

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市南沙区倚涛二街14号302房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年05月25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【广州市南沙区倚涛二街14号302房产】【房产】，阿里资产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，通过阿里资产大数据模型算法，在询价时点2022年05月25日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：98.98平米

单位面积价值：16868元/平米

参考财产价值：1669595.00 元（壹佰陆拾陆万玖仟伍佰玖拾伍元整）

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

广州市南沙区倚涛二街14号302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：98.98平米

单位面积价值：16868元/平米

标的物价值总额：1669595.00 元（壹佰陆拾陆万玖仟伍佰玖拾伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市南沙区倚涛二街14号302房产
地址	广东 广州 南沙区
小区名称	逸涛雅苑
建筑面积	98.98平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	3/6
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	无
公交车站	逸涛雅苑站(公交站)：南沙31路A线;南沙31路B线;南沙63路内环;南沙63路外环;南沙8路; 南沙牌坊站(公交站)：南27路;南32路;南34路;南3路;南4路夜班;南56路;南61路;南沙1路;南沙2路;南沙31路A线;南沙31路B线;南沙33路;南沙49路;南沙4路;南沙4路(17:30后);南沙4路(18:30后);南沙54路;南沙5路;南沙6路;南沙G4路;南沙W1A路;南沙学1路;番141路;番143路; 万国园站(公交站)：南沙31路A线;南沙31路B线;南沙63路内环;南沙63路外环;南沙8路; 奥园中环广场站(东)(公交站)：(停运)出口加工区至碧桂园; 奥园中环广场站(公交站)：南19路循环线;南3路;南56路;南沙18路循环线;南沙1路;南沙49路;南沙G4路;南沙学1路;番141路;番143路;
学校	金隆小学金沙路校区：南沙街道金沙路西侧;

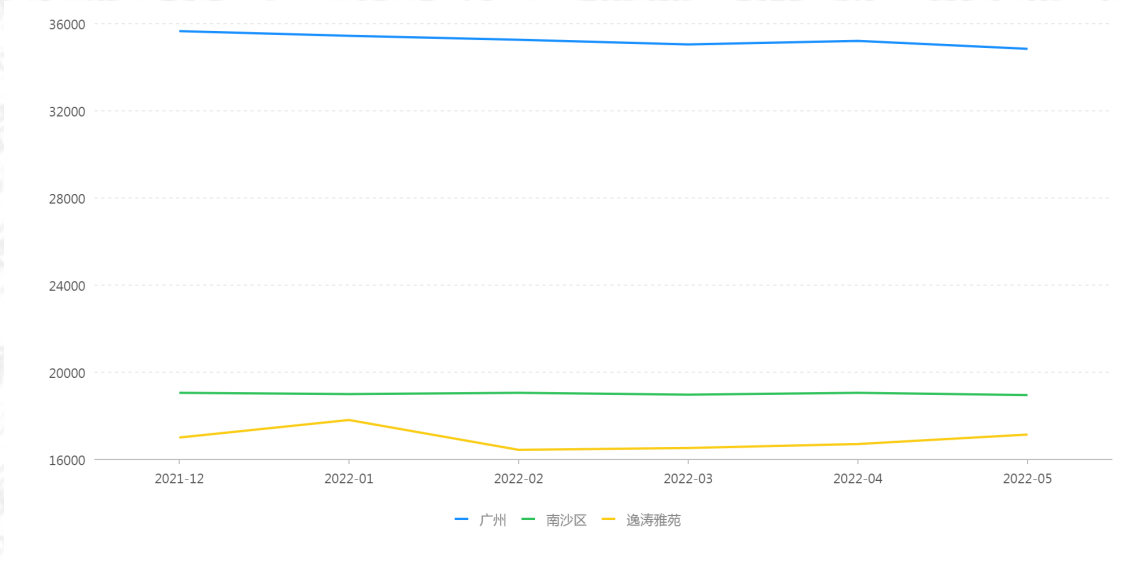
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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05月25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（信箱）



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 00378 号

广东国际拍卖有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 6369 号申请执行人广东申通物流有限公司与被执行人黄秀丽执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人黄秀丽名下位于广州市南沙区倚涛二街 14 号 302 房产的三分之一产权份额进行市价房查询。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
二〇二二年五月二十五日

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:440115001001GB00015F00230001
 坐落:南沙区倚涛二街 14 号 302 房



验证二维码

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2016 登记 4003323 号	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2016)广州市不动产权第 11205181 号, 粤(2016)广州市不动产权第 11205182 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 98.9764 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): 1998-06-08	不动产使用期限(终止): 2068-06-07
登记时间: 2016-09-01	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440115001008GB01841	
	宗地面积: 159.0363	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: /	宗地四至-南: /
	宗地四至-西: /	宗地四至-北: /
	等级: 六类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 赠与	登记原因: 购买, 赠与
	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: /422.7 平方米	幢占地面积/建基面积: 159.036 平方米 /376.8576 平方米
	建筑面积: 98.9764 平方米	专有建筑面积: 87.0439 平方米
	分摊建筑面积: 11.9325 平方米	总层数: 6
	所在层: 3	房屋性质: ——
	竣工时间:	房地产交易价格:

