

阿里资产网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市花都区颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1004号、-1006号、-1010号、-1012号、-1013号、-1016号、-1019号、-1020号、-1021号、-1022号、-1023号、-1024号、-1026号、-1028号、-1029号、-1030号、-1031号、-1034号、-1035号、-1037号、-1038号、-1039号、-1040号、-1041号、-1042号、-1043号车位以及广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1019号、-1025号、-1027号、-1028号、-1031号、-1034号、-1036号、-1037号、-1038号、-1039号、-1041号、-1042号、-1043号、-1044号、-1081号、-1082号、-1084号、-1085号、-1086号、-1087号、-1132号、-1135号、-1138号、-1140号、-1142号、-1148号、-1149号、-1150号、-1151号、-1152号、-1153号车位

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年08月25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【广州市花都区颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库】，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08月25日评定标的物的参考财产价值如下：

序号	估价对象	建筑面积	单位面积价值	参考财产价值
1	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1019号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
2	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1025号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
3	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1027号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
4	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1028号	11.13平方米	5158元/平方米	57409元
5	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1031号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
6	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1034号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
7	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1036号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
8	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1037号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
9	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1038号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
10	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1039号	12.49平方米	5158元/平方米	64424元
11	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1041号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
12	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1042号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
13	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1043号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
14	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1044号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元

15	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1081号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
16	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1082号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
17	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1084号	7.98平方米	5158元/平方米	41161元
18	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1085号	11.89平方米	5158元/平方米	61329元
19	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1086号	8.00平方米	5158元/平方米	41264元
20	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1087号	8.00平方米	5158元/平方米	41264元
21	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1132号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
22	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1135号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
23	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1138号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
24	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1140号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
25	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1142号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
26	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1148号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
27	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1149号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
28	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1150号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
29	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1151号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
30	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1152号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
31	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1153号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
32	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1004号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
33	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1006号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元

34	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1010号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
35	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1012号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
36	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1013号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
37	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1016号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
38	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1019号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
39	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1020号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
40	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1021号	12.70平方米	5158元/平方米	65507元
41	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1022号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
42	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1023号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
43	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1024号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
44	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1026号	12.70平方米	5158元/平方米	65507元
45	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1028号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
46	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1029号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
47	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1030号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
48	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1031号	25.10平方米	5158元/平方米	129466元
49	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1034号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
50	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1035号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
51	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1037号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
52	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1038号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元

53	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1039号	11.97平方米	5158元/平方米	61742元
54	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1040号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
55	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1041号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
56	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1042号	11.97平方米	5158元/平方米	61742元
57	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1043号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元

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

广州市花都区颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1004号、-1006号、-1010号、-1012号、-1013号、-1016号、-1019号、-1020号、-1021号、-1022号、-1023号、-1024号、-1026号、-1028号、-1029号、-1030号、-1031号、-1034号、-1035号、-1037号、-1038号、-1039号、-1040号、-1041号、-1042号、-1043号车位以及广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1019号、-1025号、-1027号、-1028号、-1031号、-1034号、-1036号、-1037号、-1038号、-1039号、-1041号、-1042号、-1043号、-1044号、-1081号、-1082号、-1084号、-1085号、-1086号、-1087号、-1132号、-1135号、-1138号、-1140号、-1142号、-1148号、-1149号、-1150号、-1151号、-1152号、-1153号车位

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

序号	估价对象	建筑面积	单位面积价值	标的物价值总额
1	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1019号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
2	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1025号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
3	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1027号	10.79平方米	5158元/平方米	55655元
4	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1028号	11.13平方米	5158元/平方米	57409元
5	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1031号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
6	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1034号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
7	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1036号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
8	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1037号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
9	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1038号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
10	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1039号	12.49平方米	5158元/平方米	64424元
11	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1041号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元

12	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1042号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
13	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1043号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
14	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1044号	12.30平方米	5158元/平方米	63444元
15	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1081号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
16	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1082号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
17	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1084号	7.98平方米	5158元/平方米	41161元
18	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1085号	11.89平方米	5158元/平方米	61329元
19	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1086号	8.00平方米	5158元/平方米	41264元
20	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1087号	8.00平方米	5158元/平方米	41264元
21	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1132号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
22	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1135号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
23	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1138号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
24	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1140号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
25	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1142号	12.20平方米	5158元/平方米	62928元
26	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1148号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
27	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1149号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
28	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1150号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
29	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1151号	12.40平方米	5158元/平方米	63960元
30	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1152号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
31	广州市花都区颐和盛世五街5-8号地下车库-1153号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
32	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1004号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元

