

阿里拍卖网络询价报告

标的物名称：广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房

询价方：广东省广州市中级人民法院

网络询价服务提供方：阿里拍卖

询价日期：2019年01月29日

出具日期：2019年01月30日

案号：（2018）粤01执5611号

询价评字号：（2019）询01第0028号

目录

致询价方说明.....	1
网络询价报告.....	2
一、标的物名称.....	2
二、询价方.....	2
三、询价目的.....	2
四、询价结果.....	2
五、询价对象.....	2
六、价值调查.....	3
七、询价价值时点.....	4
八、系统原理与算法说明.....	4
九、声明.....	4
十、附件1.....	6
十一、附件2.....	8

致询价方说明

尊敬的广东省广州市中级人民法院：

您好！您所询价的（2018）粤01执5611号标的物【广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房的房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2019年01月29日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：117.28平米

单位面积价值：52182元/平米

标的物价值总额：611.99万元（陆佰壹拾壹万玖仟玖佰元整）

询价评字号：（2019）询01第0028号

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

网络询价报告

一、标的物名称

广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房

二、询价方

广东省广州市中级人民法院

三、询价目的

为确定标的物的价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：117.28平方米

单位面积价值：52182元/平方米

标的物的价值总额：611.99万元（陆佰壹拾壹万玖仟玖佰元整）

询价评字号：（2019）询01第0028号

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房
地址	广东省 广州市 海珠区
小区名称	中海名都花园
建筑面积	117.28平方米
户型	3室2厅2卫
电梯	有，2台
朝向	西（门）
楼层	37/38
房屋性质	住宅
装修程度	中装修
房屋现状	有人居住，有租约，2019年1月止暂欠物业管理费339.26元

注：以上数据来自于客户输入

2、周边配套详情

学校	名都幼儿园(怡安路)：中海名都花园； 大元帅府小学(西校区)：滨江中路360号； 幼儿园前期过渡班早教中心：素社直街10号附近； 大元帅府小学：滨江中路448号； 仲恺纪念学校：仲恺路501号仲恺农业工程学院海珠校区；
----	---

超市	全家便利店(纺织路店): 纺织路名都一街1/3号c15; 择鑫便利店: 内环路出口与滨江中路交叉口西南50米; 百多鲜商店: 纺织街; 珠珠士多: 怡安路与草芳横一巷交叉口西北50米; 顺丰优选(中海名都店): 江湾路56号;
公交车站	纺织路(公交站): 968路; 草芳围(公交站): 8路;16路;121A路;121路;131A路;131B路;B21路;夜6路; 江湾桥南站(公交站): 11路;16路;24路;59路;65路;91路;93路;112路;129路;182路;220路;222路;264路;276路;285路;299路;551路;968路;B5路;B5路快线;夜16路;夜42路;夜102路;(停运)高峰快线12路; 大元帅府(公交站): 8路;24路;121A路;121路;131A路;131B路;182路;B21路;夜6路; 大元帅府总站(公交站): 11路;460A路;460路/460路大元帅府环线;
地铁站	团一大广场(地铁站): 6号线; 市二宫(地铁站): 2号线;
医院	滨江街江湾社区卫生服务站: 纺织路2号之四号首层至三层; 中海名都(素社)社区卫生服务中心预防接种门诊: 江湾路156号中海名都四街13号; 中海名都(素社)社区卫生服务中心: 江湾路156号中海名都四街13号; 滨江街社区卫生服务中心: 南华东路636号; 瑞丽诗植发医院: 江南大道中路101号侨宏大厦2楼自编201-204;
银行	中国工商银行(广州江湾路支行): 江湾路76号椰城苑万泉阁1楼; 中国工商银行24小时自助银行(广州江湾路支行): 江湾路76号; 中国建设银行(江湾路支行): 江湾路142-144号; 中国建设银行24小时自助银行(广州江湾路分理处): 江湾路142-144号; 广州银行(珠江支行): 江湾路156号;
商场	国际旅游展贸街区: 富基路与怡安路交叉口南100米; 善宝分享商城: 沿江中路298号江湾商业中心37楼11-12室; 珠江新天地: 沿江东路418号海港城南门1层; 海港城: 沿江东路418号; 同乐汇: 江南大道中99号;

