

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称：广州市天河区沙太公路侨乐街26号701房产

询价方：广州市白云区人民法院

询价日期：2022年05月13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【广州市天河区沙太公路侨乐街26号701房产】【房产】，阿里资产系统根据您的标的物信息，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，通过阿里资产大数据模型算法，在询价时点2022年05月13日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：91.54平米

单位面积价值：33772元/平米

参考财产价值：3091489.00 元（叁佰零玖万壹仟肆佰捌拾玖元整）

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

广州市天河区沙太公路侨乐街26号701房产

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：91.54平米

单位面积价值：33772元/平米

标的物价值总额：3091489.00 元（叁佰零玖万壹仟肆佰捌拾玖元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市天河区沙太公路侨乐街26号701房产
地址	广东 广州 天河区
小区名称	侨乐新村
建筑面积	91.54平米
户型	一室-厅-卫
朝向	北
楼层	7/9
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	天平架(地铁站)：6号线； 燕塘(地铁站)：3号线北延段;6号线；
公交车站	侨乐新村(公交站)：(停运)72路;136路;140路;201路;246路;502路;502路沙田班车;785路;808路;夜74路; 天平架(公交站)：(停运)72路;136路;140路;201路;246路;502路;502路沙田班车;808路;夜74路;高峰快线15路;高峰快线34路; 兴华路口(公交站)：16路;179路;219路;241路;504路;560路;56路;804路;833路;836路;862B路;B6路;B6路快线;夜24路;夜47路;旅游公交3线;高峰快线29路; 兴华路(公交站)：297路;46路;560路;夜71路;旅游公交3线; 牛岗南南街(公交站)：784路;785路;
	天河区侨乐小学：陶庄路6号(天平架地铁站B口步行400米); 广东青年职业学院(天河校区)：沙太南路66号;

学校	东风学校：陶庄路35号； 银河小学：马蹄岗大街16号； 新蕾五星学校：天平架沙太南路88号；
医院	广州建康医院：兴华路38号1号楼(天平架地铁站A口步行220米)； 天河区沙东街道社区卫生服务中心：广州大道北619号； 燕塘社区卫生服务站：燕兴路66-102号(燕塘地铁站C口步行390米)； 广州长峰医院：广州大道北741号(近五仙桥)； 广州九洲医院：燕岭路120号金燕大厦(燕塘地铁站B口步行310米)；
银行	中国建设银行24小时自助银行(广州沙太支行)：沙太南路71号(天平架地铁站B口步行480米)； 中国建设银行(广州沙太支行)：沙太南路71号天缘休闲隔壁； 广州农商银行(银利分理处)：沙太路银利街81号1层； 广州农商银行(银河支行)：沙太公路268号银河大酒店1层； 广州农商银行ATM：沙太路268号；
超市	永嘉便利店：侨乐新村侨乐街58号104C； 彭记商店：侨乐新村四十栋楼房旁； 玮东商行：沙太南路侨乐新村38号； 叶喜商行：沙太公路侨乐街80号； 达兴商店(侨乐街店)：侨乐新村94号103铺(天平架地铁站B口步行360米)；
商场	易汇空间：广州大道北辅路与粮苑路交叉口东北140米； 钟生水果批发部：兴华路28-9号附近(天平架地铁站B口步行370米)； 天平商业广场：兴华路28号(天平架地铁站A口步行200米)；
幼儿园	侨乐新村幼儿园：沙太南路侨乐新村50号； 马蹄岗幼儿园：天平架马蹄岗一横巷31号(近兴华村)； 五仙花园幼儿园：广州大道北瑞和街32号； 明阳幼儿园：燕兴路36号； 天河第三实验幼儿园：沙太南路北苑一街4号鸿兴阁对面；
药店	国药医药(侨乐分店)：沙太路侨乐新村42号； 集和堂大药房(十八分店)：陶庄路24号之一109-111号； 通济堂大药房(陶庄市场店)：陶庄路17号陶庄市场底商； 南京同仁堂：沙太南路侨乐新村公交站； 正和药房(天平架分店)：兴华直街38号104-106铺；
公园	兴华邨公园：兴华直街31号(天平架地铁站A口步行350米)； 燕岭小公园：禺东西路与广园快速路辅路交叉口东80米；
健身	中田健身工作室(侨乐坊店)：沙太路侨乐街6号首层B8-12； 魅力body健身：银利街8号银利茶叶博览中心C栋3层； PD健身(天河店)：广州大道北520号中创盈科大厦4楼； CrossFit Rouse混合运动训练馆(天平架总店)：广州大道北544号悦跑圈内； 本象恒温游泳健身：燕银路1-3号五十二号大院；