33	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1006号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
34	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1010号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
35	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1012号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
36	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1013号	12.80平方米	5158元/平方米	66023元
37	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1016号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
38	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1019号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
39	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1020号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
40	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1021号	12.70平方米	5158元/平方米	65507元
41	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1022号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
42	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1023号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
43	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1024号	12.19平方米	5158元/平方米	62877元
44	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1026号	12.70平方米	5158元/平方米	65507元
45	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1028号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
46	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1029号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
47	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1030号	12.50平方米	5158元/平方米	64475元
48	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1031号	25.10平方米	5158元/平方米	129466元
49	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1034号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
50	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1035号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元
51	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1037号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
52	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1038号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
53	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1039号	11.97平方米	5158元/平方米	61742元

54	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1040号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
55	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1041号	11.80平方米	5158元/平方米	60865元
56	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1042号	11.97平方米	5158元/平方米	61742元
57	广州市颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库-1043号	12.00平方米	5158元/平方米	61896元

五、询价对象

1、车位基本信息

标的物名称	广州市花都区颐和盛世二街9号、五街9-12号地下车库
地址	广东 广州 花都区
小区名称	颐和盛世花园
楼层	-1/32
建成年代	-
规划用途	车库

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	官窑市场西(公交站)：佛山城巴禅城-官窑A线； 官窑中心幼儿园(公交站)：南高06A路;南高06B路;南高07路; 官窑中学(公交站)：南高06A路;南高06B路;南高07路; 官窑管理处(公交站)：佛山城巴禅城-官窑A线; 七甫村委(公交站)：南高07路;
学校	官窑中心小学(驿园校区)：官窑沿江路; 官窑中学：狮山镇官窑教育路1号;
医院	狮山镇官窑城区社区卫生服务站：官窑大道12号; 南海经济开发区人民医院官窑分院：凤源西路14号;
银行	无
超市	家乐平价超市：狮山镇官窑中学三洲泳场; 千蕴便利店：狮山镇官窑沿江路9号瑶景轩5座4商铺自编之一; 惠多多生活超市：狮山镇官窑三洲村; 加乐生活超市(分店)：狮山镇官窑永安大道彰善二路; 益胜生活便利店：沿江路三洲泳场东侧约70米;
商场	无
幼儿园	官窑中心小学(驿园校区)：官窑沿江路;
药店	康济药店：狮山镇官窑驿园西路34号; 佛心大药房(117分店)：官窑大道11号; 佛心大药房北京同仁堂：官窑大道与教育西路交叉口东南40米;
公园	三洲公园：沿江路三洲泳场东侧约50米;

健身	无
----	---

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

五、价值调查

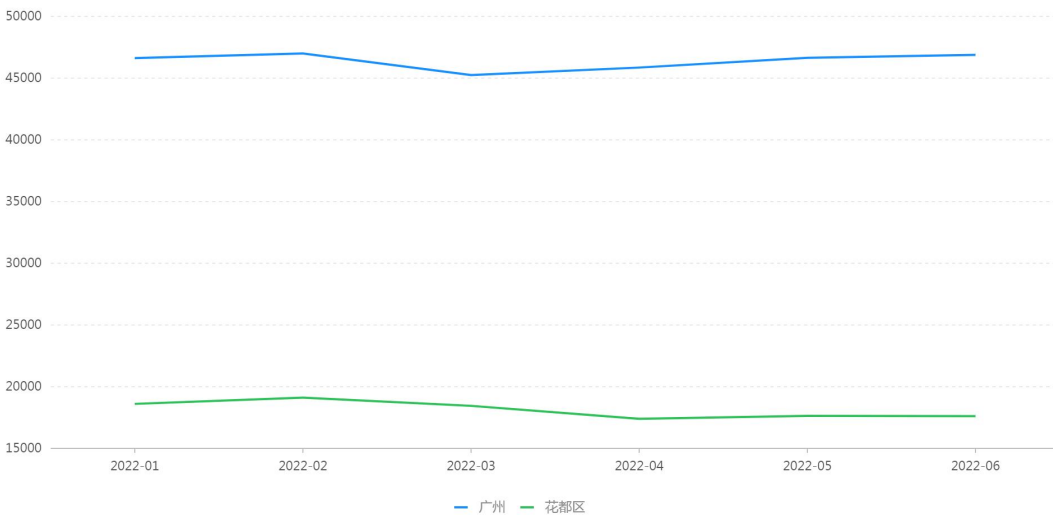
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

