

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区机场路百荣街9号806房

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年04月01日

目录

致询价方说明	2
网络询价报告建议书	3
一、标的物名称	
二、询价方	
三、询价目的	
四、询价结果	
五、询价对象	
六、价值调查	
七、询价价值时点	
八、系统原理与算法说明	
九、声明	
十、附件一	
十一、附件二	

致询价方说明

尊敬的广州市白云区人民法院您好：

您所询价的标的物【广州市白云区机场路百荣街9号806房】【房产】，阿里拍卖系统根据您的提供的标的物信息，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2022年04月01日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：105.46平米

单位面积价值：35176元/平米

参考财产价值：3709661.00 元（叁佰柒拾万玖仟陆佰陆拾壹元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您的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。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

广州市白云区机场路百荣街9号806房

二、询价方

广州市白云区人民法院

三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

建筑面积：105.46平方米

单位面积价值：35176元/平米

标的物价值总额：3709661.00 元（叁佰柒拾万玖仟陆佰陆拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区机场路百荣街9号806房
地址	广东 广州 白云区
小区名称	百荣园云山名都
建筑面积	105.46平方米
户型	一室-厅-卫
朝向	东
楼层	8/18
建成年代	-
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

地铁站	岗贝(地铁站)：(在建)14号线二期；
公交车站	民航生活区(公交站)：空港快线1线;空港快线3线; 新市(公交站)：(停运)511路石龙班车;(停运)高峰快线4路;175路;251路; 254路;268路;280路;298路;32路;510路;522路;523A路;523路;58A路;58路; 757路;807A路;807路;810路;980路环线;夜107路;夜35路;夜75路;夜95路;高 速专线2路; 三元里大道北站(公交站)：(停运)187路;(停运)291A路;(停运)291B路;(停 运)高峰快线51路;105路;108路;111路环线;113路;198A路;198B路;21路;274 路;278路;32路;519路;528路;538路;540路;555路;556路;58A路;58路;662 路;703路;803路;832路;840路;三元里-省实天胜;夜105路;夜26路;夜76路; 夜87路;夜94路;棠涌便民1线;高峰快线70路; 康雅花园(南)(公交站)：广外附小-凤荔苑公交站; 棠安路总站(公交站)：105路;113路;

学校	白云区棠溪小学(百荣校区): 机场路; 百荣园小学: 机场路233号; 广州市白云区新市中学: 棠安路401号; 春蕾小学: 萧岗礼堂南街36号; US搏击进化x普拉提学院: 云霄路353栋的5号停机坪二层L2003B;
医院	广东省第二人民医院(广东省应急医院): 云霄路与云港路交叉口西南40米; 广东省第二人民医院(民航院区): 机场路290号; 广州医科大学技术合作医院: 云霄路与机场路交叉口东南50米; 广东省非120医疗转运医院: 机场路广东省第二人民医院民航院区西南侧; AEA二十四小时紧急护送合作医院: 机场路广东省第二人民医院民航院区西南侧;
银行	中国工商银行24小时自助银行(广州新市支行): 机场路1001号之一; 中国工商银行(广州新市支行): 机场路1001号; 中国民生银行24小时自助银行(广物8号楼商务中心东南): 机场路888号广东汽贸集团交易场内结算中心处; 中国农业银行(新市支行): 机场路1079号; 中国农业银行24小时自助银行(新市支行): 机场路1079号;
超市	雅砵火把商店: 三元里大道1254号; 天猫小店生活百味(机场路店): 棠景街道机场路521-533号; 百润便利超市(粤福置业广场店): 棠景街道机场路233号云山名都百荣园; 全新便利店(三元里大道店): 三元里大道1254号; 南方购物: 机场高速百顺台花园南侧约30米;
商场	广星广场: 岗贝路19号; 金光广场A栋: 岗贝路136号; 5号停机坪购物广场: 云霄路353号; 大升广场: 新市新街新市花园一期; 阳光商场: 棠涌南街棠涌小学东侧;
幼儿园	信孚康雅幼儿园: 机场路89号; 广州市白云区棠景第二幼儿园: 康雅一街2号; 新市第二幼儿园: 机场路1021号之六; 云天翠庭幼儿园: 岗贝路167号; 广州市白云区棠景第四幼儿园: 机场路岗贝路167号;
药店	吉康堂大药房: 棠景街道高田街13号; 福邦堂: 三元里大道北棠新街8号; 金康药房(棠安店): 棠安路111号, 123号首层; 国药医药(三元里分店): 棠新街51号首层; 老百姓大药房(棠安路店): 棠安路185号102(113公交车总站);
公园	广州市消防主题公园: 金士迪游乐园(5号停机坪店); 新景公园: 机场路新市段; 棠涌公园: 新市街由庚里二横8号;
健身	瑞尔仕健身游泳运动城: 三元里大道北南方大厦3楼; 轻重量健身(三元里店): 棠新街富安酒店二楼; 中田健身工作室(阅云台店): 美晨路3号; 佳禾健身(岗贝路店): 岗贝路68号; 香娜尔教练培训瑜伽中心: 岗贝路速八酒店三楼;

