

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年07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【广州市增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房产】【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07月27日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：187.30平米

单位面积价值：11707元/平米

参考财产价值：2192721.00 元（贰佰壹拾玖万贰仟柒佰贰拾壹元整）

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

广州市增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308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：187.30平米

单位面积价值：11707元/平米

标的物价值总额：2192721.00 元（贰佰壹拾玖万贰仟柒佰贰拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房产
地址	广东 广州 增城区
小区名称	中坚豪庭
建筑面积	187.30平米
户型	一室一厅一卫
朝向	北
楼层	23/27
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	中坚豪庭(公交站)：增城47路;增城5路;增夜1路; 华侨中学站(公交站)：增城10路;增城18A路;增城19路;增城48路(上行);增城48路(下行);增城66路;增城8路;增夜3路内环;增夜3路外环;木潭村线; 滨海花园站(公交站)：增城47路;增城5路;增夜1路; 增城宾馆(公交站)：增城10路;增城10路快线;增城5路;增城6A路;增城8路; 新中医院(公交站)：增城16路;增城18A路;增城19路;增城1路;增城2路;增城66路;增城6A路;增城77路;增城7路;
学校	华侨中学(临时站)：山塘街西北40米; 增城区华侨中学：荔城镇夏街大道114号; 增城县华侨中学：荔城街侨中路1号; 广州应用科技专修学院(增城校区)：荔城镇; 增城区荔城街中心小学：岗前路育英街1号;

医院	广州市增城区中医医院：民生路50号增城广场东侧；
银行	中国工商银行(夏街支行)：荔城街夏街大道140号中坚巷1号； 中国工商银行24小时自助银行(夏街支行)：荔城镇夏街大道140； 中国建设银行24小时自助银行(夏街大道)：夏街大道170号； 平安银行24小时自助银行：夏街大道增城宾馆； 平安银行(广州增城支行)：荔城街大道8号；
超市	一衣口田(中坚豪庭直营店)：府佑路1号之40； 乐惠生鲜(府佑路店)：中坚豪庭1号门西60米； 府前便利店(府佑路店)：府佑路1号中坚豪庭1-34号； 乐家嘉(中坚店)：区府佑路中坚豪庭1-62号乐嘉家便利店； 嫦嫦鲜农家菜生鲜超市(夏街店)：荔城街府佑路42号；
商场	合汇广场：府佑路正福珠宝东50米； 合汇中央广场：洋角街与翠景路交叉口西南200米；
幼儿园	新城区幼儿园(西园南路)：夏街大道209； 阳光幼儿园(侨中路)：夏街大道108； 鹿儿港婴幼儿托育园：增城大道2号1栋117； 小状元幼儿园：夏街大道117； 清华幼儿园(观翠路)：观翠路2号；
药店	美芝林健康药房(中坚二店)：府佑路1-65号中坚豪庭2号门； 益荔康信(增城中坚豪庭店)：荔城街府佑路54号； 康美大药房(中坚分店)：府佑路24-26号首层； 美芝林健康药房(中坚店)：中坚豪庭2号门旁； 随安养生堂：荔城街府佑路6号随安养生堂；
公园	沿江公园：荔城沿江西路中坚豪庭东侧约70米； 环翠社区洋角街小公园：府佑路与夏街大道交叉路口东北侧； 雁塔公园：大桥旁边； 百灵鸟荔城夏街体育文化公园：槎岗西街18号旁； 口袋公园(建设中)：景观花园小区侧面；
健身	王国游泳健身会所：荔城街夏街大道241号104号； 66瑜伽馆：荔城街荔乡路95号首层112铺位； 营养运动健身馆(岗前店)：荔城街岗前路与园圃路交叉口西40米； 静一瑜伽·普拉提：荔城街岗前西路39号； 力博健身工作室(人人乐店)：岗前西路28号二层；