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

3、小区地图



注: 数据源自高德地图

六、价值调查

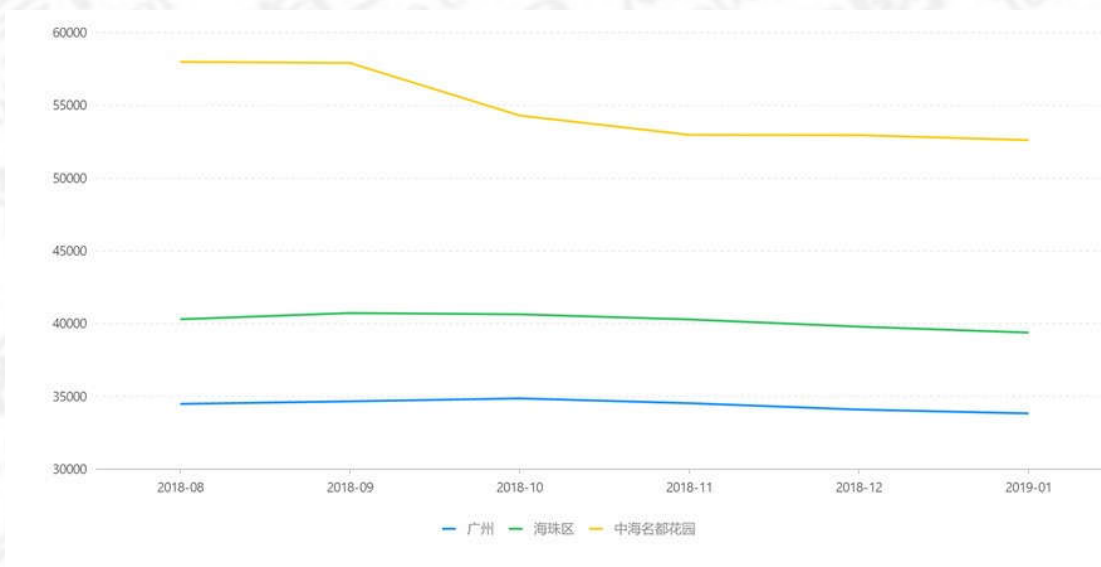
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2019-01-26	广州市海珠区革新路新民五街48号704房	112.39	213.92万	19033.35	阿里拍卖
2019-01-09	广州市海珠区灏景街37号906房	237.94	852.939万	35846.40	阿里拍卖
2019-01-09	广州市海珠区宝岗路251号宝岗大厦914(9层N室)房产	134.58	240.6075万	17878.40	阿里拍卖
2019-01-09	广州市海珠区宝岗路251号宝岗大厦1403(13A层C室)房产	141.32	247.31万	17500.00	阿里拍卖
2019-01-08	广州市海珠区盛恒街5号2008房产	91.94	288.6271万	31392.99	阿里拍卖

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



七、询价价值时点

2019年01月29日

八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与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、房地产市场交易基础数据等行业数据，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，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。

