

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2022111600555916号)

广州市番禺区人民法院:

贵院在执行 中国工商银行股份有限公司广州华南支行(申请执行人)与 梁世瑜(被执行人)(2021)粤0113执15878号(金融借款合同纠纷)一案中,于2022年11月16日委托我平台对梁世瑜(所有权人)名下/所有的 番禺区南村镇兴南大道瀚澜三街1号101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	番禺区南村镇兴南大道瀚澜三街1号101
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区南村镇兴南大道瀚澜三街1号101
所在小区	南村镇兴南大道瀚澜三街1号101
建筑面积	200.11平方米
户型	8室2厅7卫
朝向	东北
所在楼层	-1-1
总楼层	35
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: 200.11 m²
单位面积价格: 26211.00 元/m²
财产参考总价: 5245083.00 元
结果有效期: 至2023年11月16日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2022年11月16日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

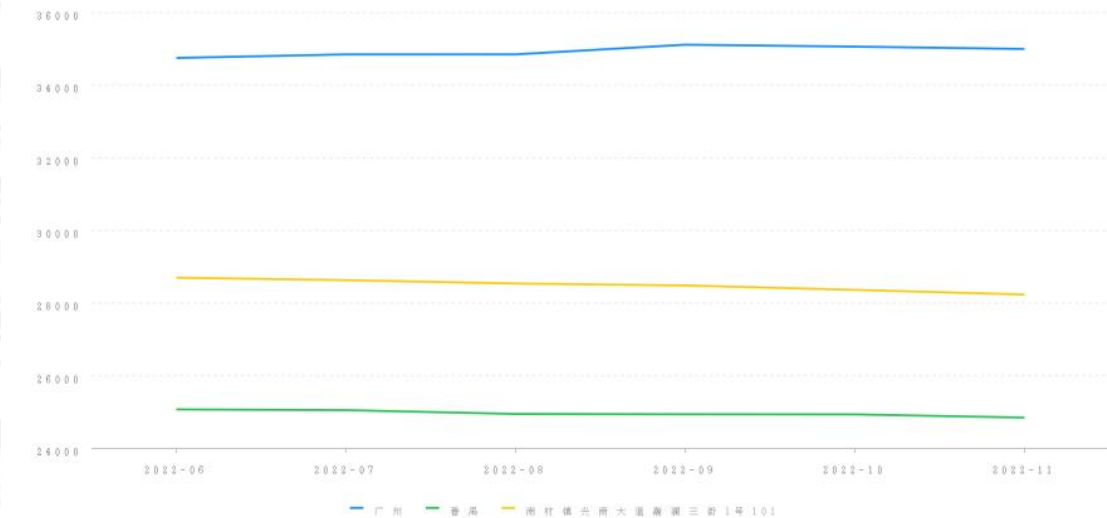
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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	加拿大外国语学校(剑桥郡校区)：板桥地铁站D口步行150米； 番禺区剑桥郡小学：嘉顿幼儿园隔壁；
地铁站	板桥(地铁站)：7号线；
银行	广州农商银行24小时自助银行：博厚路与博厚路二街交叉口北460米； 广州农商银行(剑桥郡分理处)：兴南大道观江路1号； 广州农商银行(市头分理处)：南村镇市头大道南路18号； 广州农商银行24小时自助银行：南村镇市头大道南路18号；
幼儿园	雅居乐佰利山幼儿园：南村镇番禺南村广州雅居乐北苑； 番禺规范化幼儿园：博厚路四街； 嘉顿幼儿园：雅居乐·剑桥郡剑桥郡小学旁边； 雅居乐剑桥郡幼儿园：南村镇兴南大道； 板桥幼儿园：南村镇南分门路5号；
公交车站	剑桥郡医院(公交站)：302A路； 广州雅居乐北苑公交首末站(公交站)：公交地铁接驳专线9路;番72路； 国际文化中心(公交站)：302A路;番72路； 雅居乐总站(公交站)：302A路； 板桥村(金源路口)(公交站)：公交地铁接驳专线9路;番72路；
药店	大参林(番禺剑桥郡店)：兴南大道瀚澜一街44号101房； 健牛药店(剑桥郡分店)：南村镇板桥禾塘岗路二街雅居乐剑桥郡雅居乐花园北苑佰利山； 恒大医药：南村镇滘澜街1号104铺101； 瑞年大药房(南村分店)：南村镇板桥上街三巷2号(板桥地铁站A口步行430米)； 金药房医保定点仁安分店：南村镇陈地路23号101铺；
公园	无
超市	勤阿姨生鲜便利(雅居乐·剑桥汇店)：雅居乐剑桥郡瀚澜一街117铺； 钱大妈(剑桥郡店)：南村镇兴南大道剑桥郡滘澜街1号之15号之四； 福瑞喜生活超市(剑桥郡店)：南村镇雅居乐剑桥郡(板桥地铁站D口步行170米)； 7-ELEVEN(雅居乐佰利山店)：广州地铁七号线板桥站D出口； 生鲜会(雅居乐·剑桥汇店)：博厚路与博厚路二街交叉口东北380米；

健身	高戈健身：南村镇雅居乐剑桥郡商业街三楼(佰利山幼儿园对面)； 非凡我型健身(剑桥郡店)：南村镇兴南大道瀚澜一街26号201房； 中田健身(板桥店)：南村镇兴南大道瀚澜一街4号203中田健身工作室； 剑桥郡游泳健身(雅居乐·剑桥汇店)：南村镇雅居乐剑桥郡剑桥汇品澜一街6座1楼； Extra健身会所：南村镇兴南大道观江路1号147铺；
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

2022年11月16日

淘宝（中国）软件有限公司

（电子签章）