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

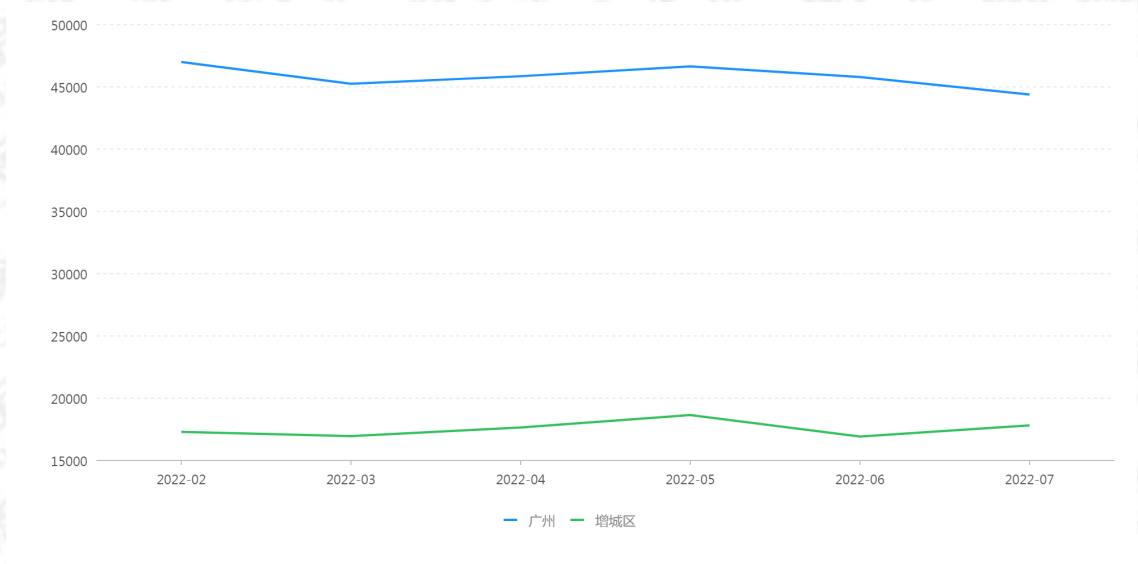
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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(平方米)	成交价(元)	单价(元/平方米)	屋室	朝向	楼层
2021-07-29	130.19	174万	13318	3室2厅1厨2卫	西向	中/14
2020-08-23	129.61	176万	13580	3室2厅1厨2卫	西北	低/14

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07月27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。



淘宝(中国)软件有限公司

2022年07月27日

十、附件一

委托函

广州市白云区人民法院

大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00592 号

广东国际拍卖有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执恢 307 号申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行与被执行人郭水红执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人郭水红名下位于广州市增城区荔城街府前路 1 号中坚豪庭 23 幢 2308 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
二〇二二年七月二十七日

