

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称：广州市越秀区共和三路1号306房

询价方：广州市白云区人民法院

询价日期：2022年06月06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【广州市越秀区共和三路1号306房】【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06月06日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：51.00平米

单位面积价值：75718元/平米

参考财产价值：3861618.00 元（叁佰捌拾陆万壹仟陆佰壹拾捌元整）

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

广州市越秀区共和三路1号306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：51.00平米

单位面积价值：75718元/平米

标的物价值总额：3861618.00 元（叁佰捌拾陆万壹仟陆佰壹拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市越秀区共和三路1号306房
地址	广东 广州 越秀区
小区名称	共和路小区
建筑面积	51.00平米
户型	一室-厅-卫
朝向	北
楼层	3/9
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

地铁站	杨箕(地铁站)：1号线;5号线; 动物园(地铁站)：5号线; 梅东路(地铁站)：(在建)13号线二期; 寺右新马路(地铁站)：(在建)10号线; 广州大道中(地铁站)：(在建)10号线;
公交车站	梅花村站(公交站)：106路;107路;129路;243路;299路;37路;502路;502路沙田班车;541路;548路;551路;63路;813路;B5路;B5路快线;B8路;南方医科大学-梅花村;夜10路;夜15路;夜27路;夜39路;夜40路;夜78路;夜93路;夜9路; 梅东路总站(公交站)：夜13路; 杨箕地铁站B出口(东)(公交站)：地铁一号线接驳专线2; 杨箕地铁站C出口(西)(公交站)：地铁一号线接驳专线2; 锦城花园(东风东)总站(公交站)：129路;
学校	广州铁路第一小学：共和大街1号(杨箕地铁站F口步行460米); 梅花村街综治工作中心铁一小学校：杨箕地铁站F口步行430米; 广州市育才中学(西校区)：福今路2号;

	育才中学(东校区): 水均南街21号; 广州市育才中学(高三教学区): 水均南街21号;
医院	越秀区梅花村街社区卫生服务中心: 金羊二街与金羊一街交叉口南60米; 广东药科大学附属第一医院(共和院区): 西横路(杨箕地铁站F口步行490米); 越秀区梅花村街社区卫生服务中心: 东风东路水均大街72号; 东山街社区卫生服务中心: 五羊邨地铁站D口步行390米; 南部战区空军医院: 东风东路801号;
银行	平安银行24小时自助银行(广州中山一路支行): 中山一路101号之1、之2; 平安银行(广州中山一路支行): 中山一路101号自编之一、之二; 中国民生银行(广州羊城支行): 中山一路57号南方铁道大厦1层(杨箕地铁站A口旁); 中国银行24小时自助银行(水均岗支行): 梅东路37号(杨箕地铁站E1口步行120米); 中国银行(水均岗支行): 梅东路31-37号(杨箕地铁站E1口步行110米);
超市	顺致商行: 中山一路48号(杨箕地铁站E1口步行170米); 园田生活超市: 共和二路8号(杨箕地铁站F口步行200米); 殷富百货商店: 共和路50号之十二铺(杨箕地铁站F口步行100米); cc便利店: 中山一路67号(杨箕地铁站E2口步行80米); 寿乡生活: 共和路50号之二(杨箕地铁站F口步行120米);
商场	丽丰中心商场: 东风东路761号; 佰盈商业城: 寺右新马路41号(五羊邨地铁站D口步行430米); 外商·琥珀广场: 广州大道中293号(五羊邨地铁站C口步行490米); 若比邻社区商业中心(广州东风广场店): 东风东路787号丽丰大厦东景街9号03铺; 美豪广场: 寺右新马路93号(五羊邨地铁站D口步行200米);
幼儿园	铁一幼儿园: 共和大街3号(杨箕地铁站F口步行250米); 广东省委机关幼儿园(梅花总院): 梅花村71号(杨箕地铁站E1口步行350米); 广州市越秀区小云雀艺术幼儿园: 中山一路东堤湾内(杨箕地铁站B口步行360米); 广州市越秀区水均岗幼儿园: 福今东9号; 红黄蓝东海嘉园国际幼儿园(广东广州国际双语园): 东兴北路94号东海嘉园里;
药店	集和堂大药房(共和店): 杨箕村共和路27(杨箕地铁站F口步行120米); 京卫新特药(第一药房): 中山一路57号首层(杨箕地铁站A口旁); 大参林(共和西路店): 共和西路47-2号首层(杨箕地铁站F口步行350米); 集和堂(共和中药分店): 共和大街2-24之一(铁路小学对面); 民信仁济堂药店: 共和西路49号(杨箕地铁站F口步行460米);
公园	农林东口袋公园: 农林上路三横路与农林上路四横路交叉口东120米;
健身	爱炼健身工作室(杨箕店): 南方铁道大厦15层1503-1504; 一夫健身: 中山一路38号二楼(杨箕地铁站D口步行90米); 七公里健身工作室: 富力东堤湾南门门口; G-POWER极力健身中心: 中山一路51号拓业大厦前座二楼; 极力游泳健身中心: 中山一路51号拓业大厦前座二楼;

