

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021090200311010号)

武汉市江汉区人民法院:

贵院在执行 叶冬玲(申请执行人)与 郭春莲,赵静(被执行人)(2021)鄂0103执恢974号(借款合同纠纷)一案中,于2021年09月02日委托我平台对 郭春莲(所有权人)名下/所有的 湖北省武汉市汉阳区滨江大道188号世茂锦绣长江一期3栋1单元21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 | 湖北省武汉市汉阳区滨江大道188号世茂锦绣长江一期3栋1单元21层1室 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 湖北省武汉市汉阳区滨江大道188号世茂锦绣长江一期3栋1单元21层1室 |
| 所在小区 | 滨江大道188号世茂锦绣长江一期3栋1单元21层1室 |
| 建筑面积 | 100.26平方米 |
| 户型 | 2室2厅1卫 |
| 朝向 | 东向 |
| 所在楼层 | 21 |
| 总楼层 | 33 |
| 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: 100.26 m²
单位面积价格: 28052.00 元/m²
财产参考总价: 2812494.00 元
结果有效期: 至2022年09月02日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年09月02日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

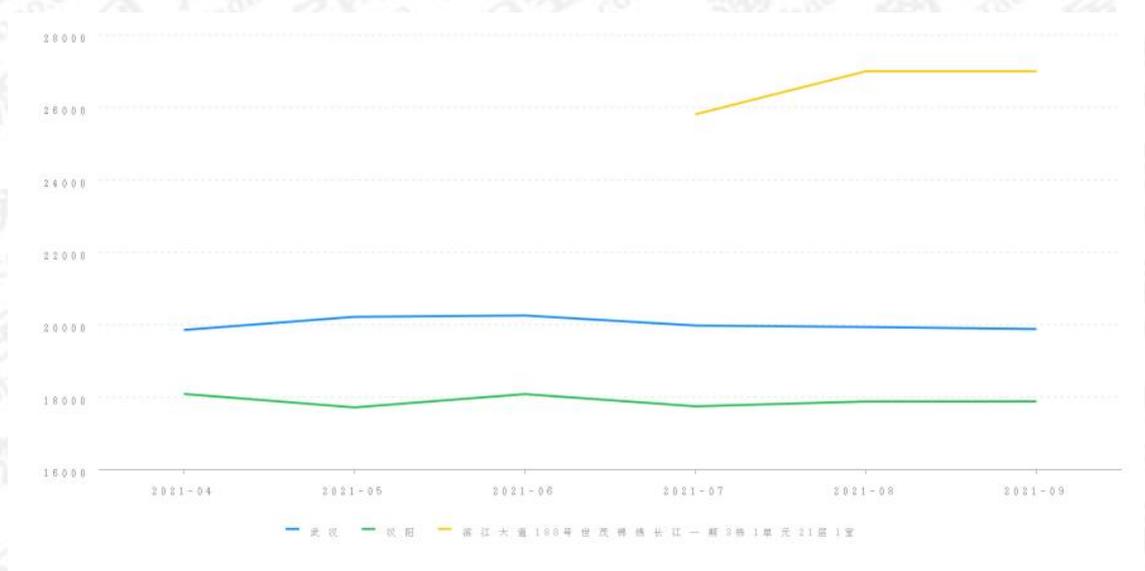
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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11日 | 96.95 | 190.0万 | 19547.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东向 | 低/30 |
| 2021年04月26日 | 116.86 | 292.0万 | 24988.0 | 2室2厅1厨2卫 | 南向 | 低/30 |
| 2021年04月10日 | 98.62 | 228.0万 | 23120.0 | 2室1厅1厨1卫 | 东南 | 中/30 |
| 2021年03月17日 | 100.26 | 258.0万 | 25734.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东向 | 中/32 |
| 2021年02月09日 | 64.96 | 130.0万 | 20013.0 | 1室1厅1厨1卫 | 南向 | 高/30 |
| 2021年01月11日 | 166.36 | 398.0万 | 23925.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 低/32 |
| 2020年11月22日 | 136.02 | 325.0万 | 23894.0 | 3室2厅1厨2卫 | 东向 | 高/32 |
| 2020年11月08日 | 96.24 | 199.0万 | 20657.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东南 | 中/30 |
| 2020年10月24日 | 139.68 | 317.0万 | 22695.0 | 3室2厅1厨2卫 | 南向 | 中/30 |
| 2020年10月04日 | 96.24 | 203.0万 | 21073.0 | 2室2厅1厨1卫 | 东南 | 中/30 |