暂无

2. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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08月25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。



广州市白云区人民法院

大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00428 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2021)粤 0111 执 5484 号申请执行人广东南方都市报经营有限公司与被执行人颐和地产集团有限公司,广州东湛房地产开发有限公司执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人广州东湛房地产开发有限公司名下位于广州市花都区颐和盛世五街 5-8 号地下车库-1019 号、-1025 号、-1027 号、-1028 号、-1031 号、-1034 号、-1036 号、-1037 号、-1038 号、-1039 号、-1041 号、-1042 号、-1043 号、-1044 号、-1081 号、-1082 号、-1084 号、-1085 号、-1086 号、-1087 号、-1132 号、-1135 号、-1138 号、-1140 号、-1142 号、-1148 号、-1149 号、-1150 号、-1151 号、-1152 号、-1153 号车位,以及位于广州市颐和盛世二街 9 号、五街 9-12 号地下车库-1004 号、-1006 号、-1010 号、-1012 号、-1013 号、-1016 号、-1019 号、-1020 号、-1021 号、-1022 号、-1023 号、-1024 号、-1026 号、-1028 号、-1029 号、-1030 号、-1031 号、-1034 号、-1035 号、-1037 号、-1038 号、-1039 号、-1040 号、-1041 号、-1042 号、-1043 号车位进行市价查询。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

