

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 徐州市铜山区馨乐园25#-3-401及10号储藏室房产

询价方： 徐州市铜山区人民法院

询价日期： 2022年08月23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

尊敬的徐州市铜山区人民法院您好：

您所询价的标的物【徐州市铜山区馨乐园25#-3-401及10号储藏室房产】【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23日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：106.44平米

单位面积价值：8360元/平米

参考财产价值：889838.00 元（捌拾捌万玖仟捌佰叁拾捌元整）

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

徐州市铜山区馨乐园25#-3-401及10号储藏室房产

二、询价方

徐州市铜山区人民法院

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：106.44平米

单位面积价值：8360元/平米

标的物价值总额：889838.00 元（捌拾捌万玖仟捌佰叁拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	徐州市铜山区馨乐园25#-3-401及10号储藏室房产
地址	江苏 徐州 铜山区
小区名称	馨乐园
建筑面积	106.44平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/6
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	简装修

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	黄河东路(地铁站)：(在建)6号线一期；
公交车站	馨乐园(公交站)：205路;61路;706路;707路; 金月集团(公交站)：61路; 驿城村(公交站)：205路;61路;707路; 驿城花园(公交站)：61路; 福乐园(公交站)：205路;706路;
学校	徐州市铜山区驿城实验小学：长安路63号；
医院	福乐园社区卫生服务站：长安路与盛宝路交叉口东120米； 徐州市第一人民医院医疗集团驿城分院：长安路93号； 驿城社区卫生服务中心：长安路与康平路交叉口东80米；

银行	淮海农商银行(驿城支行): 驿城沿街商住楼驿城小学南50米;
超市	嘉润百货超市: 湘江路馨乐园; 烟酒百货(馨乐园小区店): 铜山新区焦山社区医院向西100米; 金桥超市(黄河东路店): 铜山街道馨乐园; 丞禹超市: 驿城馨乐园丞禹百货超市5号楼-107铺; 益百惠生活生鲜超市: 湘江路辅路与长安路交叉口东100米;
商场	无
幼儿园	馨乐幼儿园: 馨乐园小区13号楼; 徐州市铜山区驿城幼儿园: 徐州高新技术产业开发区铜山镇驿城村驿城小学隔壁;
药店	众药师大药房(店): 长安路馨乐园3号楼101铺; 徐州春莉医药零售有限公司: 铜山镇驿城小学旁;
公园	拖龙山公园: 备战路与昆仑大道交叉口东南100米;
健身	无

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

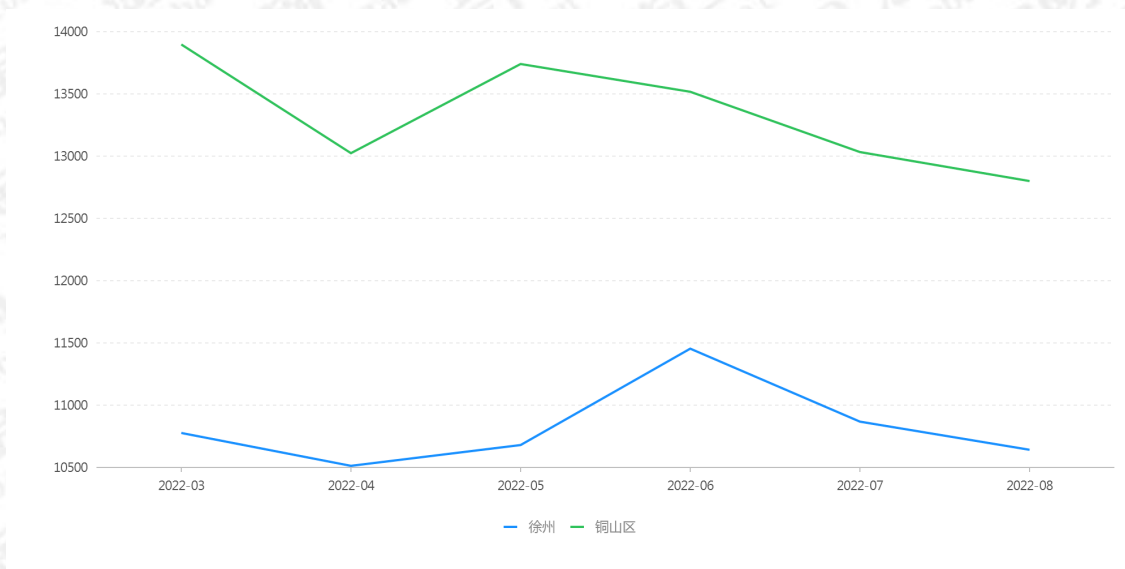
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2021-11-23	107.44	156万	14520	3室2厅1厨1卫	南向	低/6
2021-10-12	121.62	153万	12563	3室2厅1厨1卫	南向	中/6
2021-07-24	147.8	159万	10724	3室2厅1厨2卫	南向	高/6
2021-05-10	156.0	190万	12180	3室2厅1厨2卫	南向	低/10
2021-04-30	155.0	196万	12646	3室1厅1厨2卫	南向	低/10

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23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23日

徐州市铜山区人民法院

执行告知书

(2022)苏0312执879号

XXX(申请执行人):

XXX(被执行人):

本院在执行申请执行人XXX与被执行人XXX民间借贷纠纷一案中,因被执行人未能履行生效法律文书确定的义务,本院依法查封被执行人XXX名下的位于徐州市铜山区馨乐园 25#-3-401 及10号储藏室房产。本院经网络询价,确定了上述拍卖标的市场价为人民币 889838元并将进行拍卖,第一次拍卖起拍价不低于市场价的百分之七十,第二次拍卖起拍价不低于第一次拍卖起拍价的百分之八十。如对上述价格有异议,请于收到本告知书之日起五日内以书面形式向本院提出并提供相关证明材料,逾期提出本院不予采纳,本院将按照上述价格予以拍卖。在拍卖成交或是以物抵债后,被执行人或共有人要积极主动联系买受人或申请人办理相关交税事宜,如怠于行使相关责任自负。

特此告知。

联系人: 赵法官

联系电话: 0516-80262798



附：相关法律条文

《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

第二条 人民法院确定财产处置参考价，可以采取当事人议价、定向询价、网络询价、委托评估等方式。

第十三条 全部司法网络询价平台均在期限内出具询价结果或者补正结果的，人民法院应当以全部司法网络询价平台出具结果的平均值为参考价；部分司法网络询价平台在期限内出具询价结果或者补正结果的，人民法院应当以该部分司法网络询价平台出具结果的平均值为参考价。

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

第十条 网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。

起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。

第二十六条 网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。流拍后应当在三十日内在同一网络司法拍卖平台再次拍卖，拍卖动产的应当在拍卖七日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的应当在拍卖十五日前公告。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。

再次拍卖流拍的，可以依法在同一网络司法拍卖平台变卖。