

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区云景路87号502房

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年01月17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

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【广州市白云区云景路87号502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17日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：103.58平米

单位面积价值：52591元/平米

参考财产价值：5447376.00 元（伍佰肆拾肆万柒仟叁佰柒拾陆元整）

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

广州市白云区云景路87号502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：103.58平米

单位面积价值：52591元/平米

标的物价值总额：5447376.00 元（伍佰肆拾肆万柒仟叁佰柒拾陆元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区云景路87号502房
地址	广东 广州
小区名称	云景花园云桦苑
建筑面积	103.58平米
户型	3室1厅1卫
朝向	西南
楼层	5/11
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

学校	广州培英实验小学：云景路111号云景花园(西北门)； 广州市云英实验学校：云景路113号； 曼时代明星学院(专业少儿舞蹈培训)：京溪路云景商务大厦210室； 南方医科大学(广州校区)：沙太南路1023-1063号； 京溪小学(京溪校区)：广州大道北京溪西路13号；
地铁站	京溪南方医院(地铁站)：3号线北延段； 京溪路(地铁站)：(在建)广花城际铁路；
银行	兴业银行(广州云景花园社区支行)：云景花园云景路85号(云桦苑)； 兴业银行24小时自助银行(云景花园社区支行)：云景花园云景路85号(云桦苑)； 华夏银行24小时自助银行(云景花园社区支行)：云景路73号13A； 华夏银行(广州云景花园社区支行)：云景路73号13A； 平安银行24小时自助银行(广州云景花园社区支行)：云丰街和云景路的交叉口附近；

幼儿园	KUMON(公文式云景花园教育中心): 广州大道北云景花园云辉大厦115室; 行知实验幼儿园: 云景路云景名都8号; 京溪第三幼儿园: 云景路云景名都8号; 广州市白云区京溪第一幼儿园: 京溪街云景路170号; 爱尔兰早期教育中心(云景路): [];
公交车站	京溪路口(公交站): (停运)72路;140路;201路;241路;246路;498路;502路沙田班车;791路快线;808路;884路;旅游公交3线; 云景花园(公交站): 126路;136路;16路;241路;83路;京溪2线;夜74路;夜90路;旅游公交3线;高峰快线48路; 京溪路(公交站): 126路;136路;16路;241路;83路;京溪2线;夜74路;夜90路;旅游公交3线;高峰快线48路; 新百佳(公交站): 京溪2线; 日顺大厦(公交站): 京溪2线;
药店	岐黄福医药(云景花园店): 云景路云桦苑67号19号铺; 万力堂: 云景路云景花园正东方向47米; 京卫新特药(云景分店): 云景路22号103号; 本草药房(云景分店): 云景路22号103; 康健健康大药房(云景分店): 京溪街道云景花园云景路1号康健健康大药房;
公园	无
超市	兴百家便利店: 京溪食街云桦苑南门; 悠味食杂: 云景花园云枫苑14号云景路92号商铺; 苏宁小店(云景店): 云景路67-20号; 天猫小店(京溪店): 云景路96号; 粤品便利店: 京溪路万科天河御品6栋;
健身	中田健身工作室(京溪店): 云景路云嘉街2号云海大厦首层14号; 北极熊健身(京溪店): 京溪云景路208号101房万科天河御品东门北区102铺; 德克游泳健身: 京溪路云景花园11号; 德克健身游泳会所: 京溪路云景花园11号; 优力游泳健身京溪店: 京溪中路30号1-2层;
医院	南方医院(麒麟南路): 沙太北路1063号附近; 开水房(南方医科大学南方医院门诊部): 云山路与南方大道交叉口东100米; 南方医科大学南方医院(本部): 广州大道北1838号; 南部战区总医院(白云院区): 白灰场路15号; 京溪街社区卫生服务中心: 恒骏街2号;
商场	云景商贸中心: 京溪路春兰花园东南侧; 银之座: 京溪路99号-101号; 康美灵商场(南方医院店): 广州大道北1838号南方大酒店附近; 奥特莱斯手机城(京溪路店): 京溪26号家家旺购物广场内; 世潮商城: 白灰场北街5号云宝大厦2楼(近南方医院斜侧);

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(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	屋室	朝向	楼层
2020-12-14	94.9	390万	41096	3室2厅1厨2卫	南向	中/10
2020-11-29	61.0	299万	49017	2室1厅1厨1卫	南向	中/10
2020-09-01	85.9	345万	40163	2室1厅1厨1卫	东北	中/10
2020-06-17	72.62	315万	43377	3室2厅1厨1卫	东北	中/10
2020-05-25	68.0	286万	42059	2室2厅1厨1卫	东北	中/10

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17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。

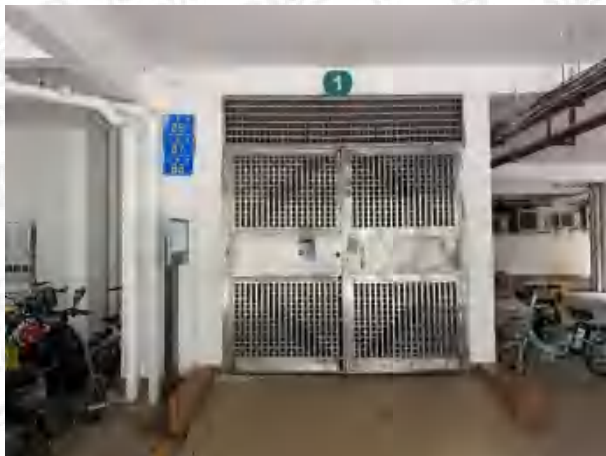
4、本报告自询价时点之日起一年内有效。

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



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 00028 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执恢 10 号申请执行人贺宏艳与被执行人魏小兰、魏兴模执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人魏小兰名下位于广州市白云区云景路 101 号 701 房、801 房、广州市白云区云景路 87 号 502 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,并出具房产的询价报告建议书。