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，标注仅供参考，具体位置以标的物实际为准

六、价值调查

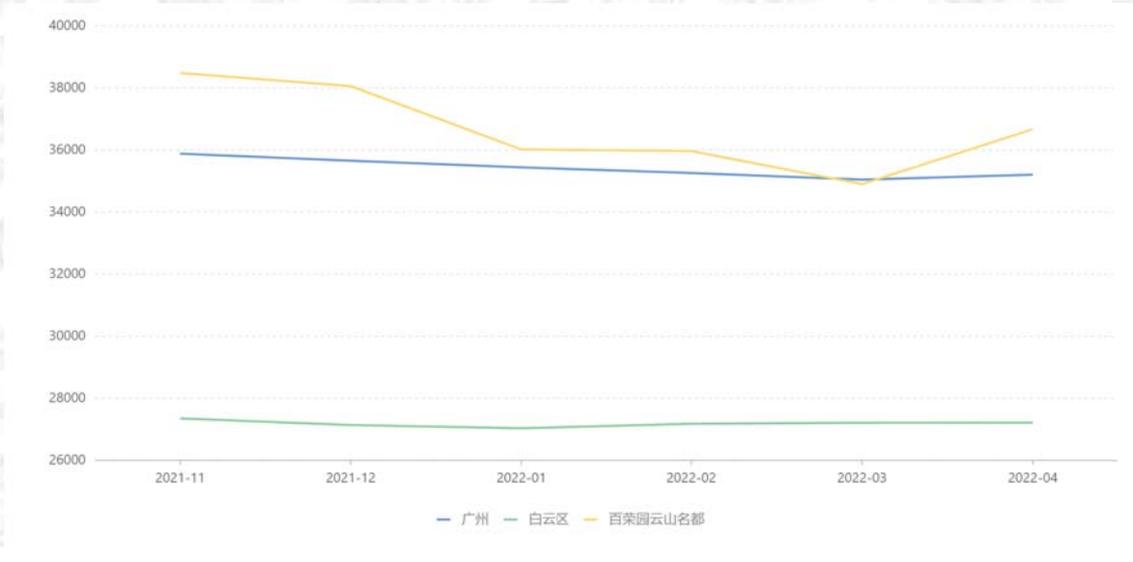
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



七、询价价值时点

2022年04月01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一年内有效。

5、本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供，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。