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 | 武汉市晴川高级中学：拦江路150号； 西大街小学：鹦鹉小道26； 汉阳区群建路小学：建桥街群建路1号； 钟家村寄宿学校：建桥街道北城路28号； |
| 地铁站 | 拦江路(地铁站)：4号线； 马鹦路(地铁站)：6号线； |
| 银行 | 交通银行(阳新路)：滨江大道188附7号； 兴业银行(武汉锦绣长江社区支行)：滨江大道188号第A2商业区1层5号； 招商银行(武汉鹦鹉花园社区支行)：拦江路139-6号； 中国建设银行24小时自助银行(晴川支行)：拦江路193号12栋-附3附近； 中国工商银行(武汉西大街支行)：拦江路193号47栋附11-12； |
| 幼儿园 | 武汉市汉阳区七色光幼儿园：鹦鹉花园2号门内100米； 睿智幼儿园：鹦鹉街办事处腰路堤30号； 汉阳机关幼儿园：建桥街办事处拦江路193号16栋附9； |

| | |
|------|--|
| | 锦绣幼儿园(鸚鵡小道): 鸚鵡小道1号4栋附4号; 汉阳区明珠锦绣幼儿园: 二环线江景园南侧约130米; |
| 公交车站 | 阳新路公交停车场(公交站): 24路;26路;547路;646路;658路; 拦江路阳新路(公交站): 30路;531路; 拦江路南城巷(公交站): 24路;646路; 阳新路棉花街(公交站): 26路;30路;531路;547路;658路; 鸚鵡大道地铁马鸚路(公交站): 61路;646路;658路;740路; |
| 药店 | 益丰大药房锦绣长江二期店: 鸚鵡洲地区世茂锦绣长江二期A2地块B商业区1层1213室; 天济大药房(鸚鵡花园店): 世茂锦绣长江二期A2B商业区1层15号, 16号; 益丰大药房(鸚鵡小道分店): 叮叮学府自力生鲜市场边; 同济堂(旺达店): 腰路堤45号; 益丰大药房(拦江路分店): 拦江路160附22号; |
| 公园 | 鸚鵡洲汉阳桥梁主题公园: 鸚鵡洲长江大桥下; 汉阳江滩: 滨江大道15号; 汉阳树: 凤凰巷12号(近第五医院); |
| 超市 | 缤纷烟酒茶商行: 滨江大道188号世贸锦绣长江一期21号店铺; 长江便利店: 鸚鵡街办事处世茂锦绣长江一期阳新路; 天富超市棋牌: 鸚鵡街街道锦绣长江一期阳新路滨江大道188-2号; 中百超市(锦绣长江店): 滨江大道188号; 新一家超市(腰路堤): 拦江路46栋附1; |
| 健身 | 梅森游泳健身会所: 建桥街街道晴川大道世茂一期2号楼五楼; 世茂梅森健身会所(锦绣长江店): 滨江大道188号世茂锦绣长江一期会所-5楼; Layla yoga蕾拉空中疗愈室(希尔顿店): 滨江大道世贸希尔顿5号商寓楼36楼3607; 云鼎健身: 汉阳滨江大道190号希尔顿酒店侧门145层; 耐杰德私人健身工作室(希尔顿店): 滨江大道鸚鵡洲地区世贸锦绣长江二期第5幢32层14号; |
| 医院 | 汉阳区鸚鵡花园社区卫生服务站: 拦江路193号12栋附5号; 南城社区卫生服务站: 群建路38号; 武汉市第五医院鸚鵡街社区卫生服务中心医疗联合体: 自力一街与鸚鵡大道交叉口东南150米; 汉阳区鸚鵡街社区卫生服务中心: 自力新村42附1号; 建桥街河泊社区卫生服务站: 青石桥路武汉市第五医院西南侧约180米; |
| 商场 | 世茂52+: 滨江大道188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

2021年09月02日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）