二〇二二年六月二日

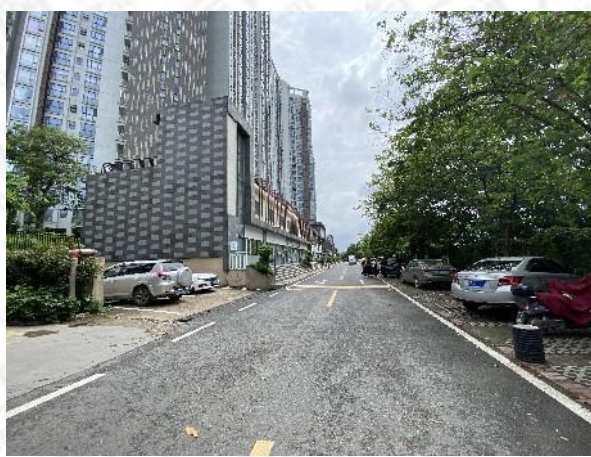
联系人: 杨法官

电 话: 83008096

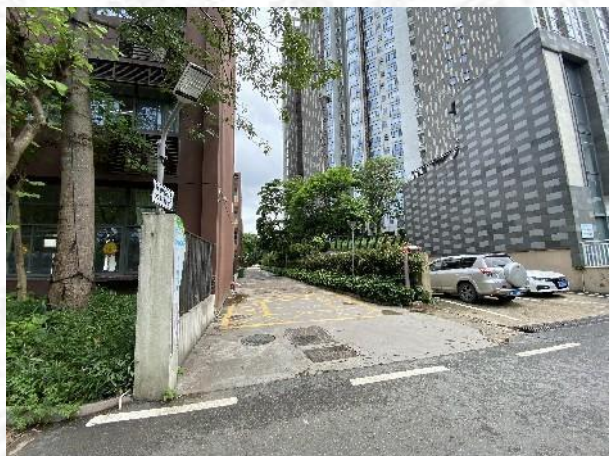
评估对象图片



小区门口



小区环境



小区环境



车库出入口



4 栋 019 车位



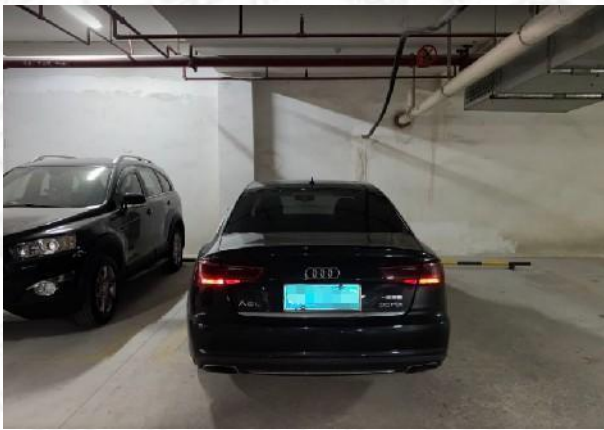
4 栋 025 车位



4 栋 027 车位



4 栋 028 车位



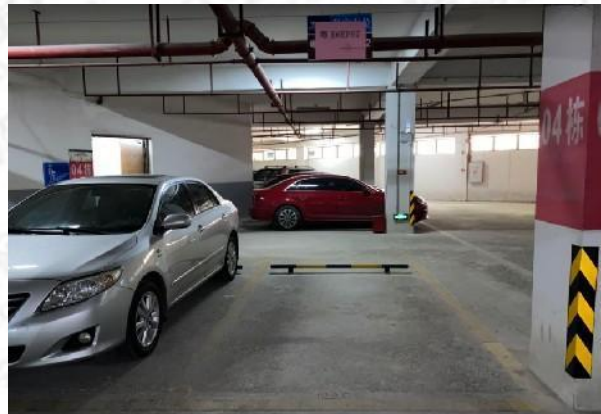
4 栋 031 车位



4 栋 034 车位



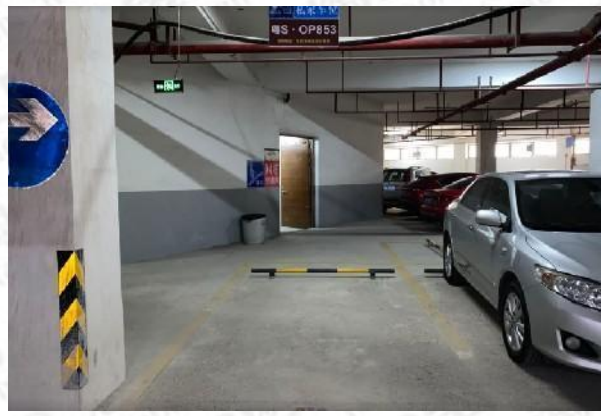
4 栋 036 车位



