阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

（阿里拍卖网询2022011800377700号）

广州市越秀区人民法院：

贵院在执行 郭晓东（申请执行人）与 曾永华（被执行人）（2021）粤0104执14447号（民间借贷纠纷）一案中，于2022年01月18日委托我平台对 曾永华（所有权人）名下/所有的 广州市海珠区南华中路紫来街23号211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	广州市海珠区南华中路紫来街23号211房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区南华中路紫来街23号211房
所在小区	南华中路紫来街23号211房
建筑面积	40.95平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	东南
所在楼层	2
总楼层	8
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： 40.95 ㎡

单位面积价格：59199.00 元/㎡

财产参考总价：2424199.00 元

结果有效期：至2023年01月18日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年01月18日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

（一）价值调查

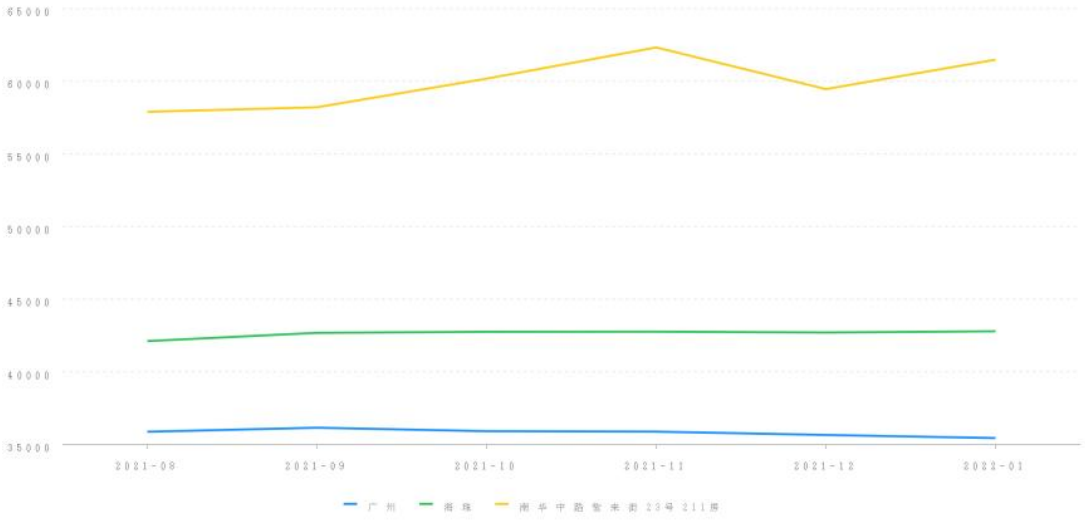
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2、询价对象所在小区市场成交案例

暂无

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	同福中路第一小学：伍家祠45号(近同福中路)； 长堤真光中学：人民街道海珠南路与长堤大马路交叉路口往西北约100米； 南武中学(高中部)：同福中路362号； 鹤鸣五巷小学：南环高速以北南田路联鹤大街3号603； 广州市真光学校：长堤大马路348号；
地铁站	一德路(地铁站)：6号线； 同福西(地铁站)：8号线； 文化公园(地铁站)：6号线;8号线；
银行	中国银行(广州亿海湾支行)：南华中路301-309号1层； 中国工商银行24小时自助银行(长堤路支行)：沿江西路123号1-2层； 中国工商银行(长堤路支行)：沿江西路123号第2、4层； 广州农商银行24小时自助银行(金融街支行)：长堤大马路195号； 中国人民银行(广州分行)：沿江西路137-139号；
幼儿园	新海幢幼儿园：南华中路同福大街福居里1号； 天汇幼儿园：滨江西君华天汇鳌洲内街23号之一(司法所对面)； 宝欣幼儿园：南华中路353号； 龙福幼儿园(南康公直街)：龙福路二巷3号； 瑞兴西濠幼儿园：西濠二马路回栏新巷18号；
公交车站	海幢码头(公交站)：131A路;131B路;989路； 海幢寺(公交站)：10路;16路;183路;25路;270路;530路;B21路;夜37路;高峰快线55路； 市红会医院北门总站(公交站)：191路； 爱群大厦站(公交站)：(停运)广高峰快线78路;128路;131A路;131B路;134路;186路;1路;208路;219路;4路;57路;58路;61路;64路;夜16路;夜1路;夜31路;夜69路;广281路;广夜67路;旅游公交2线;高峰快线76路； 堑口(公交站)：(停运)244B路;(停运)527路机电班车;(停运)高峰快线39路;10路;113路;16路;183路;191路;243路;244A路;244路;250路;25路;273路;527路;968路;B21路;B8路;夜120路;夜22路;夜36路;夜55路;夜89路；
药店	广药国盈智慧大药房：南华中路307-309号； 国药控股大药房(南华中路店)：南华中路276号； 中特医药：福场路5号富力金禧商务中心28楼； 圆心大药房：同福中路富力金禧商务中心； 恒金堂大药房(市红会店)：福场路5号首层东侧自编4号；
公园	广州文化公园：西堤二马路37号；
	燕多多便利店：滨江西路158号；

超市	广州市海珠区亿佳便利店：南华中路紫来街17号； 优选汇：滨江西路166号自编6号之1铺； 群姨藤制品：寺前街15号； 佳又惠超市：环珠直街22号；
健身	广州星仕力健身游泳(滨江店)：南华中路293号后座102一楼； 塞尔斐仕游泳健身(滨江店)：南华中路293号后座1楼102号铺； 游泳健身：海幢街道南华中路293号； PumpFit泵感健身(市二宫店)：福场路5号富力金禧商务中心37楼14-15； 南华西街同德里健身路径：南华西街；
医院	严国平海珠中心医院：南华中路御园街180号兰亭御园首层； 中山大学孙逸仙纪念医院(北院区)：沿江西路107号； 广州市红十字会医院：同福中路396； 南华西街社区卫生服务中心：南华西街道同福西路217号； 广州医科大学附属第一医院(沿江路总院)：沿江路151号；
商场	大福货仓：宝岗大道仁厚直街8号； 新亚大酒店商场：人民南路10-12号； 乐嘉嘉商场：人民南路19号； 威柏商场：沿江西路53-55号； 南方大厦(沿江西路)：沿江西路49号；

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

2024年06月18日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）