

# 阿里拍卖网络询价报告

标的物名称：江磷文苑

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：2020年03月10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【江磷文苑】【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2020年03月10日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：131.51平米

单位面积价值：5644元/平米

参考财产价值：742242.00 元（柒拾肆万贰仟贰佰肆拾贰元整）

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

江磷文苑

## 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：131.51平米

单位面积价值：5644元/平米

标的物价值总额：742242.00 元（柒拾肆万贰仟贰佰肆拾贰元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	江磷文苑
地址	云南 玉溪
小区名称	江磷文苑
建筑面积	131.51平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南北
楼层	8/18
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

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； 云南省农业广播电视学校玉溪市（江川区分校）：宁海路与振兴街交叉口南150米； 江川区大街小学：文兴街23号；
地铁站	无
银行	云南省农村信用社：大街镇兴江路30号； 中国信合24小时自助银行（江川区营业部）：大街镇兴江路30号江川区农村信用合作联社； 中国农业银行ATM：大街镇兴江路11号； 中国农业银行（江川区支行营业室）：大街镇兴江路11号； 中国农业银行24小时自助银行（信誉分理处）：星云路8号；

幼儿园	童星幼儿园(上营东街): 兴江路童星幼儿园(江川体育馆北150米); 江川区双语幼儿园: 振兴街4号; 育英幼儿园(明珠路): 明珠路114号; 育英学前班: 宁海路与星云路交叉口东50米; 上头营村爱心幼儿园: 大街镇上头营村;
公交车站	交警大队(公交站): 53路;54路; 景华苑(公交站): 55路; 体育馆(公交站): 53路;54路; 博物馆(公交站): 53路;54路; 江川客运站(公交站): 50路;
药店	大瑶山原生百草堂: 上营西街8号附近; 一心堂(江川星云路二店): 大街镇明珠路; 玉溪医药有限责任公司(七十一药店): 大街街道星云路西段23号(农业银行正对面); 星云大药房(明珠路): 上营西街与明珠路交叉口东北50米; 江川区云鸿药店: 星云路与龙泉路交叉口西北100米;
公园	无
超市	惠群商行: 上营西街与兴江路交叉口西南150米; 华联超市(江川店): 兴江路与龙泉路交叉口东南150米; 天福商店: 大街街道上营西街财富广场西南200米; 富裕商店: 春风十里酒吧旁边王牌烧烤对面; 华康商店: 星云路西段10号中国农业银行旁;
健身	时尚健身(江川店): 星象路6号-2; 伯凡健身私教工作室: 小花园盛世商业中心7楼;
医院	玉溪市江川区中医医院: 抚仙路23号; 大街社区卫生服务中心: 振兴街26号; 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; 江川区大街社区卫生服务中心: 大街镇早街村; 弘益医院: 江川大街抚仙路40号;
商场	华联商业广场: 星云路7号; 世文时代购物中心: 下营西街与星云路交叉口东150米; 百信江川购物广场: 宁海路中段25附4; 宝泰购物广场: 大街镇宝凤路; 乾景商业中心: [];

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

历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	--------	--------	----------	------

2020-01-16	景新公寓6幢9单元601室房产	185.57	89万	4796.03	阿里拍卖
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

## 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

2020年03月10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  
2020年03月10日