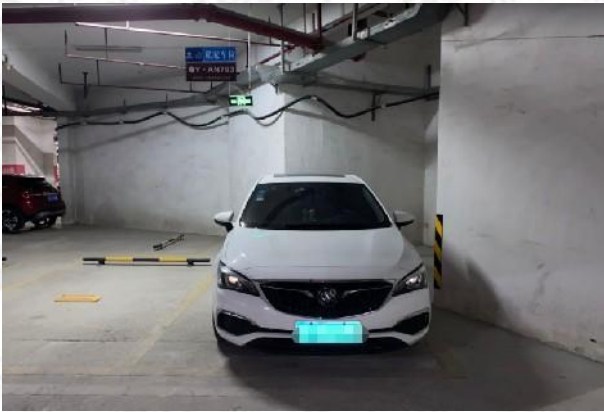
4 栋 037 车位



4栋 038 车位



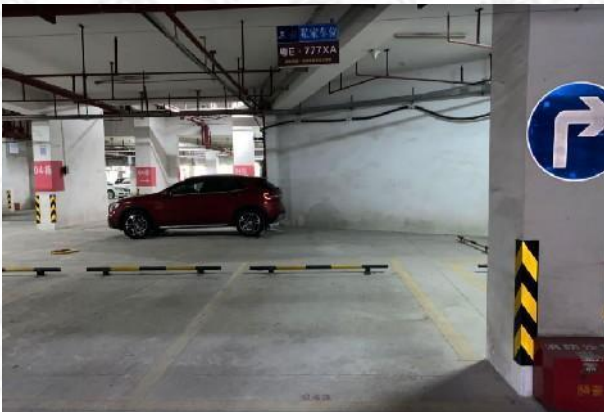
4栋 039 车位



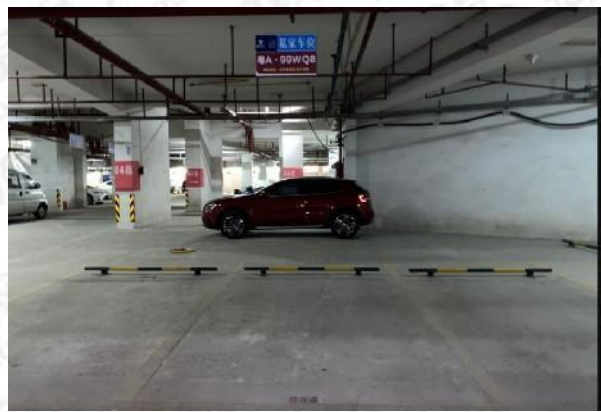
4栋 041 车位



4栋 042 车位



4栋 043 车位



4栋 044 车位



1 栋 082 车位



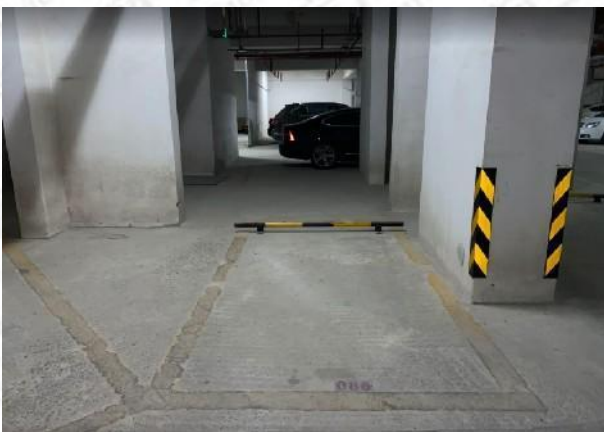
1 栋 081 车位



1 栋 084 车位



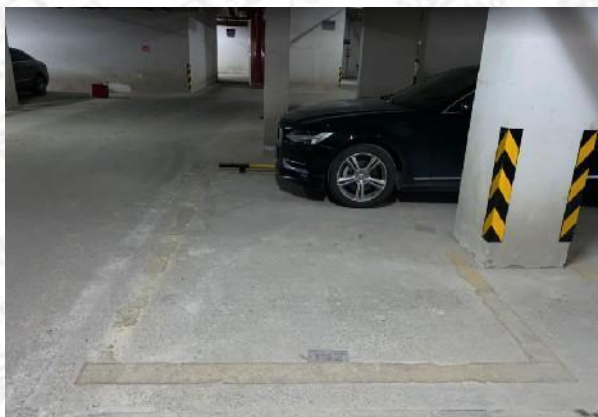
1 栋 085 车位



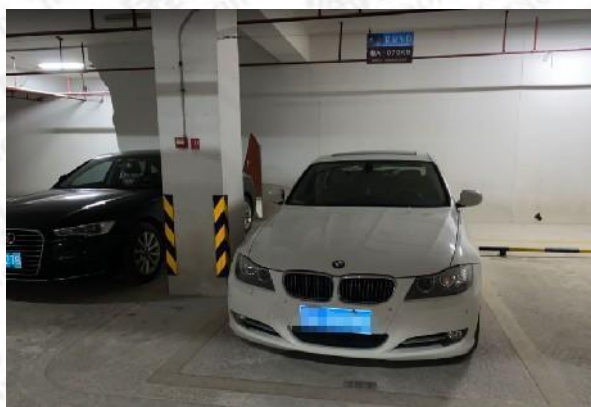
1 栋 086 车位



