

# 阿里拍卖网络询价报告

标的物名称： 南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾10号楼2

单元301号

询价方： 南宁市青秀区人民法院

网络询价服务提供方： 阿里拍卖

询价日期： 2020年04月23日

# 目录

---

致询价方说明 ..... 2

网络询价报告 ..... 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

尊敬的南宁市青秀区人民法院您好：

您所询价的标的物【南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾10号楼2单元301号】【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2020年04月23日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：167.49平米

单位面积价值：10167元/平米

参考财产价值：1702871.00 元（壹佰柒拾万贰仟捌佰柒拾壹元整）

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

## 一、标的物名称

南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾10号楼2单元301号

## 二、询价方

南宁市青秀区人民法院

## 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：167.49平方米

单位面积价值：10167元/平方米

标的物价值总额：1702871.00 元（壹佰柒拾万贰仟捌佰柒拾壹元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	南宁市西乡塘区明秀西路170号龙光·水悦龙湾10号楼2单元301号
地址	广西 南宁 西乡塘区
小区名称	龙光水悦龙湾
建筑面积	167.49平方米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	-/-
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于客户输入

### 2、周边配套详情

学校	中尧路小学(新校区)：明秀西路170号； 广西华南烹饪学校：中尧路17-2号； 上尧新南小学：上尧垌塘坡57号； 广西工商职业技术学院(东校区)：新阳街道中尧路15号； 南宁市第十五中学：中尧路13号；
地铁站	新阳路(地铁站)：(在建)5号线一期；
	广西农村信用社24小时自助银行(龙光·水悦龙湾南)：龙光物业B20077； 交通银行24小时自助银行(明秀西路)：龙光物业B20080；

银行	广西农村信用社(龙光·水悦龙湾南): 中尧路55号附近; 中国邮政储蓄银行(明秀西路中兴大桥北支行): 新阳街道明秀西路158-1号 联通大楼旁; 中国邮政储蓄银行24小时自助银行(明秀西路中兴大桥北营业所): 明秀西路 158-2号;
幼儿园	中兴梦幼儿园: 新阳路225-68号; 虹桥湾幼儿园: 新阳街道中尧路19号; 英华幼儿园中尧幼儿看护点: []; 桃李水悦龙湾幼儿园: 上尧街道明秀西路170号龙光水悦龙湾内; 英华幼儿园(中尧分园): 西乡塘街道中尧路17号二桥北农贸市场内;
公交车站	中兴桥北(公交站): 13路;208路;40路;602路;61路;707路;79路;84路;84路 (18:30后);84路夜间;88路;99路;B3路; 明秀新阳路口(公交站): 13路;602路;707路;84路;84路(18:30后);84路夜 间;88路;99路;B3路; 中尧路西(公交站): 202路;805路;B57路; 中尧路南(公交站): 202路; 新阳明秀路口(公交站): 205路;208路;34路;35路;40路;58路;604路;61路; 706路;79路;99路;B19路;B3路;
药店	健之佳健康药房: 明秀路170号水悦龙湾; 朝阳大药房(水悦龙湾店): 龙兴物业B20072; 大参林: 明秀西路170号西北60米; 仁康大药房(水悦龙湾店): 中尧路58-9号; 太华药业(明秀药店): 明秀西路170号、龙光·水悦龙湾B20086商铺;
公园	新秀公园: 新阳路288-58号;
超市	阿土伯便利店: 明秀西路162-23号附近; 德庄便利店: 明秀西路170号水悦龙湾B20060; 互友利超市: 明秀西路水悦龙湾3-1单元; 水悦龙湾晓湾便利店: 明秀西路水悦龙湾10栋; 和你超市: 明秀西路170号龙光水悦龙湾12栋;
健身	大白康复健身工作室: 水悦龙湾小区11栋二单元0102号; 始梦者健身工作室: 新阳路229号一内三楼;
医院	南宁市第三人民医院: 新阳路227号; 南宁市西乡塘区百合社区卫生服务站: 中尧路9之16-20号; 西乡塘区龙腾社区卫生服务中心: 新阳路225号;
商场	无

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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	标的来源
2020-04-18	南宁市西乡塘区北湖北路48-1号住宅楼3单元405号房	102.89	44.8707万	4361.04	阿里拍卖
2020-04-14	南宁市西乡塘区新阳北三路20号锦秀豪庭2号楼1单元1405号	118.28	107.138万	9058.00	阿里拍卖
2020-04-14	南宁市西乡塘区安吉大道东二里4号广源丽安居住宅小区5单元B301号	87.00	58.2556万	6696.06	阿里拍卖
2020-04-13	南宁市西乡塘区安吉大道32-17号1栋1单元301号房屋	51.41	40.6万	7897.30	阿里拍卖
2020-04-09	南宁市西乡塘区北际路32号6号住宅楼2单元201号房	88.95	80.8万	9083.75	阿里拍卖

## 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
	63.66		13618	2	东	16/17

## 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

2020年04月23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。

阿里拍卖  
2020年04月23日