

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081800497914号)

无锡市滨湖区人民法院：

贵院在执行 无锡梁青典当有限公司（申请执行人）与 孙炜刚，孙明亮（被执行人）（2022）苏0211执1180号（典当纠纷）一案中，于2022年08月18日委托我平台对 孙炜刚（所有权人）名下/所有的 江苏省无锡市锡山区斗山花苑78-601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	江苏省无锡市锡山区斗山花苑78-601
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市锡山区斗山花苑78-601
所在小区	斗山花苑78-601
建筑面积	151.25平方米
户型	3室2厅0卫
朝向	南向
所在楼层	6
总楼层	6
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：151.25 m²

单位面积价格：9289.00 元/m²

财产参考总价：1404961.00 元 *孔*

结果有效期：至2023年08月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年08月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

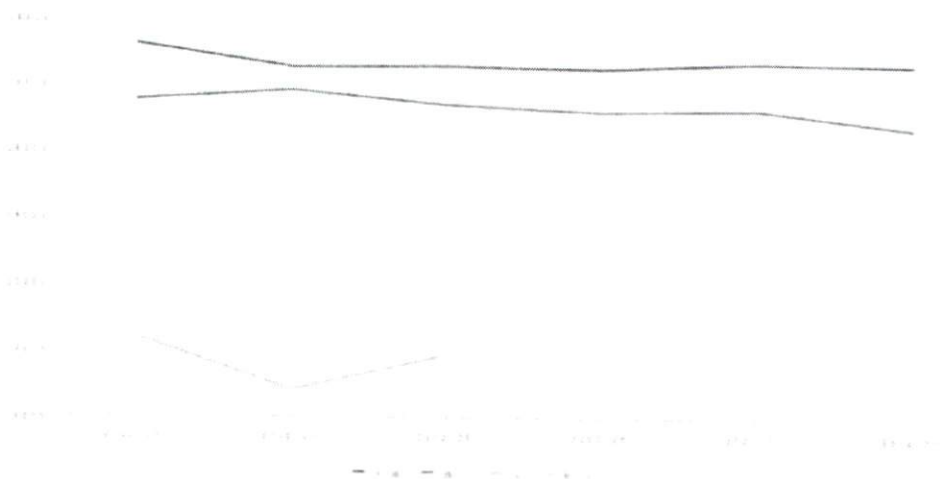
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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)	居室	朝向	楼层
2021年05月03日	89.82	83.0万	9241.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/7
2021年04月21日	172.0	108.0万	6250.0	5室2厅1厨2卫	南向	中/7
2021年03月12日	89.8	78.0万	8631.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/7

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	无锡市八士实验小学; 锡北镇八士渡马桥村;
地铁站	无
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(锡北镇营业所): 锡港路与斗苑路交叉口西40米; 中国邮政储蓄银行(八士邮局营业部): 锡北镇八士街道振新路2号; 中国农业银行(八士支行): 锡北镇八士通富街2号; 中国农业银行24小时自助银行(八士支行): 八士通富街2号; 中国银行(无锡八士支行)(装修中): 锡北镇八士街道蓉北大街1号;
幼儿园	无锡市金马幼儿园: 鸿景华庭后面;
公交车站	佰仕苑(公交站): 17路;711路;711路区间;716路;723路;725路内环;725路外环; 八文路(一支路)(公交站): 37路; 八士(公交站): (停运)无锡-华西便捷巴士;(停运)无锡江阴长泾便捷;17路;37路;702路;711路;711路区间;716路;723路;725路内环;725路外环;738路; 金色山联专线;龙潭浜专线; 八士宏昌(公交站): 17路;711路;711路区间;723路;725路内环;725路外环; 八士(人民印刷)(公交站): 702路;
药店	无锡市天禾堂药房连锁有限公司(振新店): 振新路1-20号; 春叶大药房: 锡北镇八士镇振新路1-9号; 天禾堂药房: 斗苑路与锡港路交叉口北40米; 天禾堂药房连锁有限公司福济药房: 锡北镇振新路3-15号; 康复堂大药房: 锡北镇华夏青城怡景苑2-2;
公园	无
	晨需便利店: 斗苑西路与新坝路交叉口东160米; 虹伊超市: 锡北镇八士斗山花苑54幢116梯对面汽车库;

超市	福缘批发部：锡北镇斗山花苑121号； 万安小店：锡北镇八士斗山花苑220号301； 宏运食品经营部：锡港路与斗苑西路交叉口南160米；
健身	斯维明游泳健身馆：八士振新路28号；
医院	无
商场	天富购物广场：振新路1-9号； 锡北商场：八士联新村委旁； 八士天富广场：锡北镇振新路228省道交叉口东南角； 鸿景华庭商业广场：新学路与新府路交叉口东南60米； 银乐福购物广场：八士蓉北大街35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



22-1189
79

无锡市不动产（房屋）登记簿证明

编号: WZ202207098259

打印日期: 2022-03-25 13:47:28

权利人		孙明亮 20210025273,孙炜刚 20210025273						
不动产坐落		斗山花苑78-601		发证日期		2021年01月29日		
不动产单元号		320205105114GB00203F00002039		原不动产单元号				
房屋代码		32020500600865342000100198		产价		0	产别	私产
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	建筑年代	规划用途
		601	混合结构		6	127.68	2009	成套住宅
						以下空白		
	权利类型	权利性质	独用土地面积	分摊土地面积	土地使用期限		土地用途	备注
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨	0	20.7	~		城镇住宅用地		
其它有效权利状况								
权利人		权利种类	被担保主债权数额/最高债权额	担保范围/居住条件和要求		是否存在禁止或者限制转让不动产的约定	债务履行期限/债权确定期间/居住权期限	
1	无锡梁青典当有限公司	最高额抵押	1050000	详见合同		否	2021年02月01日起至2026年02月01日止	
2	许学韬	一般抵押	300000	详见合同		否	2021年02月09日起至2021年08月08日止	
3				以下空白				
不动产有效限制情况								
来文单位		来文编号		收文日期		限制内容		
1	无锡市锡山区人民法院	2021苏0205民初5315号		2021-09-03		查封		
2	无锡市滨湖区人民法院	2021苏0211执保2350号		2021-11-04		轮候查封		
3	无锡市滨湖区人民法院	2021苏0211执保2351号		2021-11-08		轮候查封		
4				以下空白				
5								
6								
7								
8								
附记								
登记日期: 2021-01-28 本土地使用者依法享有本建筑区划内全体业主共有的公共用地土地使用权登记原因: 补证房屋编码:32020500600865342000100411 使用面积:23.57平方米车库位坐落:斗山花苑78-2 车库土地分摊面积为3.8平方米遗失补证								

注: 本证明摘录于无锡市不动产登记簿

经办人: 滨湖法院-钱琉崧

出具单位:

(盖章)