

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 江海皇都102号302室

询价方： 南通市通州区人民法院

询价日期： 2022年08月12日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告建议书 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

尊敬的南通市通州区人民法院您好：

您所询价的标的物【江海皇都102号302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2022年08月12日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：145.73平米

单位面积价值：13286元/平米

参考财产价值：1936169.00 元（壹佰玖拾叁万陆仟壹佰陆拾玖元整）

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。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

江海皇都102号302室

二、询价方

南通市通州区人民法院

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：145.73平米

单位面积价值：13286元/平米

标的物价值总额：1936169.00 元（壹佰玖拾叁万陆仟壹佰陆拾玖元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	江海皇都102号302室
地址	江苏 南通 通州区
小区名称	叁和名都城
建筑面积	145.73平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	3/17
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	精装修

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	无
公交车站	白塘桥(公交站)：27路;33路;45路;5路;6路东环;6路南环;D10路; 清源广场(公交站)：27路;33路;45路;5路;6路东环;6路南环;D10路; 怡安花园·易家桥中学(公交站)：18路;27路;33路;48路;5路;619路;620路; 89路;D10路;D7路定制专线; 红星路城山路西(公交站)：31路;6路东环;6路南环;72路;87路;D11路; 段家坝小园(公交站)：18路;27路;48路;89路;
学校	一附集团南通市朝晖小学：城南新村198幢城南二村旁; 南通市工人业余大学：段家坝路129号; 南通市易家桥中学：虹桥路58号; 江苏省南通田家炳中学(高中部)：跃龙南路红星路西200米; 启秀小学：易家桥新村6居;
	厂北社区卫生服务站：锦安花园48幢103室;

医院	新城桥街道社区卫生服务中心：虹桥路66号易家桥中学大门西侧2层； 朝晖社区公共服务中心卫生服务站：城南跃龙南路朝晖花园； 南通广济：虹桥路151号； 新城桥街道濠景园社区卫生服务站：段家坝路8号；
银行	中国银行(解放坝支行)：城山路100号(苏果超市旁)； 中国银行24小时自助银行(南通解放坝支行)：城山路100； 江苏南通农村商业银行(文峰支行)：城南小苑37幢3室附近； 中国银行24小时自助银行(虹桥南路支行)：怡安花苑25-3号； 中国银行(虹桥南路支行)：怡安花园25幢店面店3室；
超市	怡香园食品店：段家坝路142号； 苏果(城山路店)：城山路100号； 鲜果园批发行：城南小苑东北门旁； 征如百货店：城南小苑33幢； 百世邻里：朝晖小苑西南门南50米；
商场	文峰大世界(城市广场店)：文峰城市广场b座； 三德曼度芳邻：段家坝路1号； 文峰城市广场A区：虹桥路1号；
幼儿园	3之3朝晖幼儿园：朝晖花园3之3号； 东方剑桥幼儿园：怡安花苑1号楼； 怡安幼儿园：怡安花苑1号楼； 南通市小红花幼儿园：城南二村(太阳鑫城对面)； 香港音符国际幼儿园：工农路恒盛尚海湾南门西侧；
药店	益丰大药房(城山路二店)：城山路城南小苑37幢； 华氏大药房(城南新村店)：城南新村178幢103室； 天天乐连锁药房(锦安花园店)：锦安花园2期西北门旁； 延生堂(虹桥路店)：城山路怡安花苑24-1号； 济生堂大药房(怡安花苑店)：城南东苑2幢(吕四海鲜电动工具旁)；
公园	城南新村中心路游园：跃龙南路与跃龙路交叉路口东200米；
健身	菲鲨健身(城山路店)：城路段家坝路交界处苏建名都城1号楼副1楼； 尊会健身会馆(锦安店)：文峰街道城山路锦安花园附7栋(近虹桥夜市)； 禅希瑜伽馆：红星路1号太阳鑫城大厦1号楼东单元2楼201室； 重塑FITNESS专业私教服务：虹桥路1号文峰城市广场A区(5号楼)18层C； 黄金比例健身(文峰广场店)：虹桥路1号文峰广场5楼黄金比例健身；

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

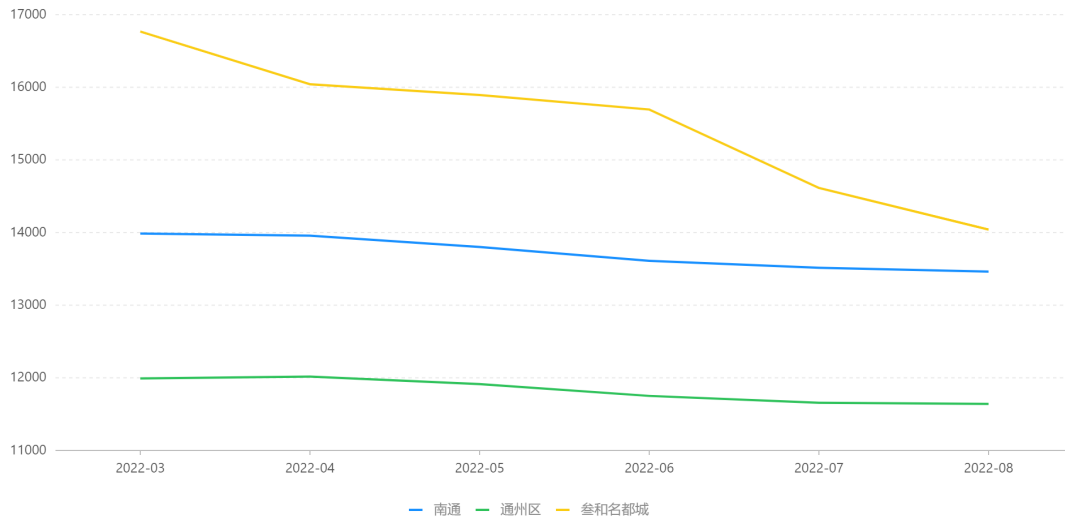
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



七、询价价值时点

2022年08月12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，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。

淘宝（中国）软件有限公司
2022年08月12日