

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022082400501397号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司广州分行(申请执行人)与 王小静,王先亮(被执行人)(2022)粤0106执7688号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年08月24日委托我平台对 王小静(所有权人)名下/所有的 广州市南沙区天睐一街7号1503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	广州市南沙区天睐一街7号1503房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市南沙区天睐一街7号1503房
所在小区	天睐一街7号1503房
建筑面积	101.84平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	东北
所在楼层	15
总楼层	25
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: 101.84 m²
单位面积价格: 24541.00 元/m²
财产参考总价: 2499255.00 元
结果有效期: 至2023年08月24日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年08月24日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

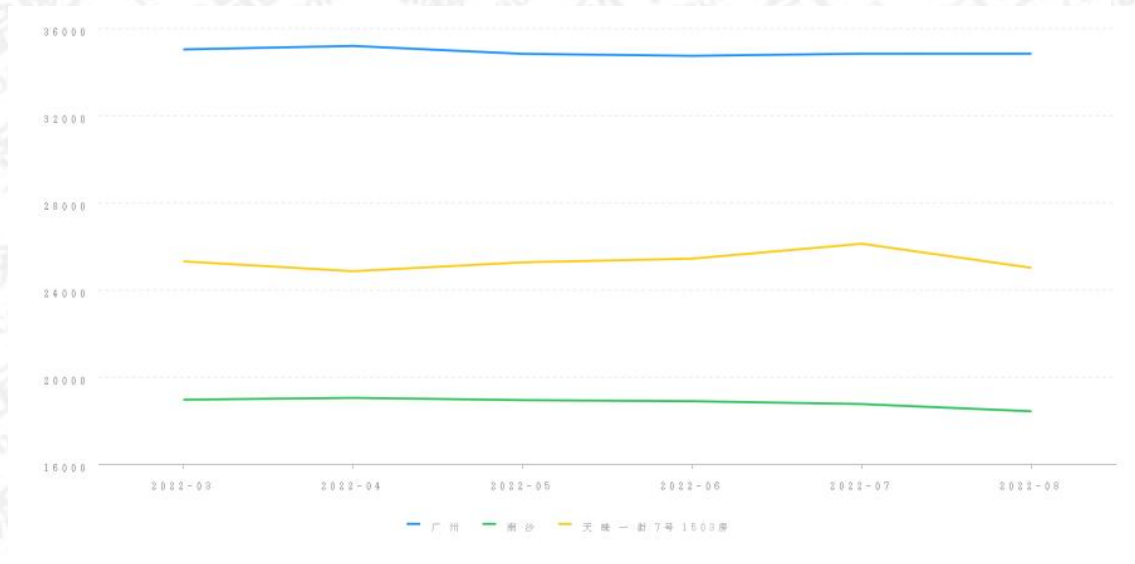
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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
	89.0		24034	3	东南	25/29
	101.65		22627	3	东北	15/29
	118.3		22908	3	北	15/17

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	广州市执信中学(南沙校区): 环港路;
地铁站	无
银行	广东得佐实业投资有限公司: 进港大道577号盈港国际509房; 中国建设银行24小时自助银行: 进港大道港航华庭;
幼儿园	南沙街红星幼儿园(第二分园): 南沙街; 广州南沙凤凰花玺悦幼儿园: 南沙街玺悦二街2号; 广州南沙凯斯幼儿园: 天翰街7号101; 南沙街红星幼儿园(第四分园): 环港路与进港大道交叉口北120米; 南沙区爱尔贝蒙氏幼儿园: 港航华庭港航一街2号;
公交车站	天玺湾北门站(公交站): 南沙13路;南沙20路;南沙38路; 虎门渡轮码头总站(公交站): 南沙38路; 虎门轮渡码头总站(公交站): (停运)A9路;南沙G4路; 虎门渡轮码头站(公交站): 南沙38路; 碧桂园天玺湾站(公交站): (停运)A9路;南19路环线;南3路;南53路;南沙18路环线;南沙62路;南沙G4路;南沙学1路;番143路;
药店	康熙大药房: 环港路碧桂园·天玺湾; 海王星辰(南沙天玺湾店): 天幕二街2号-104、105商铺; 广集堂健康大药房(上湾小区分店): 进港大道北上湾小区; 大参林(南沙天玺湾店): 碧桂园天玺湾天翰街5号; 康术堂大药房(长岛店): 海力花园南门西50米;
公园	上湾小区体育公园: 港前大道北30号;
超市	阳光小店: 天睐街08号; 笙鲜人生鲜超市: 环港路碧桂园·玺悦; 俊兴百货: 牛仔街与港前大道北交叉口西380米;

	三点六克低温奶超市执信店：天瑞街1-91789号； 伊比伊：碧桂园·天玺湾1号门东北50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

2022年08月24日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）