

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号

301房

询价方：广州市白云区人民法院

询价日期：2022年09月08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【广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号301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09月08日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：84.71平米

单位面积价值：30310元/平米

参考财产价值：2567560.00 元（贰佰伍拾陆万柒仟伍佰陆拾元整）

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

广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号301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：84.71平米

单位面积价值：30310元/平米

标的物价值总额：2567560.00 元（贰佰伍拾陆万柒仟伍佰陆拾元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号301房
地址	广东 广州
小区名称	鸿发广场
建筑面积	84.71平米
户型	2室1厅1卫
朝向	南
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	车陂南(地铁站)：4号线;5号线; 车陂(地铁站)：(在建)13号线二期;4号线;
公交车站	地铁车陂南站总站(公交站)：495路;773路;774路;地铁车陂南-石榴岗总站; 车陂公交场站(公交站)：40路;503路;518路;548路;562路;564路;764路; 772A路;772路;773路;774路;B12路;B15路;夜100路;夜13路;夜93路;夜97路; 夜9路;广氮花园-车陂公交场;车陂公交场站-广氮花园总站; 车陂公交场2号分站(公交站)：夜100路;夜13路;夜93路; 车陂总站(公交站)：44路;574路;763路;771路;772A路;772路;B12路;B24路; 夜20路;夜27路;夜51路;夜81路;夜97路; 车陂南站(公交站)：218路;261路;40路;43路;503路;517路;518路;53路;548

	路;550路;562路;564路;764路;B15路;B24路;夜100路;夜13路;广氮花园-赤沙牌坊;赤沙牌坊-广氮花园;
学校	车陂小学: 车陂隆兴公大街18号; 东圃小学: 东圃镇车陂北正大街28号; 华南师范大学附属天河实验学校: 车陂永泰市大街2号; 东明荔园学校: 东圃大马路228号;
医院	天河区人民医院(车陂门诊部): 永泰市大街与车陂东岸路交叉口东南40米;
银行	广州银行(车陂路支行): 车陂路113号东宏国际广场a1-a3; 广发银行(广州中山大道支行): 车陂南路113号东宏国际广场; 中国工商银行(广州车陂支行): 东宏国际广场首层; 中国工商银行24小时自助银行(车陂支行): 车陂路113号东宏国际广场; 广州农商银行(车陂支行): 东圃镇车陂村池前大街2号;
超市	福粤商店: 车陂路32号(车陂南地铁站C口步行210米); 京东便利店(东盛广场店): 车陂路6号东盛广场1层(车陂南地铁站C口步行90米); 新壹便利店: 车陂路与黄埔大道中辅路交叉口东北60米; 好实惠便利店吴梓键商店(车陂南店): 车陂路与黄埔大道中辅路交叉口东北80米; 和鼎食品店: 车陂路48号3栋249-08;
商场	增晖商场(高地大街店): 车陂高地大街南与车陂东溪大街交叉口北60米; 雅景大广场: 光荣里23号(车陂地铁站C口步行160米); 吉满家商业广场: 东圃镇陂东路11号; 英豪(国际)商贸城: 车陂东康街与东康街南巷交叉口南120米; 东圃摩登城: 东圃大马路14号(红十字会医院对面);
幼儿园	天河区新庄艺术幼儿园: 启明大街南13巷7号(车陂南地铁站C口步行260米); 广州市天河区米洛骏景英文幼儿园: 中山大道190号骏景花园南苑小区内; 车陂幼儿园: 陂街道办车陂村祠前大街龙溪楼c座; 天河区西华幼儿园: 车陂西华新村北59号(车陂地铁站C口步行440米); 金东启智中英文幼儿园: 车陂启明大街2号;
药店	鸿发广场药店: 车陂路38号鸿发广场(车陂南地铁站C口步行180米); 康好医药(鸿发广场分店): 车陂路38号鸿发广场(车陂南地铁站C口步行220米); 益康堂药店: 车陂启明大街北十八巷东南30米; 金康药房(车陂启明大街店): 车陂启明大街83号101房; 万圣药店: 车陂启明大街84号(车陂南地铁站C口步行200米);
公园	沙美公园: 车陂启明大街南八巷18号; 车陂八社公园: 车陂坑边大街与永泰市大街交叉口西南80米; 车陂公园: 车陂高地大街3号;
健身	北斗健身游泳: 骏景花园小区骏景路103号(南苑泳池); 西里女子健身工作室(骏景店): 骏景花园骏弘轩D座1A; 毛毛虫健身(骏景花园店): 中山大道骏景花园骏腾轩E座; 帝摩斯健身(羊创店): 黄埔大道315号羊城创意园2号门帝摩斯健身; 绿洲普拉提: 骏南街75号;

