

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090500509498号)

九江市浔阳区人民法院:

贵院在执行 依职权(申请执行人)与 黄燕南(被执行人)(2022)赣0403执473号(责令退赔)一案中,于2022年09月05日委托我平台对 黄燕南(所有权人)名下/所有的 九龙街步红花园步红广场4-707、九龙街步红花园步红广场栋4-707-1进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

一、财产基本情况

| | |
|------|--------------------------------------|
| 房产名称 | 九龙街步红花园步红广场4-707、九龙街步红花园步红广场栋4-707-1 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 九龙街步红花园步红广场4-707、九龙街步红花园步红广场栋4-707-1 |
| 所在小区 | 步红花园 |
| 建筑面积 | 220.93平方米 |
| 户型 | 3室2厅2卫 |
| 朝向 | 南向 |
| 所在楼层 | 7,8 |
| 总楼层 | 8 |
| 建成年代 | |
| 规划用途 | 住宅 |

注:以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 220.93 m²
单位面积价格: 6129.00 元/m²
财产参考总价: 1354080.00 元
结果有效期: 至2023年09月05日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月05日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 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

| 成交时间 | 建筑面积(平方米) | 成交总价(元) | 成交单价(元) | 屋室 | 朝向 | 楼层 |
|-------------|-----------|---------|---------|----------|----|-----|
| 2021年05月25日 | 106.5 | 65.0万 | 6104.0 | 3室2厅1厨1卫 | 南向 | 低/7 |
| 2021年02月28日 | 135.0 | 80.0万 | 5912.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 低/7 |
| 2021年02月09日 | 136.56 | 75.0万 | 5493.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/6 |
| 2021年01月31日 | 135.0 | 68.0万 | 5038.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/7 |
| 2021年01月13日 | 185.0 | 74.0万 | 3990.0 | 5室2厅1厨2卫 | 南向 | 高/6 |
| 2021年01月11日 | 113.46 | 64.0万 | 5641.0 | 3室2厅1厨1卫 | 南向 | 中/7 |
| 2020年07月07日 | 108.93 | 66.0万 | 6059.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/5 |
| 2020年05月16日 | 151.0 | 70.0万 | 4636.0 | 4室3厅1厨2卫 | 南向 | 高/6 |
| 2020年04月07日 | 135.21 | 75.0万 | 5547.0 | 3室2厅1厨2卫 | 西南 | 高/4 |

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

| | |
|-----|--|
| 学校 | 九江市濂溪区双河小学：胡家湾巷七一三社区后区； 湖滨小学桃园校区：十里大道与南海路交汇处； 鹤湖学校：开发区新潮柴桑春天三期8-9号楼； 九江广播电视大学：长虹大道310号； 九江市私立英才小学：滨兴街道办事处(九江经济技术开发区)京九路1号时代天城7-109号附近； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 招商银行(九江八里湖支行)：金桂苑西南门南140米； 招商银行24小时自助银行(八里湖支行)：龙开河路步红花园202-2号； 中国农业银行24小时自助银行(九江浔西支行)：十里格林豪泰酒店(九江十里大道店)； 中国农业银行(九江浔西支行)：十里大道555号； 浦发银行24小时自助银行(域西支行)：新潮实验幼儿教育中心北门西60米； |
| 幼儿园 | 昂戈鹿幼儿园：十里大道415-9号附近； 新潮实验幼儿教育：九江市开发区柴桑春天二期36栋； 晨曦幼稚园：十里大道49号华宝家园； |

| | |
|------|---|
| | 浔阳区人民路551号新晨中科幼儿园：长虹大道116号J11号； 华宝花园幼儿园：人民路街道人民路551号华宝花园幼儿园； |
| 公交车站 | 柴桑春天(公交站)：27路;51路; 国棉四厂北(公交站)：101路;108路;18路(外环);22路;66路; 国棉四厂南(公交站)：102路;104路;105路外环;20路; 国棉四厂(公交站)：101路;102路;103路环行;104路;105路内环;108路;108路晚班;18路(内环);22路;2路;52路;66路;76路; 步虹花园(公交站)：51路; |
| 药店 | 生素制剂生化药品：十里大道与天福路交叉口西南20米; 洪兴大药房(大树下店)：十里大道469号; 洪兴大药房(步红花园店)：龙开河路步红花园-C区; 九江市厚德堂平价大药房：十里大道57号1-2号; 广灵大药房(柴桑健康店)：新潮·柴桑春天3期北2门旁; |
| 公园 | 十里河生态公园：莲花镇顺兴路15号; |
| 超市 | 鹏鹏超市：步红花园西南小区东门北150米; 佳得乐便利店(九龙街同富店)：步红花园银桂园西南门旁; 宝亮便利店(柴桑店)：经济技术开发区九龙街步红花园名流国际; 聚旺生活超市步红店：龙开河路与新潮中路交叉口东北40米; 马刻便利店：---人民路街道-十里大道国棉四厂101公交站; |
| 健身 | 亚健联健身游泳：十里大道469号一茶一足2楼; 游泳健身俱乐部(步红花园店)：步红花园17栋; 阿尔法微健身(柴桑春天店)：新潮柴桑春天三期(原新潮酒店); 柴桑尚德健身：[]; |
| 医院 | 人民路街道罗家洼社区卫生服务站：十里大道452-6号; 罗家洼社区卫生服务站：十里大道464号; 南昌医学院附属九江医院：十里大道与大树下一支巷交叉口东南60米; 九江市第三人民医院：十里大道408号; 九江浔阳都仕医院：十里大道329号; |
| 商场 | 同方科技广场：十里转盘713医院旁; |

注：以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注：数据源自高德地图，根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注，仅供参考

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过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，采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

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，最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价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）和不确定因素对询价结果的影响，无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法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。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

2022年09月05日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）