联系人：杨法官
电 话：83008096

十一、附件二

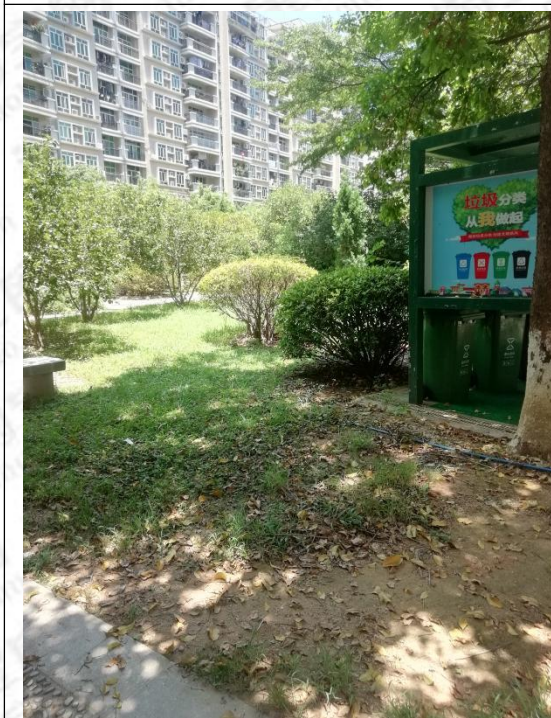
1、评估对象照片



小区门口



小区周边环境



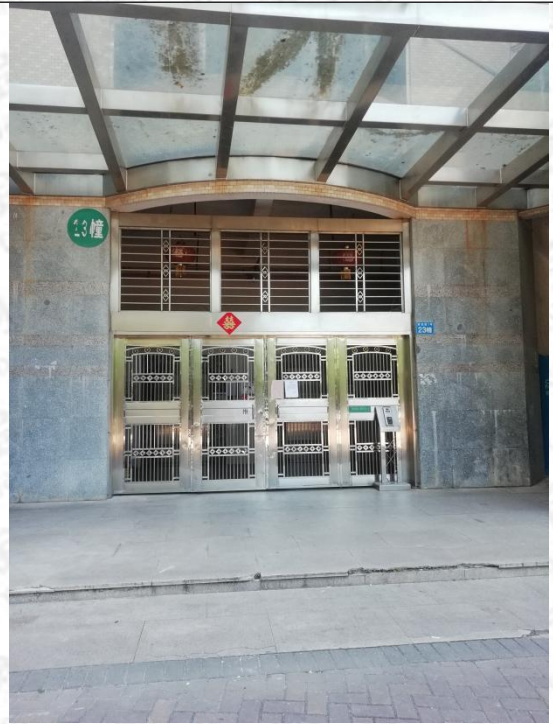
小区内部环境



小区内部环境



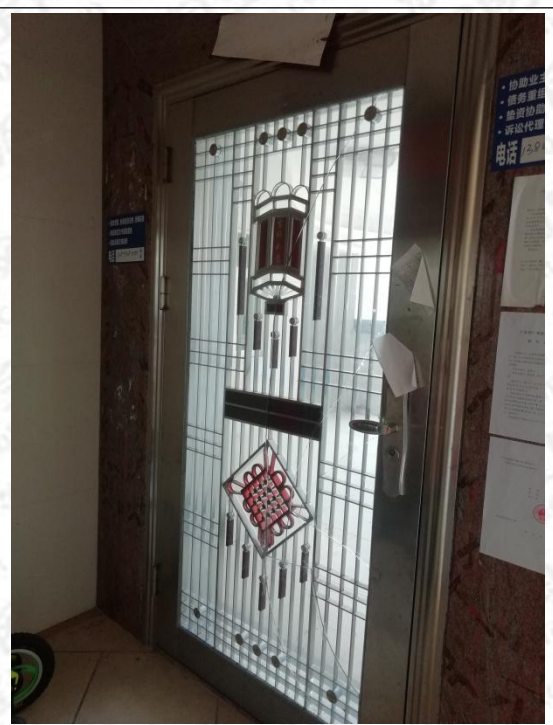
楼宇外观



楼宇入口



楼宇行政地址（门牌）



入户门口

2、以下信息均由委托方上传



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183001019GB00014F00080021

坐落:增城区荔城街府前路1号中豪家庭23幢2308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 13019803	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2018)广州市不动产权第 10216292 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 187.3 平方米
权利性质: 国有土地	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1997-08-15	不动产使用期限(终止): 2067-08-14
登记时间: 2018-10-31	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440183001019GB00014	
	宗地面积: 50169.7388	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 95号地	宗地四至-南: 89号地
	宗地四至-西: 路	宗地四至-北: 府前路
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度: 0.1	建筑限高: 99



房地状况	登记类型(持证登记)存量房转移登记、抵押权登记(设定、变更、转移、注销)	登记原因:(持证登记)存量房转移登记、抵押权登记(设定、变更、转移、注销)
	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: 7.7500平方米/1130.01平方米	幢占地面积/建基面积: 965.066平方米 /
	建筑面积: 187.3平方米	专有建筑面积: 151.7000平方米
	分摊建筑面积: 35.6000平方米	总层数: 27
	所在层: 23	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格: 人民币 122.00 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 10216292 号		
权利人: 郭水红	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有

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: UE9ZizHUF6D4n1kxa 校对入: 查册时间: 2022-05-13 10:25:33

申请人: 广州市白玉区人民法院 杨泽林、林振中 查询目的: 办案 查册流水

号: 202205134HQ0

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: 440183001019GB00014F00080021

坐落: 增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房

证件种类: 居民身份证	证件号: 440125197708063725	性别: 女	国家/地区: 中国
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:

- *1、原证号: 00003809。
- 2、土地使用权取得方式: 转让。
- 3、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10月31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	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市白云支行	权属状态	现房
抵押人	郭水红	抵押方式	不动产登记资料一般抵押查询专用章
抵押范围(权利部位)	全部	权利价值	人民币230万元
权利面积	187.3平方米	债权数额	
登记时间	2018-10-31	担保范围	
最高债权额	人民币0万元		
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2018-10-31	存续期限	
债务履行起始时间	2018-09-29	债务履行结束时间	2041-09-29
注销时间		他项案号	2018登记13019857
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第10207492号	注销案号	
附记			

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: UE9ZizHUF6D4n1kxa 校对入: 查册时间: 2022-05-13 10:25:33
 申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林、林振中 查询目的: 办案 查册流水号: 202205134HQ0

