

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020082500146962号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 孔伟楠(申请执行人)与 李智江,龚婉珊(被执行人)(2020)粤0113执7260号(民间借贷纠纷)一案中,于2020年08月25日委托我平台对 李智江(所有权人)名下/所有的番禺区桥南街南华路168号9座1梯1003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 | 番禺区桥南街南华路168号9座1梯1003 |
| 房屋类型 | 住宅用房 |
| 房产坐落 | 广东省广州市番禺区海伦堡御院 |
| 所在小区 | 海伦堡御院 |
| 建筑面积 | 115.32平方米 |
| 户型 | 3室2厅2卫 |
| 朝向 | 西北 |
| 所在楼层 | 10 |
| 总楼层 | 12 |
| 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: 115.32 m²
单位面积价格: 31332.00 元/m²
财产参考总价: 3613206.00 元
结果有效期: 至2021年08月25日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年08月25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

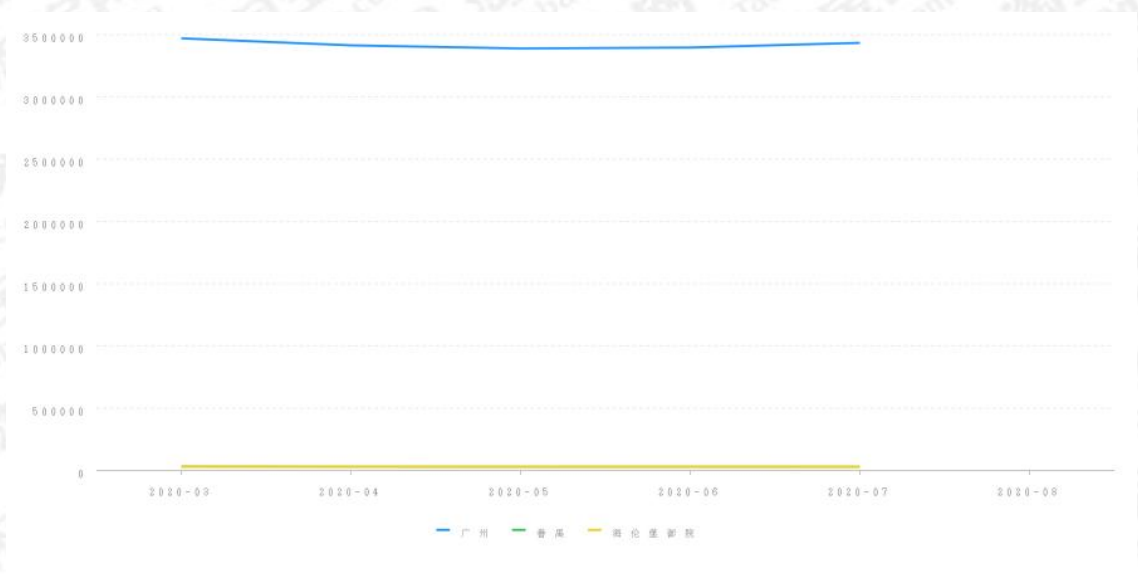
| 历史成交时间 | 房产名称 | 面积(平方米) | 成交价(元) | 单价(元/平米) | 标的来源 |
|------------|-----------------------------|---------|---------|----------|------|
| 2019-01-15 | 广州市番禺区大龙街文桥路庚辉大街三巷4号二分之一的产权 | 113.07 | 4.1094万 | 363.44 | 阿里拍卖 |

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

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 |
|-------------|-----------|---------|---------|----|-----|------|
| 2020年06月27日 | 77.87 | 2320000 | 29793 | 2 | 东南 | 低/18 |
| 2020年06月24日 | 162.0 | 5100000 | 31481 | 2 | 东南 | 中/22 |
| 2020年06月19日 | 122.2 | 3550000 | 29050 | 2 | 东南南 | 中/10 |
| 2020年05月27日 | 105.19 | 2830000 | 26903 | 2 | 东 | 中/11 |
| 2020年05月22日 | 10.0 | 340000 | 34000 | 0 | 东 | -/0 |
| 2020年05月11日 | 166.57 | 4930000 | 29597 | 2 | 东南 | 高/14 |
| 2020年05月06日 | 128.6 | 3900000 | 30326 | 2 | 南北 | 低/11 |
| 2020年05月06日 | 10.0 | 300000 | 30000 | 0 | 南 | -/1 |
| 2020年03月29日 | 67.09 | 1850000 | 27574 | 2 | 北 | 高/17 |
| 2020年03月22日 | 96.38 | 2480000 | 25731 | 2 | 东 | 低/7 |

