

# 阿里拍卖大数据询价平台

## 网络询价报告

(阿里拍卖网询2022121200570418号)

南昌市红谷滩区人民法院:

贵院在执行 江西新建农村商业银行股份有限公司(申请执行人)与 胡铁明,熊艳玲(被执行人)(2022)赣0113执恢2887号(借款合同纠纷)一案中,于2022年12月12日委托我平台对 熊艳玲(所有权人)名下/所有的 西湖区兰宫路1088号观水花园3#楼一单元502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	西湖区兰宫路1088号观水花园3#楼一单元502室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	西湖区兰宫路1088号观水花园3#楼一单元502室
所在小区	观水花园
建筑面积	96.36平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	南北
所在楼层	5
总楼层	30
建成年代	
规划用途	1

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: 96.36 m<sup>2</sup>

单位面积价格: 18015.00 元/m<sup>2</sup>

财产参考总价: 1735925.00 元

结果有效期: 至2023年12月12日

### 三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年12月12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	南昌市珠市小学云飞路校区：朝阳新城观洲街222号；
地铁站	无
银行	中国建设银行(南昌云飞路支行)：云飞路与桂殿街交叉口北50米； 中国建设银行24小时自助银行(云飞路支行)：正荣御园西南门西北130米； 广发银行(南昌西湖支行)：朝阳新城兰宫路1099号恒泰花苑1栋一楼； 中国农业银行(南昌力高支行)：滨江国际西南门西北160米； 中国农业银行24小时自助银行(南昌民德支行)：力高滨江国际天郡；
幼儿园	观水国学幼儿园：沿江南大道辅路与观洲街交叉口南120米； 朝阳恒泰幼儿园：朝阳农场南昌市朝阳农场抚生南路朝阳； 朝阳中心幼儿园：云飞路隆泰苑小区； 南昌华睿幼教：桂殿路与老洲街交叉口东北40米； 小绿芽幼儿园：南昌市朝阳农场朝阳新城；
公交车站	云飞路西口(公交站)：235路;241路;241路长班;256路； 兰宫路北口(公交站)：9路； 老洲街口(公交站)：241路;241路长班;256路;9路； 永富路北口(公交站)：256路;261路； 云锦路永富路口(公交站)：255路;256路;261路；
药店	昌盛大药房(城泰江来店)：城泰江来东南门东北50米； 康每乐大药房(云飞路店)：云飞路1号朝阳集贸市场第二间店面； 益丰大药房(南昌永富路店)：兰宫路1099号恒泰花苑10栋； 鑫通大药房(云锦路店)：桃花镇朝阳新城云锦路； 佰鑫通大药房：兰宫路与老洲街交叉口南60米；
公园	生态口袋湿地公园：朝阳大桥以南； 朝阳中央公园：银环路与金环五路交叉口南180米；
超市	优家生鲜超市(恒泰花苑店)：恒泰花苑西北门旁； 壹佳生鲜超市(恒泰花苑店)：兰宫路与观洲街交叉口东北100米； 省士多便利店：云飞路118号朝阳江上院9号楼116室店面； 有家便利店(朝阳江上院店)：云飞路118号朝阳江上院8号楼113室东北方向； 隆泰联华超市(朝阳·隆泰苑西区店)：桃花镇兰宫路34号；
健身	P T M的格斗健身工作室(朝阳新城店)：桂殿路669号隆泰苑菜场3楼； 爬山虎搏击健身工作室：云飞路集贸市场3层； 芮特斯健身会所：沿江南大道与云锦路交汇处往东50米； HOT FIT热度健身私教工作室(力高滨江国际A座店)：沿江南大道1299号力高滨江国际写字楼A座1001室； 威艾时尚健身(朝阳店)：桂殿路588号世贸大观北苑21栋3层21-301, 302, 303号商铺；
医院	朝农管理处社区卫生服务中心：朝阳卫生院东北门旁； 江西中医药大学附属医院协作医院：云飞路与永富路交叉口西140米；
商场	绿滋肴不夜城(朝阳店)：金环路； 万达广场(西湖店)：云锦路(观洲地铁站3号口步行330米)；

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](http://www.taobao.com)

客服专线：400-822-2870

2022年12月12日

淘宝（中国）软件有限公司  
(电子签章)