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

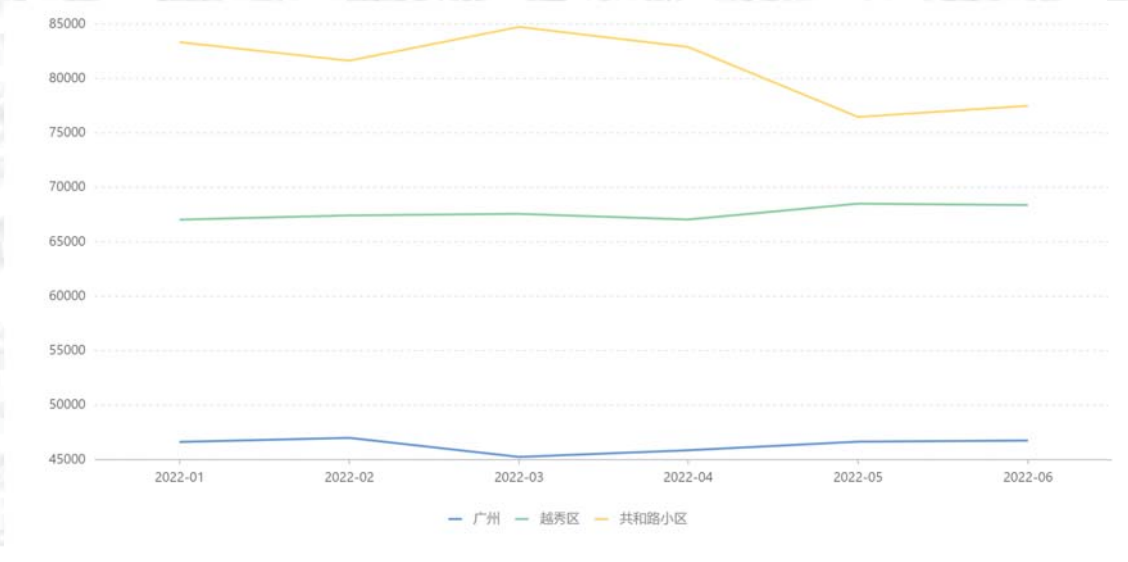
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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06月06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。



淘宝(中国)软件有限公司
2022年06月06日

十、附件一

评估对象图片



小区名字



小区周边环境



小区内部环境



小区内部环境



楼宇外观



楼宇行政地址



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 00424 号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执 6257 号申请执行人中国银行股份有限公司广州白云支行与被执行人裴湘陵执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人裴湘陵名下按份共有的位于广州市越秀区共和三路 1 号 306 房占有的 3 平方米产权份额进行市价查询。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

二〇二二年六月六日

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:440104013007GB00017F00030027

