

阿里资产大数据询价平台

网络询价报告

(阿里资产网询2022053000443429号)

广州市越秀区人民法院:

贵院在执行 陈九妹(申请执行人)与 张文胜(被执行人)(2022)粤0104执恢198号(民间借贷纠纷)一案中,于2022年05月30日委托我平台对 张文胜(所有权人)名下/所有的 广州市海珠区南田路雅惠街7号3204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	广州市海珠区南田路雅惠街7号3204房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市海珠区南田路雅惠街7号3204房
所在小区	中雅惠苑B座
建筑面积	117.87平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	东北
所在楼层	32
总楼层	33
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: 117.87 m²
单位面积价格: 47638.00 元/m²
财产参考总价: 5615091.00 元
结果有效期: 至2023年05月30日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年05月30日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

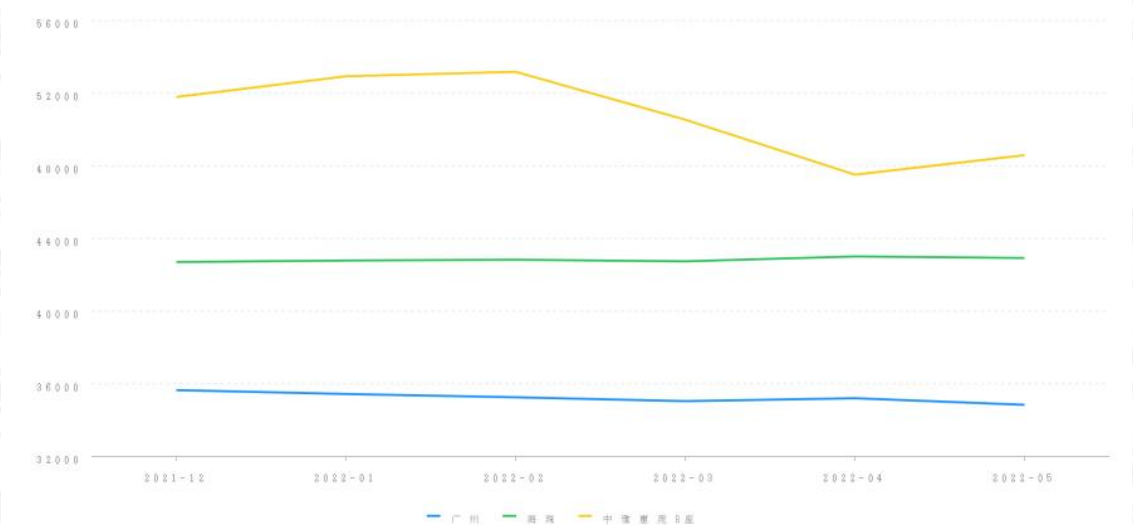
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	美味学院：宝岗大道268号401-415房； 广州市江南外国语学校北校区：江南西宝岗大道466号； 邓世昌纪念小学：宝岗路昌盛里4号(凤凰新村地铁站B口步行460米)； 广东药学院(南区)：宝岗路就生围51号； 海珠区江南新村第二小学：紫玉大街18号近UME电影城和广百新一城对面(南康阁东北)；
地铁站	凤凰新村(地铁站)：8号线； 沙园(地铁站)：8号线;广佛线；
银行	中国建设银行(松漱前)：马涌直街与宝岗路交叉口西北120米； 中国建设银行24小时自助银行(马涌直街)：马涌直街90号附近； 中国银行24小时自助银行(宝岗大道支行)：宝岗大道382号； 中国银行(广州宝岗大道支行)：宝岗大道可逸北街1号、3号； 中国工商银行24小时自助银行(广州宝岗大道支行)：宝岗大道396号；
幼儿园	东晓维多利亚幼儿园怡雅园区：马涌直街58号对面； 宝贤幼儿园：宝岗路225； 广州市海珠区实小穗花幼儿园(绿怡园区)：绿怡街13号； 培英育儿园：仁和直街与南田路辅路交叉口西北80米； 昌盛幼儿园(昌盛大街)：宝岗大道昌盛南街1号；
公交车站	南田路总站(公交站)：112路;113路;114路;南田路至岭南花卉市场； 南田路站(公交站)：121A路;236路;243路； 宝岗大道(江南西)总站(公交站)：清明临时专线5； 宝岗大道总站(公交站)：53路;65路;B5路;B5路快线;B8路;夜23路;夜89路； 夜93路； 海珠区妇幼(公交站)：(停运)高峰快线12路;(停运)高峰快线81路;121路； 226路;244A路;244路;250路;270路;273路;285路;527路;527路机电班车;530路;53路;811路;91路;夜120路;夜22路;夜36路;夜37路;夜45路;夜55路;夜89路;夜93路;大学城专线3路;高峰快线55路；
药店	海王星辰(南田路店)：南田路雅惠街16号之十三101房； 大参林(马涌直街店)：松漱前40号附近； 百源堂(兴龙分店)：同福中路二龙街松漱前40号首层之一； 世德药店：松漱前街38-39号首层102-103； 同健医药(四间巷店)：宝岗路189怡龙苑写字楼；
公园	沙园公园：宝岗大道22号-1号；
	钱大妈(中惠雅苑店)：龙凤街道南田路雅惠街16号之九101铺位； 正大优鲜(中惠雅苑店)：南田路力迅时光里智领中心；

超市	胜佳超市(同福中店): 宝岗大道南田路淞湫前40号1层; 连乡特产: 马涌直街江南乐居苑东北侧; 美宜佳(海珠南田路店): [];
健身	高科技智能健身: 龙田东直街与可逸中街交叉口西60米; 快快智能健身(中惠雅苑店): 南田路雅惠街翠屏中惠雅苑16-7; Our Fit私人健身工作室: 南田路翠屏·瀚宇贵都广场雅惠街1号; 中田健身工作室(凤凰新村店): 龙新一路37号合拍空间606室; MODERNBOX塑形健身: 宝岗大道可逸豪苑中国银行二楼;
医院	江南苑(江南中)社区卫生服务中心: 骏园东街10; 龙凤街将军直社区卫生服务站: 同福中路将军直街19号龙凤街; 江南中街社区卫生服务中心: 宝业路518号; 广州市海珠区海幢街社区卫生服务中心: 南田路298号; 海珠区红十字会医院: 工业大道北77之2-3;
商场	可逸倾城: 宝岗大道396号; 广百新一城(宝岗大道): 宝岗大道498号; 广百广场(海珠新一城店): 宝岗大道498号; 新一城XMALL A区: 宝岗大道498号新一城XMALL; 江南西恒基商城: 宝业路与西华北直街交叉口东北60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05月30日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）