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，最终对标的物得出估价结果。

九、声明

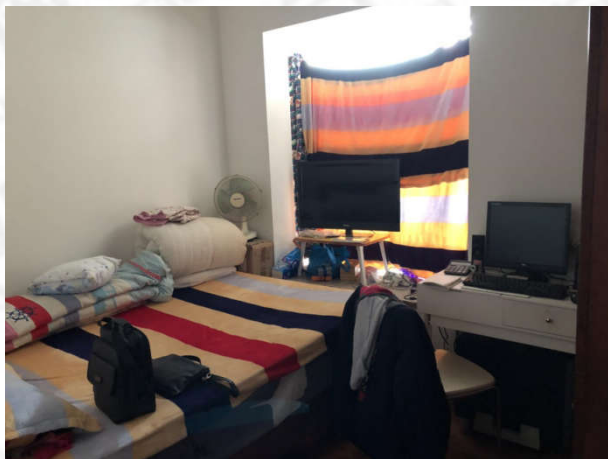
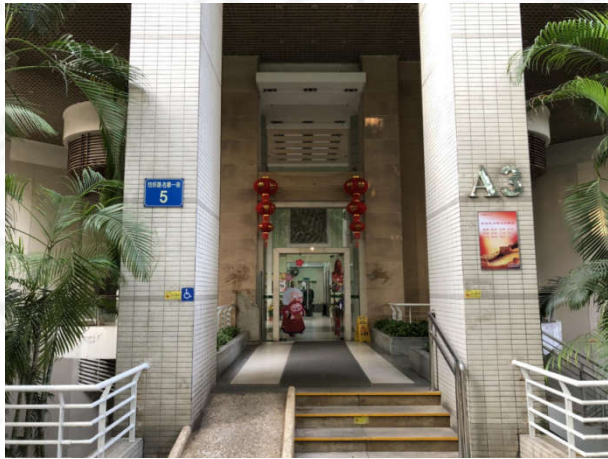
1、本报告结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

- 2、 本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。
- 3、 本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不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、 本报告自询价时点之日起六个月内有效。
- 5、 本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供。

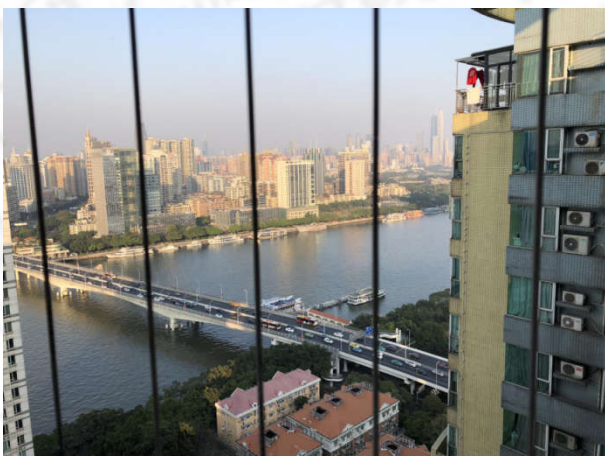
阿里拍卖
2019年01月30日

十、附件1

标的物的照片



周边环境



十、附件2

以下信息均来自委托方

评估对象房产登记信息
(广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房)

广州市不动产登记查册表

产别: 房产登记号: 2009登记字8028205号

房产地址: 海珠区纺织路名都一街5号3707房

图: D1224	幅: 8	地号: 94
----------	------	--------

区段地号:				
四至	东至:	南至:	西至:	北至:
四墙	东墙:	南墙:	西墙:	北墙:
土地性质: 国有		土地用途: 住宅用地		
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内建筑面积: 98.7637 平方米		
使用土地面积: 平方米		建筑面积: 117.2838 平方米		
共用地面积: 2671.7163 平方米		分摊建筑面积: 平方米		
建基面积: 平方米		预售证号: 号		
自用面积: 平方米		土地登记字号: 土字 号		
土地使用权取得方式(土地使用权类型): 出让		土地使用年限: 详见附件		
土地使用证号: 穗地证字第 号		共有情况: 单独所有		
交易日期:		权属证号:		
币种号:		交易价格:		
交易部位:		预售契约号:		
房屋性质: ——		规划用途: 住宅		
登记时间: 2009-11-10		层数: 33		

结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)		
结构层数: 33	座数:	建筑时间:
使用性质: 居住用房		竣工时间:

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011220

校对入:

查册时间: 2018-11-21 10:58:09

查询单位: 广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号

查询内容: 登记 抵押 查封

1/4

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2009登记字8028205号

房产地址: 海珠区纺织路名都一街5号3707房

不动产国土坐落:	
不动产单元号:	不动产使用年限:
不动产国土用途:	不动产宗地面积:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
不动产权利类型:	

