

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区彩云路18号1103房

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年01月26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【广州市白云区彩云路18号1103房】【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2022年01月26日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：266.91平米

单位面积价值：32999元/平米

参考财产价值：8807763.00 元（捌佰捌拾万柒仟柒佰陆拾叁元整）

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

广州市白云区彩云路18号1103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：266.91平方米

单位面积价值：32999元/平方米

标的物价值总额：8807763.00 元（捌佰捌拾万柒仟柒佰陆拾叁元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区彩云路18号1103房
地址	广东 广州
小区名称	白云高尔夫花园西区
建筑面积	266.91平方米
户型	一室-厅-卫
朝向	东西
楼层	-/-
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

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

暂无

六、价值调查

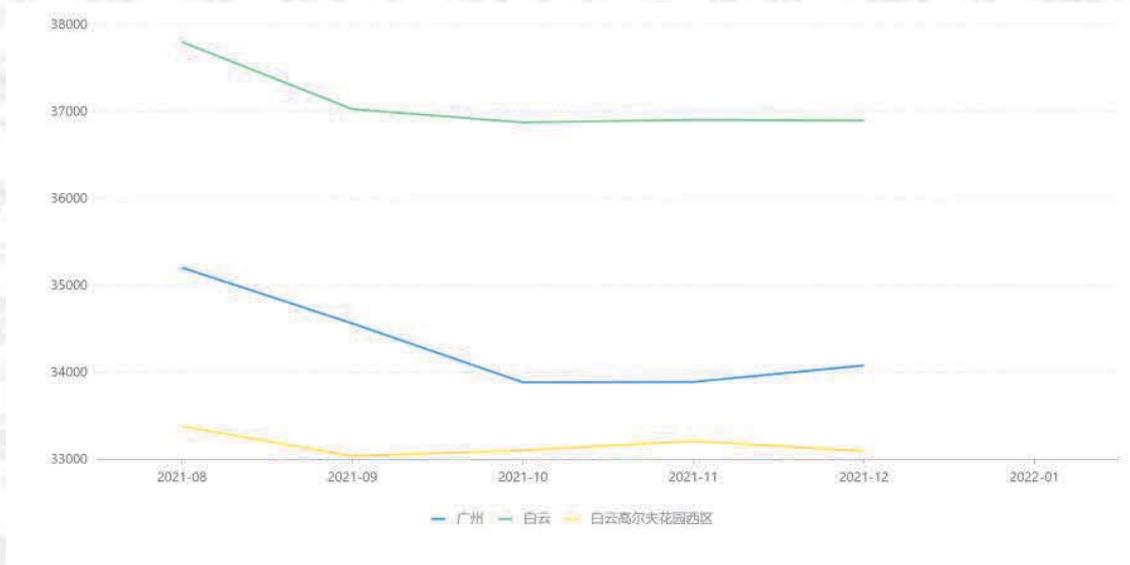
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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01月26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



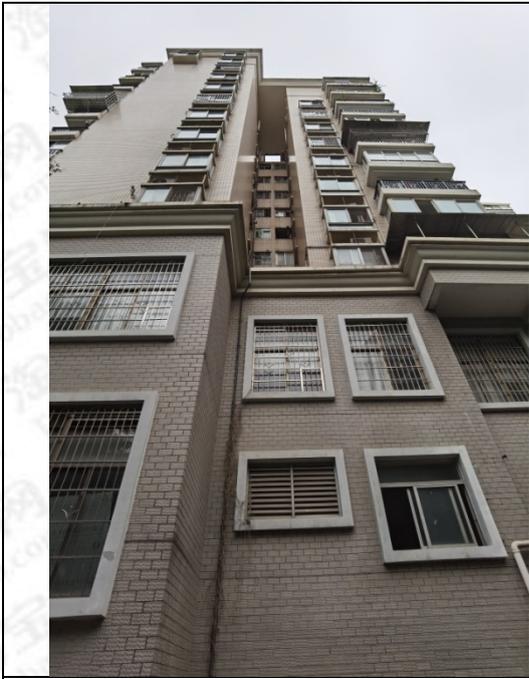
小区周边环境



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 00006 号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的（2021）粤 0111 执 14739 号申请执行人黄宇云与被执行人黄汉强,黄汉斌,周伟茂执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人周伟茂名下位于广州市白云区彩云路 18 号 1103 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

二〇二二年一月二十五日

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:440111008004GB00060F00010043

