

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2022091200055 号

广州市海珠区人民法院:

贵院在执行(2022)粤0105执10382号,申请执行人招商银行股份有限公司广州分行与被执行人彭国力,张秀云借款合同纠纷一案中,于2022年09月09日委托我平台对彭国力名下/所有的广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

由于系统暂未检索到该标的相关数据信息,本次无法计算价格。

京东拍卖已将您的询价内容进行记录,后续将持续为您扩充询价数据。

网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街18号院京东大厦



2022年09月12日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022090900513327号)

广州市海珠区人民法院:

贵院在执行 招商银行股份有限公司广州分行(申请执行人)与 彭国力,张秀云(被执行人)(2022)粤0105执10382号(借款合同纠纷)一案中,于2022年09月09日委托我平台对 彭国力(所有权人)名下/所有的 广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509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	广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房
所在小区	无
建筑面积	57.74平方米
户型	1室1厅1卫
朝向	西向
所在楼层	15
总楼层	28
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: 57.74 m²
单位面积价格: 60368.00 元/m²
财产参考总价: 3485648.00 元
结果有效期: 至2023年09月09日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年09月09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	越秀区杨箕小学：新天地街4号(杨箕地铁站B口步行200米)； 越秀区杨箕小学：杨箕雄镇外街9号； 王牌星途影视艺术学院：广州大道中293号琥珀广场副楼3层； 广州市铁一中学(越秀校区)：东兴南路文化里13号； 育才中学(东校区)：水均南街21号；
地铁站	杨箕(地铁站)：1号线;5号线； 动物园(地铁站)：5号线； 五羊邨(地铁站)：5号线； 广州大道中(地铁站)：(在建)10号线； 梅东路(地铁站)：(在建)13号线二期；
银行	广州农商银行24小时自助银行(杨箕支行)：中山一路泰兴直街50号； 广州农商银行(杨箕支行)：泰兴直街50号金迪大厦迪美阁1层12-14、D-F轴； 中国光大银行(广州杨箕支行)：中山一路泰兴直街68号(杨箕地铁站C口步行440米)； 中国光大银行24小时自助银行(杨箕支行)：中山一路泰兴直街68号(东雅兰院首层)； 中国建设银行(中山一路支行)：中山一路25号(杨箕地铁站C口步行200米)；
幼儿园	养正幼儿园：东山街道泰兴直街与永巩街交叉路口往东南约100米(杨箕村A区)； 广州市越秀区小云雀艺术幼儿园：中山一路东堤湾内(杨箕地铁站B口步行360米)； 红黄蓝东海嘉园国际幼儿园(广东广州国际双语园)：东兴北路94号东海嘉园里； 南部战区空军医院幼儿园：东风东路801号； 广州市天河区华彦幼儿园华穗园区：华穗路穗福街5号；
公交车站	杨箕村站(公交站)：107路;204路;243路;299路;37路;502路;502路沙田班车;541路;548路;551路;813路;B15路;B5路;B5路快线;B8路;南方医科大学-梅花村;博物馆文旅2号专线;夜10路;夜13路;夜15路;夜27路;夜39路;夜40路;夜78路;夜93路;夜9路;水荫南路-第十六中学;水荫路-署前路总站； 锦城花园(东风东)总站(公交站)：129路； 锦城花园(公交站)：(停运)高峰快线38路;137路;185路;189路;204路;261路;27路;283路;284路;293路;2路;305路;518路;542路;54路;56路;62路;B15路;B4A路;B4路;B4路快线;夜13路;夜18路;夜36路;夜38路;广283路班车;广高峰快线30路;高峰快线14路； 梅东路总站(公交站)：夜13路； 锦城花园总站(东风东)(公交站)：106路;129路;2路;63路;B15路；
药店	鹏源大药房(泰兴外街店)：中山一路杨箕村东兴直街58号金迪大厦； 广东大药房：泰兴直街与永巩街交叉口西北约40米； 健康人(中山一分店)：中山一路21号天兴大厦东塔2楼； 健民医药(中山一路店)：中山一路23号首层01号(杨箕地铁站C口步行250米)； 来梓君医药(中山一路第十三分店)：中山一路17号之二自编A之一；
公园	无
超市	胜家生活超市(杨箕店)：中山一路杨箕村金迪大厦首层； 升阳便利店：金迪大厦东南1门西南60米； 牛痴生鲜店(杨箕店)：泰兴直街44号； 伟聪食杂店：中山一路杨箕村B区B1幢首层； 7-ELEVEN(天兴大厦店)：中山一路21号天兴大厦1层； 悦阳健身工作室：杨箕村口金迪大厦商业空间209； 沁瑜伽普拉提(旗舰店)：中山一路泰兴直街50号金迪大厦商业空间二楼202-