十、附件一

评估对象图片



小区门口



小区周边环境



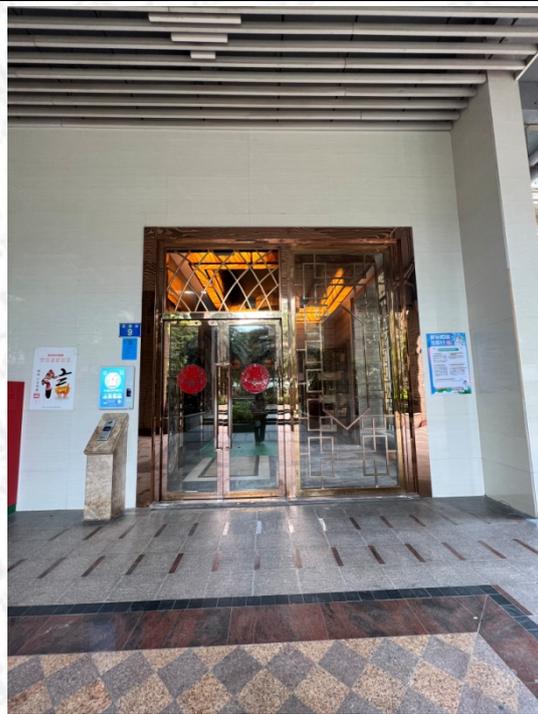
小区内部环境



小区内部环境



楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址



入户门口

十一、附件二

以下信息均由委托方上传

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2022)粤0111委字第00224号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的(2022)粤0111执1001号申请执行人郑彤与被执行人张婧执行一案，在执行过程中，需依法对郑彤和张婧共有的位于广州市白云区机场路百荣街9号806房进行市价查询。根据《广州市白云区人民法院关于案件办理过程中确定房产市价试行方法》的规定，现委托你司完成以下网络司法拍卖辅助工作：

在接受拍卖辅助工作委托后3日内，对上述房产完成勘查及制作照片等事项工作，并出具房产的询价建议书。


广州市白云区人民法院
二〇二二年三月三十一日

联系人：杨法官

电话：83008096

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440111007003GB00001F00390065

坐落:白云区机场路百荣街9号806房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2016 登记 10375243	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2016)广州市不动产权第04009718号, 粤(2016)广州市不动产权第04009719号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 105.4558 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2009-03-29	不动产使用期限(终止): 2079-03-29
登记时间: 2016-09-08	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111007003GB00001	用途: 城镇住宅用地
	宗地面积: 34253	宗地四至-南: 3222图8幅40、41、42、43地号
	宗地四至-东: 机场路	宗地四至-北: 三元里大道
	宗地四至-西: 规划路、3222图8幅15地号	价格:
	等级:	容积率:
	权利设定方式: 地表	建筑限高:
建筑密度:		



房地状况	登记类型: 变更登记	登记原因: 他项权利登记, 其他	不动产登记资料查询专用章
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)	
	土地使用面积/(共)用地面积: /3247.3676 平方米	幢占地面积/建基面积: 3079.73 平方米 /3079.7302 平方米	
	建筑面积: 105.4558 平方米	专有建筑面积: 87.1992 平方米	
	分摊建筑面积: 18.2566 平方米	总层数: 18	
	所在层: 8	房屋性质: 其它	
	竣工时间:		

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第04009718号		
权利人: 郑彤	占有部分: 30%	共有方式: 按份共有
所有权取得方式: 购买		

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2022-01-17 11:30:21

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 万国雄 穗云法执148、149号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20220117P6QZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440111007003GB00001F00390065

坐落:白云区机场路百荣街9号806房

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第04009719号		
权利人: 张婧	占有部分: 70%	共有方式: 按份共有
所有权取得方式: 购买		

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:
*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已收取国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2009年3月29日起。 此共用土地面积由权属人共同使用。

注册附注信息:
办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-1-113
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书裁定书各一份 查询专用章
查封文号	(2019)粤0111执保2327号, (2019)粤0111财保420号.	查封期限(月)	
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-12-12	查封结束时间	2022-12-11
附记	轮候查封该业属郑彤占有30%产权份额,查封期限自转为正式查封之日起算三年		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2022-01-17 11:30:21

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20220117P6QZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440111007003GB00001F00390065

坐落：白云区机场路百荣街9号806房

查封登记字号		查封登记时间	2020-09-03
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书一份, 民事裁定书一份
查封文号	(2020)粤0111执保2205号 (2020)粤0111民初24740号	查封期限(月)	36
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业属郑彤占有30%产权份额, 查封期限自转为正式查封之日起算三年		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-03
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书一份, 民事裁定书一份
查封文号	(2020)粤0111执保2205号 (2020)粤0111民初24740号	查封期限(月)	
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2020-09-03	查封结束时间	2023-09-02
附记	查封该业属张婧占有70%产权份额。		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 10001727	查封登记时间	2022-01-14
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2022)粤0111执1001号	查封期限(月)	36
查封范围	部分查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	

说明:

1. 本表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对对: 查册时间: 2022-01-17 11:30:21

中请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20220117P6QZ

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440111007003GB00001F00390065

坐落：白云区机场路百荣街9号806房

查封起始时间	查封结束时间
附记	轮候查封该业属张婧占有的70%产权份额，查封期限自转为正式查封之日起计三年。

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！



说明：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSyaW6yxec8 校对人对人： 查册时间：2022-01-17 11:30:21

