

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090600510444号)

广州市南沙区人民法院:

贵院在执行 中国农业银行股份有限公司广东自由贸易试验区南沙分行(申请执行人)与 黄健锋,陈海燕(被执行人)(2022)粤0115执8464号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月06日委托我平台对 黄健锋(所有权人)名下/所有的 南沙区优品街2号308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	南沙区优品街2号308房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市南沙区优品街2号308房
所在小区	优山美墅
建筑面积	128.08平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	东南
所在楼层	3
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: 128.08 m²
单位面积价格: 18413.00 元/m²
财产参考总价: 2358337.00 元
结果有效期: 至2023年09月06日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月06日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

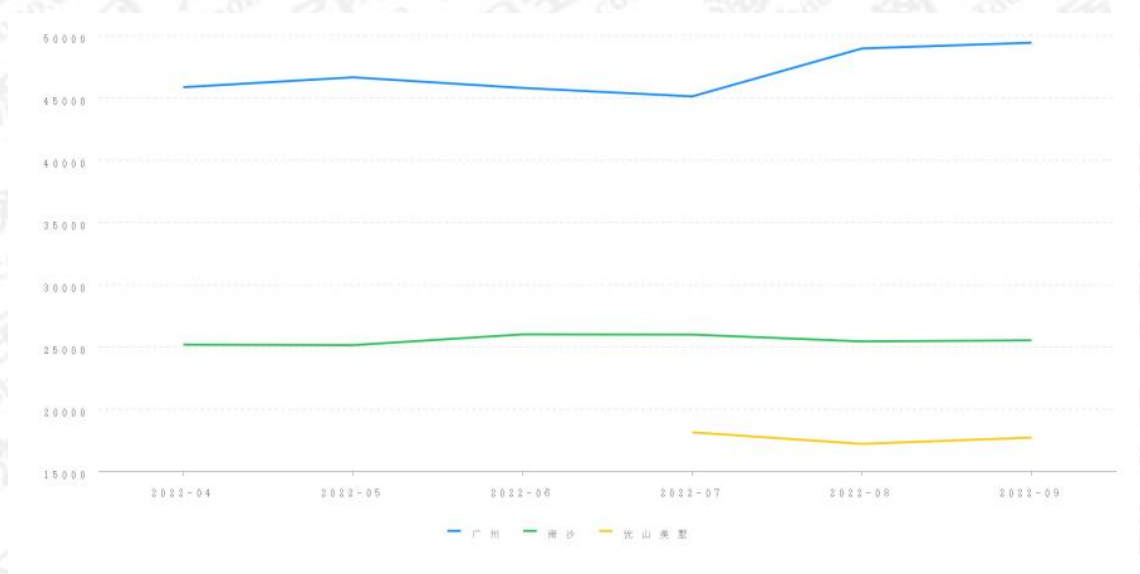
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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07月06日	125.8	215.0万	17091.0	4室2厅1厨2卫	东南	中/18
2021年05月28日	83.0	153.0万	18434.0	2室2厅1厨1卫	东南	低/18
2021年05月11日	76.2	154.0万	20210.0	2室2厅1厨1卫	北向	高/18
2021年02月02日	82.58	159.0万	19255.0	2室1厅1厨1卫	南向	高/18
2021年01月24日	80.0	148.0万	18500.0	2室2厅1厨1卫	东北	高/18
2021年01月10日	130.04	237.0万	18195.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/18
2021年01月03日	90.89	163.0万	17934.0	3室1厅1厨1卫	北向	低/18
2020年12月28日	125.0	193.0万	15440.0	4室2厅1厨2卫	南向	低/18
2020年12月21日	80.0	150.0万	18750.0	2室2厅1厨1卫	北向	高/18
2020年12月19日	104.49	168.0万	16079.0	3室2厅1厨2卫	西南	低/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	南沙小学(时代南湾校区): 石抖街96号;
地铁站	无
银行	广州农商银行24小时自助银行: 庙前路1号;
幼儿园	御海山庄幼儿园: 振洋路与兴业路交叉口西南320米; 广州市南沙区南沙街第一幼儿园(御海山庄园区): 南沙街兴业路7号; 南沙街红星幼儿园(第三分园): 石抖街与庙前路交叉口西80米;
公交车站	虎门高速联络道站(公交站): 九王庙临时接驳线内环;九王庙临时接驳线外环;南3路;南夜5路; 华海山屿海站(公交站): 九王庙临时接驳线内环;九王庙临时接驳线外环; 九王庙站(公交站): 南夜5路; 九王庙村站(公交站): 南3路; 富力唐宁站(公交站): 九王庙临时接驳线内环;九王庙临时接驳线外环;南沙5路;南沙62路;

药店	康正堂大药房：九王庙村庙前路2号； 康术堂大药房(南湾店)：时代南湾南门旁； 南北堂大药房：南北台(新建市场)A栋, 底层铺位1号、2号；
公园	荷塘公园：九王庙大道与蒲洲大道交叉口西80米； 九王庙公园：南沙街道凤凰大道1号；
超市	汇生活连锁便利超市：兴业路优山美墅E4-105号； 华海天福便利店：御海山庄西街一号104； 来一家便利店：振洋路与南沙立交交叉口北200米； 大利家：兴业路5号御海山庄正门； 嘉辉百货：九王庙村沙楠二巷12号；
健身	无
医院	南沙区妇幼保健院九王庙卫生所：庙前路与振洋路交叉口东南140米； 南沙街九王庙村社区卫生服务站：庙前路24号附近；
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09月06日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）