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

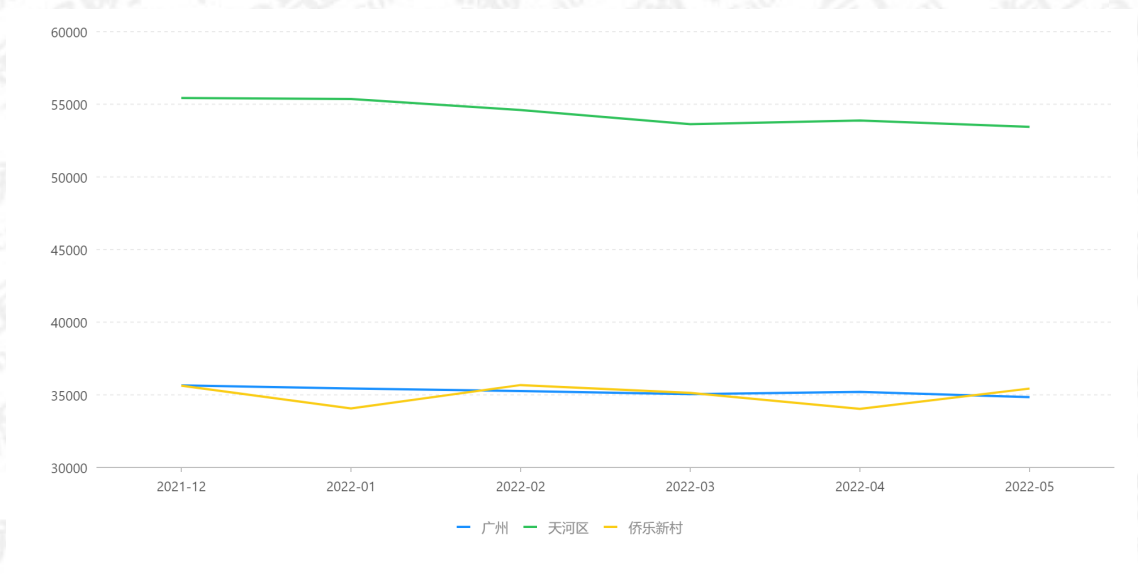
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
	83.33		29911	3	南	5/9

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05月13日

八、系统原理与算法说明

阿里资产询价系统，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，以及阿里资产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。

