

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 锦城街道广场花园公寓

询价方： 破产管理人测试账号

询价日期： 2022年09月29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

尊敬的破产管理人测试账号您好：

您所询价的标的物【锦城街道广场花园公寓】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物的信息，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09月29日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：27.88平米

单位面积价值：14541元/平米

参考财产价值：405403.00 元（肆拾万伍仟肆佰零叁元整）

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

锦城街道广场花园公寓

二、询价方

破产管理人测试账号

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：27.88平米

单位面积价值：14541元/平米

标的物价值总额：405403.00 元（肆拾万伍仟肆佰零叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	锦城街道广场花园公寓
地址	浙江 杭州 临安区
小区名称	广场花园
建筑面积	27.88平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	-/-
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	临安广场(地铁站)：16号线；
公交车站	锦江路临天路二弄口(公交站)：临安806路;临安810路;临安812路; 临安区人民广场(公交站)：809路快线;临安802路内环线;临安802路外环线; 临安805路;临安806路;临安810路;临安811路;临安812路;临安819A路;临安 819路;临安8805路; 新民街锦江路口(公交站)：临安806路;临安810路;临安8891路; 江南路口(公交站)：809路快线;临安802路内环线;临安802路外环线;临安 805路;临安811路;临安812路;临安812路B线;临安819A路;临安819路;临安 8805路; 钱王街锦江路口(公交站)：809A线;809路;临安803路;
学校	杭州市临安区锦城中心学校：临天路9弄20号附近; 石镜小学：锦城街道石镜街567号; 晨曦小学：锦潭街北50米;

医院	临安锦城中医院：锦城街道西苑路36号； 临安联谊医院：锦城街道钱王街688号； 临安水涛庄中医院：钱王街大华路86号； 杭州临安锦南医院：锦城街道石镜街568号； 锦城街道卫生服务中心新民里卫生服务站：锦城街道南苑小区29幢；
银行	南浔银行24小时自助银行(临安支行)：锦江路广场花园； 南浔银行(临安支行)：广场花园东南门东90米； 临安农商银行24小时自助银行(锦西分理处)：城中街591号； 临安农商银行(锦西分理处)：锦城街道城中街591号； 中国工商银行ATM(杭州临安锦江路支行)：锦城街道城中街589号；
超市	江南联华超市：临天2弄34号； 波波商行(广场花园)：锦城街道广场花园12幢31号； 香溢便利店：临天路238号； 顶新超市(广场花园店)：城中街666号广场花园； 十足(锦江路店)：锦江路169号；
商场	联华商厦：锦城街道城中街610号； 温州商厦(临安店)：城中街398号； 万华广场：锦城街道钱王街855号； 联华购物广场(国瑞大厦店)：畔湖路9号附近； 天华世纪城H86购物中心：钱王大街415号国瑞大厦3层；
幼儿园	临安区锦城中心幼儿园：西瓜路8号； 七彩阳光幼儿园(临天路二弄)：临天路2弄31号； 钱王幼儿园：锦城街道钱王大街663号； 江南幼儿园(江南路)：江南路28号； 锦江幼儿园：苕溪南街水建公寓；
药店	老百姓大药房(汇锦店)：城中街698-3号浙江老百姓大药房； 海王星辰(锦江路店)：锦江路1387号； 康锐药房(广场店)：城中街609号； 九州大药房(临安店)：锦城街道新民街286号； 广德药房：锦城街道江南路89号；
公园	无
健身	加州健身(锦江路店)：锦江路68号； 优加瑜伽私教会馆(国联大厦店)：锦潭街南国联大厦22楼； 星耀健身：城中街706号； 维久运动(人民广场店)：万马路299号星悦金座1幢3楼301号； X FITNESS私教健身会所：景杉路与钱王街交叉口东南20米；

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

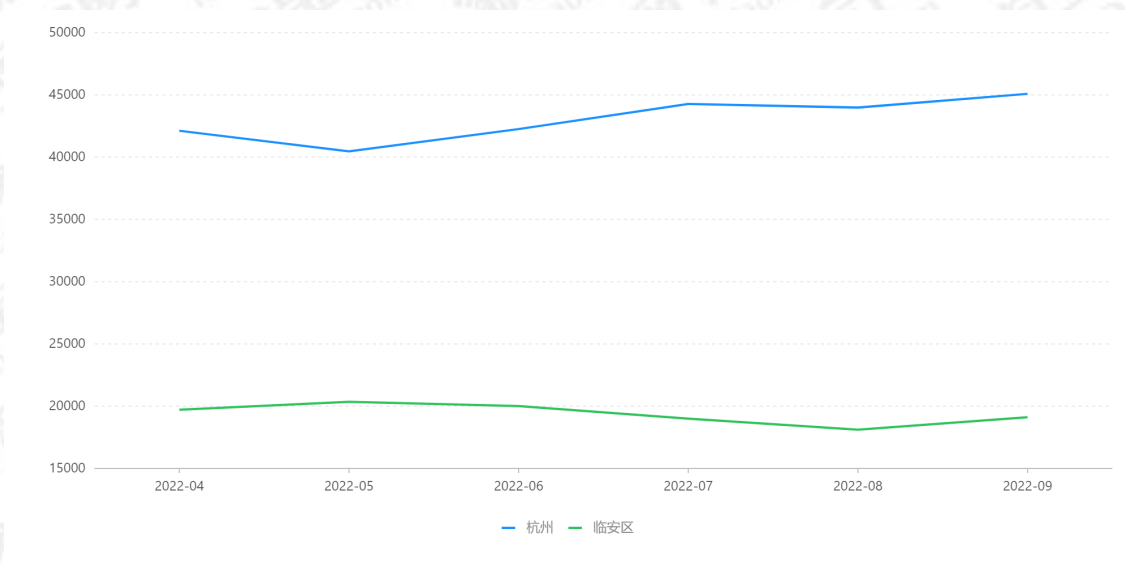
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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/平米)	屋室	朝向	楼层
2020-04-01	26.4	45万	17046	1室0厅1厨1卫	北向	中/6
2019-09-05	138.54	170万	12271	3室2厅1厨2卫	南向	中/7
2019-07-27	32.87	57万	17342	1室0厅1厨1卫	西向	高/6

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09月29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09月29日