

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022092600522065号)

南昌市红谷滩区人民法院:

贵院在执行 南昌农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 林志明(被执行人)
(2022)赣0113执2388号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月26日委托我平台对 林志明(所
有权人)名下/所有的 江西省南昌市青山湖区洛阳东路景河星宫4#楼1单元303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 | 江西省南昌市青山湖区洛阳东路景河星宫4#楼1单元303室 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 江西省南昌市青山湖区洛阳东路景河星宫4#楼1单元303室 |
| 所在小区 | 路景河星宫 |
| 建筑面积 | 86.17平方米 |
| 户型 | 2室1厅1卫 |
| 朝向 | 南北 |
| 所在楼层 | 3 |
| 总楼层 | 18 |
| 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: 86.17 m²
单位面积价格: 13418.00 元/m²
财产参考总价: 1156229.00 元
结果有效期: 至2023年09月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月26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

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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

| | |
|------|---|
| 学校 | 南昌市第十七中学：上海路596号； 南昌航空大学(老校区)：辛家庵地铁站1号口步行380米； 上海路小学：顺外路508号(辛家庵地铁站2号口步行360米)； 南昌市华安学校：华安社区二区10栋； 南昌航空大学科技学院教学管理部：湖坊镇上海路173号南昌航空大学科技学院南昌航空学院教学楼4栋； |
| 地铁站 | 辛家庵(地铁站)：(在建)2号线东延线;2号线； 顺外(地铁站)：2号线； |
| 银行 | 江西银行(南昌玉带河支行)：顺外路277号； 北京银行(南昌东方塞纳社区支行)：洛阳路东方塞纳1-2栋1层03室； 北京银行24小时自助银行(东方塞纳社区支行)：东方塞纳南门旁； 中国建设银行(南昌洛阳东路支行)：洛阳路77号东方塞纳1-2号楼1层东方塞纳南门； 中国建设银行24小时自助银行(洛阳东路支行)：洛阳路77号东方塞纳1-2号楼1层东方塞纳南门； |
| 幼儿园 | 博雅国学幼儿园：湖坊上海路景河星宫(锦湖大酒店东北)； 大风车幼儿园分园：湖坊镇西龙街167号； 幸福蓓蕾保育院：锦湖花园B区东1门南90米； 金才子幼儿园(西龙街)：湖坊镇西龙街312号； 洪都一保龙街幼儿园：上海路街道上海路西龙街8号； |
| 公交车站 | 顺外路彭桥路口(公交站)：828路； 彭桥路南口(公交站)：828路； 辛家庵地铁站(公交站)：10路;11路;204路;828路； 顺外路上海路口(公交站)：215路;258路;535路； 十七中(公交站)：10路;11路;204路;215路;535路;828路； |
| 药店 | 众康大药房(顺外路店)：东方塞纳南门东南90米； 大参林(顺外路店)：君嘉广场洛阳东路77号； 大参林(顺外路店)：东方塞纳南门东南100米； 大参林众康(顺外路店)：东方塞纳南门东南100米； 益丰大药房(南昌锦湖花园店)：顺外路锦湖花园B区16-18号； |
| 公园 | 无 |
| 超市 | 景河星宫菜鸟驿站：顺外路278号景河星宫11栋菜鸟驿站； 和乐生活超市：顺外路与西龙街交叉口西100米； 云辉食杂店：湖坊镇西龙街27号(辛家庵地铁站2号口步行280米)； 小杨平价(顺外路店)：顺外路东华苑小区3栋； 家乐旺超市(西龙街店)：西龙街大风车旁(辛家庵地铁站2号口步行270米)； |
| 健身 | 康桥健身(塞纳店)：顺外路东方塞纳西门3楼； 茶道健身：嘉彭公寓北2门旁； MaatFit运动训练中心(699店)：湖坊镇上海路699号699文化创意园青创空间2层； HardCandy硬糖综合格斗馆：上海路699号699文化创意园体育馆二楼右侧； 动岚健身(上海南路店)：上海路699生活空间6层； |
| 医院 | 御锦城社区卫生服务站：顺外路215御锦城附近； 洛东社区卫生服务站：顺外路御锦城(顺外地铁站1号口步行360米)； 湖坊街道社区卫生服务中心：顺外路505号(辛家庵地铁站2号口步行390米)； 上海路住宅北社区卫生服务站：上海路(辛家庵地铁站4号口步行370米)； 江西九三关怀医院：解放西路393号(华润万家正对面)； |
| | 上海路尚街购物中心：上海路398号(辛家庵地铁站2号口步行250米)； |

| | |
|----|---|
| 商场 | H潮购物广场：上海路19号(辛家庵地铁站1号口步行190米)； H1潮：上海路19号(辛家庵地铁站1号口步行420米)； 699时尚汇(淘宝女人街店)：上海路3号； 699生活空间：上海路与解放西路交叉口699生活空间； |
|----|---|

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，除法律明确规定以外，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

2022年09月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）