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

暂无

七、询价价值时点

2022年09月08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09月08日

十、附件一

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 00753 号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执恢 559 号申请执行人广州市白云宏新小额贷款股份有限公司与被执行人黄杏妹执行一案，在执行过程中，需依法对登记在广州市天河区房地产开发总公司（后更名为广州亿林房地产开发有限公司）名下，实为被执行人黄杏妹所有的位于广州市天河区车陂路 22 号鸿发广场 C 幢 22 号 301 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
二〇二二年九月六日



联系人：杨法官

电 话：83008096

十一、附件二

评估对象图片



小区名字



周边环境



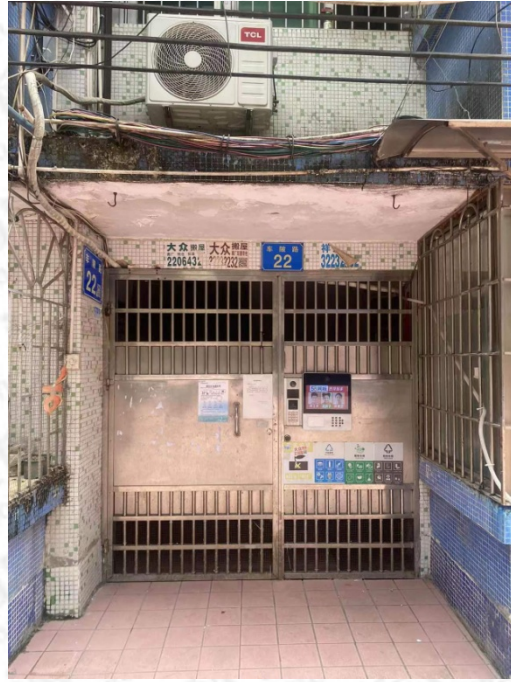
内部环境



行政地址



楼宇外观



楼宇入户门



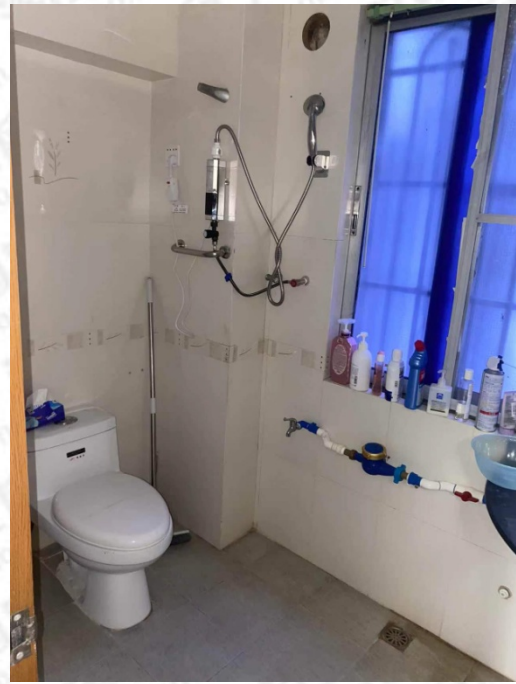
入户门口



室内情况



室内情况



室内情况



室内情况



室内情况

广州市规划和自然资源局

穗规划资源协查〔2022〕1879号

关于（2017）粤0111执10090-10092号 《查询函》的复函

广州市白云区人民法院：

（2017）粤0111执10090-10092号《查询函》收悉。

经查，现函复如下：

一、项目情况

来函房屋所在项目为“鸿发广场”，该项目第二层至第九层以2005登记82426号，首次登记在广州市天河区房地产开发总公司名下，产权登记地址为天河区车陂路14-36号（双号）第二层至第九层，土地性质为国有土地；规划用途为居住用房。册记“未缴齐土地使用权出让金，使用年限70年，从1996年12月10日起计；仅限于办理已预售登记的商品房购房户，征用拆迁户，房改户的交易登记以及司法机关请求协助执行交易登记与权属登记”。

二、来函房产主要登记情况