1 栋 153 车位



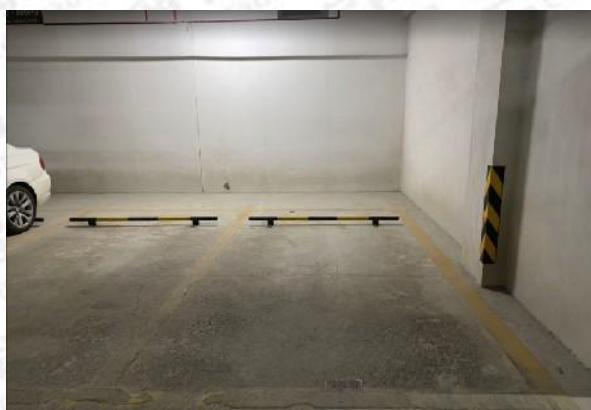
1 栋 152 车位



1 栋 151 车位



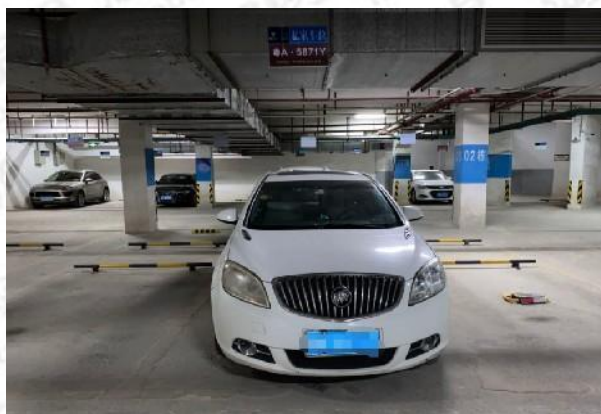
1 栋 150 车位



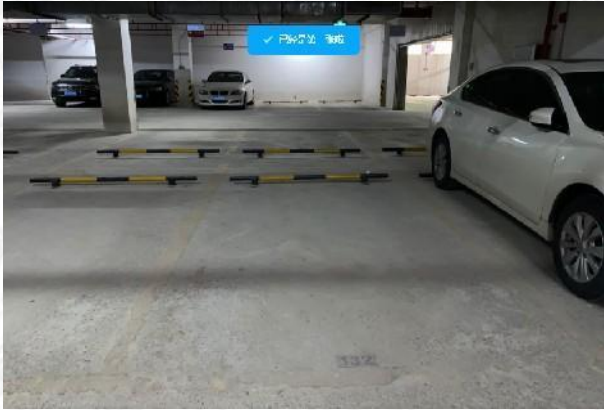
1 栋 149 车位



1 栋 148 车位



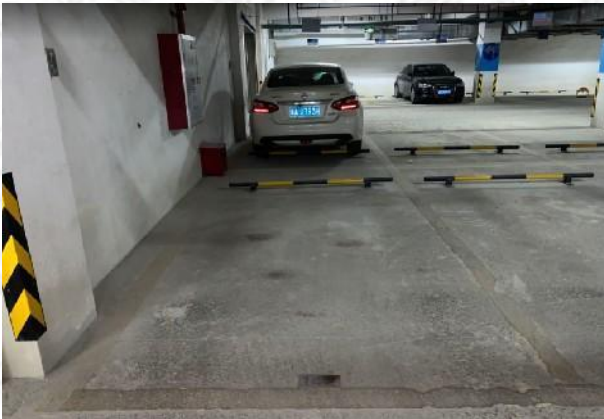
1 栋 138 车位



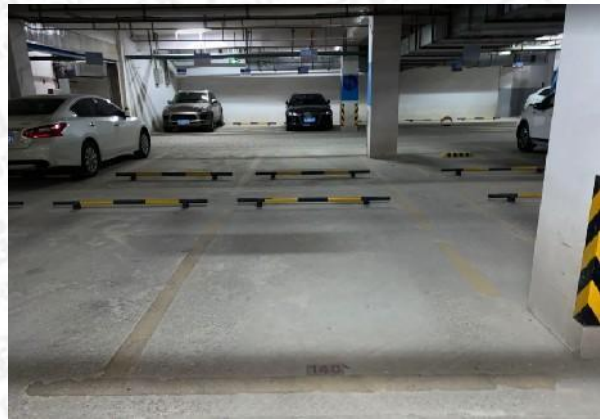
1 栋 132 车位



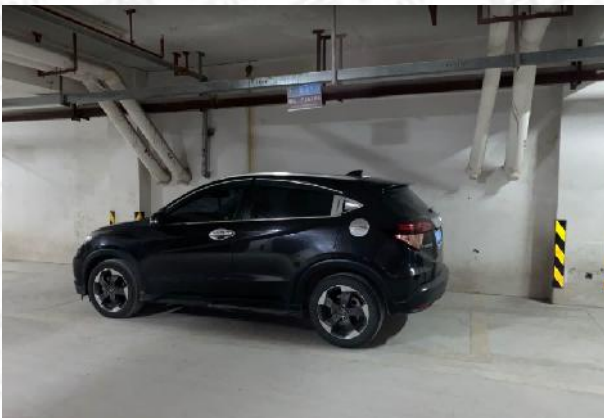
1 栋 135 车位



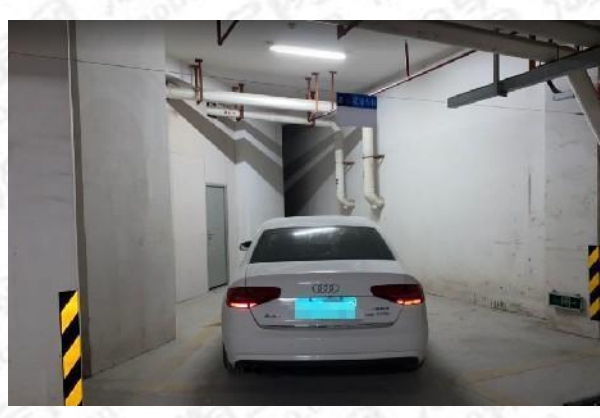
