

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号

询价方： 广东省广州市越秀区人民法院

询价日期： 2021年5月30日

出具日期： 2020年5月31日

案件号： (2020)粤0104执16690号

询价字号： (2021)询08第3001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.....	7

致询价方说明

尊敬的广东省广州市越秀区人民法院：

您好！您所询价的（2020）粤0104执16690号标的物【广州市番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号的房产】，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2020年08月15日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：21.14平米

单位面积价值：9826元/平米

参考财产价值：207722.00 元（贰拾万零柒仟柒佰贰拾贰元整）

询价字号：（2021）询08第3001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。

网络询价报告建议书

一、标的物名称

广州市番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号

二、询价方

广东省广州市越秀区人民法院

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：21.14平方米

单位面积价值：9826元/平米

参考财产价值：207722.00 元（贰拾万零柒仟柒佰贰拾贰元整）

询价字号：（2021）询08第3001号

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号
地址	广东 广州 番禺区
小区名称	芳华花园洛湖居
建筑面积	21.14平方米
楼层	1/7
建成年代	-
房屋性质	车位
房屋现状	有人租用

注：以上数据来自于询价方输入

2、周边配套详情

学校	洛溪新城中学：洛溪新城如意路80号； 广州市番禺区洛城小学(分校)：如意路44号； 洛溪新城小学分校：[]； 洛溪新城小学：如意三马路A1号；
地铁站	洛溪(地铁站)：2号线；
银行	中国农业银行(番禺洛溪支行)：吉祥南街155号和悦大厦1层； 中国农业银行24小时自助银行(洛城支行)：大石洛溪新城吉祥路204-206； 中国建设银行24小时自助银行(洛浦支行)：大石街； 中国建设银行(广州洛浦支行)：大石街； 广州农商银行(洛城支行)：洛浦街洛溪新城吉祥路161号吉祥楼8-10号；
	禾木幼儿学院：洛浦街洛溪新城北环路芳华会所1楼4-6号； 华荟幼儿园：去洛溪华荟名苑小区内；

幼儿园	洛浦街中心幼儿园：如意三马路71号； 洛溪聪颖幼儿园：如意二马路22-24、29； 洛城幼儿园：洛溪新城彩虹花园西区75号；
公交车站	洛涛居站(公交站)：(停运)122A路;122路;125路;211路;305路;311路;79路; 公交地铁接驳专线4路;公交地铁接驳专线5路;夜28路;番13路;番146路;番17 路;番17路长线;番183路;番186路(短线);番186路(长线);番188路;番25路; 番25路长线;番53路;番53路短线;番57路;番91路;番微公交1路;节假日公交 专线14路;高峰快线13路节假日班车; 如意三马路(公交站)：(停运)122A路;122路;125路;211路;305路;311路;79 路;公交地铁接驳专线4路;公交地铁接驳专线5路;夜28路;番17路;番183路; 番186路(短线);番186路(长线);番188路;番25路;番25路长线;番53路短线; 番57路; 洛溪中学(公交站)：番13路;番146路;番17路长线;番53路;番91路; 地铁洛溪站(公交站)：(停运)122A路;122路;125路;211路;305路;311路;79 路;夜28路;番13路;番146路;番17路;番17路长线;番183路;番186路(短线); 番186路(长线);番188路;番25路;番25路长线;番53路;番53路短线;番南站夜 1路;节假日公交专线14路;
药店	恒大大药房(洛溪新城店)：北园上街5-7号; 邦健(洛溪新城店)：吉祥北街吉祥北园2幢首层自编5-8号;永 安堂医药商场：洛浦街洛溪新城吉祥北园新浦路3幢6-8号;国 元医药(好德堂大石分店)：如意路33号附近; 海王星健康药房(广奥店)：洛浦广州奥林匹克花园47号;
公园	洛浦公园：如意二马路与洛浦路交叉口东北150米;
超市	玲勇士多(番禺洛湖居店)：洛溪新城芳华花园洛湖居7栋14号近北环路; 尔洁小卖部：洛浦街洛湖居7栋; 工艺百货店：洛溪新城吉祥北街十五幢A幢A1号; 广丰百货店：洛浦街道洛溪新城市场自编号为街29号; 百德信超市：北园上街与新浦路交叉路口东侧(洛溪新城市场);
健身	轻之盈健身工作室(番禺店)：如意路16号广州奥林匹克花园10号店面(中国 银行北侧); 零道壹：吉祥南街18栋1号; 五分吃五分练健身工作室：洛溪新城吉祥北道191号(吉祥楼南门旁); 御金沙健身(广州店)：如意一马路; 中体健身俱乐部(广州奥林匹克花园店)：洛溪新城奥园广场5楼;
医院	洛浦街洛城社区卫生服务站：洛浦街洛溪村康宁西路1号水产街四街首层401 号;
商场	新地购物广场：洛溪新城如意三马路193号; 万德信百货(北园上街店)：番禺区洛浦街溪新城吉祥北园北园上街2幢2层; 奥园：105国道494附近; 奥林匹克商业广场：京珠线与如意路交叉路口往东北约100米;

