

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区黄石西路427号907房

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年03月03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【广州市白云区黄石西路427号907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03月03日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：61.30平米

单位面积价值：31384元/平米

参考财产价值：1923839.00 元（壹佰玖拾贰万叁仟捌佰叁拾玖元整）

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

广州市白云区黄石西路427号907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：61.30平米

单位面积价值：31384元/平米

标的物价值总额：1923839.00 元（壹佰玖拾贰万叁仟捌佰叁拾玖元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区黄石西路427号907房
地址	广东 广州
小区名称	顺景花园(顺兴路)
建筑面积	61.30平米
户型	一室-厅-卫
朝向	南
楼层	9/9
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

学校	马务小学：马务大街6号； 南悦中学：悦馨新街2号； 汇侨第一小学小坪校区：西小坪村小坪中路45号； 黄石学校(中学部)：黄石东路黄园一街5号； 广州市白云区黄石学校：黄石花园一街5号；
地铁站	马务(地铁站)：(在建)14号线二期；
银行	中国邮政储蓄银行24小时自助银行(广州市黄石西路营业所)：黄石西路456号103-04房； 中国邮政储蓄银行(广州市黄石西路营业所)：黄石西路456号103、04房； 中国工商银行(广州黄石西路支行)：黄石西路马务大街1号马务广场1层； 中国工商银行24小时自助银行(广州黄石西路支行)：马务大街1号马务广场首层； 广州农商银行24小时自助银行(棠景支行)：黄石西路468号君天大酒店旁；

幼儿园	<p>马务幼儿园：黄石路马务大街10号；          黄沙岗幼儿园：新市街棠乐路佳园街38号；          宸星幼儿园：黄石西路石岗大道北2号；          石岗实验幼儿园：黄石西路石岗大22号、24号；          白云区新市第一幼儿园：汇侨紫薇花园花韵街5号；</p>
公交车站	<p>马务大街(公交站)：982路；          马务站(公交站)：(停运)291A路；(停运)291B路；(停运)高峰快线44路；(停运)高峰快线45路；(停运)高峰快线49路；126路；198A路；198B路；254路；259路；265路；280路；425路；519路；524路；539路；556路；563路；730路；742路；841路；929路；982路；夜107路；夜22路；夜26路；夜80路；夜90路；小坪南-马务；马务站(西)-白云欣凯科创园站(南)；高峰快线43；高峰快线43路；高峰快线48路；高峰快线70路；          石岗东街(公交站)：982路；          马务联和西街(公交站)：982路；          小坪东路(公交站)：426路环线；</p>
药店	<p>海王星辰(马务大街店)：马务大街1号马务广场1层；          康之佳健康大药房(马务店)：联和西街31号附近；          正适大药房(马务分店)：黄石西路光辉街18号107；          金青药业：黄石西路光辉街38号；          正和药房(黄沙岗分店)：黄沙岗大街17-19号附近；</p>
公园	<p>黄沙岗公园：黄沙岗大街24号；          马务公园：渝龙街中段；          榕苑(小坪西路)：小坪西路44号；          李家公园：松柏路与棠涌大埔东街交叉路口往南约130米；          联和公园：广花快速路马务段；</p>
超市	<p>灵旭便利店：黄石街道黄石西路383号凯粤大厦A座；          荣盛商行：黄石西路顺兴路451-455号；          天福便利店：黄石西路457-459号101号；          维客佳(黄石西路店)：黄石路河兴医疗旁；          蔚然锦和(贝贝店)：石岗东街5巷8号；</p>
健身	<p>美邦健身游泳(石岗店)：黄石街道石岗东街343号；          PP健身空间(汇侨店)：汇侨路105号汇侨新城欧派时空四楼；          YING'S瑜伽·精准塑形普拉提(汇侨新城店)：汇侨路53号欧PARK时空三楼；          TOP运动生活(健身舞蹈瑜伽)：南悦花苑西二街105-109；</p>
医院	<p>广州和谐医院：马务大街9号；          广州广康医院：夏茅商业大街与石岗西基西街交叉口东南约40米；</p>
商场	<p>马务广场：马务大街1号；          东粤商业广场：黄石西路马务大街3号；          金国广场：黄石西路428号；          发发平价购物商场：黄石西路石岗东街石岗治保会对面；          中仁商业广场：石岗牌坊石岗大道2号；</p>

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



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00128号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的(2022)粤0111执恢75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胡金明执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人胡金明名下位于广州市白云区黄石西路427号907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  
二〇二二年三月一日



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:440111006001GB00065F00010029

坐落:白云区黄石西路 427 号 907 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 10018339	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 04221430 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 61.2987 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): 1996-06-18	不动产使用期限(终止): 2066-06-17
登记时间: 2018-12-01	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111006001GB00064	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地
	宗地面积: 10290	
	宗地四至-东: 地块一: 规划路; 地块二: 规划路; 地块三: 规划路	宗地四至-南: 地块一: 4212 图 7 幅 29 地号; 地块二: 规划路; 地块三: 规划路
	宗地四至-西: 地块一: 4212 图 7 幅 28 地号; 地块二: 4212 图 7 幅 28 地号; 地块三: 市梅花园汽车修理厂黄石分厂	宗地四至-北: 地块一: 规划路; 地块二: 4212 图 11 幅 18 地号; 地块三: 规划路
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 3.5
	建筑密度: 0.400000005960464	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移登记	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: /1450.1568 平方米	幢占地面积/建基面积: 1450.16 平方米 /1450.1568 平方米
	建筑面积: 61.2987 平方米	专有建筑面积: 55.4580 平方米
	分摊建筑面积: 5.8407 平方米	总层数: 9
	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 04221430 号		
权利人: 胡金明	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!

