

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街
24号904房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年05月27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【广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904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27日
评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：96.23平米

单位面积价值：20391元/平米

参考财产价值：1962226.00 元（壹佰玖拾陆万贰仟贰佰贰拾陆元整）

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

广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904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：96.23平米

单位面积价值：20391元/平米

标的物价值总额：1962226.00 元（壹佰玖拾陆万贰仟贰佰贰拾陆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904房产
地址	广东 广州 增城区
小区名称	碧桂园凤凰城凤馨苑
建筑面积	96.23平米
户型	一室一厅一卫
朝向	北
楼层	9/11
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	凤馨苑站(公交站)：(停运)广州南站-增城线;372路;379路;571A路;增城12路;增城23路;增城24路;增城26A路;增城26路;增城32路内环;增城32路外环;增城35路;增夜4路;增夜5路; 华兴综合市场(公交站)：375路;571A路;增城12路;增城23路;增城24路;增城32路内环;增城32路外环;增城35路;增夜4路;增夜5路; 东门商业街(公交站)：增城26A路;增城26路; 凤凰城(公交站)：372路;375路;379路;
学校	永宁街第二小学;汽车城大道; 碧桂园凤凰城中英文学校小学部：新塘碧桂园凤凰城广场大街131号;

	新蕾学校：新塘镇凤凰北路12号；
医院	广东省水电医院(凤凰城院区)：永宁街汽车城东路4-6号；
银行	中国农业银行24小时自助银行(永新支行)：汽车城东路68-82； 中国农业银行(永新支行)：新塘镇汽车城东路68号； 广州农商银行24小时自助银行(岗楼支行)：永和镇； 广州农商银行(增城岗支行)(装修中)：中国广东省增城区新塘镇永和凤凰开发区汽车城东路3号华兴市场A23号； 广发银行24小时自助银行(新塘宏达支行)：华兴商业街华兴商贸综合市场；
超市	66生鲜超市：凤馨苑10街6座102； 六街生鲜百货超市(凤馨苑店)：凤馨苑6街6座102号； 优加精选超市：碧桂园凤凰城凤馨苑综合楼； 美宜佳凤馨苑十二街：凤馨苑十二街服务站； 惟奕商店：凤馨苑二街华兴商贸综合市场西侧约50米；
商场	无
幼儿园	凤馨幼儿园：凤馨苑十二街； 大拇指幼稚园：永宁街凤凰开发区汽车城东路8号增城市华兴商贸综合市场F栋01及二层三层天台； 加蒙特幼儿园：汽车城东路330； 伟家幼儿园(长岗新村街)：新塘镇长岗新村中心区； 博雅幼儿园(汽车城大道)：新新大道中与汽车城大道交汇处；
药店	岐黄福医药(凤馨苑店)：新塘凤凰城凤馨苑16街百嘉汇超市内； 国药医药大药房(凤凰城分店)：新塘镇广园东路碧桂园凤凰城凤馨苑汽车城东路编号102-104号； 保芝林大药房(凤馨苑店)：永宁街汽车城大道164、166号； 大参林(凤馨苑店)：汽车城大道凤凰城凤馨苑南2门东侧约60米； 匠心优药(华兴市场店)：永宁街华兴商贸综合市场A档03号；
公园	无
健身	翎典健身：凤馨苑16街24号102； 101健身工作室：新塘镇凤凰城凤馨苑16街24座101； 源点阳光健身：永宁街汽车城大道239号东凌广场商业楼3层； 悦体体态工作室：凤凰城大道凤凰城东门商业街233号星期七超市二楼；