坐落:越秀区共和三路1号306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 1027731	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 00225744 号, 粤(2018)广州市不动产权第 00225743 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 50.9991 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): 2007-10-08	不动产使用期限(终止): 2077-10-08
登记时间: 2018-06-12	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440104013007GB00032	
	宗地面积: 512	用途: 兴建住宅
	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: 地表	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移登记	登记原因: 赠与/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: /812.69 平方米	幢占地面积/建基面积: 812.695 平方米 /
	建筑面积: 50.9991 平方米	专有建筑面积: 46.0780 平方米
	分摊建筑面积: 4.9211 平方米	总层数: 9
	所在层:	房屋性质: 商品房
	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 00225744 号		
权利人: 裴湘陵	占有部分: 3 平方米	共有方式: 按份共有
所有权取得方式: 购买		

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: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2022-05-26 15:56:13

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:

的: 办案 查册流水号: 20220526B4YR

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:440104013007GB00017F00030027

坐落:越秀区共和三路1号306房

权利人登记信息	
不动产权证书号:粤(2018)广州市不动产权第00225743号	
权利人:裴德芬	占有部分:47.9991平方米 共有方式:按份共有
所有权取得方式:赠与	

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:
*已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2007年10月08日起。 *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 *根据穗府办函[2017]65号文,裴湘陵购买的3平方米须满2年后方可转让或办理析产手续,从2018年6月12日起。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:
办案状态:否

本案没有抵押登记信息数据!

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	22 登记 01067668	查封登记时间	2022-04-27
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	(2022)粤0111执6257号	查封期限(月)	36
查封范围	部分查封		
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	2022-04-27	查封结束时间	2025-04-26
附记	查封该业属裴湘陵占有的3平方米产权份额。		

查封登记信息

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:UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间:2022-05-26 15:56:13
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:20220526B4YR
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：440104013007GB00017F00030027

坐落：越秀区共和三路1号306房

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	22 登记 01074954	查封登记时间	2022-05-06
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	(2022)粤 0111 执 6253 号.	查封期限(月)	36
查封范围	部分查封		
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	轮候查封该业属裴湘陵占有的3平方米产权份额，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：



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：UE1jBQetSyaW6yxec8 校对对： 查册时间：2022-05-26 15:56:13

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：

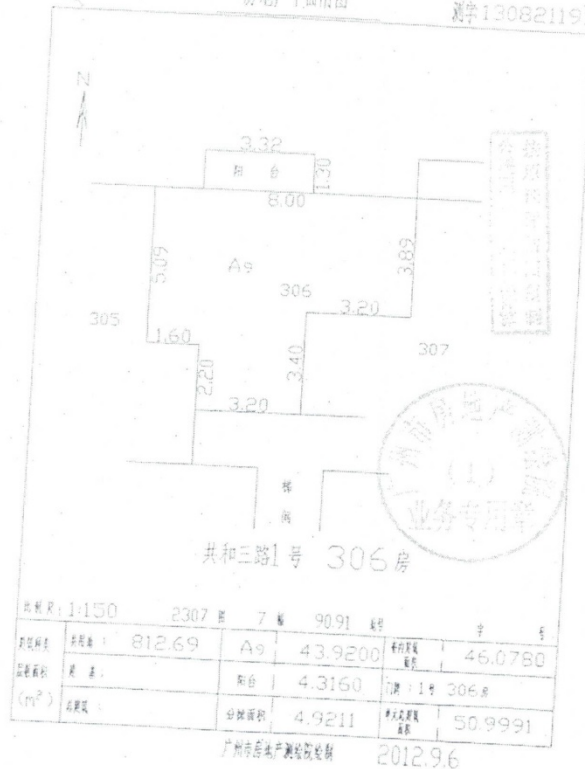
办案 查册流水号：20220526B4YR

查询内容：登记 抵押 查封

117

房地产平面图

测字130821191



共和三路1号 306房

比例尺:	1:150	2307 册	7 卷	90.91 页	字	号
宗地面积	812.69	A9	43.9200	分摊面积	46.0780	
宗地面积		阳台	4.3160	分摊面积	1.0000	306房
分摊面积		分摊面积	4.9211	分摊面积	50.9991	

广州市国土资源和房屋管理局 2012.9.6

资料
盖章

713