

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021122000368132号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 天津汇宏企业管理咨询中心(有限合伙)(申请执行人)与 王嘉铭,叶海贞,张玲娟,王正华(被执行人)(2021)苏0213执5538号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2021年12月20日委托我平台对 张玲娟(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区清扬御庭14-1002室进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	江苏省无锡市梁溪区清扬御庭14-1002室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市梁溪区清扬御庭14-1002室
所在小区	清扬御庭14-1002室
建筑面积	187.12平方米
户型	3室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	10
总楼层	34
建成年代	
规划用途	11成套住宅

注:以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 187.12 m²
单位面积价格: 20639.00 元/m²
财产参考总价: 3861970.00 元
结果有效期: 至2022年12月20日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年12月20日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 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

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
2021年03月18日	91.0	190.0万	20880.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/27
2021年03月17日	118.0	236.0万	20000.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/23
2021年03月06日	70.34	147.0万	20899.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/26
2021年02月28日	57.0	115.0万	20088.0	1室1厅1厨1卫	西南	高/26
2021年01月25日	70.34	149.0万	21183.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/26
2020年11月24日	57.67	111.0万	19248.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/26
2020年10月16日	57.67	112.0万	19421.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/26
2020年10月10日	57.67	112.0万	19335.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/26
2020年10月06日	70.34	146.0万	20728.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/26
2020年09月19日	72.43	160.0万	22091.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/26

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	无锡市民办辅仁中学：沁园新村146号-1； 夹城里实验小学：梁溪区清扬新村196号； 无锡花园实验小学(西区)：塘泾新村13号； 江苏省无锡清扬实验小学(清扬新村)：清扬新村196； 无锡市第六高级中学：扬名街道沁园新村146号；
地铁站	人民医院(地铁站)：1号线； 清名桥(地铁站)：1号线；
银行	中国建设银行(无锡清扬路支行)：清扬路237-2号； 中国建设银行24小时自助银行(清扬路支行)：梁溪区清扬路237-3号； 中国民生银行(无锡南长支行)：清扬路233-1号； 中国民生银行24小时自助银行(无锡南长支行)：清扬路233-1； 南京银行24小时自助银行(无锡城南支行)：梁溪区清扬路228号地铁大厦；
	无锡市大地名扬幼稚园(金城路)：金沁路沁园新村751-1号； 梁溪区清扬幼儿园：清扬新村48；

幼儿园	无锡市星月童话幼儿园(清名桥街道劳动保障所西南): 沁园新村76; Mumkids满儿国际托育园: 梁溪区梁溪区梁溪区通用路162号(九龙仓玺园); 无锡市妇联实验托幼中心: 五星家园338;
公交车站	疫控中心(公交站): 762路; 疾控中心(公交站): 103路;116路;129路;13路;160路;503路;702路;70路; 753路内环;753路外环;762路;766路;776路;77路;788-1路;81路;G1路; 沁园新村(公交站): 113路;116路;118路;118路区间;135路;23路;23路区间; 358路;36路;56路;5路;70路;72路;762路;766路; 人民医院(公交站): 111路;113路;118路;118路区间;135路;150路;23路;23 路区间;29路;358路;36路;38路/K38路;503路;56路;57路;5路;702路;72路; 753路内环;753路外环;773路;788-1路;788-2路; 金城路(通扬路)(公交站): 111路;201路;31路;702路;788-1路;788-2路;81 路;
药店	九州大药房(沁园店): 清扬新村67号; 百佳惠大药房(无锡清扬店): 清名桥街道清名桥市民中心综合大楼清扬路 189号瑞丰中医院2层; 南卫医药(沁园店): 清扬路189-2号(清扬新村门口); 南卫医药商店(清扬店): 清扬路189-2; 康达药店: 清扬路299号儿童医院急诊部2层;
公园	无
超市	美宜佳便利店(清扬路店): 清扬路235-9; 芙蓉兴盛超市(清扬路店): 梁溪区清扬路233-1号; 惠易隆生活超市: 清扬路市人民医院; 庆铃批发部(清扬专卖店): 梁溪区清扬路233-7号; 皖蒙便利超市: 清扬路清扬新村160号101室;
健身	秘钥健身: 梁溪区清扬御庭237-8号二楼; 壹课轻健身工作室(人民医院店): 通扬南路251号附近; 潜帮运动(九龙仓店): 梁溪区九龙仓运河仁家104-1号; 银座健身游泳俱乐部: 清扬路; Mind&Motion意动普拉提: 梁溪区清扬路137号恒威大厦2703室;
医院	清名桥街道社区卫生服务中心: 沁园新村12; 百瑞中医医院: 清扬路189号(清名桥市民中心综合大楼); 无锡市人民医院: 清扬路299号; 金匮街道社区卫生服务中心: 金匮街道五星家园258号1楼; 无锡长江商业医院: 梁溪区清扬路150号;
商场	茂业百货(清扬店): 清扬路138号;

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注: 数据源自高德地图, 根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注, 仅供参考

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过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，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

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，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价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）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法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。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2021年12月20日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）