

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021081900303011号)

广州市从化区人民法院:

贵院在执行 中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市从化支行(申请执行人)与 黄志海, 邝永康(被执行人)(2021)粤0117执2056号(金融借款合同纠纷)一案中, 于2021年08月19日委托我平台对 黄志海(所有权人)名下/所有的 广州市从化区太平镇广从北路263号13幢2梯604房进行网络询价。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	广州市从化区太平镇广从北路263号13幢2梯604房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广州市从化区太平镇广从北路263号13幢2梯604房
所在小区	巴厘天地
建筑面积	106.10平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	6
总楼层	9
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: 106.10 m²
单位面积价格: 10859.00 元/m²
财产参考总价: 1152140.00 元
结果有效期: 至2022年08月19日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年08月19日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

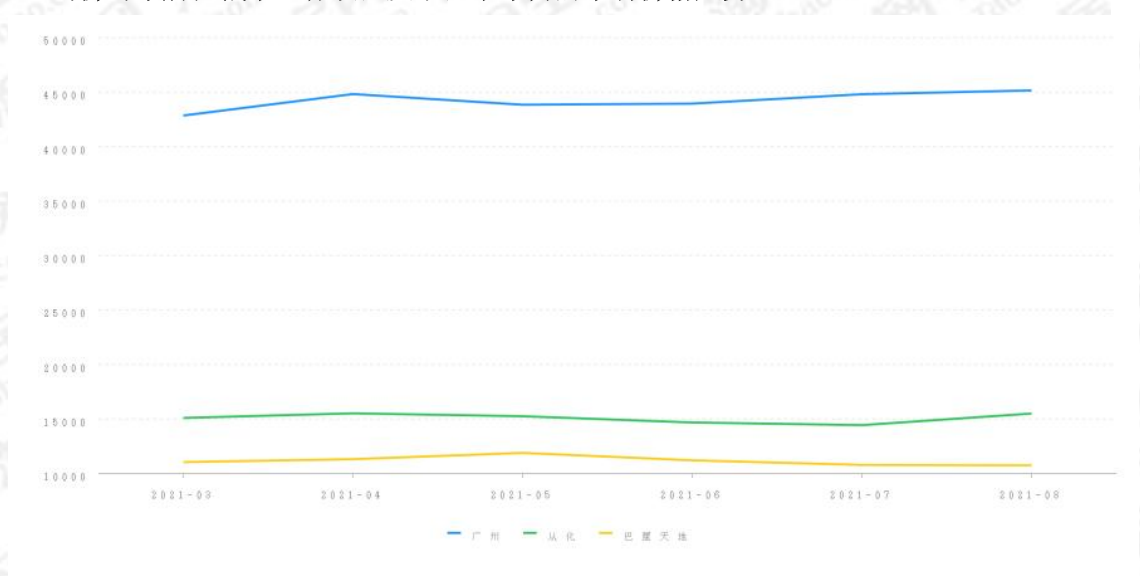
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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13日	108.99	105.0万	9634.0	3室2厅1厨2卫	东南	高/17
2021年05月05日	83.6	96.0万	11484.0	2室1厅1厨1卫	东南	中/17
2021年04月12日	125.5	128.0万	10168.0	3室1厅1厨2卫	南向	中/17
2021年04月11日	123.41	119.0万	9603.0	3室1厅1厨2卫	西北	高/17
2021年04月09日	82.1	75.0万	9075.0	2室1厅1厨1卫	东南	中/17
2021年03月07日	120.52	126.0万	10414.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/17
2021年03月06日	84.5	85.0万	10060.0	2室2厅1厨1卫	南向	中/17
2021年03月04日	103.11	103.0万	9990.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/9
2021年02月15日	111.32	108.0万	9702.0	3室1厅1厨1卫	东南	低/17
2021年01月13日	127.0	121.0万	9512.0	3室2厅1厨2卫	北向	高/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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	广州南洋英文中学附属小学；太平镇广从北路逸泉南洋幼儿园；
地铁站	无
银行	广州农商银行ATM(神岗分理处)：神岗镇广从北路13号； 中国建设银行24小时自助银行：广从北路41号； 广州农商银行(神岗分理处)：太平镇神岗墟广从北路13号； 中国农业银行(神岗支行)：太平镇神岗神棋路5-8号； 中国农业银行24小时自助银行(从化神岗支行)：神岗镇；
幼儿园	从化区洋紫荆幼儿园：巴厘天地三期门口旁； 快乐童年幼儿园：太和镇谢家庄长新路七星街9号； 星越幼儿园：广从北路52号(太平镇神岗新市场对面)； 阳光雅思幼儿园：广从北路413号； 广州市从化区逸泉南洋幼儿园：太平镇广从北路逸泉南洋幼儿园；
	神岗村(公交站)：(停运)从化-花都线；(停运)广从1线；(停运)广从3线；(停

公交车站	运)广从9线;(停运)花都-从化线;从5路;从5路长线;从904路;从夜1路; 南洋学院(公交站): (停运)从化-花都线;(停运)广从1线;(停运)广从3线; (停运)广从9线; 神岗(公交站): (停运)花都-从化线; 招呼站(公交站): 从904路; 南洋英文学校(公交站): 从5路;从5路长线;从夜1路;
药店	民信健康药房: 市场二街与广从北路交叉口北50米; 大参林(从化神岗店): 太平镇广从路193号神岗市场门口; 众佳药店: 太平镇神岗市场; 倍宁国药连锁: 太平镇广从北路神岗市场; 倍宁医药(广州北分店): 太平镇广从北路神岗市场;
公园	无
超市	陈诚便利店: 太平镇广从北路263号巴厘天地三期4号岗; 吉米便利店: 广从北路283-42号; 旺城百货巴厘天地店: 太平镇神岗广从北路247号(巴厘天地A区); 神岗锐达士多: 广从北路神岗村上联队38号之一; 蕴园商店: 荔溪二街人盛·巴厘天地西南侧约40米;
健身	无
医院	无
商场	无

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08月19日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）