

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022061000450671号)

广州市越秀区人民法院:

贵院在执行 中国农业银行股份有限公司广州北秀支行(申请执行人)与 江美丽,王勇(被执行人)(2022)粤0104执8082号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年06月10日委托我平台对 江美丽(所有权人)名下/所有的 广州市增城区朱村街碧桂园城市花园花岸苑五街1号1504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	广州市增城区朱村街碧桂园城市花园花岸苑五街1号1504房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市增城区朱村街碧桂园·城市花园花岸苑五街1号1504房
所在小区	碧桂园·城市花园
建筑面积	105.41平方米
户型	3室1厅2卫
朝向	南向
所在楼层	15
总楼层	26
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: 105.41 m²
单位面积价格: 14546.00 元/m²
财产参考总价: 1533294.00 元
结果有效期: 至2023年06月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年06月10日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

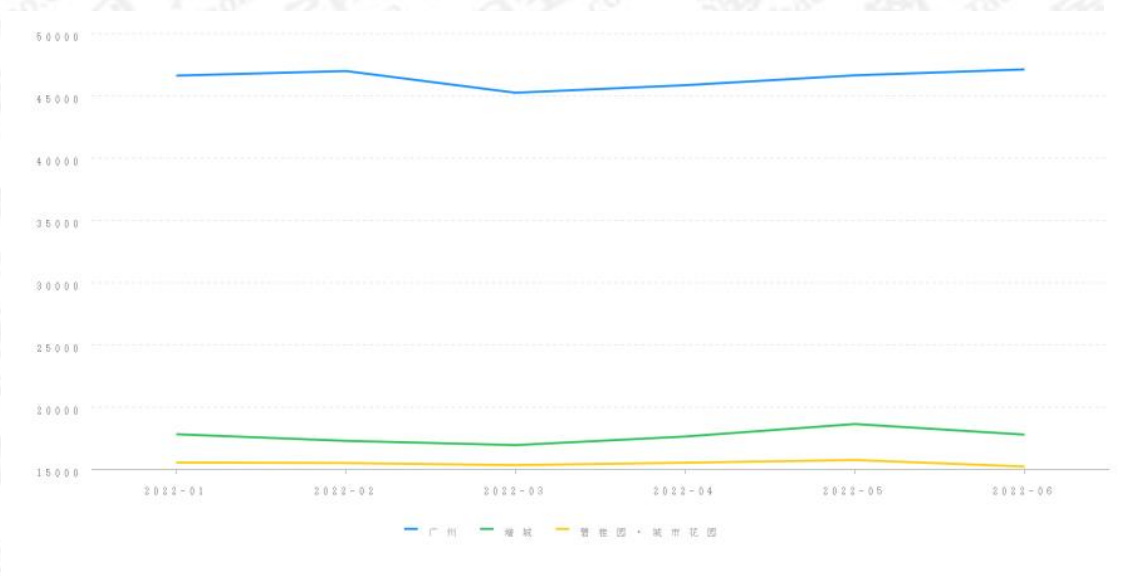
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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31日	94.0	168.0万	17873.0	3室2厅1厨1卫	北向	中/26
2021年07月25日	96.1	140.0万	14569.0	3室1厅1厨1卫	北向	低/25
2021年07月17日	93.0	167.0万	17957.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/26
2021年07月15日	96.03	145.0万	15100.0	3室2厅1厨1卫	北向	高/25
2021年07月09日	95.0	162.0万	17053.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/25
2021年07月02日	102.85	189.0万	18311.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/25
2021年06月27日	128.36	195.0万	15192.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/25
2021年06月27日	97.04	175.0万	18034.0	3室2厅1厨1卫	南向	中/23
2021年06月20日	96.03	162.0万	16870.0	3室1厅1厨1卫	北向	低/22
2021年05月23日	102.9	177.0万	17202.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/25

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	朱村街西福小学：元亨路碧桂园城市花园东南侧约110米； 朱村街第二小学：广汕公路(凤岗地铁站B口步行300米)；
地铁站	凤岗(地铁站)：21号线；
银行	中国银行24小时自助银行(朱村支行)：朱村街朱村大道西135号之10-14号； 中国银行(朱村支行)：朱村大道西135号之10；
幼儿园	广州市幼儿师范学校附属增城幼儿园：金成路98号； 澳恩贝高幼儿园：广汕公路与金成路交叉路口往东南约230米； 中新镇第二幼儿园：金成路； 朱村街第一幼儿园：育科一路1号； 朱村街第三幼儿园：方正路；
公交车站	碧桂园城市花园(公交站)：增城2路； 亚星路(公交站)：增城2路； 江山时代站(公交站)：370路；增城11路；增城2路；增城71路；增夜7路；

	江山时代花园站(公交站)：370路； 电子五所(东行)(公交站)：增城71路；
药店	海王星辰(广州元亨路店)：元亨路47号； 益荔康信直营医药连锁(增城朱村中国铁建花园店)：朱村街金成路109-110号； 金康药房(朱村店)：中新镇碧桂园城市花园元亨路36号； 海王星辰(金成路店)：金成路108号； 茂昌药业(朱村店)：元亨路朱村；
公园	无
超市	维客佳：朱村街道元亨路53号； 好卖便利店：元亨路51号； 便利仔(元亨路店)：元亨路49号碧桂园城市花园二期； 美宜佳(城市花园粤10366店)：朱村街道城市花园元亨路34号； 小马生鲜：朱村村碧桂园元亨路36号；
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

阿里资产询价系统，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，以及阿里资产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资产分析修正模型得出询价结果数据。

关于阿里资产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资产系统利用阿里资产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. 本报告由阿里资产网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里资产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06月10日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）