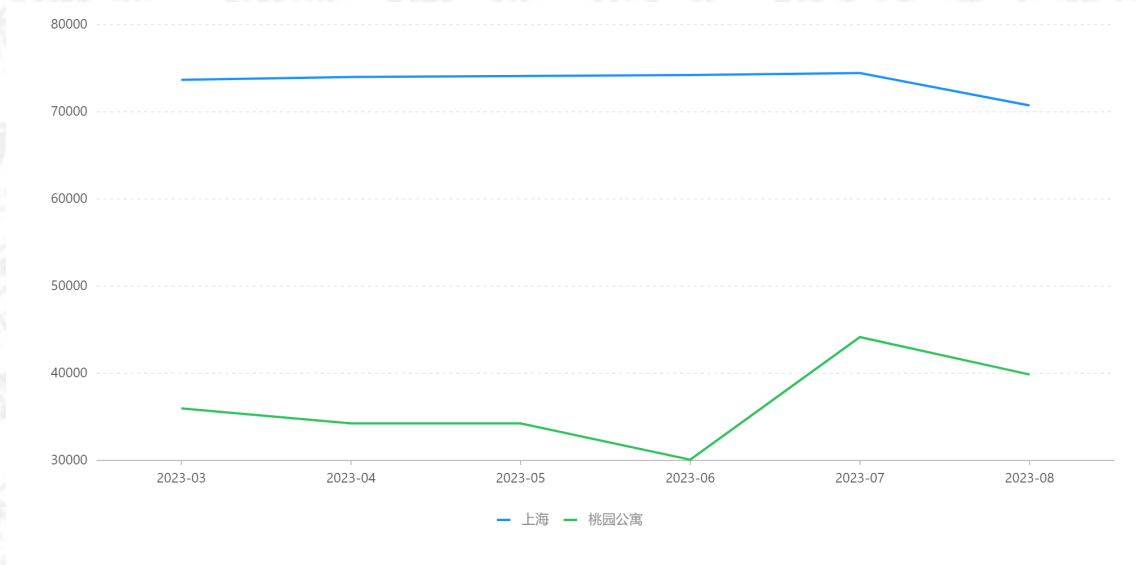
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2023-08-24	上海市浦东新区浦建路365弄7号201室	121.40	849.17万	69948.11	阿里拍卖
2023-08-22	上海市浦东新区临沂一村57号503室	39.51	219.1万	55454.32	阿里拍卖
2023-08-21	上海市浦东新区浦建路725弄2号1701室的房地产	136.17	744万	54637.59	阿里拍卖
2023-08-18	上海市浦东新区运河路（现变更为运通路）728弄50号501室	87.08	214.728万	24658.70	阿里拍卖
2023-08-18	上海市浦东新区运河路（现变更为运通路）728弄50号502室	87.08	211.728万	24314.19	阿里拍卖

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
2023-04-16	96.78	239万	24695	1	东南	-/-
2023-03-25	83.03	212万	25532	1	南	-/-

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

2023年08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。

淘宝（中国）软件有限公司

2023年08月30日