

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市花都区广花六路7号604房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年07月04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【广州市花都区广花六路7号604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04日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：423.24平米

单位面积价值：17554元/平米

参考财产价值：7429555.00 元（柒佰肆拾贰万玖仟伍佰伍拾伍元整）

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

广州市花都区广花六路7号604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：423.24平米

单位面积价值：17554元/平米

标的物价值总额：7429555.00 元（柒佰肆拾贰万玖仟伍佰伍拾伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市花都区广花六路7号604房产
地址	广东 广州
小区名称	雅图奥园
建筑面积	423.24平米
户型	一室-厅-卫
朝向	东
楼层	6/7
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	旧国光厂(公交站)：703路;706路;夜87路;新雅至太成;花8路;花8路定班车;花都29路; 花都美居中心站(公交站)：702路;天河线;花21路;花21路夜班; 东雅图酒店站(公交站)：703路;706路;825路;夜87路; 东雅图酒家(公交站)：花8路;花8路定班车;花都29路; 雅瑶环卫站(公交站)：825路;花73路;
学校	花执·灵格风中英文学校：雅瑶镇广花路168号; 崇文学校：雅瑶镇岑境东路1号; 广东省技师学院：雅源南路与镇前路交叉口东南80米; 雅瑶小学：雅瑶镇英才路28号; 花都区阳光中英文学校：聚福西路22;

医院	雅瑶社区卫生服务中心：雅源中路82号；
银行	中国农业银行24小时自助银行：雅源南路广东省技师学院(广州校区)； 中国农业银行(广州花都雅源中路支行)：雅源中路12号； 广州农商银行(雅瑶支行)：雅源路15；
超市	好又多连锁超市(雅源南路店)：雅源南路18号； 家乐通(花都维也纳分店)：新雅街源南路68号第一层酒店自编102号； 广溢隆好又多·连锁超市：雅源南路66号； 车厘子便利店：新雅街雅源南路71号； 佳佳百货(雅源路店)：雅瑶镇雅源南路57号；
商场	雅瑶广场：雅源南路68号； 新嘉兴商场：雅瑶镇雅新西路23号；
幼儿园	雅图实验幼儿园：雅瑶镇雅源南路58号； 广州市花都区雅瑶镇中心幼儿园：雅瑶镇雅居委会瑶西路72号； 雅馨幼儿园：新雅街仲华路5号旧村牌坊； 花都区新雅街中心幼儿园：新雅街中心幼儿园西南门旁；
药店	广州金芝中药饮片有限公司：雅瑶镇雅源南路58号； 雅健药店：雅源中路74号；
公园	消防主题公园：消防主题公园(雅源南路南100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

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07月04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

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 00523 号

广东国际拍卖有限公司：

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 1267 号申请执行人中国工商银行股份有限公司广州环城支行与被执行人江丽燕执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人江丽燕名下位于广州市花都区广花六路 7 号 604 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

二〇二二年七月四日

联系人：杨法官

电 话：83008096

十一、附件二

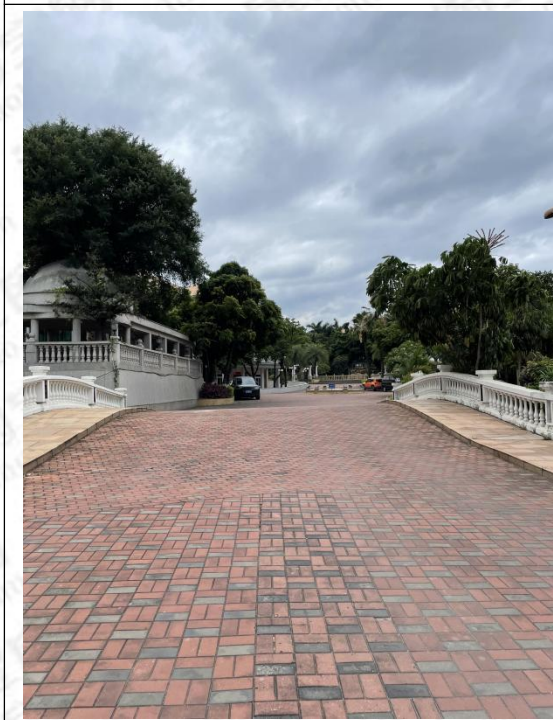
1、评估对象照片



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

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440114006004GB00013F00010007

坐落:广州市花都区广花六路7号604房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号:花房0617173	权属状态:现势
不动产权证书号:粤(2017)广州市不动产权第08258843号	
权利类型:国有建设用地使用权/房屋所有权	面积:423.24平方米
权利性质:出让	不动产使用年限:70年
不动产使用期限(起始):2003-11-21	不动产使用期限(终止):2073-11-20
登记时间:2017-07-13	注销时间:

宗地状况	宗地代码:440114006004GB00013	
	宗地面积:2331.6	用途:城镇住宅用地/其他商服用地
	宗地四至-东:道路	宗地四至-南:道路
	宗地四至-西:道路	宗地四至-北:道路
	等级:七类	价格:0万元
	权利设定方式:地表	容积率:/
	建筑密度:0	建筑限高:0

房地状况	登记类型:房地产变更登记	登记原因:房地产变更登记
	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: /2331.6平方米	幢占地面积/建基面积:2325.62平方米
	建筑面积:423.24平方米	专有建筑面积:352.5900平方米
	分摊建筑面积:70.6500平方米	总层数:7
	所在层:6	房屋性质:商品房
	竣工时间:2012-6-1	房地产交易价格:275.11万元



