

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022111500555226号)

广东省河源市中级人民法院：

贵院在执行 刘衡逸（申请执行人）与 河源市假日酒店有限公司，江振鹏，金美华，林丽红，河源市源城区宝源房地产发展有限公司，江建文，江素珍，江建彬（被执行人）（2022）粤16执恢74号（借款合同纠纷）一案中，于2022年11月15日委托我平台对 河源市源城区宝源房地产发展有限公司（所有权人）名下/所有的 河源市源城区宝源山庄宝源二路北面美丽华花园B型27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	河源市源城区宝源山庄宝源二路北面美丽华花园B型27号
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省河源市源城区美丽华花园B型27号
所在小区	美丽华花园B型27号
建筑面积	503.03平方米
户型	3室2厅2卫
朝向	西向
所在楼层	0
总楼层	2
建成年代	
规划用途	111别墅

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： 503.03 m²
单位面积价格： 6384.00 元/m²
财产参考总价： 3211344.00 元
结果有效期：至2023年11月15日

三、询价时点

本次网络询价时点为：2022年11月15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	光明第一小学：新江二路与光明路交叉口西南140米； 河源职业技术学院(成人教育特蕾新分校)：宝源一路东宝大厦39号； 河源市源城区宝源学校：源西街道宝源路锦江花园48号；
地铁站	无
银行	中国建设银行24小时自助银行：宝源路金鼎花园； 中国银行24小时自助银行：东方·比华利山庄北3门西60米； 广东农信东源农村商业银行24小时自助银行(宝源支行)：宝源路13号； 广东农信东源农村商业银行(宝源支行)：宝源一路5号附近； icbc24h自助银行服务：江宝一路与宝源路交叉口南220米；
幼儿园	贝尔乐幼儿园：比华利山庄北门西170米； 勤诚达幼儿园：源西街道宝源二路9号联惠智能科技有限公司； 康城水郡幼儿园：宝源路； 河源市源城区金鼎幼儿园学校家长：宝源金鼎小区B区6栋11附近； 新江小博士幼儿园(新江二路)：新江三路北89号；
公交车站	新宝派出所(公交站)：6路； 源城交通局(公交站)：(停运)2路;6路； 供电配电站(公交站)：18路;3路； 宝源桥西(公交站)：(停运)2路;11路;6路； 新宝路口北(公交站)：18路;3路；
药店	宝康药店(宝源二路)：罗马大道与威尼斯大道交叉口西北220米； 民生好心人宝康药店：宝源二路富水阁； 邦健(宝源店)：宝源二路北63号； 大参林(河源宝源二路店)：宝源二路北面57号东； 瑞康药店(宝源店)：宝源二路北55号对面；
公园	桐子坑小公园：新江二路南4巷西148号； 南四巷小公园：南四巷西166号右侧； 九重门公园：宝源路12号附近；
超市	圣桓商行：宝源二路北79号； 祥记批发部：宝源二路北85号宝源派出所对面； 胜城商行：宝源二路富水阁；

	德铭商行：源西街道宝源二路南42号； 豪佳好批发商行：宝源市场内F1-4；
健身	风暴健身：宝源路100号比华利8栋110商铺； 梦千寻瑜伽馆：宝源山庄沿江路10号二楼； Cv健身工作室：碧水湾花园北门；
医院	新江三路社区卫生服务站：宝源金鼎小区18号； 河源新宝医院：宝源二路与新江三路交叉口东60米； 新宝社区卫生服务中心：宝源二路2号；
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，除法律规定明确以外，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11月15日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）