不动产权证书号:	
产权人: 廖静文	占有部分: 全部(权属人)
契证类型: 房地产权证(2008版)	权证号码: 840029247 号
房屋所有权性质: 私有	所有权来历: 购买
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况: 已税

<p>登记附注:</p> <p>*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限70年, 从2000年10月23日起。 *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 *2015年05月29日核准登记, 2015登记字1027096号(纺织路名都一街5号3707房)存案。(已核准登记) *2015年05月28日廖静文; 中国民生银行股份有限公司广州分行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2015登记字1027096号存案。 *2011年08月18日廖静文申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2011登记字8025137号存案。(已核准登记)</p>
--

<p>来函摘要</p> <p>* 司法类型: 查封 查封时效: 2018-07-27到2021-07-26 执行明细: 查封该业. 馆收件号: 20185057 来函单位: 广州市海珠区人民法院 【来函文件】 收件日期: 2018-07-27 局收件号: 201809762 (2018)粤0105执保867号, (2018)粤0105财保550号协助执行通知书及民事裁定书各一份</p>
--

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011220

校对入:

查册时间: 2018-11-21 10:58:09

查询单位: 广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号

查询内容: 登记 抵押 查封

2/4

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2009登记字8028205号

房产地址: 海珠区纺织路名都一街5号3707房

他项权利摘要			
房屋座落	海珠区纺织路名都一街5号3707房		
权利人	中国民生银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	117.28	权利价值	
登记时间	2015-05-29	债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2015登记1027096
他项证号	150148029	涂销案号	
不动产登记证明号:			
不动产单元号:		不动产义务人:	
不动产抵押方式:			

部分涂销、续期抵押情况

*最高债权额:人民币2000000元...他项案号2015登记字1027096存案。

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011220

校对入:

查册时间: 2018-11-21 10:58:09

查询单位: 广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号

查询内容: 登记 抵押 查封

3/4

本案仅供广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号 参考
 9716383880811659612967275395610113100

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2009登记字8028205号

房产地址: 海珠区纺织路名都一街5号3707房

他项权利摘要			
房屋座落	海珠区纺织路名都一街5号3707房		
权利人	中国银行股份有限公司广州珠江支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	117.2838	权利价值	1659700
登记时间	2009-11-10	债权数额	人民币1100000
设定日期		存续期限	
涂销日期	2011.08.18	他项案号	2009登记8028205
他项证号	840011485	涂销案号	2011登记8025137
不动产登记证明号:			
不动产单元号:	不动产义务人:		
不动产抵押方式:			

部分涂销、续期抵押情况
*最高债权额:人民币1100000元...他项案号2009登记字8028205存案。

<<<本页结束>>
<<<报表结束>>

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011220

校对入:

查册时间: 2018/11/21 10:58:09

查询单位: 广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号

查询内容: 登记 抵押 查封



本案仅供广州市中级人民法院 赵建文 王鹏 工作证号: 穗中法执证字154号 1382号 参考

971638339081659642967275395510113100

广东省广州市中级人民法院

网络询价委托书

(2018)粤01执5611号

广东同伦拍拍科技有限公司：

关于申请执行人中国民生银行股份有限公司广州分行申请执行被执行人廖静文、谭文杰国内非涉外仲裁裁决一案，需对被执行人廖静文名下位于广州市海珠区纺织路名都一街5号3707房（不动产权证书号：840029247号），通过淘宝网络大数据系统作价格评估。依照《广州市中级人民法院关于执行程序中财产变价处理的若干规定（试行）》第八条的规定，请你单位于三个工作日内对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份报送我院。

二〇一九年一月二十五日



办公地址：广东省广州市白云区启德路66号广州市中级人民法院
执行局

执行法官：赵建文 020-85805453

书记 员：叶碧君 020-85805455