关于阿里资产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



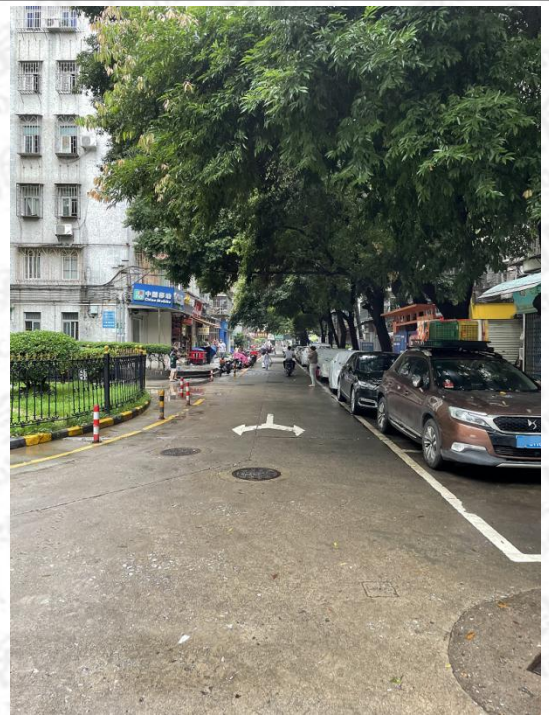
小区门口



小区周边环境



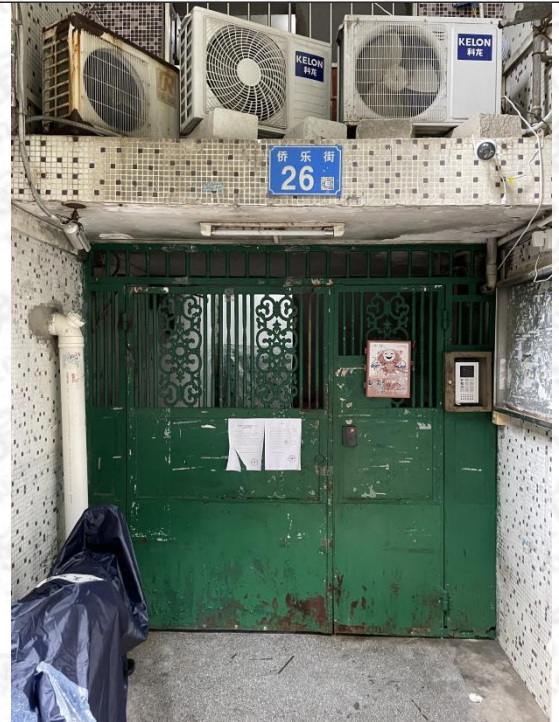
小区内部环境



小区内部环境



楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址（门牌）



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 00329 号

广东国际拍卖有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 3864 号申请执行人广州市白云区人民法院与被执行人曾令财执行一案,在执行过程中,需依法对登记在曾就齐名下位于广州市天河区沙太公路侨乐街 26 号 701 房产进行市价房查询。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,并出具房产的询价报告建议书。



广州市白云区人民法院

二〇二二年五月十三日

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:440106007002GB00019F00070006

坐落:天河区沙太公路侨乐街 26 号 701 房

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 9009981	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 02210905 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 91.54 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1997-09-10	不动产使用期限(终止): 2067-09-10
登记时间: 2018-06-04	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106007002GB00062	
	宗地面积: 64431	用途: 华侨新村
	宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
	宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 变更登记	登记原因: 购买
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /201.7176 平方米	幢占地面积/建基面积: 337.57 平方米/168.7888 平方米
	建筑面积: 91.54 平方米	专有建筑面积: 83.4726 平方米
	分摊建筑面积: 8.0674 平方米	总层数: 9
	所在层:	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 02210905 号		
权利人: 曾就齐	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
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:

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: UE1jBQetSyaW6yxc8 校对入: 查册时间: 2022-03-24 10:10:36

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: 20220324F5LR

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：440106007002GB00019F00070006

坐落：天河区沙太公路侨乐街 26 号 701 房

*已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1997 年 09 月 10 日起。
 *此共用土地面积由权属人共同使用。
 *另共用梯屋，泵房 24.98 平方米。

本案没有其他附记数据！

查册附注信息：
 办案状态：否

抵押权登记信息			
抵押权人	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	权属状态	现势
抵押人	曾就齐	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	91.54 平方米	权利价值	
登记时间	2018-06-04	债权数额	人民币 90 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2018-05-23	债务履行结束时间	2028-05-23
注销时间		他项案号	2018 穗证 900998
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第 02204134 号	注销案号	
附记			



查封登记信息			
查封机关	广州市公安局白云区分局	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-07
查封类型	查封	查封文件	协助查封通知书及查封决定书各一份
查封文号	穗公(云)封通字[2020]00003号,穗公(云)封字[2020]00003号.	查封期限(月)	
查封范围	全部查封		
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 校对入： 查册时间：2022-03-24 10:10:36
 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：20220324F5LR
 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：440106007002GB00019F00070006

坐落：天河区沙太公路侨乐街 26 号 701 房

查封起始时间	2020-09-07	查封结束时间	2022-09-06
附记	查封该业。		

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 校对入： 查册时间：2022-03-24 10:10:36

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：20220324F5LR

查询内容：登记 抵押 查封