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440183001019GB00014F00080021

坐落：增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房

抵押权登记信息

抵押权人	叶芷欣 (440116199506031525)	权属状态	现势
抵押人	郭水红	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	187.3平方米	权利价值	
登记时间	2019-01-28	债权数额	人民币20万元
最高债权额	人民币0万元	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2019-01-28	存续期限	
债务履行起始时间	2019-01-28	债务履行结束时间	2022-01-28
注销时间		他项案号	2019 登记 13001711
不动产登记证明号/他项证号	粤(2019)广州市不动产权证明第10200779号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13036434	查封登记时间	2021-03-18
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不动产登记资料查询专用章
查封文号	(2020)粤0112执11653号	查封期限(月)	36
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	2021-03-18	查封结束时间	2024-03-17
附记	编：2021-628 根据(2020)粤0112执11653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。自该日转为正式查封，查封期限从2021/03/18至2024/03/17止		

查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 13090920	查封登记时间	2021-05-28

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：UE9ZizHUF6D4n1kxa 校对入： 查册时间：2022-05-13 10:25:33

申请人：广州市白云区人民法院 杨泽林、林振中 查询目的：办案 查册流水

号：202205134HQ0

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: 440183001019GB00014F00080021

坐落: 增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房

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0112执2514号	查封期限(月)	36
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	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间	编: 2021-1543 申请执行人: 广州市康信典当有限公司 根据(2021)粤0112执2514号协执, 轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		
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	现势
查封登记字号	21登记13147090	查封登记时间	2021-08-11
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10403号	查封期限(月)	36
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	
解封文件		查封结束时间	
查封起始时间	编: 2021-2371 根据(2021)粤0111执10403号协执, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		
附记			



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!

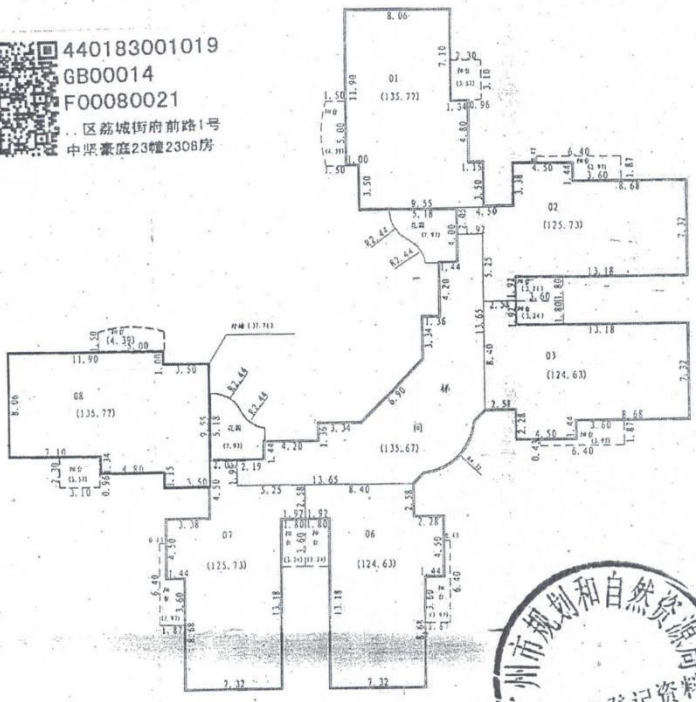
说明:

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: UE9ZizHUF6D4nlkxa 校对入: 查册时间: 2022-05-13 10:25:33
 申请人: 广州市白云区人民法院 杨泽林、林振中 查询目的: 办案 查册流水号: 202205134HQ0

附 图

房屋座落	增城区荔城街府前路1号中坚豪庭23幢2308房	产权人
------	-------------------------	-----

440183001019
 GB00014
 F00080021
 增城区荔城街府前路1号
 中坚豪庭23幢2308房



绘图人：
 吴冠华
 2022年05月23日



2308房平面图1: 400

套内面积: 151.70平方米
 公共分摊: 35.60平方米
 建筑面积: 187.30平方米
 土地分摊: 7.75平方米



四 墙 界 址	四	至	东 墙	南 墙	西 墙	北 墙
	墙	属	自墙和共墙	自 墙	自 墙	自 墙
	(邻户有无异议)		(签章)	(签章)	(签章)	(签章)