

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 南通市开发区优山美地名邸27幢3108室及D4幢B1082及B1082A室。

询价方： 南通市通州区人民法院

询价日期： 2022年09月28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【南通市开发区优山美地名邸27幢3108室及D4幢B1082及B1082A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09月28日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：152.36平米

单位面积价值：15891元/平米

参考财产价值：2421153.00 元（贰佰肆拾贰万壹仟壹佰伍拾叁元整）

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

南通市开发区优山美地名邸27幢3108室及D4幢B1082及B1082A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：152.36平米

单位面积价值：15891元/平米

标的物价值总额：2421153.00 元（贰佰肆拾贰万壹仟壹佰伍拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	南通市开发区优山美地名邸27幢3108室及D4幢B1082及B1082A室。
地址	江苏 南通 开发区
小区名称	优山美地名邸
建筑面积	152.36平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	31/35
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	振兴路(地铁站)：(在建)1号线;(规划)1号线二期;
公交车站	春天花园(公交站)：(停运)82路(经通师高专东);58路;82路;92路;96路;定制专线D1路; 新景路上海路南(公交站)：(停运)93路; 农房·幸福天地(公交站)：(停运)93路;28路;91路;定制专线D2路; 中港翡翠城(公交站)：28路;91路;定制专线D2路; 开发区实验小学(公交站)：(停运)82路(经通师高专东);58路;82路;92路;96路;定制专线D1路;
	南通大学附属实验小学：新河路与振兴东路交叉口西南120米; 南通开发区实验小学：开发区新河路38号;

学校	南通市天星湖中学：振兴东路298号； 江苏航运职业技术学院理事会：南通经济技术开发区通盛大道185号；
医院	新开街道新开苑社区卫生服务站：新开苑21号； 新开街道紫荆社区卫生服务站：崇川区开发区舒凯花园6幢新开街道； 南通良春中医医院：上海东路68号； 南通市新开街道社区卫生服务中心：南通开发区新河路32号；
银行	南京银行(开发区支行)：星湖街区A区6号； 南京银行24小时自助银行(开发区支行)：[]； 中国邮政24小时自助银行服务(南通市开发区支行)：炜赋·星湖邻里西南门旁； 中国邮政储蓄银行(崇川开发区支行)：崇川开发区上海东路80号； 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(崇川开发区支行)(装修中)：崇川开发区上海东路80号(近炜赋·星湖邻里)；
超市	姜先生便利店：新开街道优山美地名邸； 浠云文烟酒行：振兴东路优山美地名邸店辅18栋； 世纪宜家(中港翡翠城店)：新景路中港翡翠城； 国原超市(中港翡翠城店)：新开街道开发区新景路中港翡翠城商铺10幢； 文峰超市(开发区翡翠城店)：开发区中港翡翠城10号楼111室；
商场	悦拾光(南通上海东路店)：上海东路66号； 世茂广场：新河东路101号； 世茂广场购物中心：南通市开发区新东路101号； 利群时代(南通开发区店)：经济开发区上海东路80号利群时代1-2层；
幼儿园	开发区阳光幼儿园：优山美地名邸(要求送到幼儿园)； 三之三慧森迪幼儿园：新景路与上海东路交叉口西南80米； 康思登国际幼儿园：振兴大道通盛花苑77号楼； 南通市新开街道星海幼儿园：崇川区开发区星海花园63号楼； 开发区小星星幼儿园：开发区新开苑(北区)附近；
药店	川医药馆：新景路与振兴东路交叉口北240米； 111医药馆(JM喜乐多店)：中港翡翠城19幢117, 118室； 康诺大药房：中港翡翠城19幢105室； 普泽大药房(连锁幸福店)：上海东路幸福街区1-108号店面； 高济天天乐连锁药房(上海路店)：光明幸福天地北门东140米；
公园	无
健身	岳云健美馆：上海东路66号悦时光广场3楼； 印象瑜伽生活馆：世茂广场1栋105商铺； 大熊猫健身工作室：世茂广场10号楼104室(4号口西边对面)； Feel瑜伽普拉提轻运动中心：新开街道星湖101街南京银行后侧，丽枫酒店旁侧； S1健身：开发区，世贸广场17幢110室；

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

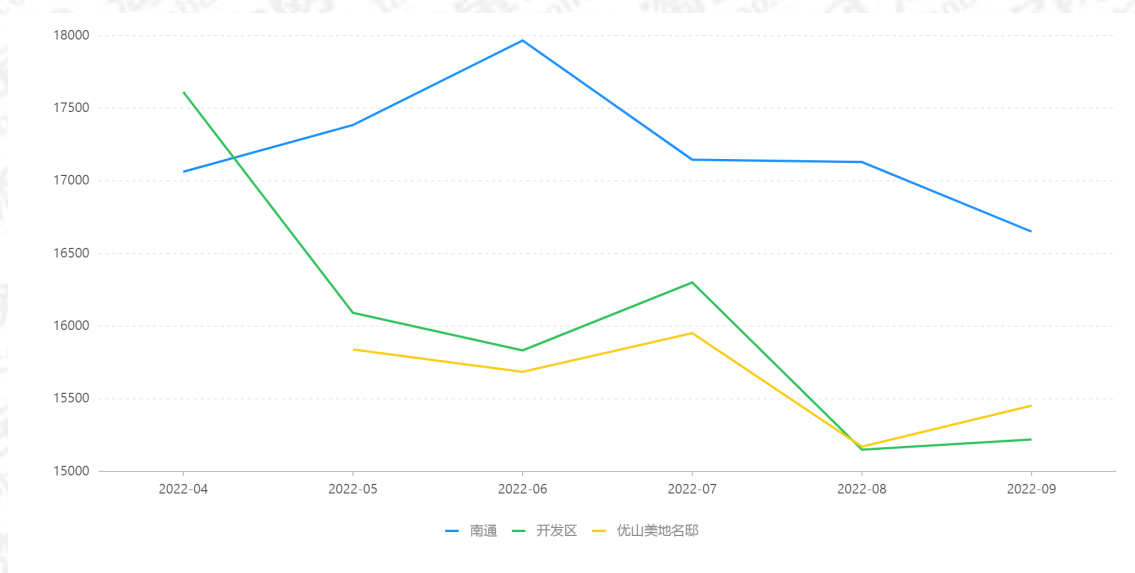
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
2021-12-07	96.13	160万	16593	2室1厅1厨1卫	南向	中/17
2021-11-29	143.26	224万	15608	3室2厅1厨2卫	南向	中/18
2021-11-24	114.07	158万	13852	3室2厅1厨2卫	南向	高/33
2021-10-26	88.61	127万	14227	2室1厅1厨1卫	南向	低/18
2021-10-07	123.74	183万	14757	3室1厅1厨1卫	南向	低/33

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28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28日