

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：南通市通州区朝霞东路南碧桂园C地块83幢1502室不动产

询价方：南通市通州区人民法院

询价日期：2022年11月07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【南通市通州区朝霞东路南碧桂园C地块83幢1502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11月07日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：138.93平米

单位面积价值：15811元/平米

参考财产价值：2196622.00 元（贰佰壹拾玖万陆仟陆佰贰拾贰元整）

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

南通市通州区朝霞东路南碧桂园C地块83幢1502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：138.93平米

单位面积价值：15811元/平米

标的物价值总额：2196622.00 元（贰佰壹拾玖万陆仟陆佰贰拾贰元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	南通市通州区朝霞东路南碧桂园C地块83幢1502室不动产
地址	江苏 南通 通州区
小区名称	碧桂园天玺湾
建筑面积	138.93平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	15/18
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	扬子江路南湖东路口(公交站)：206路;208路; 朝霞路扬子江路口(公交站)：206路;223路; 扬子江路金桥路口(公交站)：206路;208路; 朝霞路牡丹江路口(公交站)：223路; 金桥路扬子江路口(公交站)：202路;206路;
学校	通州区南山湖小学：玄武湖路2号; 通州区育才中学：银河东路10号;
医院	无
	招商银行24小时自助银行(南山湖支行)：西湖东路99号;

银行	招商银行(南通南山湖支行): 西湖东路99号; 中国银行24小时自助银行(南山湖支行): 万和湖畔天下东门南80米; 中国银行(南通南山湖支行): 万和湖畔天下东门南70米; 中国光大银行: 西湖东路与湘江北路交叉口西140米;
超市	社邻生鲜超市(碧桂园·天玺湾店): 金新街道碧桂园天玺湾95栋; 君宇超市(碧桂园·天玺湾店): 碧桂园·天玺湾南区-东北门西140米; 罗喜便利店: 金沙街道朝霞东路南碧桂园天玺湾C地块87幢01; 今世缘国缘福菓超市(碧桂园·天玺湾店): 南湖东路与牡丹江路交叉口西100米; 笠禾参茸花草茶通州万达永辉店: 南通高新区朝霞东路198号通州万达广场B1楼1一A;
商场	万达广场(南通通州店): 湘江北路与朝霞东路交汇处; 南湖湖水街: 湘江北路西湖东路交汇处;
幼儿园	南山湖幼儿园: 南山湖金沙湾C1; 青蛙跳·双语幼儿园: 朝霞东路198号万达广场F1;
药店	天天乐连锁药房(天玺湾店): 金沙街道碧桂园·天玺湾B地块95幢商铺102、103室; 江海大药房(碧桂园店): 碧桂园·天玺湾87幢108; 仁寿大药房(南山湖店): 湘江北路与西湖东路交叉口西南150米; 正官庄南通南山湖专卖店: 南湖湖水街商业街8幢113号; 济生堂大药房(湖滨华庭店): 湘江南路与洞庭湖路交叉口北80米;
公园	南山湖公园: 城东新区金桥东路2号; 霞中公园: 扬子江路与太湖东路交叉口西80米;
健身	练形健身工作室: 金沙街道碧桂园天玺湾90-114和109二楼; 银吉姆·英派斯健身(万达广场南通通州店): 万达广场4层; 菲美特健身游泳中心: 西湖东路99号维景国际大酒店5楼; 银吉姆健身游泳(南通通州万达馆): 金新街道朝霞东路198号万达广场4F; FIT New Concept健身工作室: 金新街道南山湖水街商业中心内6栋201-220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

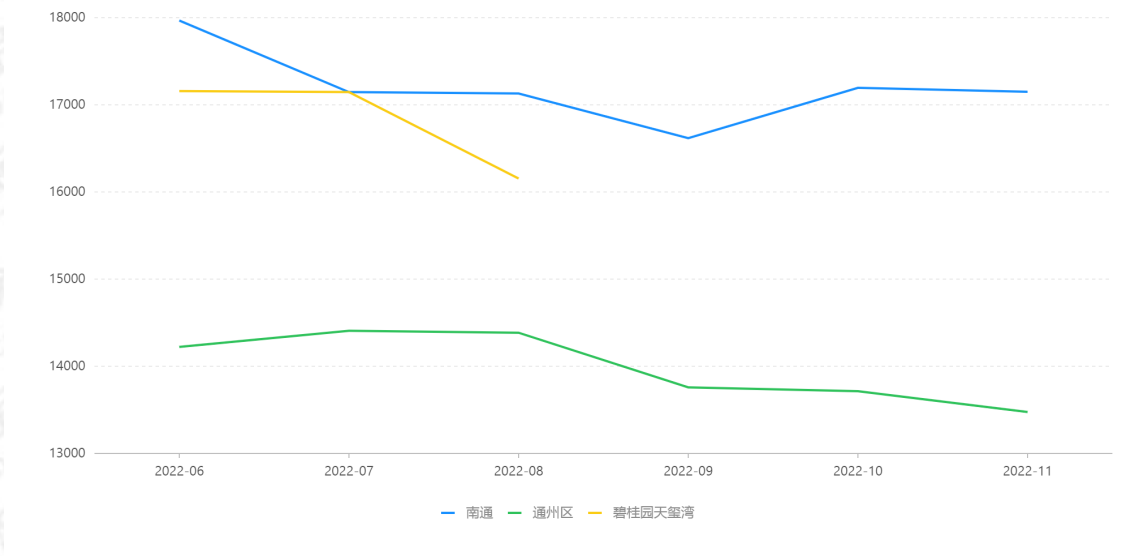
暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
--------	--------	--------	----------	----	----	----

2021-10-22	120.0	181万	15067	3室2厅1厨2卫	东南	高/30
2021-10-06	101.61	179万	17617	3室2厅1厨1卫	南向	低/30
2021-07-19	101.67	190万	18624	3室2厅1厨1卫	南向	中/31
2021-07-01	370.2	1060万	28634	6室1厅0厨4卫	南向	低/3
2021-06-28	130.0	235万	18062	3室2厅1厨2卫	南向	中/31

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11月07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11月07日