

阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 南宁市青秀区长湖路59号香格里拉花园2号楼8层0802号

房

询价方： 广西柳商拍卖有限公司

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2020年04月01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

尊敬的广西柳商拍卖有限公司您好：

您所询价的标的物【南宁市青秀区长湖路59号香格里拉花园2号楼8层0802号房】【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04月01日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：116.59平米

单位面积价值：15119元/平米

参考财产价值：1762724.00 元（壹佰柒拾陆万贰仟柒佰贰拾肆元整）

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

一、标的物名称

南宁市青秀区长湖路59号香格里拉花园2号楼8层0802号房

二、询价方

广西柳商拍卖有限公司

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：116.59平方米

单位面积价值：15119元/平方米

标的物价值总额：1762724.00 元（壹佰柒拾陆万贰仟柒佰贰拾肆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	南宁市青秀区长湖路59号香格里拉花园2号楼8层0802号房
地址	广西 南宁 青秀区
小区名称	长湖香格里拉二期
建筑面积	116.59平方米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	8/12
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据来自于客户输入

2、周边配套详情

学校	凤翔路小学：凤翔路9号； 南宁市第四十七中学：南湖街道凤翔路12号； 南宁悦球博润高尔夫学院：长湖路65号凤岭海游城5层512室； 木唐里音乐学院(凤岭旗舰店)：凤岭北盘龙路2号凌顶大厦A1层； 南宁市逸夫小学(贤宾校区)：贤宾路与金湖北路交叉口东150米；
地铁站	无
	南洋商业银行(南宁分行)：凤翔路19号信达大厦1层； 中国平安(凤翔营业部)：南湖街道凤翔路19号信达大厦3层；

银行	中国工商银行(凤翔北支行): 佛子岭路6号向南居金溪园1号商铺; 中国工商银行24小时自助银行(凤翔北支行): 佛子岭路6号; 中国信合24小时自助银行: 盘龙路19号附近;
幼儿园	玛尔比恩国际早教中心(南宁旗舰店): 丹凤路3号附近; 广西区直机关第二幼儿园维也纳森林分园: 南湖街道长湖路69号; 橙长维也纳幼儿园: 长湖路69号1栋; 鱼乐贝贝婴幼儿水育早教中心(翰宇店): 长湖路62号凤景湾小区5栋B205商铺; 南宁市青秀区盘龙幼儿园: 丹凤路与盘龙路交叉口西北150米;
公交车站	长湖凤翔路口(公交站): 1路;45路;B37路;B98路;W9路; 凤翔长湖路口(公交站): 1路;45路;W9路; 长湖雁竹路口(公交站): 1路;45路;B128路;B37路;B98路;W2路; 雁竹长湖路口(公交站): 42路;43路;90路;B98路; 盘龙路(公交站): 122路;
药店	老百姓大药房(凤翔路店): 凤翔路16号紫金苑小区A1-A2-A5-A6栋地下室A12号商铺; 健之佳健康药房: 凤翔路7号; 健之佳药店(南宁长湖路分店): 长湖路26号2楼西100米; 一心医药(保利凤翔花园分店): 凤翔路7号保利凤翔花园凤翔阁C-118商铺; 善易堂: 长湖路61号凤和花园1-03;
公园	无
超市	好老婆生活超市: 长湖路59号香格里拉花园7栋B单元; 万民超市(凤翔路店): 凤翔路11号香格里拉2期111号; 苏宁小店(信地伴云居店): 凤翔路16号紫金苑小区; 苏宁小店(香格里拉花园店): 长湖路59号香格里拉花园7-8号楼S22号; 南宁市青秀区奥利给便利店: 凤翔路7号保利·凤翔花园凤翔阁C-105奥利给便利店;
健身	快快智能健身主题店(青秀区保利凤翔店): 凤翔路7号保利·凤翔花园凤翔阁C-122号; 李祥健身私教工作室: 长湖路52号城市印象A单元301室; 百特门健身工作室: 长湖路65号维也纳森林住宅小区36号1-02号(天空湾璞悦酒店旁); MVP FIT健身工作室: 长湖路67号凌顶大厦一楼; 魔啡健身: 金湖北路西50米;
医院	南宁市第一人民医院琅东医院: 悦宾路9号; 凤岭医院(建设中): 佛子岭路与盘龙路交叉口东北100米;
商场	大康惠(南宁凤翔店): 凤翔路14号; 凤岭生活广场: 盘龙路西50米; 凤岭海游城: 长湖路65号;

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

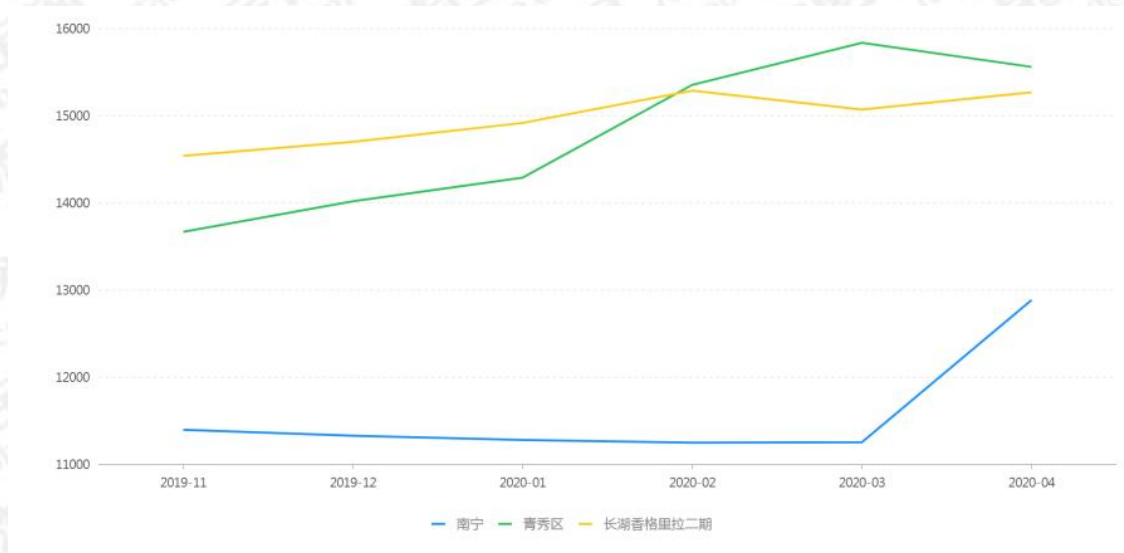
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2020-03-29	南宁市青秀区青山路10号澳洲丽园1单元1-0301号	132.58	125.1871万	9442.38	阿里拍卖
2020-03-27	南宁市青秀区桃源路82-3号1栋1单元502号	71.72	62.8152万	8758.39	阿里拍卖
2020-03-22	南宁市青秀区柳沙路10号民发·大观天下C1栋2单元1003号	126.32	123万	9737.18	阿里拍卖
2020-03-19	南宁市江南区五一西路6号翠湖新城四期5栋2单元5-2-101号房产	106.78	68.8万	6443.15	阿里拍卖
2020-03-08	南宁市青秀区竹溪南路18号新兴苑95栋3单元702号房	146.17	110.3647万	7550.43	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04月01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04月01日