

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 无锡市万科城市花园一区15-901

询价方： 建湖县人民法院

询价日期： 2022年09月22日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告建议书 3

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明

致询价方说明

尊敬的建湖县人民法院您好：

您所询价的标的物【无锡市万科城市花园一区15-901】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2022年09月22日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：195.16平米

单位面积价值：25899元/平米

参考财产价值：5054449.00 元（伍佰零伍万肆仟肆佰肆拾玖元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

无锡市万科城市花园一区15-901

二、询价方

建湖县人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：195.16平米

单位面积价值：25899元/平米

标的物价值总额：5054449.00 元（伍佰零伍万肆仟肆佰肆拾玖元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	无锡市万科城市花园一区15-901
地址	江苏 无锡 滨湖区
小区名称	万科城市花园四区
建筑面积	195.16平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	9/19
建成年代	2007
房屋性质	住宅
装修程度	毛坯

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	文化宫(地铁站)：1号线；
公交车站	高浪路(万顺路)(公交站)：128路； 高浪路(万顺道)(公交站)：128路;151路;151路下环;快1线;江大附属医院专线； 大通路(万顺路)(公交站)：(停运)苏南水产城3路;128路； 大通路(万顺道)(公交站)：128路;151路;151路下环;快1线;江大附属医院专线； 糜巷桥家园(公交站)：128路;138路;160路;359路；
学校	江苏省太湖高级中学：观山路338号； 无锡市尚贤万科小学：魅力万科城二区163号； 中小学课外辅导中心：观山路天鹅湖A区100-1号；
医院	锡铁巷社区卫生服务站：锡铁巷家园48-33-34； 无锡市第二中医医院：信成道390号；

	无锡市滨湖区中医院：信成道与新园路交叉口北160米；
银行	中国银行24小时自助银行(万顺道支行)：万科城市花园四区西门北160米； 中国银行(无锡万顺道支行)：万顺道86-41； 江苏银行(万顺道支行)：万顺道万科城市花园3区53-5号； 江苏银行24小时自助银行：万顺道万科城市花园3区53-5号； 中国建设银行24小时自助银行(万顺路支行)：万科城市花园三区51-1-4号；
超市	永隆超市(锡铁巷小区店)：锡铁巷小区48-16号； 罗森便利店(万科城市花园店)：太湖街道万科城市花园四区82-16； 天惠超市(锡铁巷店)：太湖镇锡铁巷家园98号1层； 华润万家(太湖万顺路店)：万顺路51号华润万家太湖新城店F2层； 至胜客便利：红星美凯龙(文化宫地铁站1号口步行390米)；
商场	万科铂悦生活中心(万科城市花园三区店)：万顺道与大通路交叉口东北40米；
幼儿园	首佳实验幼儿园：万科城市花园四区； 滨湖实验天鹅湖幼儿园：天鹅湖花园A区126号； 无锡市滨湖区常春藤实验幼儿园：大通路万科城市花园一区150号； 融科实验幼儿园：太湖街道融科玖玖世家47号； 无锡格致幼儿园：观山路与万顺道交叉口东南方向110米；
药店	九州大药房(万顺道店)：万科城市花园四区82-7, 82-8； 九州大药房(万科店)：锡铁巷家园98号一楼； 雷允上氏(华润万家太湖万顺路店)：万顺路51号华润万家(太湖万顺路店)F2层； 百佳惠大药房(广益店)：万科城市花园三区53-8号百家惠大药房； 天禾堂药房：蠡园街道蠡湖街道万科城市花园二区281号；
公园	三角公园：万科城市花园二区233-1号；
健身	中田健身工作室(万科华润万家店)：万顺路53号锦都大厦东侧二楼； 翰锦大酒店健身房：万顺路53号翰锦大酒店； 初心智能健身：万科铂悦三期52-15； 拉雅瑜伽(五湖大道店)：五湖大道红星大都汇s5号楼18-216号； 迈乐缙品牌连锁健身(红星大都汇店)：观山路与五湖大道交汇处红星大都汇商辅3层311；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注：数据源自高德地图，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

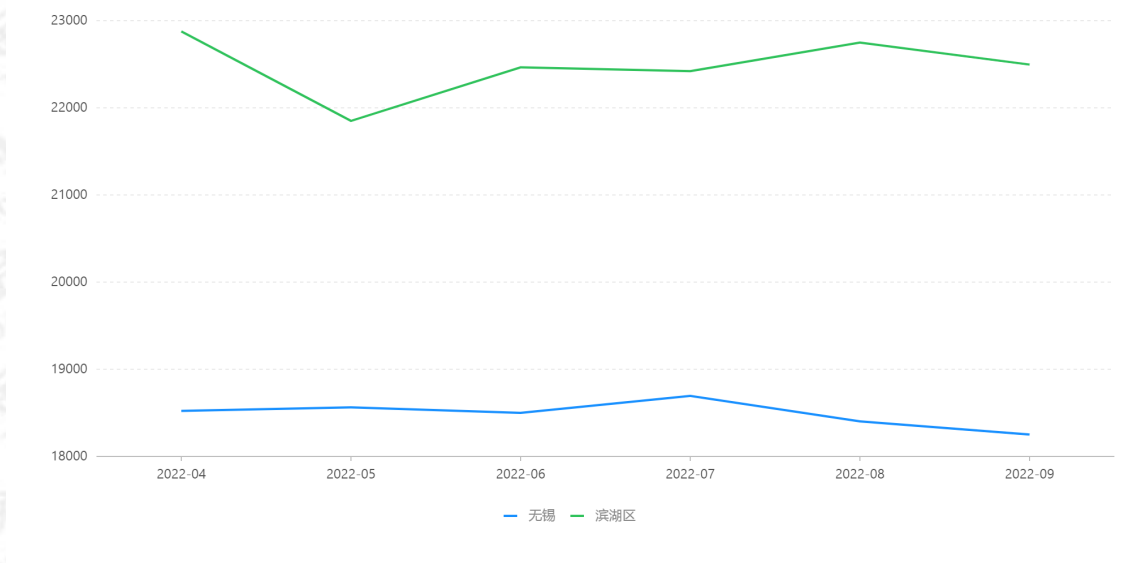
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

暂无

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



七、询价价值时点

2022年09月22日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

1、本报告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）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。

3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、本报告自询价时点之日起一年内有效。

5、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。

淘宝（中国）软件有限公司

2022年09月22日