

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090700511193号)

东台市人民法院：

贵院在执行 周江（申请执行人）与 蔡迎亚，王安军（被执行人）(2022)苏0981执1165号（合伙协议纠纷）一案中，于2022年09月07日委托我平台对 蔡迎亚（所有权人）名下/所有的 江苏省苏州市昆山市陆家镇山水江南花园18号楼906室的不动产进行网络询价。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	江苏省苏州市昆山市陆家镇山水江南花园18号楼906室的不动产
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省苏州市昆山市陆家镇山水江南花园18号楼906室的不动产
所在小区	昆山市陆家镇山水江南花园18号楼906室的不动产
建筑面积	109.35平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	9
总楼层	17
建成年代	
规划用途	10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： 109.35 m²

单位面积价格： 18208.00 元/m²

财产参考总价： 1991045.00 元

结果有效期： 至2023年09月07日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月07日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

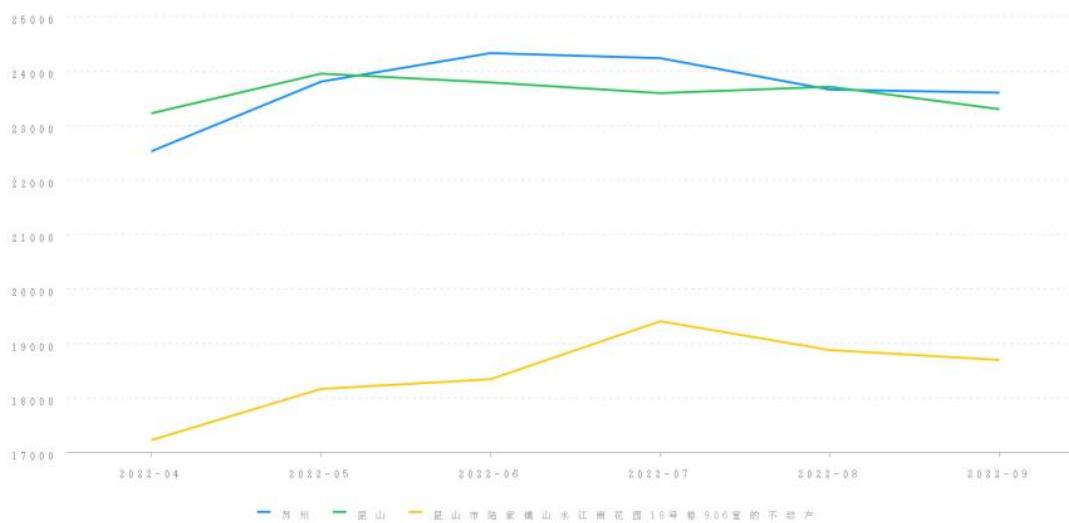
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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05月16日	99.0	168.0万	16970.0	3室1厅1厨1卫	南向	高/18
2020年10月12日	108.45	173.0万	15953.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/18
2020年06月26日	92.0	155.0万	16794.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/6
2019年09月02日	106.79	172.0万	16107.0	3室2厅1厨2卫	南向	低/18

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	菉溪小学：陆家镇(东景苑旁边)；
地铁站	无
银行	中信银行ATM(孔巷路)：孔巷路附近； 昆山鹿城村镇银行(陆家支行)：陆家镇友谊路520号； 昆山鹿城村镇银行24小时自助银行(陆家支行)：友谊路520号； 浙江泰隆商业银行24小时自助银行(陆家小微支行)：富荣路杏花北苑； 浙江泰隆商业银行(陆家支行)：陆家镇富荣路75号(康哥东北烧烤旁)；
幼儿园	菉溪幼儿园：陆家镇香花路11号； 香花贝贝亲子园：陆家镇香花路5号； 奇智宝贝：富荣路9号；
公交车站	孔巷路黄浦江路(公交站)：昆山102路； 菉溪小学(公交站)：昆山226路；社区巴士964路(单环线)； 香花苑(公交站)：昆山226路；社区巴士964路(单环线)； 孔巷路富荣路(公交站)：昆山102路； 好孩子公司(公交站)：昆山100路；昆山226路；陆家区域322路；
药店	济缘堂药房：陆家镇孔巷路480号； 华圣大药房：东景苑西北2门东北50米； 侗缘堂大药房：香花苑东南门东110米； 玉芝堂药房：陆家镇孔巷东路15号； 百佳惠大药房(善德堂店)：陆家镇友谊路邵村北苑580号百佳惠大药房；
公园	无
	好又多超市(孔巷路店)：铭家山水江南南门旁； 雨润发购物中心(孔巷店)：陆家镇孔巷路466号；

超市	享坤便利店：陆家镇孔巷路543号； 羽菲百货：陆家镇东景苑小区20栋； 小年胡鲜果坊(东景苑店)：陆家镇东景苑商铺40号；
健身	无
医院	孔巷社区卫生服务站：黄浦江中路与光夏路交叉口东南240米； 陆家镇社区卫生服务中心邵村院区：友谊路535号； 车塘社区卫生服务站：陆家镇西岳路与车塘路交叉口西南50米； 昆山弘普医院：友谊路303号；
商场	喜乐汇：陆家镇陆丰西路88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09月07日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)