

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021091800320115号)

南昌市红谷滩区人民法院：

贵院在执行 招商银行股份有限公司南昌分行（申请执行人）与 董国洋，卢彬（被执行人）（2021）赣0113执2751号（借款合同纠纷）一案中，于2021年09月18日委托我平台对 董国洋，卢彬（所有权人）名下/所有的 莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都住宅区214栋三单元301室进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

一、财产基本情况

房产名称	莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都住宅区214栋三单元301室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都住宅区214栋三单元301室.
所在小区	莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都住宅区214栋三单元301室
建筑面积	133.53平方米
户型	3室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	3
总楼层	7
建成年代	
规划用途	住宅

注：以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积：133.53 m²
单位面积价格：11647.00 元/m²
财产参考总价：1555224.00 元
结果有效期：至2022年09月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2021年09月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

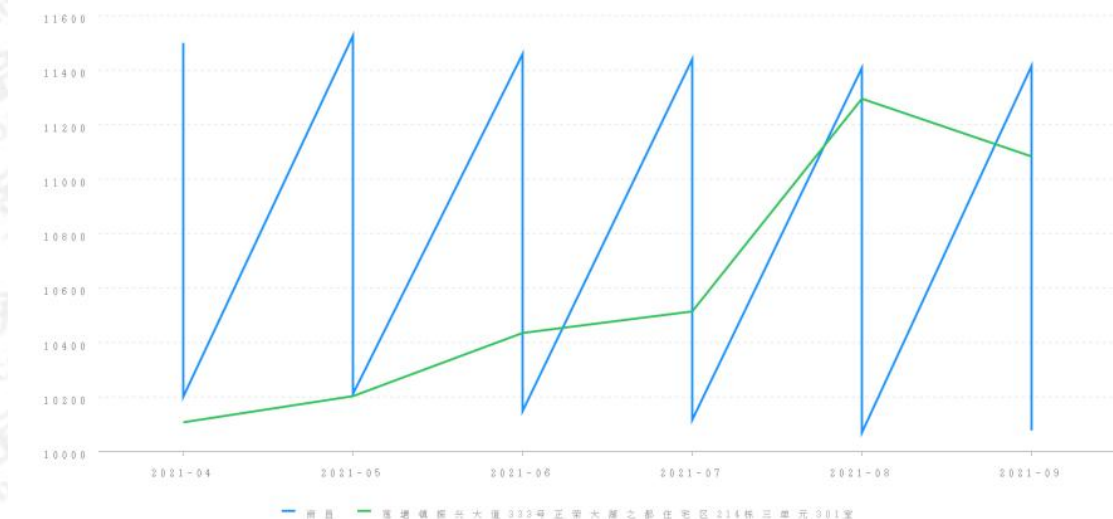
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

成交时间	建筑面积(平方米)	成交总价(元)	成交单价(元)	屋室	朝向	楼层
	156.23		8258	4	南北	3/5
	151.89		7835	3	南	2/4

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	振兴路小学：振兴大道569号； 南昌县洪范学校：康莲路恒大翡翠珑庭东南侧约90米；
地铁站	无
银行	中国民生银行24小时自助银行(南昌正荣大湖之都社区支行)：正荣大湖之都； 中国民生银行(南昌正荣大湖之都社区支行)：振兴大道333号(近正荣·大湖之都蓝汀岸花园)； 赣昌农商银行(振兴支行)：振兴大道；
幼儿园	星康乐幼儿园：富坊路芙蓉兴盛岛居超市南120米； 布朗幼儿园：莲塘北大道正荣大湖之都东侧约210米； 江西广电大湖之都幼儿园：振兴大道333号； 大湖蓝汀岸幼儿园：振新大道正荣大湖蓝汀岸207栋； 正荣乐弘幼儿园：振兴大道333号正荣大湖之都南岸公园南门口；
公交车站	墨溪湖东路富坊路口(公交站)：(停运)810路； 富坊自然村(公交站)：(停运)810路； 招呼站(公交站)：(停运)810路； 富坊路(公交站)：(停运)810路； 富坊路莲塘北大道口(公交站)：(停运)810路；
药店	昌盛大药房(正荣广场店)：莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都住宅区214栋01室； 益丰大药房(大湖之都店)：定岗大道正荣大湖之都观澜郡18栋101号； 长乐大药房：莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都208栋； 益丰大药房(南昌县小蓝新村店)：振兴大道333号正荣大湖之都住宅区50栋和乐邻里超市一楼底商； 益丰大药房(莲塘大湖之都店)：定岗大道正荣大湖之都观澜郡18栋101号；
公园	无
	芙蓉兴盛岛居超市：正荣大湖之都四号岛居对面；

超市	芙蓉兴盛超市：莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都朗逸湾50栋115号； 生活驿站：莲塘镇正荣大湖之都朗逸湾50栋； 观澜郡批发超市：正荣大湖社区健走步道正荣大湖之都； 星星超市：莲塘镇振兴大道333号正荣大湖之都214栋09室；
健身	华尔纳游泳健身中心(莲塘店)：莲塘镇振兴大道333号和乐邻里购物中心一楼；
医院	无
商场	和乐邻里购物中心：振兴大道333号； 皇朝广场：莲塘大道866号(莲塘大道与振兴大道交汇处)；

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注：数据源自高德地图，根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注，仅供参考

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过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，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

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，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价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）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法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. 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，具名签章仅用于证明本报告真实性，除法律规定明确以外，淘宝（中国）软件有限公司无法承担超出“数据处理服务”范围的责任或义务。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2021年09月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）