

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090700511653号)

无锡市滨湖区人民法院:

贵院在执行 无锡农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 无锡赛飞塑胶机械有限公司,葛建刚,吴震华(被执行人)(2022)苏0211执恢520号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年09月07日委托我平台对 葛建刚(所有权人)名下/所有的 江苏省无锡市锡山区金锡苑73-502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	江苏省无锡市锡山区金锡苑73-502
房屋类型	住宅用房
房产坐落	江苏省无锡市锡山区金锡苑73-502
所在小区	金锡苑73-502
建筑面积	90.60平方米
户型	2室1厅0卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	7
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: 90.60 m²
单位面积价格: 14143.00 元/m²
财产参考总价: 1281356.00 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

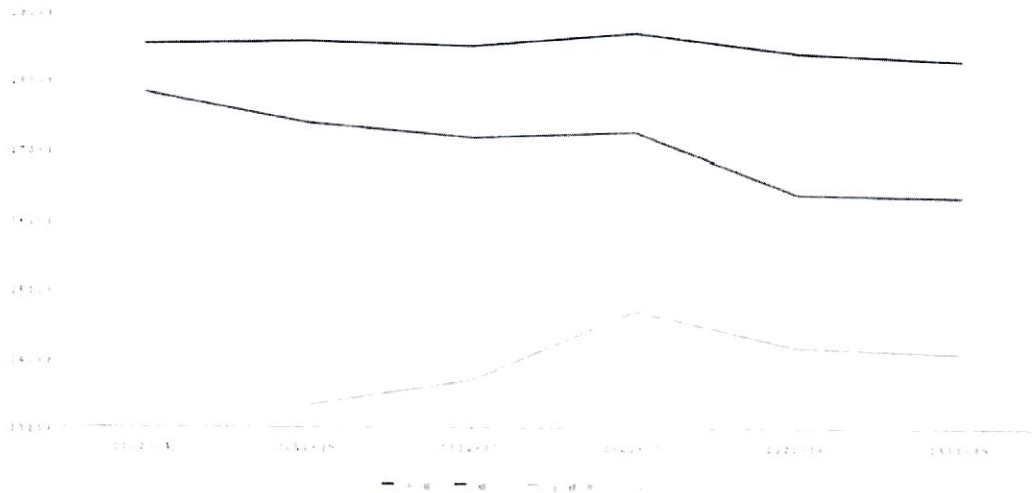
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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04月20日	142.86	226.0万	15820.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/11
2021年04月10日	147.67	170.0万	11492.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/6
2021年02月28日	92.79	104.0万	11187.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/18
2021年01月20日	94.1	113.0万	11966.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/18
2020年12月29日	91.69	139.0万	15160.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/6
2020年12月12日	97.7	118.0万	12007.0	2室2厅1厨1卫	南向	高/6
2020年12月10日	145.0	130.0万	8966.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/6
2020年10月30日	165.59	147.0万	8878.0	4室2厅1厨2卫	南向	高/6
2020年08月10日	95.0	105.0万	11053.0	2室1厅1厨1卫	南向	中/18
2020年08月07日	148.0	151.0万	10169.0	4室2厅1厨2卫	南向	中/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	无锡市柏庄实验小学柏庄校区：柏庄中路2号； 无锡市柏庄实验小学：柏木桥2号；
地铁站	无
银行	中国建设银行ATM：新明中路57-1号附近； 中国建设银行(无锡锡山支行)：二泉中路78号； 恒丰银行(无锡锡山支行)：无锡锡山开发区二泉中路78-2号； 中国建设银行24小时自助银行(二泉中路)：二泉中路78号； 江苏银行(东亭支行)：华夏路28-13；
幼儿园	无锡市东亭金锡幼儿园：东亭金锡苑108号； 无锡蔚蓝都市幼儿园：新明路蔚蓝都市花园11号； 无锡市桑达幼儿园：锡沪西路9号桑达园小区202-1； 无锡市诺卡小镇幼儿园：东亭街道新明中路85号； 华夏冠亚苗苗园：东亭中路与二泉中路交叉口东北80米；

公交车站	假日花园(公交站): 100路;111路;28路;668路;703路;723路;725路内环;725路外环; 柏庄桥(公交站): 100路;328路;42路;617路;722路;802路内环;802路外环;93路;快7线; 金锡苑(公交站): 702路;703路;706路;726路;737路内环;737路外环;802路内环;802路外环;80路; 桑达园(柏庄路)(公交站): 21路;802路内环;802路外环;93路; 蔚蓝广场(公交站): 100路;111路;668路;702路;706路;725路内环;725路外环;726路;737路内环;737路外环;802路内环;802路外环;80路;
药店	滋生堂大药房: 新明中路55-4; 三品堂医药连锁(新明中路店): 新明中路52-2; 安全堂药房: 新明中路51-3; 海王星辰(金锡苑店): 新明中路70号; 医保定点: 新明中路68号77、78附近;
公园	新明路体育运动公园: 新明中路; 明泉休闲公园: 柏庄北路与新明中路交叉口东北20米; 老兴塘河公园: 无锡市锡山区东亭街道;
超市	锡东超市: 华夏中路18-17号; 叶茹烟酒超市(金锡苑南区店): 二泉中路110号; 悠选休闲生活超市: 新明中路57-10号; 中国电信翼支付生活超市(晓亭百货): 新明中路55-8号; 优家购生鲜(金锡苑南区店): 金锡南苑西北门旁;
健身	美洲健身: 金锡大厦B1;
医院	安国中医医院: 东亭府北路18号; 东亭街道柏庄社区卫生服务站: 柏庄北路8号(柏庄地铁站4号口步行380米);
商场	无

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



无锡市不动产（房屋）登记簿证明

编号：WZ202208194188

打印日期：2022-10-13 14:23:04

权利人	葛建刚 20180115129,吴震华							
不动产坐落	金锡苑73-502			发证日期	2018年07月26日			
不动产单元号	320205001055GB00006F00065017			原不动产单元号	320205001055GB00006F00000711			
房屋代码	71928042			产价	338844	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
	0006	502	钢筋混凝土结构	7	5	90.6	2005	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	出让	0	13.1	国有建设用地使用权-至2074-05-16止		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	无锡农村商业银行股份有限公司	最高额抵押	1220000	详见合同		详见合同	2019年09月09日起至2024年09月06日止	
2	卞家清	一般抵押	300000	详见合同		详见合同	2019年10月12日起至2020年10月11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	云南省富民县人民法院		2020云0124执保20号之三		2020-07-10		查封	
2	无锡市滨湖区人民法院		2021苏0211执保819号		2021-05-12		轮候查封	
3	无锡市惠山区人民法院		2021苏0206执1115号之二		2021-05-21		轮候查封	
4	无锡市惠山区人民法院		2021苏0206民初4584号		2021-07-29		轮候查封	
5	无锡市锡山区人民法院		2021苏0205执3548号		2021-11-19		轮候查封	
6	常州市天宁区人民法院		2021苏0402执2444号之三		2022-01-14		轮候查封	
7	无锡市惠山区人民法院		2022苏0206执807号		2022-03-30		轮候查封	
8	无锡市惠山区人民法院		2022苏0206执918号		2022-05-30		轮候查封	
9	无锡市梁溪区人民法院		2021苏0213执3716号		2022-06-02		轮候查封	
附记								
登记类型：房屋权属证书或登记证明换证登记 登记日期：2018年07月23日 本土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								

注：本证明摘录于无锡市不动产登记簿

经办人：滨湖法院-任晓毅

出具单位：

(盖章)