1 栋 142 车位



1 栋 140 车位



8 栋 016 车位



9 栋 019 车位



9 栋 020 车位



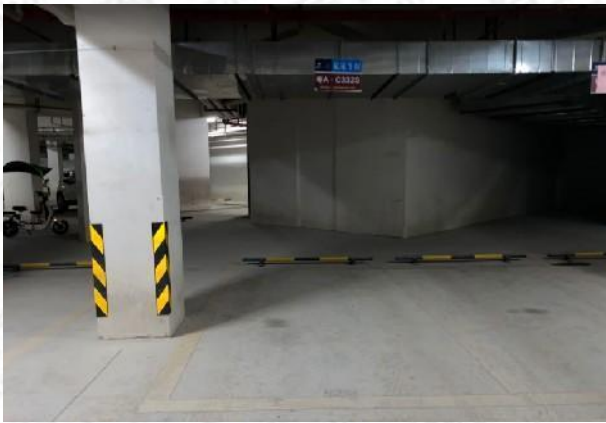
9 栋 021 车位



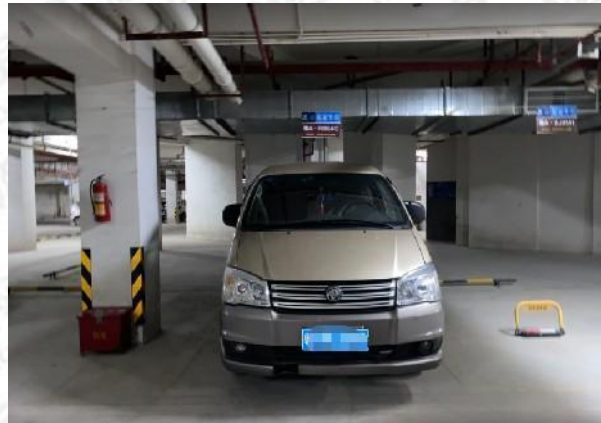
8 栋 022 车位



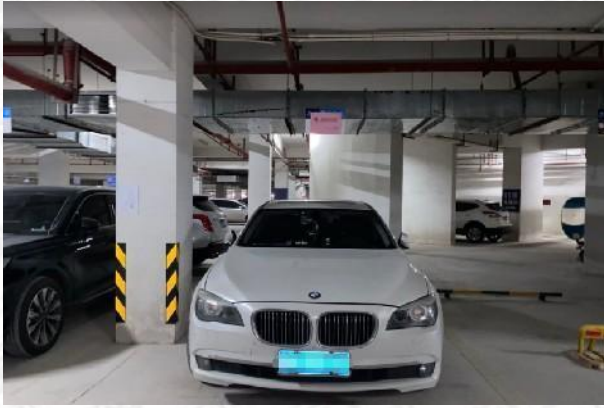
8 栋 023 车位



8 栋 024 车位



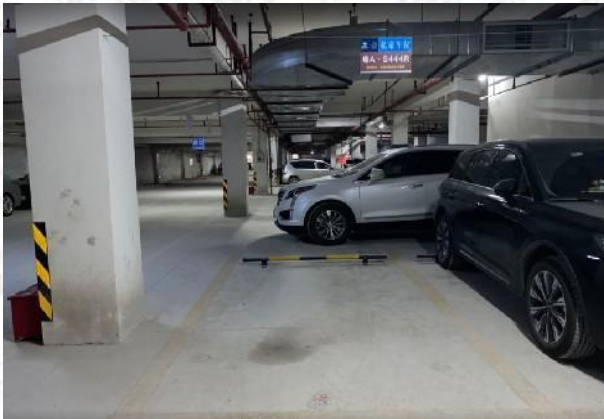
8 栋 026 车位



8 栋 028 车位



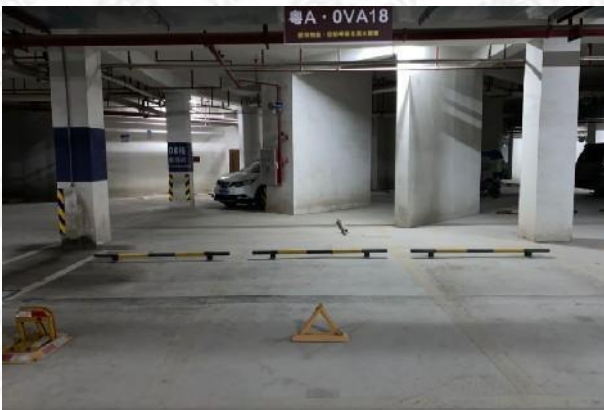
8 栋 029 车位



8 栋 030 车位