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

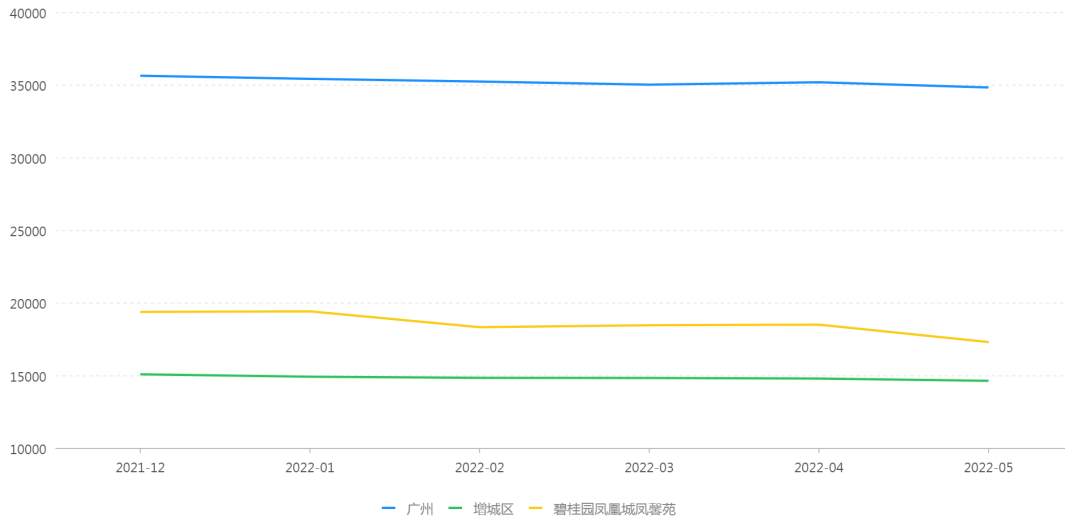
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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05月27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



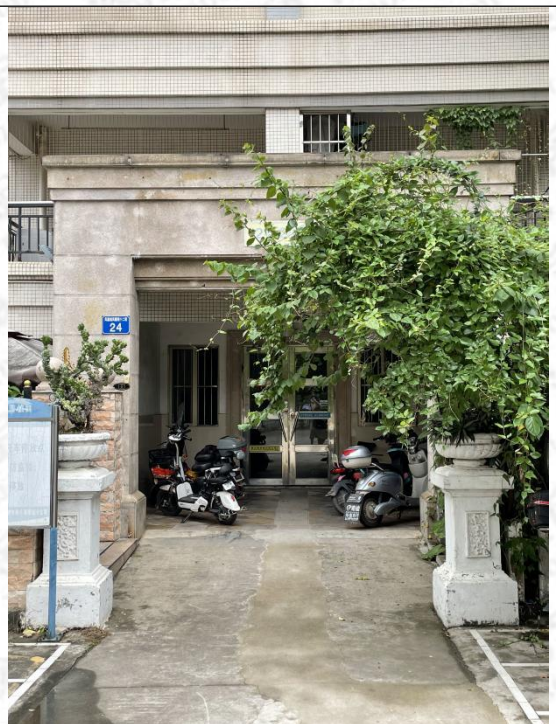
小区内部环境



小区内部环境



楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址（门牌）



入户门口及房号

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 00383 号

广东国际拍卖有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执恢 231 号申请执行人中国建设银行股份有限公司广州白云支行与被执行人卢航执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人卢航名下位于广州市增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街 24 号 904 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
二〇二二年五月二十七日

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: 440183101020GB00003F00160185

坐落: 增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街 24 号 904 房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 18 登记 12702410	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 10093529 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 96.23 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): 2004-04-02	不动产使用期限(终止): 2074-04-01
登记时间: 2018-09-04	注销时间:

宗地状况	
宗地代码: 440183101020GB00003	用途: 城镇住宅用地
宗地面积: 241409.6283	宗地四至-南: 汽车城大道
宗地四至-东: 华兴市场	宗地四至-北: 广园快速路
宗地四至-西: 碧桂园用地	价格:
等级: 十类	容积率: ≤0.7
权利设定方式: 地表	建筑限高: 99
建筑密度: 1	

房地状况	
登记类型: 存量房交易过户登记(划拨土地及附属物转让审批与登记)登记	登记原因: 存量房交易过户登记(划拨土地及附属物转让审批与登记)登记
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: /42948.03 平方米	幢占地面积/建基面积: 1594.036 平方米 /
建筑面积: 96.23 平方米	专有建筑面积: 78.8600 平方米
分摊建筑面积: 17.3700 平方米	总层数: 11
所在层: 9	房屋性质: 商品房
竣工时间:	房地产交易价格: 人民币 275.00 万元

权利人登记信息	
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 10093529 号	
权利人: 卢航	占有部分: 全部
证件种类: 身份证	共有方式: 单独所有
证件号: 362202199505235779	性别: 男
所有权取得方式: 购买	国家和地区: 中华人民共和国

本案没有居住权登记信息数据!