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

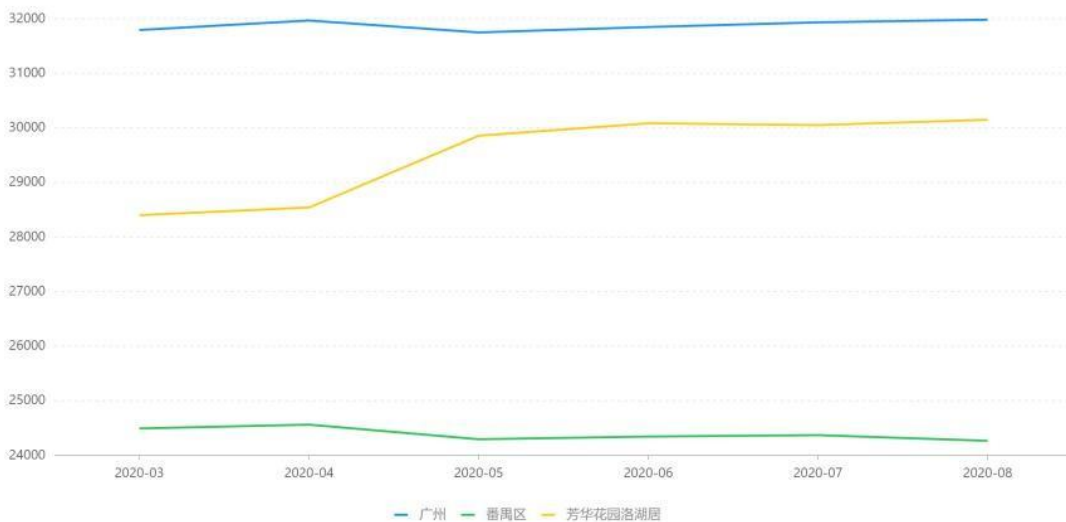
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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

2021年5月31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。

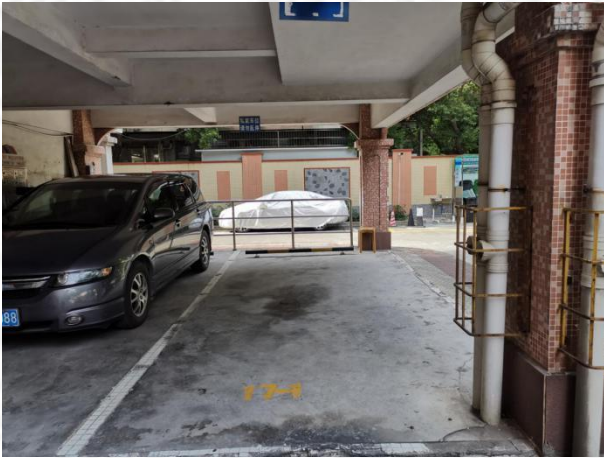
淘宝（中国）软件有限公司

2021年05月31日



十、附件1

标的物周边环境的图片



以下信息均来自委托方

广东省广州市越秀区人民法院 价格评估委托书

(2020)粤0104执16690号

广东同伦拍拍科技有限公司：

本院立案执行申请人高兆春与被执行人朱洁影、王江、朱洁明、赖斌伦，民间借贷纠纷一案中，需对位于广州市番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号，通过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、第十一条的规定，请你单位对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份送我院。



办公地址：广州市越秀区寺右北一街三巷一号

联系人：陈华、李静敏

联系电话：020-83009527

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 200722233

房产地址: 番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号

查/解封登记信息摘要			
房屋坐落	洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号		
查/解封机关	越秀区人民法院		
登记种类			
登记字号	201701622	不动产单元号	
协助执行文书编号	(2017)粤0104民初9364-14号	执行范围	
局收件号	20170602380	馆收件号	
查封期限	2020年6月11日	轮候查封期限	
收件日期	2017年6月12日	注销查封日期	
执行明细			
备注	查封		
查/解封登记信息摘要			
房屋坐落	洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号		
查/解封机关	越秀区人民法院		
登记种类			
登记字号	201701622	不动产单元号	
协助执行文书编号	(2020)粤0104执16690号之一	执行范围	
局收件号	20170602380	馆收件号	
查封期限	2023年6月11日	轮候查封期限	
收件日期	2020年6月12日	注销查封日期	
执行明细			
备注	续封		

