

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：南通市崇川区虹桥新村213幢501室不动产。

询价方：南通市通州区人民法院

询价日期：2022年08月19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【南通市崇川区虹桥新村213幢501室不动产。】【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19日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：62.55平米

单位面积价值：15268元/平米

参考财产价值：955013.00 元（玖拾伍万伍仟零壹拾叁元整）

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

南通市崇川区虹桥新村213幢501室不动产。

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：62.55平米

单位面积价值：15268元/平米

标的物价值总额：955013.00 元（玖拾伍万伍仟零壹拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	南通市崇川区虹桥新村213幢501室不动产。
地址	江苏 南通 崇川区
小区名称	虹桥新村
建筑面积	62.55平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	5/5
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

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	体育馆(公交站)：12路;13路;57路;78路;7路; 虹桥路外环西路东(公交站)：18路;52路;89路;D11路; 虹桥南村(公交站)：18路;52路;89路;D11路;D6路定制专线; 战胜路青年路北(公交站)：78路; 南通海关(公交站)：12路;13路;57路;7路;
学校	虹桥小学：虹桥新村17幢; 虹桥第二小学：朝霞路1号; 虹桥二中：[]; 南通市虹桥二小南部校区：虹桥路南通市虹桥二小南部校区; 南通市虹桥第三小学校：虹桥二小南部校区;
	崇川区虹桥街道社区卫生服务中心：虹桥新村208幢附1号;

医院	虹桥南村社区卫生服务站：虹桥路虹桥新苑11幢； 南通市第五人民医院：青年西路48号(市肿瘤医院南院)； 任港街道中远路社区卫生服务站：外滩北苑； 姚港路社区卫生服务站：姚港路35号；
银行	恒丰银行24小时自助银行(虹桥街道社区支行)：青年西路111； 中国农业银行(青年西路支行)：青年西路95号； 中国农业银行24小时自助银行(青年西路支行)：青年西路95； 交通银行24小时自助银行服务：青年西路与外环西路交叉口东140米； 交通银行24小时自助银行(城西支行)：青年西路；
超市	蓝义超市：虹桥体育公园北2门旁； 新世纪烟酒超市：青年西路； 文峰洗衣(虹桥店)：惠虹路16号虹桥新村161幢对面； 一品堂休闲食品专卖：[]； NU NU(虹桥店)：虹桥新村161幢斜对面；
商场	滨江广场：中远路55号；
幼儿园	虹桥第三幼儿园：虹桥新村107号楼； 虹桥幼儿园(华能大厦南)：虹桥新村143幢504室； 南通市崇川区晨星幼儿园：中远路外滩小区40号楼； 南通实验江景苑幼儿园：虹桥新苑北侧路江景苑南区； 阳光教育集团都市华城幼儿园：任港路39号都市华城17栋楼；
药店	普泽诚信大药房(新城店)：虹桥新村125幢西侧； 济生堂大药房(虹桥店)：虹桥街道青年西路117号； 御仁堂大药房：青年西路与惠桥路交叉口西60米； 虹桥医药商店：青年西路58号(金桥大酒店对面)； 康爱大药房(南院店)：青年西路52号；
公园	虹桥公园：虹桥新村；
健身	南通市体育馆健身馆：体育馆东路与青年西路交叉口西北60米； 时尚健身：外滩大厦东南1门旁； 鼎力搏击健身(外滩店)：中远路180号；

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

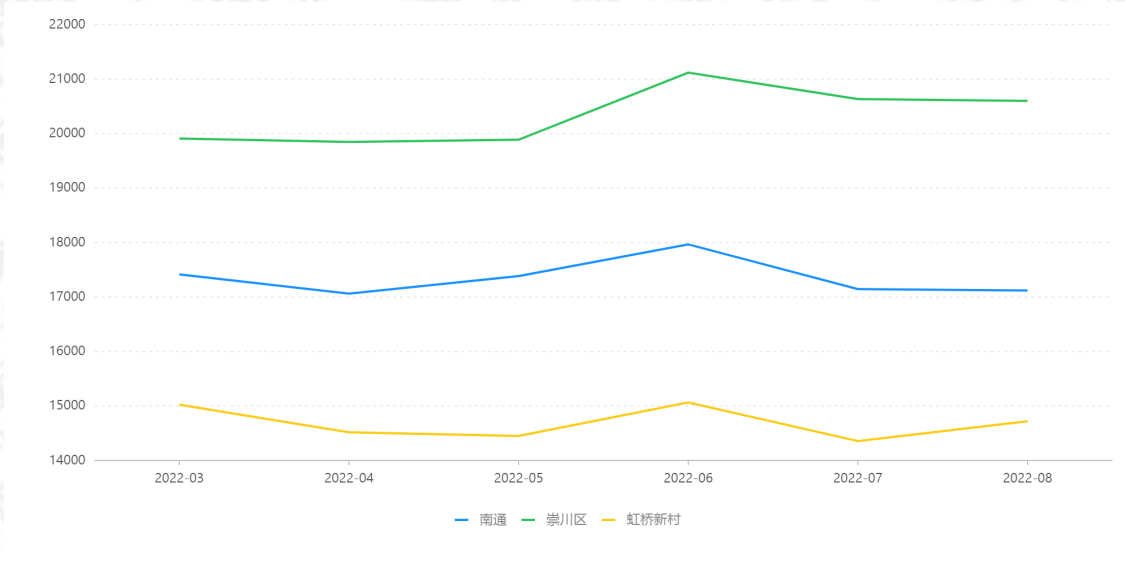
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-12-06	45.7	60万	13130	1室1厅1厨1卫	南向	中/5
2021-11-28	62.78	87万	13858	2室1厅1厨1卫	南向	高/6
2021-10-26	61.8	80万	12913	2室1厅1厨1卫	南向	中/6
2021-10-25	58.6	65万	11059	2室1厅1厨1卫	南向	高/7
2021-10-19	67.95	99万	14570	2室1厅1厨1卫	南向	高/5

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19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19日