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 | find智慧钢琴学院：福德路281号(近南区公园)奥园广场F1； 壹莉斯咖啡培训学院：桥南街南华路359号塔一1910室； 市桥实验小学：桥南街顺宁路26号(番禺电大旁边)； 中山大学现代远程教育番禺教学中心(广州市番禺区广播电视大学)：福德路与顺宁路交叉口西北150米； 禺山高级中学：福贤路323号； |
| 地铁站 | 无 |
| 银行 | 广州农商银行24小时自助银行(奥园广场支行)：南华路279-281号奥园广场购物中心； 广州农村商业银行(奥园广场支行)：桥南街南华路279号； 中国光大银行(番禺桥南支行)：南华路奥园广场1层275号101房、277号101房、285号101、102房； 交通银行(广州番禺支行)：南华路307-319号； |

| | |
|------|--|
| | 广发银行ATM(奥园广场支行): 桥南街福德路281号(南区公园北侧海伦堡南面)奥园广场1F层; |
| 幼儿园 | 红日幼儿园(南郊路): 桥南街南华路168号; 优乐童(国际)双语幼儿园: 市桥西城路三街58号国韵文化园一号楼; 华都幼儿园: 长堤西路; 番禺区新天地幼儿园: 西城路2号之二二楼; 荣达幼教集团金韵幼儿园: 顺宁路13号荣达实验小学对面; |
| 公交车站 | 奥园广场总站(公交站): 番165路;番18路;番30路;番3路;番南站夜4路; 奥园广场(公交站): 番129路;番26路;番30路; 海伦堡(公交站): 番129路;番165路;番18路;番26路;番30路; 西丽桥南(公交站): 番108B路;番108路;番129路;番15路;番27路;番30路;番3路;番68路;番6路;番7B路;番7路; 南区公园(福德路)站(公交站): 番129路;番27路;番29路;番30路;番3路;番南站夜4路; |
| 药店 | 正康大药房(南华分店): 南华路192号-196号; 杏源堂大药房: 福德路231-233号海伦堡花样年华1期福德路237号; 大参林(海伦堡店): 南华路126-128号; 益寿堂(南郊路): 南郊路96号; 源生养生堂: 桥南街福德路790、792号(近泰皇阁); |
| 公园 | 南区公园: 福德路与德贤路交叉口东南; 西丽公园: 长堤西路320-390号; 洞味园近南郊中心公园: 桥南街道桥南街南城路喜盈嘉立思301号洞味园近南郊中心公园; 南郊公园: 市桥街; |
| 超市 | 美宜佳(海伦堡·御院): 南华路168中颐海伦堡·御院7座2501-2502; 苏宁小店: 桥南路281号奥园广场3楼; 便民小店: 桥南街南堤西路百花街1号; 喜市多(奥园广场店): 桥南街奥园广场二期商业街南华路321号; 河边便利店: 南堤西路57号附近; |
| 健身 | 美搏健身(奥园广场店): 福德路281号奥园广场乐活街1层; iyes游泳健身俱乐部: 桥南街奥园广场下负一层华润万家东边入口旁; iyes GYM游泳健身俱乐部: 乐活中街; 健乐美健身私教工作室(奥园广场): 桥南街福德路奥园广场乐活街317号3楼208房; iyes健身俱乐部(奥园广场店): 桥南街福德路281号(南区公园北侧海伦堡南面)奥园广场4F层; |
| 医院 | 番禺区桥南街社区卫生服务中心: 南华路285号205; |
| 商场 | 奥园广场: 福德路281号; 奥买家·全球购: 福德路281号(近南区公园)奥园广场F2层-244-1; 西门町购物天地: 南郊路18号; 新西丽商场: 桥西城路70号; 西丽汇广场: 西丽园22街内肉菜市场2楼; |

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

2020年08月25日

淘宝（中国）软件有限公司
(电子签章)