

阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 南宁市江南区五一路35-1号万昌·邕江明珠2号楼2804号

询价方： 南宁市青秀区人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2020年05月27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

尊敬的南宁市青秀区人民法院您好：

您所询价的标的物【南宁市江南区五一路35-1号万昌·邕江明珠2号楼2804号】【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05月27日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：117.35平米

单位面积价值：11221元/平米

参考财产价值：1316784.00 元（壹佰叁拾壹万陆仟柒佰捌拾肆元整）

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

南宁市江南区五一路35-1号万昌·邕江明珠2号楼2804号

二、询价方

南宁市青秀区人民法院

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：117.35平米

单位面积价值：11221元/平米

标的物价值总额：1316784.00 元（壹佰叁拾壹万陆仟柒佰捌拾肆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

| | |
|-------|-------------------------------|
| 标的物名称 | 南宁市江南区五一路35-1号万昌·邕江明珠2号楼2804号 |
| 地址 | 广西 南宁 江南区 |
| 小区名称 | 万昌邕江明珠 |
| 建筑面积 | 117.35平米 |
| 户型 | 一室-厅-卫 |
| 朝向 | 南 |
| 楼层 | -/- |
| 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 | 绿之谷商学院：[]； 五一路学校小学部：福建园街道五一东路22-17号； 桂宁小学：五一路北三里2号； 淡村小学：五一路北二里40号； 南宁市职业教育中心：淡村路24号； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 中国工商银行24小时自助银行(邕江明珠支行)：五一路35号明珠广场； 中国工商银行(邕江明珠支行)：五一路35号明珠广场； 广西农村信用社24小时自助银行(邕江明珠西)：五一东路7-49号； |

中国信合：五一路35号邕江明珠2号门；
 中国邮政储蓄银行24小时自助银行（五一路）：五一东路33-4号；

幼儿园
 邕江明珠幼儿园：五一东路35-1号；
 雅韵童馨幼儿园：福建园街道五一路五一南建路口；
 小福星幼儿园：五一路淡村二里26号；
 孝童国学双语幼儿园：江南街道淡村二里47号；
 南宁市江南区天天幼儿园：淡村二里17号；

公交车站
 五一南建路口(公交站)：208路;219路;39路;55路;602路;60路;64路;801路;88路;93路;9路;B5路;K6路;
 南建五一立交(公交站)：15路;53路;608路;610路;707路;808路;99路;
 五一北二里路口(公交站)：208路;219路;39路;55路;602路;60路;64路;801路;88路;93路;9路;B5路;
 五一铁路立交(公交站)：(停运)78路支线;15路;203路;39路;78路;808路;99路;9路;B5路;
 亭洪路中(公交站)：53路;5路(区间车);602路;608路;99路;B11路;

药店
 康全药业(济惠邕江明珠分店)：五一路28-8南70米;
 阿陀堂医药(江南店)：五一路35-1号邕江明珠103商铺;
 国人大药房(邕江明珠店)：[];
 来百姓大药房：五一东路28-8号附近;
 老百姓大药房(南宁五一东路店)：五一东路28-8号附近;

公园 无

超市
 百世邻里便利店(邕江明珠)：福建园街道万昌邕江明珠;
 我的未来生活超市：五一路35-1号邕江明珠;
 明珠城超市：邕江明珠1001-1002;
 百佳特超市：五一东路26号南化二区;
 百年润便利店：五一路与淡村二里交叉口北50米;