广州市白云区人民法院
二〇二二年一月十五日

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:

坐落:白云区云景路 87 号 502 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2009 登记 10005351	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤房地权证穗字 1040005404	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 103.5814 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): 2000-06-21	不动产使用期限(终止): 2070-06-21
登记时间: 2009-09-18	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111010903GB00003	
	宗地面积: 30537	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 冲	宗地四至-南: 冲
	宗地四至-西: 3325 图 9 幅 5 地号	宗地四至-北: 3325 图 9 幅 30 地号
	等级: 一类	价格: 1037.8284 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 3.05
	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: /6192.35 平方米	幢占地面积/建基面积: 501.50 平方米
	建筑面积: 103.5814 平方米	专有建筑面积: 90.9508 平方米
	分摊建筑面积: 12.6206 平方米	总层数: 11
	所在层:	房屋性质: 无
	竣工时间:	



权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤房地权证穗字 1040005404		
权利人: 魏小兰	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:

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: UE1JBQetSyaNfJBL0Y 校对入: 查册时间: 2021-12-09 15:37:10

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

流水号: 20211209VN2A

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:

坐落: 白云区云景路 87 号 502 房

登记附记:

*已征收国有土地使用权作准备, 使用年限 70 年, 从 2000 年 6 月 21 日起。*此块用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
 *2015 年 07 月 30 日魏小兰, 赵育苗申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2015 登记字 1040873 号(云景路 87 号 502 房)存案。(已正式收件(二次抵押))
 *2011 年 09 月 27 日核准登记, 2011 登记字 10311813 号存案。
 *2011 年 09 月 22 日魏小兰, 中国工商银行股份有限公司广州花城支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2011 登记字 10022984 号存案。
 *2015 年 08 月 03 日核准登记, 2015 登记字 1040873 号(云景路 87 号 502 房)存案。(已核准登记)
 *2010 年 09 月 16 日核准登记, 2010 登记字 10109719 号存案。
 *2014 年 10 月 30 日魏小兰, 中国工商银行股份有限公司广州花城支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2014 登记字 1058425 号(云景路 87 号 502 房)存案。(已正式收件)
 *2010 年 09 月 10 日魏小兰, 中国工商银行股份有限公司广州花城支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2010 登记字 10109719 号存案。
 *2014 年 11 月 06 日核准登记, 2014 登记字 1058425 号(云景路 87 号 502 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	中国工商银行股份有限公司 广州花城支行	权属状态	现房
抵押人	魏小兰	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	108.58 平方米	权利价值	110.5512 万元
登记时间	2011-09-27	债权数额	人民币
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	2011 登记 10022984
不动产登记证明号/他项权证号	粤房地他项权证穗字第 1030323101 号	注销案号	
附记	最高额抵押		

抵押权登记信息

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: UE1JBQetSyaNfdBL0Y 校对入: 查册时间: 2021-12-09 15:37:10

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

流水号: 20211209VN2A

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:

坐落: 白云区云景路 87 号 502 房

抵押权人	赵育苗	权属状态	现房
抵押人	魏小兰	抵押方式	顺抵押
抵押范围 (权利部位)	全部 (二次抵押)		
权利面积	103.58 平方米	权利价值	
登记时间	2015-08-03	债权数额	人民币 150 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2015-07-30	债务履行结束时间	2018-07-29
注销时间		他项案号	2015 登记 1040873
不动产登记证明号/他项证号	粤房地他项权证穗字第 0150158349 号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现房
查封登记字号		查封登记时间	2016-04-12
查封类型	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	(2016)粤 0111 执 1870 号	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
查封起始时间	2015-09-02	查封结束时间	2021-09-01
附记	解除查封谈话		



查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现房
查封登记字号		查封登记时间	2017-05-04
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	(2017)粤 0106 执 3002 号	查封期限 (月)	16
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	

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: DE1JBQetSyaNrdhL0Y 校对入: 查册时间: 2021-12-09 15:37:10

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

流水号: 20211209VN2A

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:

坐落: 白云区云景路 87 号 502 房

附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.
----	----------------------------

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		查封登记时间	2017-09-10
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	(2017)粤 0111 执 4112 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	2018-03-13
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0111 执 保 280 号, (2018)粤 0111 民初 2528 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.		

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-06-17
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

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: DE1jBQetSyaNfdBL0Y 校对入: 查册时间: 2021-12-09 15:37:10

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

流水号: 20211209VN2A

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:

坐落: 白云区云景路 87 号 502 房

查封文号	(2019)粤 0104 执 20168 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算。		

查封登记信息

查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现状
查封登记字号	21 登记 01192682	查封登记时间	2021-09-07
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	(2016)粤 0111 执 1870 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	2021-09-01	查封结束时间	2024-08-01
附记	继续查封该业。		

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-12-09 15:37:10

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

流水号: 20211209VN2A

查询内容: 登记 抵押 查封

复制自 [2009登记字10005351号]档案 复制人:白云法院 杨泽林 方国雄 148 149 复制时间:2021-12-09 15:59:18
复印件

120861759

房地产平面图



70

