

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022072600481342号)

广州市天河区人民法院:

贵院在执行 平安银行股份有限公司广州黄埔大道支行(申请执行人)与 张烈,胡光艳,李日兴(被执行人)(2021)粤0106执恢541号(借款合同纠纷)一案中,于2022年07月26日委托我平台对 胡光艳(所有权人)名下/所有的 广州市番禺区大石街富丽家园丽水湾丽涛居2梯1102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	广州市番禺区大石街富丽家园丽水湾丽涛居2梯1102房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区大石街富丽家园丽水湾丽涛居2梯1102房
所在小区	大石街富丽家园丽水湾丽涛居2梯1102房
建筑面积	169.75平方米
户型	5室3厅3卫
朝向	西向
所在楼层	11
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: 169.75 m²
单位面积价格: 37557.00 元/m²
财产参考总价: 6375301.00 元
结果有效期: 至2023年07月26日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年07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

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

暂无

(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	富丽小学：爱华路2； 新联小学：新联路1号； 广州市番禺区大山学校：大石街道大山村林地街6-8； 洛浦中心小学：洛浦街上漱如意路26号； 富丽中学：大石镇朝阳东路1号；
地铁站	无
银行	中国银行(大石支行)：大石街道朝阳东路187号； 中国银行24小时自助银行(广州番禺大石支行)：朝阳东路187号； 广州农商银行(大石朝阳分理处)：大石街富石路43号； 广州农商银行24小时自助银行(大石朝阳分理处)：105国道大石段249号； 广发银行(华南支行)：大石街富石路49号首层；
幼儿园	丽水湾幼儿园：宾至路61号； 宝宝幼儿园(建华路)：建华路7号； 博爱幼儿园(祥和路)：大石镇大山村祥和路； 东海幼儿园：迎宾路182号沉香文化博物馆； 燕燕幼儿园：大石街朝阳东路莲芳园内；
公交车站	百乐门食街(公交站)：番188路;番禺便民车; 丽水湾(公交站)：番188路; 大石桥南站(公交站)：288A路;288路;301A路;301路;304路;309路;51路;562路;夜20路;夜61路;番13路;番181路;番186路(长线);番188路;番25路;番53路;番91路;节假日公交专线2路; 富丽(公交站)：304路;51路;番182路;番187路;番188路;番夜2路; 祥和路口(公交站)：304路;51路;番182路;番185路;番187路;番夜2路;番禺便民车;
药店	金康药房(朝阳药店)：朝阳东路富丽家园朝阳东路217号； 沁仁医药：大石街朝阳东路72号丽水蓝天豪庭首层102号铺； 大参林(建华路店)：大石街道建华路七号101、102； 福泽堂健康大药房：大石镇朝阳东路65-67号； 永安堂(朝阳东路店)：朝阳东路62-64；
公园	北联公园：新联路84号；
超市	豪广商行：宾至路丽水湾； EY便利店：大石镇宾至路58号； 云兜超市：宾至路58号； 金富丽商行(宾至路店)：宾至路88号； 庆联优质生活超市：宾至路丽水湾；
健身	黑金健身：大石街富石路方合引力大夏7号202； 维尔吉姆游泳健身(建华汇店)：建华路建华汇商业中心B座3层； 王者二十四小时智能连锁健身房：朝阳西路28号四层； 室内恒温游泳健身(厦滘店)：迎宾路198号； 引渡瑜伽：大涌路68号龙华楼7楼(6楼电梯直上)；
医院	番禺区大石街社区卫生服务中心：大石街朝阳东路72号丽水蓝天商业街； 大石冶金医院：大石镇爱华路77号； 大山村梁有根社区卫生服务站：红领巾路大山幼儿园北侧约30米；
商场	富丽城购物广场：大石段257-259号； 建华汇商业中心：大石建华路9号； 五洲城国际建材中心：迎宾路140-214号； 大石城：朝阳西路31号； 华贵购物中心：华贵大道7天连锁酒店(广州番禺大石店)北侧；

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07月26日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）