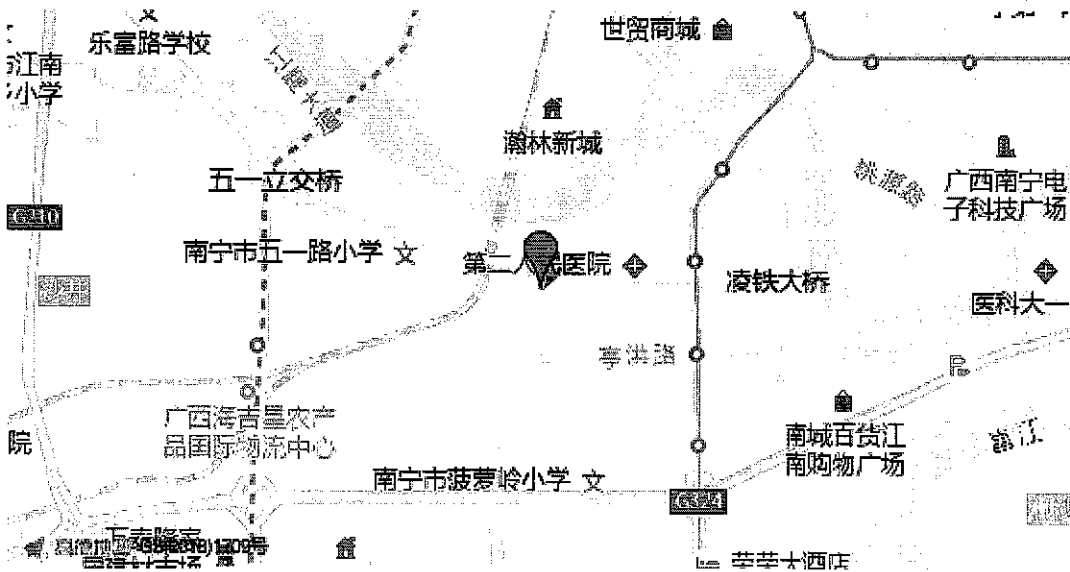
健身 兰馨健身工作室：五一路22-36号五一文化街东1栋;

医院
 淡村社区卫生监督协管站：五一路28-8号;
 江南区淡村路西社区卫生服务站：五一路28-8号;
 秀社区卫生服务中心：五一东路20号;
 江南区福建园社区卫生服务中心：五一东路12-14号;
 广西医科大学第三附属医院：[];

商场
 明珠广场(五一路店)：五一东路35-1号;
 全盛商业广场(江南水街)：五一路19号(淡村商贸城旁);
 丽江村商贸城：五一路108号;
 淡村购物广场：五一东路淡村商贸城6号楼6层;
 南城百货(淡村店)：五一东路7号东森购物广场2楼(近淡村市场);

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

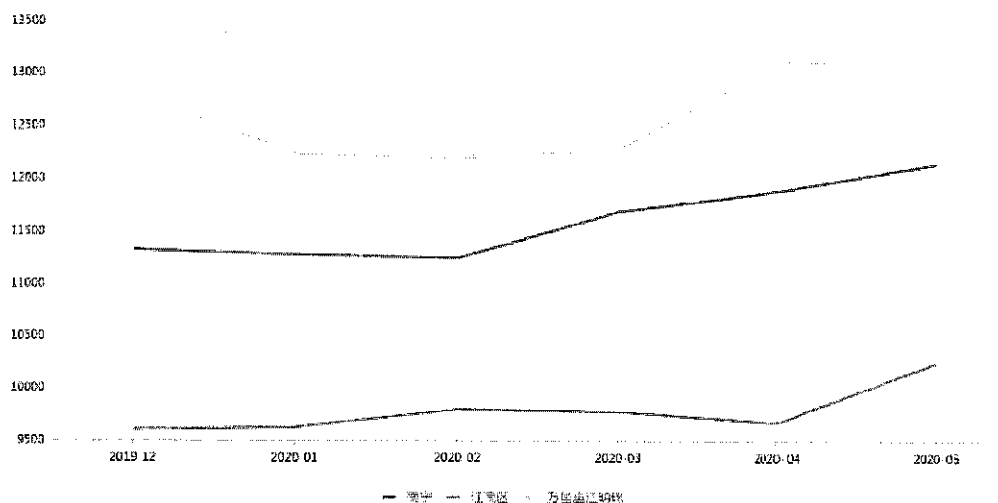
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

| 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 |
|------------|---|--------|----------|----------|------|
| 2020-05-05 | 南宁市江南区那历路9号南宁恒大帝景4号楼2单元2501号房 | 88.33 | 74.4万 | 8422.96 | 阿里拍卖 |
| 2020-04-30 | 南宁市江南区江南路238号玫瑰园四期三区9号楼1单元1层102号房 | 79.76 | 60.1486万 | 7541.20 | 阿里拍卖 |
| 2020-04-30 | 南宁市江南区白沙大道109号龙光·普罗旺斯紫罗兰庄园3号楼3单元3-0502号 | 58.11 | 56.8341万 | 9780.43 | 阿里拍卖 |
| 2020-04-29 | 南宁市江南区壮锦大道36号奥翔碧园40号楼C单元40C301号 | 77.55 | 59.2万 | 7633.78 | 阿里拍卖 |
| 2020-04-25 | 南宁市江南区星光大道223号荣宝华商铺A-6号楼4单元511号房屋 | 44.99 | 35万 | 7779.51 | 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05月27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05月27日