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: UE1jBQe+SyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-10-14 16:11:52

申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 德云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211014WYXN

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：440111006001GB00065F00010029

坐落：白云区黄石西路 427 号 907 房

<b>登记附记:</b> *已收取国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1996 年 06 月 18 日起。 *此共用土地面积由权属人共同使用。 *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 12 月 1 日起。
--

<b>查册附注信息:</b> 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	胡金明	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	61.2987 平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-01	债权数额	人民币 124 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2018-12-21	债务履行结束时间	2048-12-20
注销时间		他项案号	2018 登记 10018339
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第 04208900 号	注销案号	
附记			

查封登记信息			
查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-05-29
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书一份，民事裁定书一份
查封文号	(2020)粤 0114 执保 791 号 (2020)粤 0114 民初 7661 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	2020-05-29	查封结束时间	2023-05-28
附记	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：UE1jBQetSyaW6yzec8 校对入： 查册时间：2021-10-14 16:11:52

申请入：广州市白云区人民法院 翁泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的：办案 案册流水号：30211014WXSX

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: 440111006001GB00065F00010029

坐落: 白云区黄石西路 427 号 907 房

查封登记信息			
查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01629117	查封登记时间	2020-11-14
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0114 执 11622 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	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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 01213214	查封登记时间	2021-09-30
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2021)粤 0111 执 15547 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	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		



不动产登记簿信息数据!  
本案有抵押登记信息数据!  
本案没有权利附注数据!

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: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-10-14 16:11:52

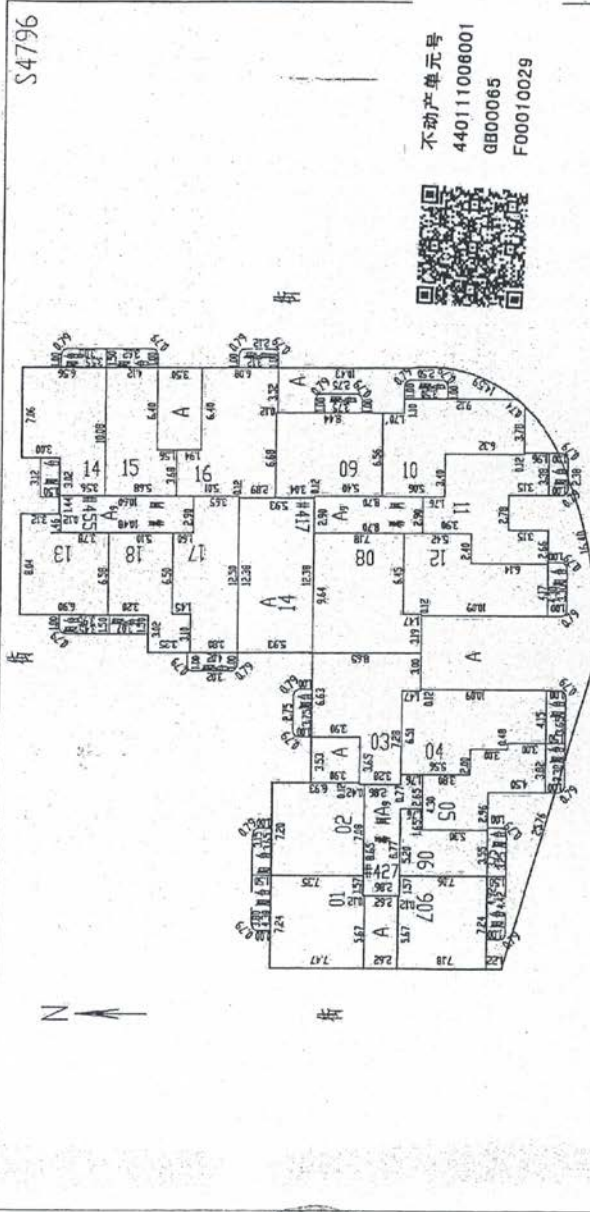
申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 穗云法执 148、149 号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211014WXSX

查询内容: 登记 抵押 查封

房地产平面图

册号: 110892816



不动产单元号  
440111008001  
GB00065  
F00010029

北朝 R: 1: 400  
4212 图  
黄美 石 7 幢  
百 14 楼号

5-9  
字 号

建筑种类	用途: 1450.1568	门牌: #427	套内建筑	面积
层数面积	用途: 1450.1568	楼号: 1	单元建筑	面积
(m <sup>2</sup> )	楼号: 10577.0208	序号: 907	面积	

广州海珠区不动产登记中心



2008.11.11

86