

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2020101200167750号)

广州市天河区人民法院:

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 张中,马小丽(被执行人)(2020)粤0106执14802号(金融借款合同纠纷)一案中,于2020年10月12日委托我平台对 张中(所有权人)名下/所有的 广州市番禺区南村镇华南新城山趣轩8座1504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	广州市番禺区南村镇华南新城山趣轩8座1504
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广州市番禺区南村镇华南新城山趣轩8座1504
所在小区	南村镇华南新城山趣轩
建筑面积	140.42平方米
户型	4室1厅2卫
朝向	北向
所在楼层	15
总楼层	19
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: 140.42 m²
单位面积价格: 27982.00 元/m²
财产参考总价: 3929232.00 元
结果有效期: 至2021年10月12日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2020年10月12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

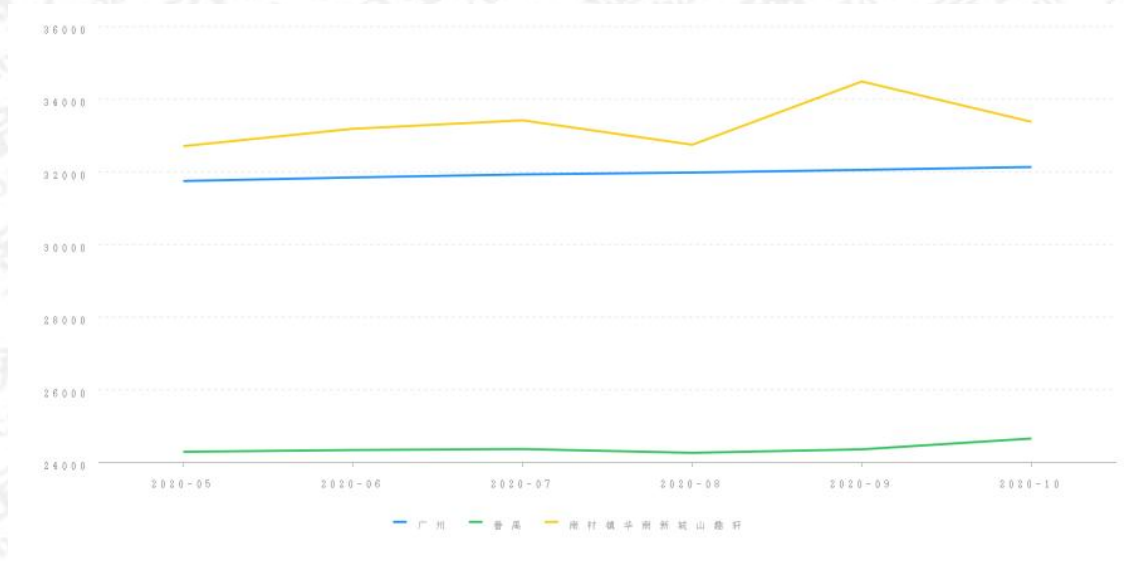
历史成交时间	房产名称	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
--------	------	---------	--------	----------	------

【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	广州市番禺区华师附中番禺小学：南村镇南大路168号华南新城内； 广州市华师附中番禺学校：南村镇南大路168号华南新城内； 奥格国际网球学院(番禺校区)：兴南大道168号华南新城奥格网球-华南新城网球场； 麦菲足球学院(菲客足球公园教学点)：兴南大道官堂镇东路12号菲客足球公园内； 云高智能高尔夫学院(杰森分院)：兴南大道163号华南新城杰森高尔夫俱乐部；
地铁站	无
银行	广州农商银行24小时自助银行(蝶恋花路分理处)：蝶恋花路22号附近； 广州农商银行(蝶恋花路分理处)：蝶恋花路20附近；
幼儿园	霭乐幼儿园：南大路168号华南新城； 华南新城新星幼儿园：南村镇南大路168号华南新城广州市新星集团华南新城； 全优加早教中心(华南新城分校)：华南新城小区大平台二楼A208-A213； 西社大街幼儿园：官堂村； 官堂村幼儿园：官堂村西社大街24号；
公交车站	华南新城南区正门站(公交站)：(停运)华南新城楼巴1路；番58路；番86路；番南站夜2路；高峰快线42路； 华南新城北区西门(公交站)：(停运)华南新城楼巴1路；番58路；番86路；高峰快线42路； 华南新城(沿江东路)(公交站)：番188路；番58路；番86路； 华南新城总站(公交站)：(停运)华南新城楼巴1路； 华南新城临时公交总站(公交站)：番188路；番58路；番86路；
药店	健宁药房(浣溪沙路)：蝶恋花路28号； 养和医药：南大路168号碧泉居9座2号； 正康大药房(官堂分店)：登云大路9-23号附近； 众翔药店：官堂村双桂路38号伟荣商业广场众翔药店； 好参来(第十九分店)：官塘村双桂路38号伟荣商业广场好参来药店；
公园	无

超市	广州市番禺区南村润叶杂货店：兴南大道163号华南新城山语轩1座商区101档； 天天便利店：兴南大道163号华南新城南区山语轩1座101档； 山利百货：官堂村福禄坊新村二巷2号； 钱大妈(华南新城二店)：兴南大道163号； 福瑞喜生活超市：南村镇兴南大道163号华南新城大平台107A；
健身	鸿星健身俱乐部：南村镇华南新城大平台131号； 王小白健身：兴南大道187号富洲广场A2栋230号(冠寓二楼)； 健康梦工场：官堂双桂路11号有氧美食小镇208；
医院	无
商场	万泓广场：镇南路3号； 新佳广场：登云大路11-6号附近；

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

2020年10月12日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）