

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2023121400840709号)

惠州市惠阳区人民法院:

贵院在执行 中国农业银行股份有限公司惠州惠阳支行, 交通银行股份有限公司惠州分行(申请执行人)与 林喜顿, 林迪舒, 李晓惠(被执行人)(2023)粤1303执366号(借款合同纠纷)一案中, 于2023年12月14日委托我平台对 李晓惠(所有权人)名下/所有的 广东省惠州市惠阳区淡水泗水地段半岛1号花园十一期(A3地块)4幢5层01号房进行网络询价。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	广东省惠州市惠阳区淡水泗水地段半岛1号花园十一期(A3地块)4幢5层01号房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省惠州市惠阳区
所在小区	半岛1号
建筑面积	88.37平方米
户型	2室2厅1卫
朝向	北向
所在楼层	5
总楼层	29
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: 88.37 m²
单位面积价格: 12421.00 元/m²
财产参考总价: 1097644.00 元
结果有效期: 至2024年12月14日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2023年12月14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

历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2023-03-23	惠州市惠阳区淡水高尔夫路1号棕榈岛度假村椰林径E2幢1层02号别墅及房内家私家电	500.10	551.4万	11025.79	阿里拍卖
2022-12-22	惠州市惠阳区金惠大道88号深荟花园一期1幢1单元30层03号房	115.66	143.8万	12432.99	阿里拍卖
2023-04-15	惠州市大亚湾西区龙海一路9号龙城一品花园100栋109号房	55.18	56万	10148.6	阿里拍卖
2022-12-27	惠州大亚湾西区龙海一路9号龙城一品花园18栋101、103号房	644.19	810万	12573.93	阿里拍卖
2023-09-07	广东省惠州大亚湾西区龙海二路288号东岸花园22栋2号房	336.02	334.8136万	9964.1	阿里拍卖
2023-01-31	广东省惠州市大亚湾西区龙海二路288号东岸花园132栋3号房的房产	257.44	261.5419万	10159.33	阿里拍卖
2022-12-22	惠州市惠阳区淡水东坑水东坑水库星河丹堤花园F区6幢31层03号房	136.65	171.7万	12564.95	阿里拍卖
2023-10-15	惠州市惠阳区淡水星河东七路1号星河丹堤花园S2区7幢7层02号房	106.37	105.75万	9941.71	阿里拍卖
2023-02-22	惠州市惠阳区淡水星河东七路1号星河丹堤花园V区2幢2单元16层02号房	87.36	123.9万	14182.69	阿里拍卖
2023-01-29	惠州市惠阳区淡水星河东七路1号星河丹堤花园V区2幢2单元34层03号房房产	109.91	127.8万	11627.7	阿里拍卖

【注】网络询价结果是由技术平台整合网络数据评估得出，未核验标的真实情况，数据仅供参考。

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	惠阳半岛学校：金秋大道6号； 塘房小学：佛岭村塘房1号； 惠州市惠阳区翰林实验学校：规划路与瓦窑西路二巷交叉口东460米； 惠州哈罗实验学校：滨河北路北；
地铁站	无
银行	中国工商银行24小时自助银行(秋长支行)：迎宾路68号顺祥花园1层； 惠州市宏宝盛投资有限公司：秋长规划路1-29号； 中国工商银行(秋长支行)：迎宾路68号顺祥花园1层；

幼儿园	泰雅半岛实验幼儿园：半岛1号78栋附近；
公交车站	秋长街道办路口(公交站)：(停运)惠阳6路； 东方新城东门(公交站)：(停运)惠阳6路； 东方新城(公交站)：(停运)惠阳6路； 秋长街道办(公交站)：(停运)惠阳6路； 秋长检察室站(公交站)：(停运)惠阳6路；
药店	罗浮山民间草药师：半岛一号5期西北2门旁； 顺康堂大药房(半岛一号分店)：半岛1号3期西北3门旁； 张仲景医药(半岛二分店)：淡水泗水湖滨路新片半岛1号花园A-1地块1幢商业1层05号铺； 大参林：半岛1号3期西北3门西南120米； 大参林药店半岛一号分店：半岛一号5期2铺；
公园	无
超市	半岛一号5期想家便利店：半岛1号5期； 钱大妈(半岛一号店)：半岛一号23栋10号商铺； 宏观商行(鑫月御园店)：鑫月御园； 葡惠烟酒行(鑫月御园店)：秋长街道北环路鑫月御园入口拐角商铺； 加记生活超市(半岛1号2期店)：东华大道半岛1号2期76栋1单元03号-05商铺；
健身	英子瑜伽私教工作室：东方新城9栋A单元02；
医院	无
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

2023年12月14日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）