

阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 叠翠园4栋三单元1层102室

询价方： 武汉市硚口区人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2020年06月24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

尊敬的武汉市硚口区人民法院您好：

您所询价的标的物【登翠园4栋三单元1层102室】【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06月24日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：98.30平米

单位面积价值：12370元/平米

参考财产价值：1215971.00 元（壹佰贰拾壹万伍仟玖佰柒拾壹元整）

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

叠翠园

二、询价方

武汉市硚口区人民法院

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：98.30平米

单位面积价值：12370元/平米

标的物价值总额：1215971.00 元（壹佰贰拾壹万伍仟玖佰柒拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	叠翠园4栋三单元1层102室
地址	湖北 武汉
小区名称	丝宝叠翠园
建筑面积	98.30平米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
楼层	1/6
建成年代	2007
房屋性质	住宅
装修程度	中装修

注：以上数据来源于客户输入

2、周边配套详情

学校	无
地铁站	枫树一路(地铁站)：(规划)10号线；
银行	中国建设银行24小时自助银行(洪山府郡东北)：东荆河路299号附近； 中国工商银行24小时自助银行(幸福小城北)：沌口小区海天汽配大世界西16栋88号1层；
幼儿园	叠翠园小风车幼儿园：蔡甸经济开发区沌口办事处枫树一路78号丝宝叠翠园小区； 文子幼儿园：听涛路与枫树一路交叉口西北100米； 听涛幼儿园：听涛路与枫树一路交叉口西北50米； 金牛子龙台海伦蒙氏幼儿园：经济开发区沌口街道枫树一路龙台二期桃源龙

台海伦：
龙缘幼儿园：东风大道504号；

公交车站	枫树一路后官湖大道(公交站)：335路； 枫树一路(公交站)：车都T1线； 后官湖大道枫树一路(公交站)：335路;351路;YX351路； 洪山路东荆河大道(公交站)：335路； 听涛路东荆河大道(公交站)：335路；
药店	全玉堂药房：听海路与枫树一路交叉路口西侧(听涛观海)； 庆宇大药房(听涛观海店)：枫树一路与听涛路交叉路口向东北约200米； 益丰大药房(莲花湖路店)：沌口街街道沌口开发区后官湖大道洪山府郡一号 楼； 金玉堂药房(芳草店)：后官湖大道北； 保安堂大药房(洪山府郡西)：洪山府郡2栋；
公园	无
超市	芙蓉兴盛便利超市(海棠副食店)：后官湖大道沌口小区碧波山庄1栋103号门面； 家庭超市(叠翠园店)：后官湖大道叠翠园小区41栋一单元102； 旺旺超市：听涛路； 小魏棋牌便利店：经济开发区沌口街道枫树一路听涛观海； 芙蓉兴盛(沌口店)：枫树一路叠翠园42幢2-3号商铺；
健身	无
医院	武汉市五和中医院：经济开发区沌口街道枫树二路88号；
商场	无

注：以上数据来源于网络，仅供参考，不作为法律依据。

3、小区地图



注：数据来源于网络，仅供参考，不作为法律依据。

六、价值调查

1.

询价对象同区域司法拍卖成交案例

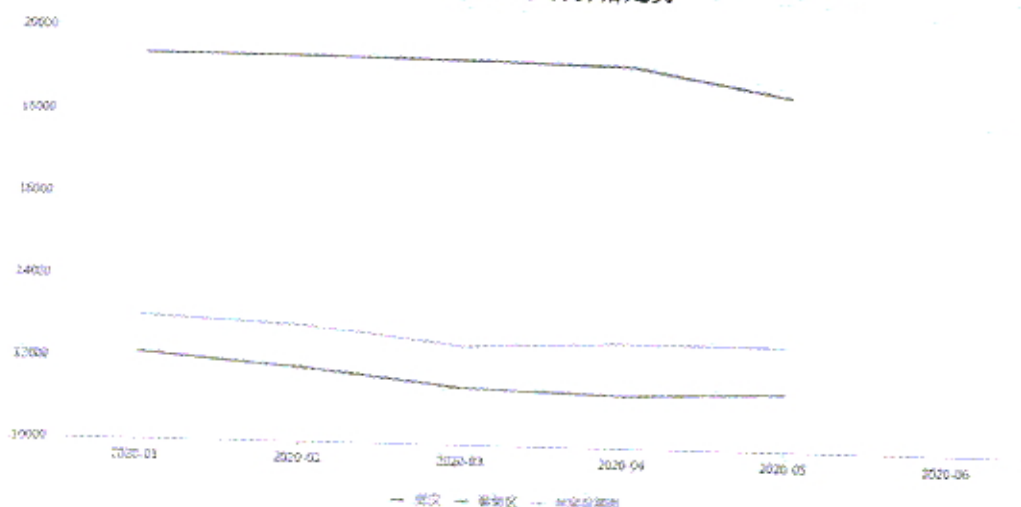
历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的物来源
2020-06-11	湖北省武汉市经济技术开发区生活区178地块东风阳光城丁家湾7-2-401室	217.24	335.7991万	10854.31	阿里拍卖
2020-06-09	武汉经济开发区H22地块万科金域蓝湾07栋2单元9层04室房屋	112.28	181.8074万	16192.32	阿里拍卖
2020-04-16	武汉市蔡甸区蔡甸街新天村恒大绿洲6栋1单元13层1301室	132.52	123万	9281.62	阿里拍卖
2019-12-31	武汉市蔡甸区大集街塔尔山村假日半岛G11栋1单元202房	109.91	75.5592万	6874.64	阿里拍卖

2019-12-29	湖北省武汉市武汉经济技术开发区17R地块东风阳光城丁香苑7-2-101室房地产	174.57	221.1871万	12670.40	阿里拍卖
------------	---	--------	-----------	----------	------

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	层数	朝向	楼层
2020-05-28	84.58	96万	11350	2	南	-/-
2020-05-08	74.0	85万	11486	2	东南	-/-
2020-05-04	98.3	123万	12512	2	南	-/-

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06月24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06月24日