权利人登记信息		
不动产权证书号:粤(2017)广州市不动产权第08258843号		
权利人:江丽燕	占有部分:全部	共有方式:单独所有
证件种类:身份证	证件号: 440111198211130984	性别: 国家/地区:中国
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:UE00003017 校对对: 查册时间:2022-01-28 09:23:17

申请人:广州市白云区人民法院(2022)云法介字0078065 查询目的:办案查

册流水号:20220128XJ9B

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:440114006004GB00013F00010007

坐落:广州市花都区广花六路7号604房

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*根据穗府办函[2017]65号文,该房屋须取得《不动产权证书》满2年后方可转让或办理析产手续

其他附记信息:

地号:0129005-2

档案号:HD-H1-商Z-003195

土地使用年限:70年

备注:根据穗府办函[2017]65号文,该房屋须取得《不动产权证书》满2年后方可转让或办理析产手续

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 广州环城支行	权属状态	现势
抵押人	江丽燕	抵押方式	不动产登记资料 查询专用章 最高额抵押 -5
抵押范围(权利部位)			
权利面积	423.24平方米	权利价值	
登记时间	2019-05-06	债权数额	670.087438万元
抵押设立时间	2019-05-06	存续期限	
债务履行起始时间	2019-05-06	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	他证登记字号 0221658
不动产登记证明号/他项 证号	粤(2019)广州市不动产证明 第08206222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:UE00003017 校对入: 查册时间:2022-01-28 09:23:17

申请人:广州市白云区人民法院(2022)云法介字0078065 查询目的:办案 查

册流水号:20220128XJ9B

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：440114006004GB00013F00010007

坐落：广州市花都区广花六路7号604房

查封登记信息			
查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2020 花限 029579	查封登记时间	2020-11-05
查封类型	查封	查封文件	协执通知书、裁定书
查封文号	(2020)粤 0114 执保 1978 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	2020-11-05	查封结束时间	2023-11-04
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	22 登记 03012012	查封登记时间	2022-01-26
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	(2022) 粤 0111 执 1267 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计三年。		



查封登记信息			
查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 03012242	查封登记时间	2022-01-26
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	(2022) 粤 0114 执保 201 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	

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：UE00003017 校对对： 查册时间：2022-01-28 09:23:17

申请人：广州市白云区人民法院 (2022) 云法介字 0078065 查询目的：办案 查

册流水号：20220128XJ9B

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：440114006004GB00013F00010007

坐落：广州市花都区广花六路7号604房

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计三年。		

本案没有异议登记信息数据！
本案没有来函附注数据！

0220128sYBa3Y380794

0220128sYBa3Y380794



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：UE00003017 校对人对： 查册时间：2022-01-28 09:23:17

申请人：广州市白云区人民法院（2022）云法介字0078065 查询目的：办案 查

册流水号：20220128XJ9B

查询内容：登记 抵押 查封

100022836

房地产分户图

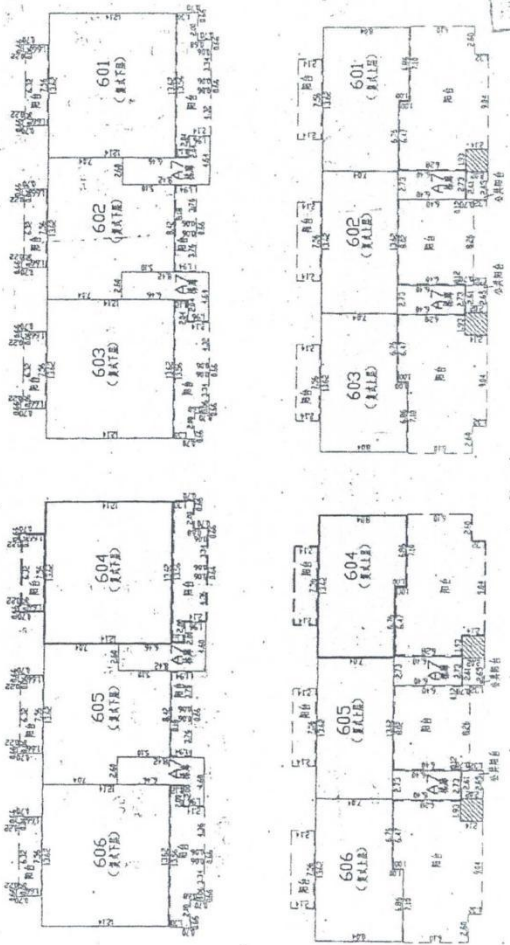
不动单元号
440114006004
GB00013
F00010007



幢号	根据制广花六路7号(604)		图幅地号	—	
用地面积	建筑主体结构	A	套内建筑面积	352.59m ²	其中
建筑面积	2325.62m ²	7	共有分摊面积	70.65m ²	封闭阳台 0.00m ²
栋总建筑面积	10611.65m ²	所在层次	6-7	单元总建筑面积 168.99m ²	

广州市规划和自然资源局
行政受理专用章
(花六-5)

测绘资料专用章
广州市规划和自然资源局



1. 图中所有尺寸均以米为单位。
2. 图中所有尺寸均以1:500比例尺为准，不作为法律依据。

1:500

宗地编号: 129005-2

单位名称: 广州市雅图房地产开发有限公司

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	422344.656012503	584318.497596754	91.61
J2	422321.851703789	584407.223199132	25.42
J3	422346.4708063	584413.571093809	91.66
J4	422369.326803418	584324.804308347	25.46
J1	422344.656012503	584318.497596754	
S=2331.60平方米			合3.497亩



绘图日期: 2012年07月27日

1:500

绘图员: 王豪

审核日期:

审核员:

52