

阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 抚仙路南段别墅一幢

询价方： 玉溪市江川区人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2019年11月13日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告 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

尊敬的玉溪市江川区人民法院您好：

您所询价的标的物【抚仙路南段别墅一幢】【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2019年11月13日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：770.27平米

单位面积价值：9858元/平米

参考财产价值：7593322.00 元（柒佰伍拾玖万叁仟叁佰贰拾贰元整）

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，我司对此不承担任何责任。
- 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

一、标的物名称

抚仙路南段别墅一幢

二、询价方

玉溪市江川区人民法院

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：770.27平米

单位面积价值：9858元/平米

标的物价值总额：7593322.00 元（柒佰伍拾玖万叁仟叁佰贰拾贰元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	抚仙路南段别墅一幢
地址	云南 玉溪 江川区
小区名称	星龙苑小区
建筑面积	770.27平米
户型	9室-厅-卫
朝向	南北
楼层	-/4
建成年代	2005
房屋性质	别墅
装修程度	精装修

注：以上数据来自于客户输入

2、周边配套详情

学校	江川大街中学：大街街道； 大庄中学：大街镇早街村； 上头营小学：览胜路；
地铁站	无
银行	中国信合24小时自助银行：江通公路与127乡道交叉口西北100米； 云南省农村信用社24小时自助银行（星云路分社）：龙泉路38附近； 中国信合（星云路分社）：星云路西段2号； 兴福村镇银行24小时自助银行：星云路景华苑2栋； 兴福村镇银行：星云路景华苑2栋；
	招呼站（公交站）：50路； 交通局（公交站）：53路；55路；

公交车站	江川客运站(公交站): 50路; 博物馆(公交站): 53路;54路; 龙旺湖城(公交站): 50路;53路;
超市	江川区冉冉便利店: 星云路西段20号-1附近; 环岛超市: 华馨园宾馆(江川客运站东北); 麟辉便利店: 兴江路与星云路交叉口东北50米; 小五狗便利店: 大街镇江通路江川客运站; 伊恋便利店: 抚仙路与星云路交叉口北50米;
医院	玉溪市江川区中医医院: 抚仙路23号; 弘益医院: 江川大街抚仙路40号; 土壤健康医院(江川店): 宝凤路30号附近; 江川区大街社区卫生服务中心: 大街镇早街村; 江川区人民医院大街分院: 下营东街与星云路交叉口北150米;
商场	华联商业广场: 星云路7号; 景鹏商贸城: []; 世文时代购物中心: 下营西街与星云路交叉口东150米; 乾景商业中心: []; 宝泰购物广场: 大街镇宝凤路;

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

六、价值调查

1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	标的来源
2019-09-21	文祥街1号4-2-302号房产	101.04	40万	3958.83	阿里拍卖
2019-07-28	景华苑3-2-704号房产	96.07	46.4664万	4836.72	阿里拍卖
2019-04-03	玉溪市江川区景新公寓2幢3单元601号房屋	225.15	85万	3775.26	阿里拍卖
2019-03-18	玉溪市江川区大街街道办事处普思线旁(滇中·湖畔)3幢29号(商铺、住宅)	280.93	103.062万	3668.60	阿里拍卖
2019-01-14	玉溪市江川区大街镇星云路54号6幢1-2-1号房屋	149.76	55.4438万	3702.18	阿里拍卖

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

2019年11月13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。

阿里拍卖
2019年11月13日