申请人：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 查询目的：

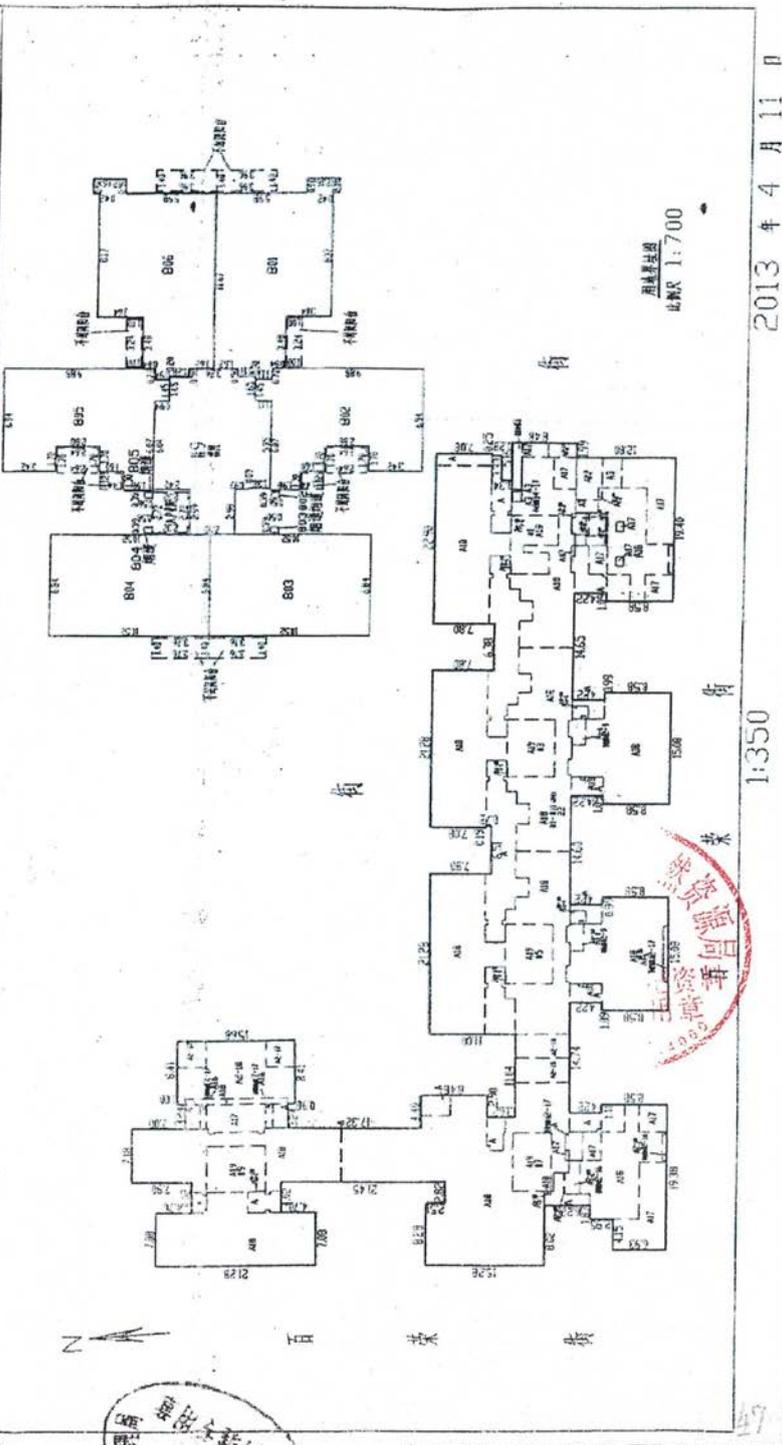
的：办案 查册流水号：20220117P6QZ

查询内容：登记 抵押 查封

复制自 [2016登记字10375243号] 档案 复制人: 白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 复制时间: 2022-11-11

房地分户图 110111608

座落	百素街 (村9 806)		图幅地号	3222-8-22		不动产单元号	440111007003
占地面积	3247.3676m ²	建筑主体结构	A	套内建筑面积	87.1992m ²	其中	GB00001
建筑面积	3079.7302m ²	建筑层数	18	共有分摊面积	18.2566m ²	封闭阳台	F00390065
总建筑面积	6110.5214m ²	所在层次	8	单元总建筑面积	105.4558m ²	不封闭阳台	8.7840m ²



2013年4月11日