

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022042600423363号)

武汉市硚口区人民法院:

贵院在执行 吴晓(申请执行人)与 武汉市时代天宇置业有限公司(被执行人)(2022)鄂0104执1060号(国内非涉外仲裁裁决)一案中,于2022年04月26日委托我平台对 武汉市时代天宇置业有限公司(所有权人)名下/所有的 湖北省武汉市硚口区沿河大道466号天宇·盛世滨江5、6号楼5号楼51层04号进行网络询价。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	湖北省武汉市硚口区沿河大道466号天宇·盛世滨江5、6号楼5号楼51层04号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	湖北省武汉市硚口区沿河大道466号天宇·盛世滨江5、6号楼5号楼51层04号
所在小区	天宇盛世滨江
建筑面积	159.65平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	南北
所在楼层	51
总楼层	51
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: 159.65 m²
单位面积价格: 25927.00 元/m²
财产参考总价: 4139246.00 元
结果有效期: 至2023年04月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年04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07月16日	140.93	318.0万	22565.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/43
2021年06月29日	103.37	232.0万	22444.0	3室2厅1厨1卫	南向	低/43
2021年05月25日	102.57	234.0万	22814.0	3室2厅1厨2卫	南向	低/43
2021年05月04日	102.61	237.0万	23098.0	3室2厅1厨2卫	南向	中/43
2021年04月21日	140.93	368.0万	26113.0	3室2厅1厨2卫	西南	低/43
2021年04月15日	79.49	173.0万	21764.0	2室1厅1厨1卫	东向	低/25
2020年10月31日	141.0	311.0万	22057.0	3室2厅1厨2卫	南向	高/43
2020年07月18日	102.6	240.0万	23392.0	2室2厅1厨2卫	东南	低/43
2020年07月17日	103.4	214.0万	20677.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/43
2020年06月01日	103.4	215.0万	20794.0	2室2厅1厨1卫	南向	低/43

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	硚口区实验小学：汉西一路； 韩家墩小学：解放大道170号(汉西一路地铁站A口步行130米)； 武汉市第四初级中学：解放大道347号(汉西一路地铁站D口步行220米)； 武汉市第四中学：解放大道(汉西一路地铁站D口步行130米)； 硚口区山鹰小学：古田五路18号(汉西一路地铁站D口步行490米)；
地铁站	汉西一路(地铁站)：1号线； 宗关(地铁站)：1号线;3号线；
银行	中国建设银行24小时自助银行(解放大道支行)：汉西一路与简易路交叉口南200米； 中国建设银行(解放大道支行)：解放大道198号； 湖北银行(武汉简易路社区支行)：简易路30号左岸美邻小区13号商铺； 湖北银行24小时自助银行(武汉简易路社区支行)：左岸美邻商铺13号(汉西一路地铁站A口步行420米)； 中国建设银行(古田四路支行)：解放大道144号汉水熙园；

幼儿园	武汉市欧乐佳苑幼儿园：沿河大道438号13栋(宗关地铁站E口步行320米)； 武大广博幼儿园(四新路)：解放大道172附15附近； 贝比堡汉水熙园幼儿园：解放大道148附21号； 博茵丰盛幼儿园：解放大道174号(汉西一路地铁站D口旁)； 博苗丰盛幼儿园：解放大道与简易侧路交叉口北80米；
公交车站	四新路沿河大道(公交站)：512路； 汉西一路沿河大道口(公交站)：512路;531路； 沿河大道硃口区政府(公交站)：119路;531路； 四新路简易路(公交站)：512路； 沿河大道建一路(公交站)：119路；
药店	永仁堂大药房(简易店)：解放大道180附4号(汉西一路地铁站A口步行360米)； 传奇春天大药房(简易路店)：简易路28附22-附23； 中联大药房(南国西汇分店)：汉西一路地铁站A口步行340米； 益丰大药房(简易路分店)：桃红养老院隔壁(汉西一路地铁站A口步行300米)； 马应龙大药房(建一路辅路店)：简易路30号左岸美邻1层；
公园	汉江江滩：沿河大道246号； 汉水公园：郭茨口394号； 汉水公园-汉江湾公园：知音大道与金龙路交叉口东340米；
超市	中百超市(左岸美邻店)：简易路30号昌泰城市花园商铺4栋1层5号； 美宜佳(硃口简易路322店)：简易路126号左岸美邻硃口实验小学旁边； 可多便利天宇盛世滨江店：崔家墩路天宇盛世滨江南门1号商铺； 可多(汉西一路店)：汉西一路天宇盛世滨江5栋； 品客小站：简易路28附3号(汉西一路地铁站A口步行430米)；
健身	大鲨鱼健身馆：沿河大道崔家墩路硃口区政府对面盛世滨江二期正门17.18号商铺； 力健私人健身工作室(汉西一路店)：汉西一路轻轨站旁博学仕府小区2栋2单元303室； 卡卡健身私教工作室：解放大道351号武汉地铁大厦15楼东区； 小怪兽健身：融侨锦江商铺二层27号(宗关地铁站E口步行250米)； 星健身游泳俱乐部：沿河大道464号；
医院	武汉福康医养融合医院：简易路73号(汉西一路地铁站A口步行320米)； 硃口区韩家墩街社区卫生服务中心：解放大道170号(汉西一路地铁站A口步行380米)； 武汉瑞祥中西医结合医院：解放大道355号(汉西一路地铁站C口步行210米)； 宗关街社区卫生服务中心：解放大道391号附5号(宗关地铁站D口步行300米)； 国营七五二医院：新合正街9号；
商场	泛悦·南国广场：解放大道367号2栋1单元； 百泰·邻里汇：解放大道古田四路地铁站前五百米； 南国大武汉3期西汇广场：解放大道367号2栋1单元； 厦华新汇广场：汉西一路26号(汉西一路地铁站C口步行450米)；

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04月26日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)