

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 徐州市云龙区民富大道东方美地小区三期9#-2-101（9#-2-101）室房产

询价方： 徐州市铜山区人民法院

询价日期： 2022年09月15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【徐州市云龙区民富大道东方美地小区三期9#-2-101（9#-2-101）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09月15日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：134.90平米

单位面积价值：13552元/平米

参考财产价值：1828165.00 元（壹佰捌拾贰万捌仟壹佰陆拾伍元整）

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

徐州市云龙区民富大道东方美地小区三期9#-2-101（9#-2-101）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：134.90平米

单位面积价值：13552元/平米

标的物价值总额：1828165.00 元（壹佰捌拾贰万捌仟壹佰陆拾伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	徐州市云龙区民富大道东方美地小区三期9#-2-101（9#-2-101）室房产
地址	江苏 徐州 云龙区
小区名称	东方美地三期
建筑面积	134.90平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	1/6
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	庆丰路(地铁站)：1号线； 民富园(地铁站)：(规划)5号线；
公交车站	绿地世纪城(公交站)：46路(白班)北行方向;46路夜班;46路西行方向;49路;52路;605路;608路;65路;79路;97路;K1路; 铁路民祥园(公交站)：32路;49路;50路;605路;612路;615路;65路;72路;72路夜班;93路; 三中初级中学(公交站)：615路; 绿地世纪城(汉景大道)(公交站)：32路;50路;612路;65路;97路夜班外环; 狮子山小区(公交站)：71路;
	徐州市东苑中学：德政路与美地南巷交叉口西北120米；

学校	徐州市第三中学附属初级中学：德政路1号东苑； 民富园小学：东苑民富园小区81号楼4单元702室； 徐州市绿地小学：庆丰路3号； 博辅教育：庆丰路98号绿地城市广场B212；
医院	阳光社区卫生服务站：民祥园路1-9号； 绿地南社区卫生服务站：民祥园路40-09号附近； 徐州世纪医院：德政路； 瑞安医院：郭庄路康馨园小区C区B座； 黄山街道绿地北社区卫生服务站：汉景大道24-20；
银行	交通银行(徐州黄山小区支行)：绿地世纪城100号商业楼1-101； 淮海银行(民祥园路)：郭庄路绿地世纪城一期12-1； 交通银行24小时自助银行(徐州黄山小区支行)：绿地世纪城100号商业楼1-101； 中国银行(徐州庆丰路支行)：汉景大道； 中国银行24小时自助银行(庆丰路支行)：民祥园路东方美地三期4号；
超市	洋河蓝色经典(民祥园路店)：民祥园路5-21； 锅圈食汇火锅烧烤食材超市(东方美地店)：民富大道东方美地小区三期1-116； 闽姐便利：民富大道东方美地小区三期6-3-102； 亮亮便利(东方美地南区店)：东方美地南区北门东110米； 小欣欣夏季用品专营店：绿地世纪城公交总站美地南巷蓝色铁皮房东头；
商场	绿地城市广场-生活购物中心：庆丰路223号(庆丰路地铁站3号口步行460米)； 徐州云龙万达广场：和平大道58号(庆丰路地铁站4号口步行180米)；
幼儿园	台湾三之三幼教集团东方明珠幼儿园：美地南巷与民祥园路交叉口西南200米； 阳光美地幼稚园：德政路3号； 绿地幼儿园：绿地世纪城二期徐州幼师幼教集团； 徐州市云龙区知心幼儿园：阳光花园28号楼； 世纪城幼儿园：黄山街道绿地四期；
药店	康芝堂药房：民祥园路5-5； 先声再康(民富大道药店)：民富大道东方美地小区三期45号-1-104； 益丰大药房：美地南巷与民祥园路交叉口东南20米； 徐州林成医药连锁(绿地药店)：汉景大道18-5号； 大国医郭三贴颈肩腰腿痛骨质增生：民祥园路2-26商铺；
公园	民富园口袋公园：汉景大道与德政路交叉路口； 三八河滨河公园：和平大道与备战路交叉口东320米；
健身	莲塑普拉提生活馆：骆驼山街道汉景大道29号绿地世纪城1期B-1-250； 吉姆鸭健身(绿地店)：绿地世纪城一期商业街C-101； 跃动私人健身：纬二路润金城； 金吉鸟健身(徐州云龙润金城店)：庆丰路以东润金城小区C1号楼202, 302号； 北极健身游泳：庆丰路以东润金城小区c1号楼；

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

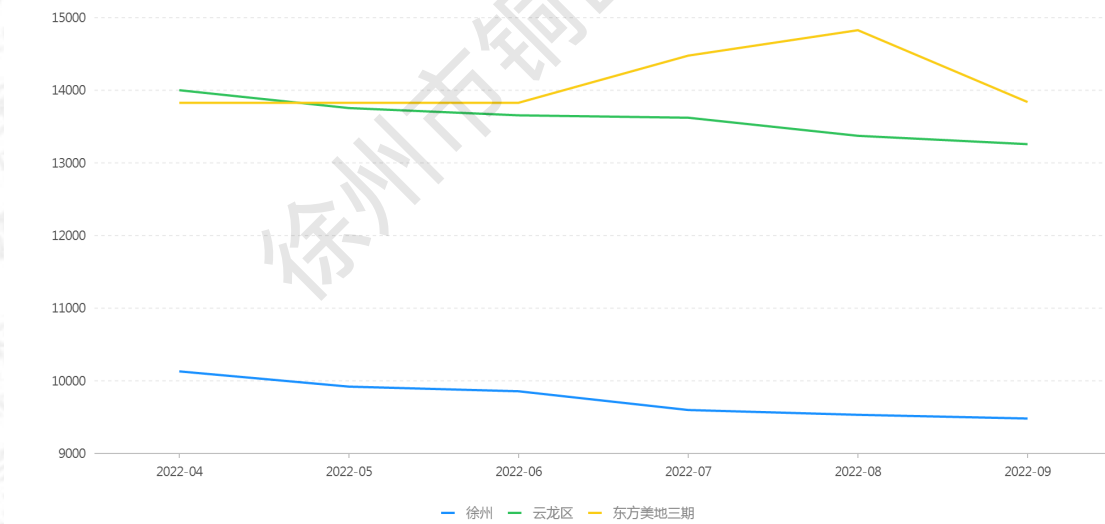
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

暂无

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15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15日

徐州市铜山区人民法院

执行告知书

(2014)铜执字第 3215 号

XXX（申请执行人）：

XXX（被执行人）：

本院在执行申请人XXX与被执行人XXX债权一案中，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所有的徐州市云龙区民富大道东方美地小区三期 9#-2-101（9#-2-101）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 1828165 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：邓法官

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。