坐落:白云区彩云路18号1103房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 10009780	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 04211996 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 266.9096 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): 2001-09-30	不动产使用期限(终止): 2071-09-29
登记时间: 2018-07-24	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111008004GB00060	
	宗地面积: 1336.6652	用途: 住宅用地/商住/综合
	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:	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: /1356.6055 平方米	幢占地面积/建基面积: 1336.665 平方米 /1356.6055 平方米
	建筑面积: 266.9096 平方米	专有建筑面积: 226.2464 平方米
	分摊建筑面积: 40.6632 平方米	总层数: 12
	所在层:	房屋性质: ——
	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 04211996 号		
权利人: 周伟茂	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:
*已收取国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 2001 年 09 月 30 日起。
*此共用土地面积由权属人共同使用。

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: UE1jBQetSy9ZAFvsGI 校对: 查册时间: 2021-09-09 16:02:17

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 148 149 查询目的:

办案 查册流水号: 202109096ECG

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: 440111008004GB00060F00010043

坐落: 白云区彩云路 18 号 1103 房

*2019年08月19日周伟茂;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)2019登记字 1055199 号(彩云路 18 号 1103 房)存案。(已正式收件)
*2019年08月19日核准登记, 2019 登记字 1055199 号(彩云路 18 号 1103 房)存案。(已核准登记)

查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	中国民生银行股份有限公司 广州分行	权属状态	现势
抵押人	周伟茂	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	266.91 平方米	权利价值	
登记时间	2019-08-19	债权数额	人民币 750 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2019-08-14	债务履行结束时间	2029-08-14
注销时间		他项案号	2019 登记 1055199
不动产登记证明号/他项 证号	粤(2019)广州市不动产证明 第 00218497 号	注销案号	
附记	最高额债权数额: 人民币 7500000 元		

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	2020-09-28
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁 定书各一份
查封文号	(2020)粤 0111 执保 2571 号, (2020)粤 0111 民初 31936 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	
查封起始时间	2020-09-28	查封结束时间	2023-09-27
附记	查封该业.		

本案没有异议登记信息数据!

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: UE1jBQetSy9ZAFvsGI 校对对: 查册时间: 2021-09-09 16:02:17

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 148 149 查询目的:

办案 查册流水号: 202109096ECG

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:440111008004GB00060F00010043

坐落:白云区彩云路10号1103房

本案没有预告登记信息数据

本案没有来函附注数据



20210909wXACTi867062

20210909wXACTi867062



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:UE1jBQetSy9ZAfvsGI 校对人对: 查册时间:2021-09-09 16:02:17

申请人:广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号:148 149 查询目的:

办案 查册流水号:202109096ECG

查询内容:登记 抵押 查封

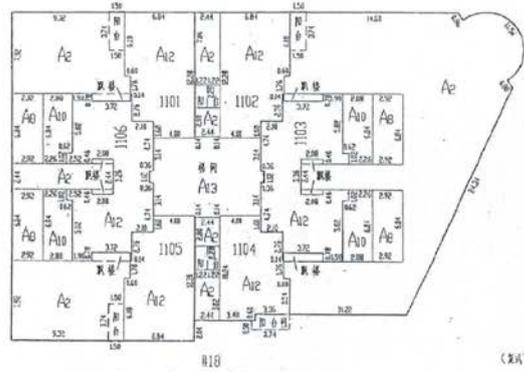
房地产分户图

110105024

宗地名称	彩云路12.14.16.18 (村18 1103)		图幅地号	4208-15-24
共用建筑面积	1356.6055m ²	建筑主体结构	A 套内建筑面积 226.2464m ²	
套内建筑面积	1356.6055m ²	建筑层数	12 共有分摊面积 40.6632m ²	
分摊建筑面积	11261.4979m ²	所在层次	单元总建筑面积 266.9096m ²	

N ←

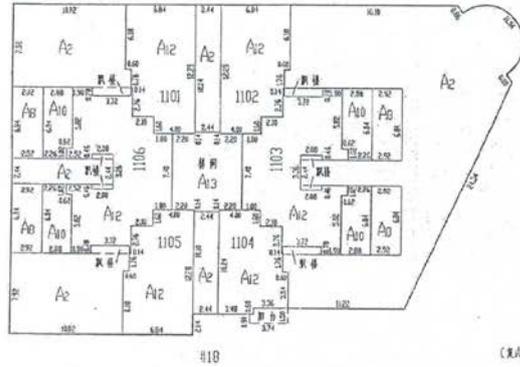
彩 云 路



(X18)

街

街



(X16)



不动产单元号
 440111008004
 GB00080
 F00010043

街

按原证附图复制如有
 异议原到原单位解释

广州市房地产测绘所

1:350

2001年4月5日