

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022081000491846号)

无锡市梁溪区人民法院:

贵院在执行 无锡市住房置业融资担保有限公司(申请执行人)与 李兰兰(被执行人)(2022)苏0213执2463号(公证债权文书)一案中,于2022年08月10日委托我平台对 李兰兰(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市梁溪区广瑞三村71-502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广瑞三村71-502
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市梁溪区广瑞三村71-502
所在小区	广瑞三村71-502
建筑面积	50.45平方米
户型	2室0厅0卫
朝向	南向
所在楼层	5
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: 50.45 m²

单位面积价格: 10650.00 元/m²

财产参考总价: 537293.00 元

结果有效期: 至2023年08月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月10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04月21日	68.3	60.0万	8785.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2021年03月21日	103.3	88.0万	8519.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/7
2021年03月12日	56.0	49.0万	8750.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/7
2020年07月13日	68.0	69.0万	10103.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/7
2020年05月23日	63.0	57.0万	9016.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2020年03月17日	50.0	51.0万	10120.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/5
2019年09月26日	54.01	56.0万	10295.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/6
2019年09月26日	73.67	74.0万	10045.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/6

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	无锡市广瑞实验小学：广瑞三村62号(锡洲西路南校门)； 无锡开放大学：广瑞路390号(广瑞地铁站9号口步行360米)； 江苏城市职业学院无锡办学点：广瑞路390号； 无锡市广勤中学：周山浜俞巷96-5号； 广丰中学：梁溪区广瑞路1181号；
地铁站	广瑞(地铁站)：3号线；
银行	交通银行(广瑞支行)：梁溪区广瑞路676号； 中国建设银行(无锡广瑞支行)：广瑞路530号； 交通银行24小时自助银行(广瑞支行)：梁溪区广瑞路676号； 中国建设银行ATM：广瑞路530； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(广瑞路营业所)：梁溪区广瑞路555号宝锡大厦1楼；
幼儿园	广瑞路幼儿园：广瑞二村76-1号(广瑞地铁站9号口步行440米)； 通江实验幼儿园：广瑞路街道益明苑48号； 小小先实验幼儿园：广瑞路野花园11号； 无锡市崇安中心幼儿园：金河湾家园13号； 广益中心幼儿园：广瑞路1115号；

公交车站	广勤路(公交站): 3路区;45路;55路;711路;金色山联专线; 锡山医院(公交站): 3路;716路;80路; 广勤路(广瑞路)(公交站): 311路;3路区;55路;617路;711路;93路;金色山联专线; 锡沪西路(广瑞路)(公交站): 311路;3路;3路区;45路;55路;617路;711路;716路;80路;93路; 广瑞路(公交站): 311路;3路;3路区;55路;617路;711路;716路;80路;93路;
药店	无锡市都乐药店: 广瑞三村73-1-101; 九州大药房(丁村店): 梁溪区广融路广瑞三村1-103号一楼商铺; 山禾健康药店: 广瑞一村北3门东70米; 汇华强盛医药连锁(广瑞路店): []; 汇华强盛医药连锁广瑞路门市部: 广勤路449号;
公园	广瑞路119消防主题公园: 广瑞路名景轩大厦旁; 银河公园: 江海东路与广益路交叉口东南40米; 崇文绿地公园(建设中): 人民东路与崇华路交叉口西南侧;
超市	锡沪超市: 梁溪区广瑞三村73号(广瑞地铁站9号口步行450米); 特价百货: 广瑞三村(如海超市对面); 邻里: 广瑞三村19号农业银行对面; 大德福(广融路店): 广瑞三村73-3号(广瑞地铁站9号口步行470米); 华运便利店: 梁溪区广融路广瑞三村;
健身	简一瑜伽精品馆: 梁溪区广瑞路555号宝锡大厦2301; 靓舞健身: 广瑞路555号(聚丰园一楼); 贝斯特游泳健身(弘阳家居店): 弘阳家居西门六楼(广瑞地铁站9号口步行150米); 中田健身工作室(广瑞路店): 梁溪区广瑞路428号华盛大楼10楼; 美洲健身(碧乐城店): 广瑞路399号碧乐城2层;
医院	广瑞路街道社区卫生服务中心: 广瑞二村北区东北门旁; 广瑞通江街道社区卫生服务中心: 广瑞路1109号; 广瑞通江社区医院: 广瑞路134号(近刘巷头); 无锡市第八人民医院: 广瑞路1号; 广瑞路街道广丰三村社区卫生服务站: 广丰三村22号崇安区敬老院内;
商场	弘阳家居: 锡沪路55号(广瑞地铁站9号口步行150米); 碧乐城(无锡梁溪店): 广瑞路399号; 无锡光华时代广场: 人民东路335、337、339号; 宜乐园: 锡沪西路222号西式下沉广场B1层; 五洲银河城: 广益路313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

2022年08月10日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）