广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号201房，预售契约号98000370，预购人为广州开发区通达贸易公司天河分公司，交易面积84.71平方米。

广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号

301房，预售契约号98000371，预购人为广州开发区通达贸易公司天河分公司，交易面积84.71平方米。

广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号401房，预售契约号98000372，预购人为广州开发区通达贸易公司天河分公司，交易面积84.71平方米。

广州市天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号201、301、401房，目前均由白云区人民法院以（2017）粤0111执10090号协执文书查封，查封期限到2025年5月26日止。由天河区人民法院以（2017）粤0106执13416号之一协执文书轮候查封。暂无抵押登记信息。

三、处理建议

（一）该项目曾以测字S2755号办理整栋测绘，由于法院来函未提供房屋所在位置平面图，现将上述测绘成果（附件）提供法院参考，房屋四置、房号情况请法院实勘核实。如有需要，建议再行实测。

（二）关于来函房产处置过户时是否需按规定补交土地出让金，涉案房屋所在项目已签订《国有土地使用权出让合同》（穗国地出合（96）295号及其补充合同），补充合同约定用项目总建筑面积为21195平方米，其中商业2202平方米、住宅18860平方米、其它（居委会、卫生站）133平方米；该合同已缴清合同项下的土地出让金、利息及违约金。法院来文反映案涉房屋属房屋买卖合同纠纷。该项目实测材料（测字：S2755）显示项目实测总建筑面积21580.1746平方米，已超出合同约定项目总建筑面积，故法院查询房屋发生司法拍卖等处置过户时需按规定补交土地出让金。建议法

院在司法处置时披露上述情况，同时将“未缴齐土地出让金可能导致不能办理不动产权登记”的风险告知当事人。

(三) 来函查询事项涉及税费问题建议函询税局。

(四) 若法院向我局送达协助执行解封、过户的法律文书，在不存在查封或其他限制转移的情形和提交资料齐全的情况下，申请人可持法院生效法律文书和协执收件回执等资料办理转移登记。办理房屋转移登记所需资料及登记费用详见我局网站 ghzyj.gz.gov.cn 业务频道-不动产登记-办理指引，我局将根据《不动产登记暂行条例》及其实施细则依法依规办理。