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: UE9ZizHUF6FQtkx6o 校对对: 查册时间: 2021-07-28 09:39:49

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林、黄游荧 查询目的: 办案 查册流水

号: 20210728BPZ6

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: 440183101020GB00303F00160165

坐落: 增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街 24 号 904 房

登记附记:
1. 该宗土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
原证号: 粤(2018)广州市不动产权第10068948号。
根据穗府办函[2017]65号文, 该房屋须满2年后方可转让或办理析产手续, 从2018年9月4日起。

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	中国建设银行股份有限公司 广州白云支行	权属状态	现势
抵押人	卢航	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	96.23平方米	权利价值	
登记时间	2018-09-04	债权数额	人民币192万元
抵押设立时间	2018-08-31	存续期限	30年
债务履行起始时间	2018-08-31	债务履行结束时间	2048-08-30
注销时间		他项案号	18登记12702410
不动产登记证明号/他项 证号	粤(2018)广州市不动产权 证明第10061115号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21登记13029947	查封登记时间	2021-02-24
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	(2021)粤0105执保369号	查封期限(月)	36
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	2021-02-24	查封结束时间	2024-02-23
附记	编: 2021-374 申请人: 中国银行股份有限公司广州海珠支行 根据(2021)粤0105执保369号协执, 查封该业。		

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: UE9Z:zHUF6FQtkx6o 校对入: 查册时间: 2021-07-28 09:39:49

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林、黄游炎 查询目的: 办案 查册流水
号: 202107285FZ6

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市白云区不动产登记中心

不动产单元号: 440183101020GB00003P00160135

坐落: 增城区新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904房

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	21 登记 13136195	查封登记时间	2021-07-23
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	(2021)粤0111执12065号	查封期限(月)	36
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		查封结束时间	
附记	编: 2021-2164 根据(2021)粤0111执12065号协助, 轮候查封该业, 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!



20210728GNLWKZ6

20210728GNLWKZ6

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。

电脑查询人: UE9ZizHUF6FQtKx6o 校对入: 查册时间: 2021-07-28 09:39:49

申请入: 广州市白云区人民法院 杨泽林、黄游炎 查询目的: 办案 查册流水

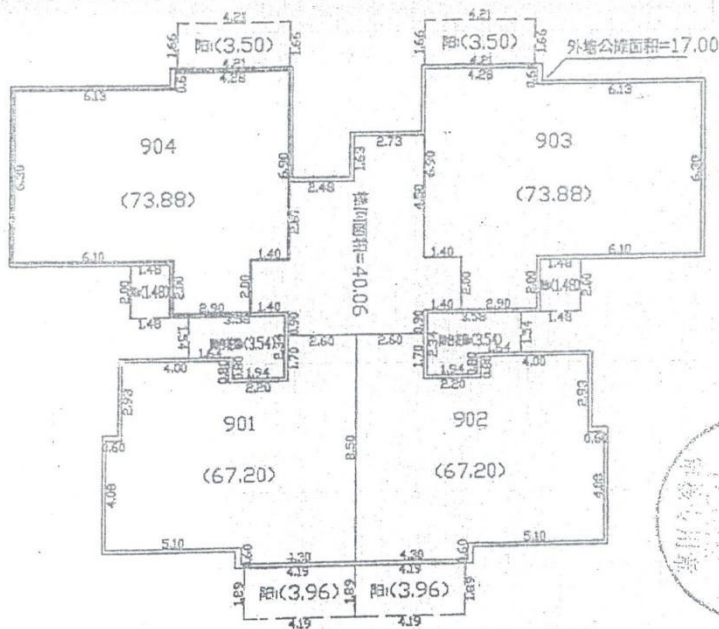
号: 20210728BP26

查询内容: 登记 抵押 查封

附 图

房屋座落 新塘镇广园东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904房 产权人

440183101020
GB00003
F00160135
... 东碧桂园凤凰城凤馨苑十二街24号904房



904房平面图1: 200

住宅套内面积: 78.86平方米
公共分摊面积: 17.37平方米
合计建筑面积: 96.23平方米



四 墙 界 址	四 至	东 墙	南 墙	西 墙	北 墙
	墙 属				
	邻户有无异议				