说明: 此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。

电脑查册人: 许启霞

校对对:

查册时间: 2020/7/30 9:09:31

申请人: 广州市越秀区人民法院

查询目的: 办案

查询内容: 自然状况 自然状况

广州市不动产登记查册表

产别：房产登记号：200722233
 房产地址：番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号

不动产国土坐落：番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号	
不动产单元号：440113013004GB00017F00010120	不动产使用年限：
不动产国土用途：住宅	不动产宗地面积： 平方米
不动产使用期限（起始）：1994年11月28日	不动产使用期限（终止）：2064年11月27日
不动产权利类型：	

不动产权证书号:5892479			
产权人:朱洁影	身份证:	性别:	籍贯:
出生日期:	占有部分:全部	住址:	
契证类型:	权证号码:		
房屋所有权性质:	所有权来历:		
房屋所有权取得方式:购买	纳税情况:		

登记附注:
 于2017年6月12日被越秀区人民法院查封〔(2017)粤0104民初9364-14号〕。
 于2020年6月12日被越秀区人民法院续封。

土地使用期限:商业用地40年,居住用地70年,其他用地50年
 房屋用途:车位

历史变动情况

说明：此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。

电脑查册人：许启霞 校对入： 注册时间：2020/7/30 9:09:31

申请人：广州市越秀区人民法院 查询目的：办案

查询内容：自然状况 自然状况

划
登
香
2020

广州市不动产登记查册表

产别: 房产登记号: 200722233

房产地址: 番禺区洛浦街洛溪新城芳华花园洛湖居17幢1号

图:	幅:	地号:
----	----	-----

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		
其中住宅建筑面积:		平方米	其中套内建筑面积: 21.14	
			平方米	
使用土地面积:		平方米	建筑面积: 21.14	
			平方米	
共用地面积: 1,436.00		平方米	分摊建筑面积:	
			平方米	
建基面积:		平方米	预售证号:	
自用面积:		平方米	土地登记字号:	
土地使用权取得方式: 出让 (土地使用权类型)			土地使用年限: 70	
土地使用证号:			共有情况: 全部	
交易日期: 2007年11月26日			权属证号: 5892479	
交易部位:			预售契约号:	
房屋性质:			规划用途:	
登记时间: 2007年11月19日			层数: 7	

结构: 钢筋混凝土		
结构层数:	座数:	建筑时间:
使用性质:	竣工时间:	

说明: 此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。

电脑查册人: 许启霞

校对对:

