

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022062800462853号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司无锡南长支行(申请执行人)与 秦梅,张保美(被执行人)(2022)苏0213执1232号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年06月28日委托我平台对秦梅(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市锡山区紫汀苑26-601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	江苏省无锡市锡山区紫汀苑26-601室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市锡山区紫汀苑26-601室
所在小区	紫汀苑26-601室
建筑面积	177.99平方米
户型	3室0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: 177.99 m<sup>2</sup>  
单位面积价格: 11968.00 元/m<sup>2</sup>  
财产参考总价: 2130184.00 元  
结果有效期: 至2023年06月28日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月28日

### 四、参照样本、计算方法及价格趋势

#### (一) 价值调查

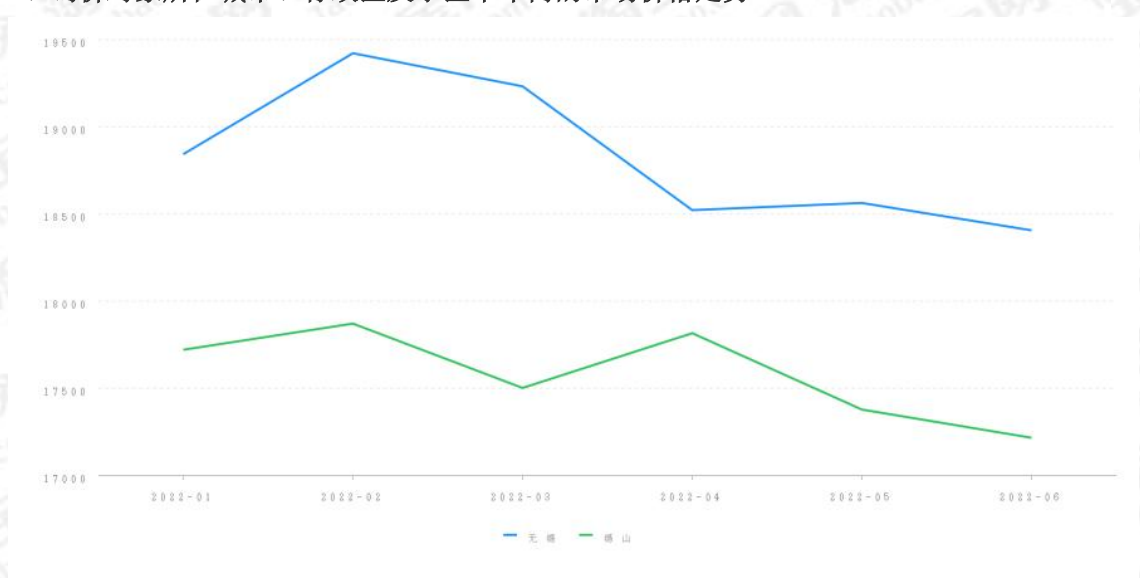
#### 1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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24日	114.55	148.0万	12921.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/6
2020年11月10日	133.78	161.0万	12035.0	3室1厅1厨1卫	南向	中/13
2020年09月22日	115.97	134.0万	11555.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/4
2020年08月23日	125.4	131.0万	10447.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/12
2020年07月06日	177.0	170.0万	9605.0	5室2厅1厨3卫	南向	高/12
2020年07月02日	273.98	260.0万	9490.0	6室2厅1厨4卫	南向	高/4
2019年03月06日	142.72	120.0万	8409.0	4室2厅1厨2卫	南向	中/13

## 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	安镇实验小学：和泽路180；
地铁站	无
银行	江苏银行(无锡安镇支行)：安镇镇鑫安路103-109号； 江苏银行24小时自助银行(安镇支行)：鑫安路103-109号； 招商银行(锡东支行)：鑫安路华夏东城壹品129-131号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(安镇支行)：安镇东兴路70号； 中国邮政储蓄银行(安镇支行)：安镇东兴路70号；
幼儿园	无锡市东城一品幼儿园：走马塘西路； 无锡市安镇中心幼儿园：安镇街道和泽路120号；
公交车站	润福里(鑫安一期)(公交站)：727路； 润福里(公交站)：722路； 紫汀苑(公交站)：722路;727路； 鑫安路(锡沪路)(公交站)：715路;715路严家桥专线;731路;732路东线;732路西线;733路;811路内环;811路外环； 锡东大道(东兴路)(公交站)：锡东微1线；
药店	鼻郎中鼻炎老铺(安镇店)：鑫安苑·润福里西门南150米； 百姓人家连锁药店(安镇店)：安国东路184号； 安心堂药房(一百零五店)：安镇街道鑫安苑润福里105号一楼；



	朝阳医药(东兴路店): 盘龙路1号江苏隆达F1; 嘉美大药店: 鑫安路120号;
公园	和泽公园: 安镇镇鑫安路152号; 松珍公园: 安镇街道安国路8号;
超市	莲池超市: 安镇街道安国东路110-1; 锅圈食汇火锅烧烤食材超市(安镇鑫安路店): 鑫安路163号; 百乐佳超市: 孟家苑小区东门旁; 米福超市(安国路): 鑫安苑润福里124号; 美佳旺百货: 安国路与鑫安路交叉口东140米;
健身	超越健身俱乐部: 鑫安路和泽佳苑64号;
医院	鑫安苑社区卫生服务站: 安国路与走马塘西路交叉口西200米; 安镇街道社区卫生服务中心: 锡东大道与安国路交叉口北200米;
商场	江苏隆达: 安镇街道盘龙路1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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年06月28日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）