

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2021082600306889号)

东莞市第二人民法院:

贵院在执行 郭晓婷(申请执行人)与 张家元(被执行人)(2021)粤1972执9942号(房屋买卖合同纠纷)一案中,于2021年08月26日委托我平台对 张家元(所有权人)名下/所有的 东莞市虎门镇白沙村虎门国际公馆5栋2单元803号房进行网络询价。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	东莞市虎门镇白沙村虎门国际公馆5栋2单元803号房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省东莞市虎门国际公馆
所在小区	虎门国际公馆
建筑面积	30.01平方米
户型	1室0厅1卫
朝向	西北
所在楼层	8
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: 30.01 m²

单位面积价格: 30271.00 元/m²

财产参考总价: 908433.00 元

结果有效期: 至2022年08月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2021年08月26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04月27日	85.02	282.0万	33169.0	2室2厅1厨1卫	东南	中/18
2021年03月14日	84.7	285.0万	33649.0	3室2厅1厨1卫	东南	高/18
2021年03月11日	85.0	280.0万	32942.0	2室2厅1厨1卫	西北	低/18
2021年03月02日	95.12	322.0万	33852.0	3室2厅1厨1卫	东南	高/18
2021年02月25日	688.04	1788.0万	25987.0	5室2厅1厨5卫	东南	低/3
2021年02月08日	29.8	55.0万	18457.0	1室1厅1厨1卫	南向	低/18
2021年02月08日	89.8	200.0万	22272.0	2室1厅1厨1卫	南向	低/18
2021年01月26日	84.93	266.0万	31320.0	2室2厅2厨1卫	西北	中/18
2021年01月24日	168.0	519.0万	30893.0	4室2厅1厨2卫	南向	中/17
2021年01月23日	94.85	294.0万	30984.0	3室2厅1厨1卫	东北	高/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	无
地铁站	无
银行	东莞银行ATM(创兴路)(装修中); 虎门镇白沙连升北路百家乐购物广场;
幼儿园	虎门国际公馆幼儿园: [];
公交车站	百家乐商场(公交站): 265路; 虎门国际公馆(公交站): 205路;210路;212路;222路;229路;237路;239路; 267路;莞216路; 轮渡路(公交站): (停运)沙田5路; 社岗(新联路口)(公交站): 205路;212路;222路;237路;莞216路; 社岗站(新联路口)(公交站): 210路;212路;229路;239路;267路;
	东莞国致药店: [];

药店	百福祥药店：白沙五村新兴路泰滔工业园北侧约80米； 东莞国药(虎门白沙分店)：虎门镇白沙五村广场路3号(美尔时装店西南20米)； 时珍医药连锁店(泰和分店)：虎门镇白沙广场路1之1号；
公园	白沙休闲公园：白沙广场路35附近；
超市	国际公馆信顺便利店：虎门镇白沙国际公馆三栋信顺便利店； 喜洋洋连锁便利店(莞太路店)：莞太路虎门国际公馆北侧约150米； 宏城便利店：虎门镇白沙五村创兴路泰滔工业园斜对面； 裕兴便利店：白沙连升北路虎门国际公馆南侧约140米； 万佳美：创兴路泰滔工业园南侧约40米；
健身	无
医院	无
商场	惠购百货连锁超市(和风店)：虎门镇白沙新兴路；

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26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）