

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022110700548767号)

武汉市江汉区人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司武汉分行(申请执行人)与 姚小林,李永兰,姚咏生(被执行人)(2022)鄂0103执8303号(借款合同纠纷)一案中,于2022年11月07日委托我平台对姚小林(所有权人)名下/所有的 湖北省武汉市黄陂区盘龙城经济开发区叶店村衍·领袖城乙4栋2单元16层2单元16层1室进行网络询价。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	湖北省武汉市黄陂区盘龙城经济开发区叶店村衍·领袖城乙4栋2单元16层1室
房屋类型	住宅用房
房产坐落	湖北省武汉市黄陂区盘龙城经济开发区叶店村衍·领袖城乙4栋2单元16层1室
所在小区	盘龙城经济开发区叶店村衍·领袖城乙4栋2单元16层1室
建筑面积	91.28平方米
户型	2室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	16
总楼层	18
建成年代	
规划用途	10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: 91.28 m²

单位面积价格: 10138.00 元/m²

财产参考总价: 925397.00 元

结果有效期: 至2023年11月07日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月07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
2019年08月11日	89.16	100.0万	11216.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/18
2019年08月05日	72.6	86.0万	11846.0	2室2厅1厨1卫	西向	高/11
2019年07月28日	91.55	101.0万	11033.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/18
2019年07月28日	111.25	111.0万	9978.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/18
2019年07月28日	114.0	124.0万	10816.0	3室2厅1厨2卫	东向	高/18
2019年07月26日	93.01	101.0万	10860.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/18
2019年07月21日	94.12	100.0万	10625.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/18
2019年07月18日	73.0	88.0万	12055.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/11
2019年07月17日	93.0	101.0万	10861.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/18
2019年07月15日	89.06	100.0万	11229.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/18

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	湖北大学：盘龙大道与巨龙大道交叉口西100米； 盘龙城第五小学：盘龙城经济开发区祥龙路； 武汉盘龙城第一小学：盘龙城经济开发区；
地铁站	巨龙大道(地铁站)：(在建)7号线北延线一期;2号线;
银行	中国建设银行24小时自助银行(临空港支行)：领袖城旁； 中国建设银行(临空港支行)：盘龙城经济开发区巨龙大道168-178号丙7号楼1-2号； 招商银行(武汉空港支行)：盘龙大道29号； 招商银行ATM：盘龙大道与巨龙大道交叉口东北100米； 交通银行24小时自助银行：盘龙大道与巨龙大道交叉口北180米；
	菟林幼儿园：巨龙大道179号(农村商业银行附近)； 28街幼儿园：叶店路西30米；

幼儿园	七色花幼儿园：叶店路与祥龙大道交叉口南140米； 颖萱幼儿园：盘龙城叶店小区7栋2楼； 盘龙城天汇龙城幼儿园：盘龙城经济开发区天汇龙城二期龙锦苑旁；
公交车站	巨龙大道叶店站(公交站)：229路;265路;286路;296路;298路;P53路;P56路; 盘龙大道叶店北(公交站)：265路;289路;290路;291路;291路区间;295路;P141路;P26路;P53路;P56路;P57路; 盘龙大道叶店南(公交站)：286路;289路;290路;295路;296路;P141路; 巨龙大道歌林花园(公交站)：229路;298路;P26路;P53路;P56路;P57路; 盘龙城盘龙城医院(公交站)：265路;289路;290路;291路;291路区间;295路;P141路;P26路;P53路;P56路;P57路;
药店	佳源堂大药房(领袖城店)：珩生广场西南门东170米； 惠仁堂(盘龙城大药房)：珩生广场西南门东110米； 益丰大药房(巨龙大道店)：珩生广场西南门东140米； 金国泰大药房：巨龙大道与盘龙城大道交叉口东160米； 药湘园大药房：巨龙大道98号；
公园	动宝体育E-Park智慧体育公园：祥龙路盘龙城第五小学门口； 叶店十字口袋公园(建设中)：盘龙城盘龙城大道与巨龙大道交汇处；
超市	领袖城便民平价超市：叶店路珩生领袖城； 慕臣便利店(领袖城店)：盘龙城经济开发区盘龙大道领袖城丙-1-19号(菜鸟驿站-); 芙蓉兴盛(盘龙大道店)：盘龙大道珩生领袖城； 美宜佳(黄陂领袖城258店)：盘龙城经济开发区川龙大道领袖城甲5栋1-2层1号商铺； 钱大妈(领袖城店)：盘龙城领袖城丙1栋1-2层14号；
健身	尚美艺术培训中心(盘龙城店)：盘龙大道28号附近； Hunter亨特健身工作室：叶店珩生领袖城丁2栋二楼15号楼； 体道健身教练基地：盘龙城领袖城甲1栋； 一个恒温游泳健身房(F空港中心城店)：巨龙大道F空港中心城商业街负一楼整层； 丘比武林(天居园店)：巨龙大道龙城天居园侧门；
医院	黄陂区人民医院盘龙城院区：盘龙大道42号； 武汉市中西医结合医院：武汉市第一医院北侧；
商场	叶店商贸市场：[]； 裕美佳：盘龙城经济开发区巨龙大道178号；

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11月07日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）