权利人登记信息			
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第 11205181 号			
权利人: 陈土龙	占有部分: 2/3	共有方式: 按份共有	
证件种类: 身份证	证件号: 440821197008243576	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国

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: UE00002751 校对对: 查册时间: 2022-05-10 10:04:28

申请人: 广州市白云区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20220510141E

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:440115001001GB00015F00230001

坐落:南沙区倚涛二街14号302房

所有权取得方式: 购买, 赠与

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第11205182号			
权利人: 黄秀丽	占有部分: 1/3	共有方式: 按份共有	
证件种类: 身份证	证件号: 45212319770813722X	性别: 女	国家/地区: 中华人民共和国
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:

*已收取国有土地使用权出让金, 使用年限70年, 从1998年6月8日起。此共用土地面积由权属人共同使用。图号: 192-62-12, 幅号: 15, 地号: 440115001205A01870

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

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	22 登记 04037225	查封登记时间	2022-04-22
查封类型	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6369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: UE00002751 校对入: 查册时间: 2022-05-10 10:04:28

申请入: 广州市白云区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20220510141E

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：440115001001GB00015F00230001

坐落：南沙区倚涛二街 14 号 302 房

查封起始时间	2022-04-22	查封结束时间	2025-04-21
附记	查封黄秀丽占有的 1/3 产权份额。 		

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：UE00002751 校对入： 查册时间：2022-05-10 10:04:28

申请人：广州市白云区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：20220510141E

查询内容：登记 抵押 查封

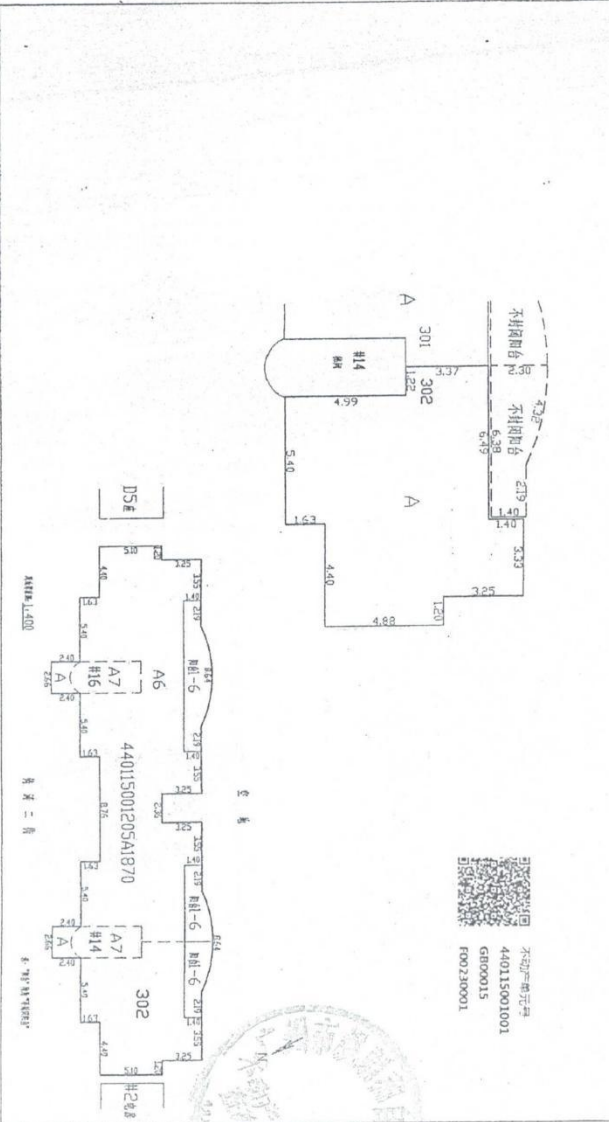
复制自[2016登记字4003323号]档案 复制人:0010756 复制时间:2022-05-10 01:58:52

复印件

房地产分户图

测字40010116605

座落	广州市南沙区东涌二街4号302		图幅号	192-62-12(15)	地号	440115001205A1870	
共用建筑面积	422.7000 m ²	建筑主体结构	A	套内建筑面积	87.0439m ²	其中	
建筑面积	376.8576m ²	建筑层数	6	共有分摊面积	11.9325m ²	封闭阳台	0.0000m ²
栋总建筑面积	-----	所在层次	3	单元总建筑面积	98.9764m ²	不封闭阳台	11.4690m ²



测绘单位: 广州南沙区测绘有限公司 审核单位: 广东省国土资源厅

1:200

2014年1月07日