登记信息核查时间：2022年7月19日。最新信息以不动产登记簿记载为准，相关材料仅用于该案审查，请法院做好保密工作。

此复。

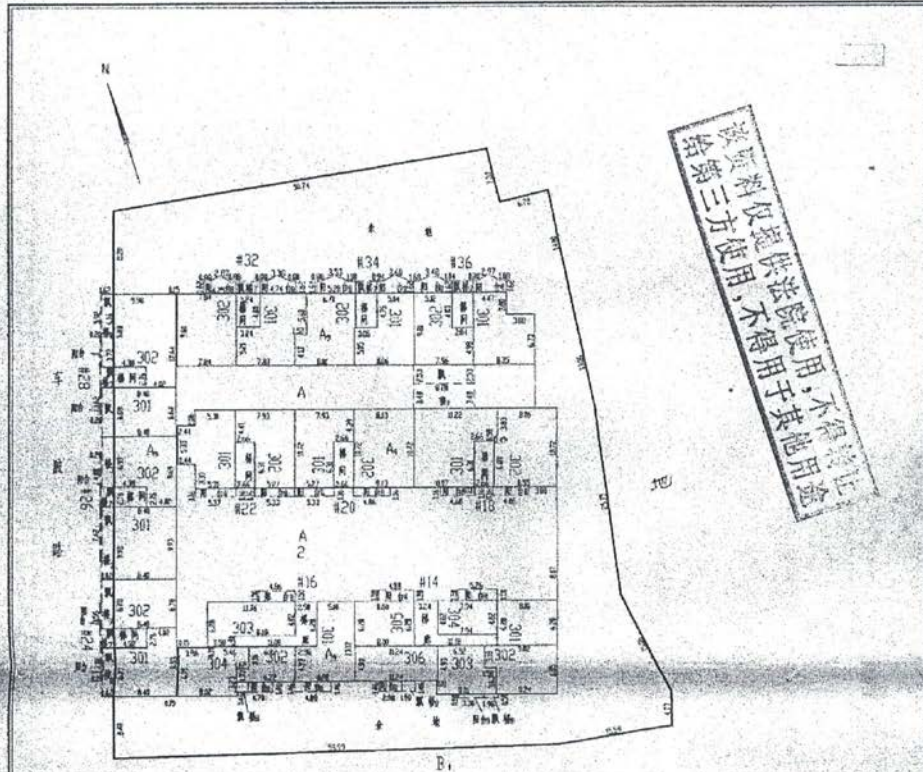
附件：测字 S2755 号 2-3 层查丈原图

广州市规划和自然资源局

2022年7月25日
业务专用章

广州市房地产查丈原图

测字: S2755



比例尺: 1:500		申请人:	
图例	数字化地籍图 2501图	2幅	2地号
地籍图	编制地籍图	图幅	地号
宗地面积	宗地面积	宗地面积	宗地面积
行政区: 天河区	现状: 车路路	宗地号: 112-36	宗地号: 112-36
申请人(单位): 天河区房地产开发总公司	199年	宗地号: 112-36	宗地号: 112-36
查丈人意见	已有宗图	四至境界归属	
		规格	占有
		东	24 自
		南	24 自
审量人意见	详批宗图	西	24 自
		北	24 自
		宗地号	2278.8856
		总建筑面积	21590.1746
1998年7月6日		卢德杰	

查丈日期 面积 宗地号 宗地号 广州市房地产测绘所绘制

广州市预售房地产交易登记情况表

制表单位：广州市房地产交易登记中心

预售契约(合同)：98000371

法院名称：

联系人

电话

房产地址	天河区车陂路以东大墩东地段鸿发广场C幢22号301房				
预售人(开发商)	广州市天河区房地产开发总公司			预售证号	980005
预购人(单位)			占有部份	联系地址、电话	
广州开发区通达贸易公司天河分公司			全部;		
结构	钢筋混凝土结构			使用性质	住宅
总层数	9	单元层高	3	建筑面积	84.71平方米
成交价格	381195元	交易货币	人民币	付款方式	一次性付款
签约日期	1998-6-5			交楼日期	1998-6-5
登记日期	1998-6-24			已预征契税	57180元
过户情况	未过户			登记字号	
转让记录					
登记日期	转让面积(平方米)	转让价格(元)	受让人		
备注					
其他注记					
*1: 【 】					

电脑查询员：568

校对员：

查询日期：2019-06-05

- 备注： 1、此件反映的是查询当时预售房地产登记情况；
2、抵押登记情况请结合登记业务系统或档案查册系统的登记情况作参考。
- 说明： 此件仅作预售房地产当前交易登记情况参考，不作其他证明。