查册时间: 2020年7月30日 9:09:31

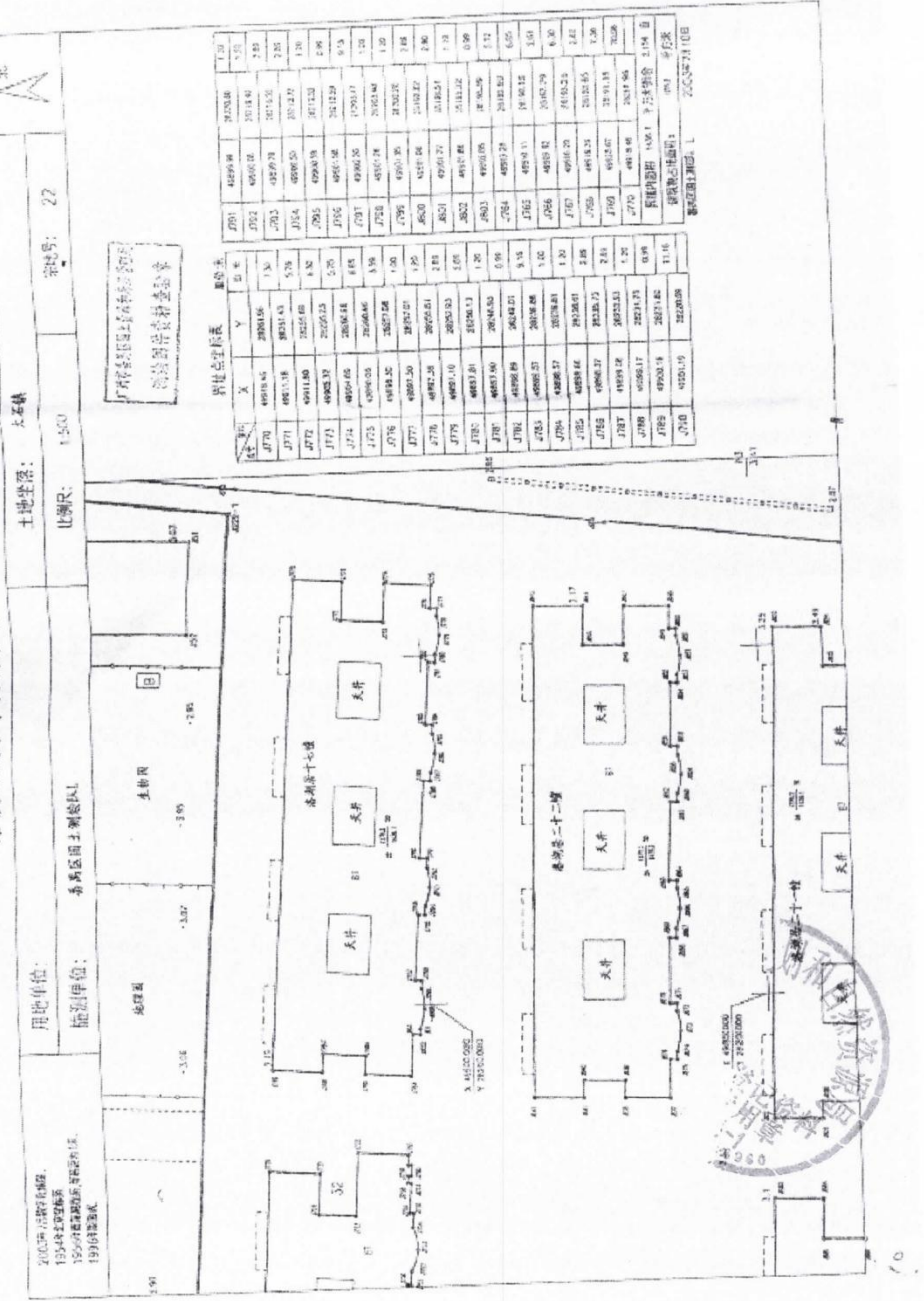
申请人: 广州市越秀区人民法院

查询目的: 办案

查询内容: 自然状况 自然状况



洛溪新城芳华园洛湖居十七幢宗地图



房地产分户图 A0007540

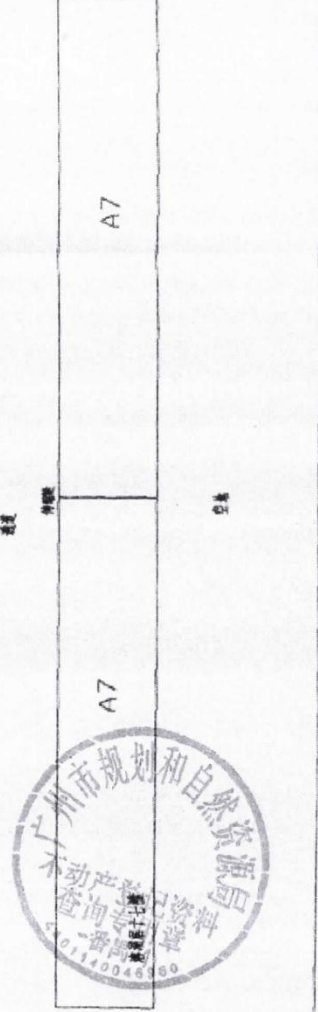
6

图幅编号	--	
套内建筑面积	21.14m ²	其中
共有分摊面积	0.00m ²	封闭阳台
单元总建筑面积	21.14m ²	不封闭阳台



0.07 幢数

387	361	449	269	309	381	360	449	287	288	376	364	374	338	273	273	338	374	364	451	295	295
车位	车位	A7	车位	车位	车位	车位	A7	车位	车位	车位	车位	车位	车位	车位	车位	车位	车位	车位	A7	车位	车位
16	15	14	13	12	11	11	10	9	9	8	7	5	5	6	6	4	4	3	十七楼之二	十七楼之二	十七楼之二
387	361	449	269	309	381	360	449	287	288	376	364	374	338	273	273	338	374	364	451	295	295



2003 年 7 月 24 日

1:400

第 1 页

复印自: 411-36-7351 号档案
的原件。 经办人: 2020-07-30