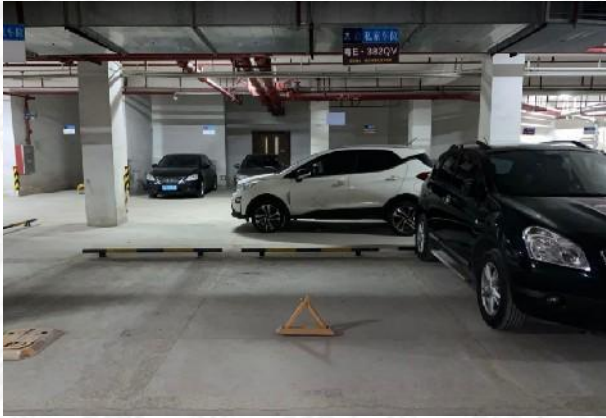
8 栋 031 车位



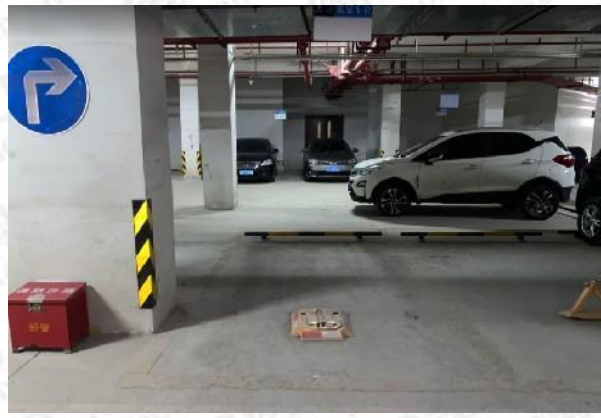
8 栋 034 车位



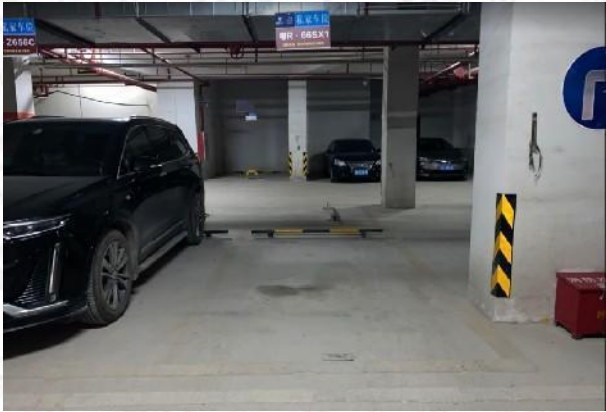
8 栋 035 车位



7 栋 038 车位



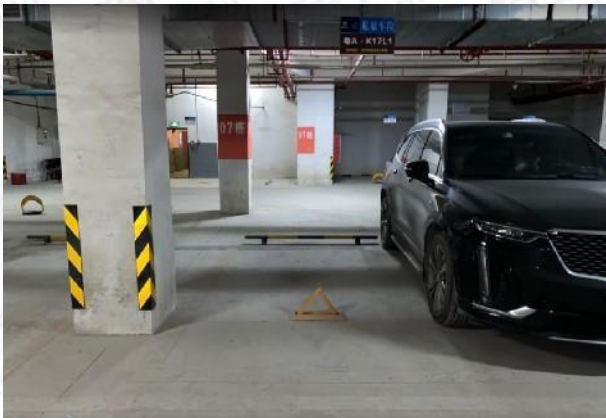
7 栋 039 车位



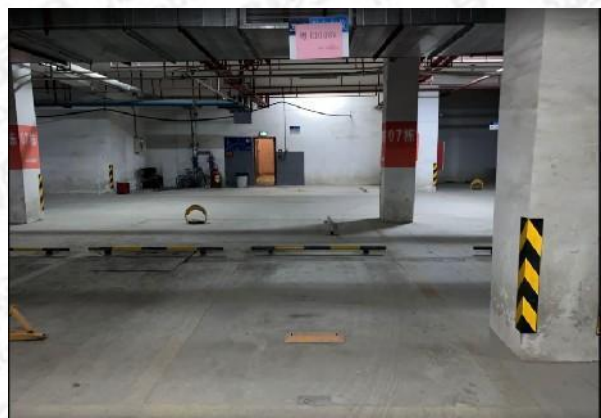
7 栋 040 车位



7 栋 041 车位



7 栋 042 车位



7 栋 043 车位



8栋 013车位



8栋 012车位



8栋 010车位



7栋 006车位



7栋 004车位



小区环境