健身	204; 中田健身工作室(杨箕店): 中山一路21号天兴大厦9楼A区杨箕店; 极力游泳健身中心: 中山一路51号拓业大厦前座二楼; G-POWER极力健身中心: 中山一路51号拓业大厦前座二楼;
医院	南部战区空军医院: 东风东路801号; 越秀区梅花村街社区卫生服务中心: 梅东路10-82号附近(杨箕地铁站E1口步行290米); 广州市第十二人民医院(天河院区): 天强路1号(体育西路地铁站G口步行380米); 东山街社区卫生服务中心: 五羊邨地铁站D口步行400米; 广东药科大学附属第一医院(共和院区): 西横路(杨箕地铁站F口步行490米);
商场	德馨新天地: 泰兴直街与永巩街交叉口东南60米; 杨箕商业城: 梅花村街道中山一路19-21号; 外商·琥珀广场: 广州大道中293号(五羊邨地铁站C口步行490米); 丽丰中心商场: 东风东路761号; 若比邻社区商业中心(广州东风广场店): 东风东路787号丽丰大厦东景街9号03铺;

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



网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：470b7fb04f974b5088e5c5ef71add025

广州市海珠区人民法院：

贵院在执行招商银行股份有限公司广州分行（申请执行人）与彭国力等（被执行人）借款合同纠纷（案由）一案中，于2022年09月09日委托我平台对彭国力（所有权人）名下/所有的广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：57.74平方米

单位面积价格：56,796元/M²

参考财产价格：3,279,401元

一、财产基本情况

财产名称	广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房(房产)	面积	57.74M ²
坐落	广东省广州市越秀区中山一路杨箕泰兴直街50号1509房	户型	1室1厅1卫
所在小区	无	建筑朝向	西向
所在楼层	15层	规划用途	10住宅
全部楼层	28层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2022年09月09日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了82个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	129,496.00元/M ²	最低单价	39,285.70元/M ²	平均单价	80,796.60元/M ²
------	----------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	迪美阁	开发商	
小区均价	75,087元/M ²	占地面积	
环比上月	0.86%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途	住宅	容积率	
建筑类型		周围交通	B5路快线,夜38路,548路,夜18路,B21路,62A路,夜15路上半夜班,高峰快线75路,夜10路,B9路,284路,B5路,B4A路,129路,地铁1号线,541路,266路,301A路,地铁5号线,189路,B4路快线,夜27路,137路,517路,502路沙田班车,54路,62路,夜39路下半夜,261路,293路,夜9路,502路,305路支线,299路,542路,243路,550路,518路,夜15路下半夜班,27路,106路,813路,夜88路,63路,夜36路,夜40路,B15路,185路,广283路,283路班车,107路,204路,301路,551路,夜39路上半夜,305路,56路,夜13路,高峰快线14路,51A路,高峰快线30路,B8路,夜93路,B4路,2路
物业公司			

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对估价方法中的适用性进行分析,选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准,和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVM),以及所掌握的房地产市场数据情况,提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_c + ADJ_c$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_c 代表可比实例的出售价格， ADJ_c 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2022年09月09日的参考价值为3,279,401元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、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。

六、网络询价平台的联系方式

网址	地址	联系方式
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	95588



2022年09月09日

