

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市白云区花韵街3号404房

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年08月18日

目录

致询价方说明 2

网络询价报告 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【广州市白云区花韵街3号404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08月18日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：89.61平米

单位面积价值：36407元/平米

参考财产价值：3262431.00 元（叁佰贰拾陆万贰仟肆佰叁拾壹元整）

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

广州市白云区花韵街3号404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：89.61平米

单位面积价值：36407元/平米

标的物价值总额：3262431.00 元（叁佰贰拾陆万贰仟肆佰叁拾壹元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市白云区花韵街3号404房
地址	广东 广州 白云区
小区名称	保利·紫薇花园
建筑面积	89.61平米
户型	一室-厅-卫
朝向	东北
楼层	4/21
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	南航新村(地铁站)：(在建)12号线； 马务(地铁站)：(在建)14号线二期；
公交车站	大埔东街(公交站)：426路环线； 松柏路中(公交站)：426路环线； 汇侨路总站(公交站)：426路环线； 汇侨路(公交站)：743路;807A路;980路环线;夜75路； 汇侨新城总站(公交站)：244A路;278路;538路;980路环线;夜75路;汇侨新城-珠江新城地铁站；
学校	单影空中舞蹈进修学院：黄沙岗东1街1号； 汇侨第一小学(汇侨校区)：汇侨路9号； 汇侨第一小学小坪校区：小坪中路45号； 广州市白云中学(初中部)：汇侨一街2号； 汇侨第一小学(纵横滨城校区)：棠乐路56号；

医院	和谐医院：马务大街9号； 新市街棠涌社区卫生服务站：新市街棠涌三社李家大巷1号杰智幼儿园附近；
银行	中国银行(广州新市支行)：汇侨新城汇侨中路28号； 中国银行24小时自助银行(新市支行)：汇侨新城汇侨中路28号； 平安银行(广州汇侨新城社区支行)：街道汇侨中路28-32号101铺； 广州银行24小时自助银行：汇侨新城东区西南2门西北80米； 广州银行(广州汇侨路支行)：汇侨路41号113铺；
超市	美宜佳(小棠路店)：小棠路保利紫薇花园-北区； 五叔生鲜(白云保利紫薇花园店)：[]； 胖胖便利店(黄沙岗店)：新市街道汇桥路紫薇花园三栋8号铺； 天福(新市汇侨店)：新市镇汇侨中路29号102铺(1552)； 潮州烟酒便利店：小棠路与大埔北街交叉口西北60米；
商场	佳如百货商场：新市黄沙岗门楼东一巷2号； 金国广场：黄石西路428号； 汇侨商业城：汇侨新城汇侨路19号； 永盛购物商场(大埔连锁分店)：大埔北街60号； 汇侨商业街：汇侨新城汇侨路19号；
幼儿园	白云区新市第一幼儿园：汇侨紫薇花园花韵街5号； 爱尔贝早教中心(汇侨新城)：新市街汇桥新城南区9栋一楼； 巧苗幼儿园：大埔北街； 黄沙岗幼儿园：新市街棠乐路佳园街38号； 新市街中心幼儿园：汇侨新城二街1号；
药店	金和堂医药：新市镇大埔村九社商业楼； 大参林(新市佳园店)：新市镇汇侨中路13-29号卫生院首层01号商铺； 海王星辰健康药房汇侨新城店：新市镇汇侨中路14-26号103铺； 金康药房(桐君阁店)：大埔东约九巷1号； 善和堂药业连锁(黄石分店)：新市黄沙岗新马路1号壹号铺；
公园	黄沙岗公园：黄沙岗大街24号； 谢家公园：棠涌谢家中街12号百顺公寓b栋； 榕苑(小坪西路)：小坪西路44号； 棠涌公园(不对外开放)：新市街由庚里二横8号； 李家公园：大埔东约街东侧；
健身	YING'S瑜伽·普拉提(汇侨新城店)：汇侨路53号欧PARK时空三楼； PP健身空间(汇侨店)：汇侨路105号汇侨新城欧派时空四楼； 乐刻健身(白云百胜商业店)：棠乐路4号百胜商业楼； kk健身俱乐部：棠乐路佳园街纵横缤城一楼； 韦力健身：棠乐路15号海拓创展中心2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

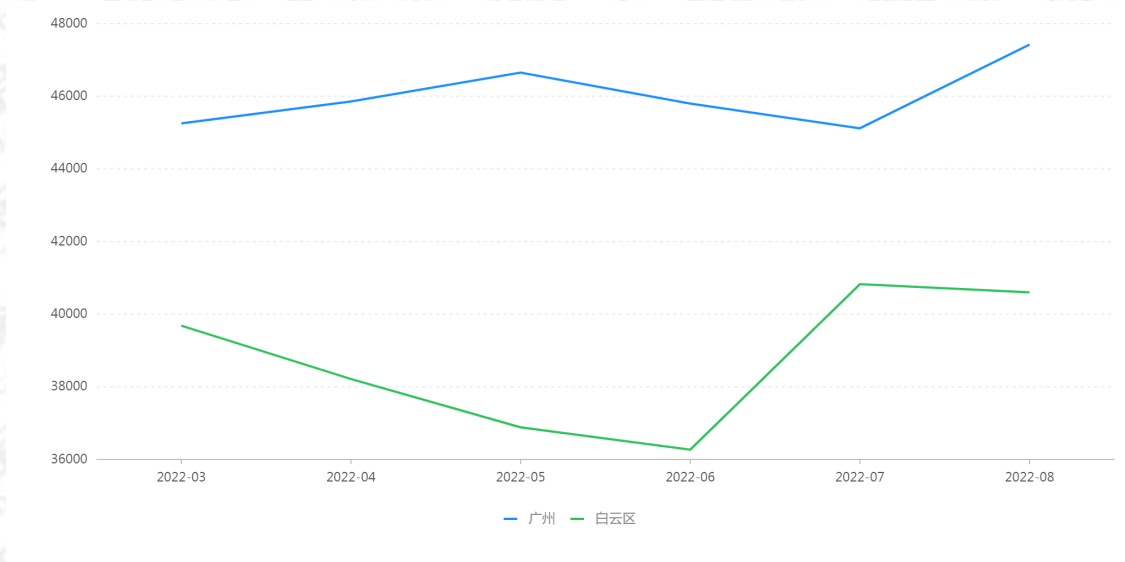
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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08月18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。



2022年08月18日

广州市白云区人民法院
大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00684 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执恢 415 号申请执行人徐洁与被执行人江才执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人江才名下位于广州市白云区花韵街 3 号 404 房产进行市价查询。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。

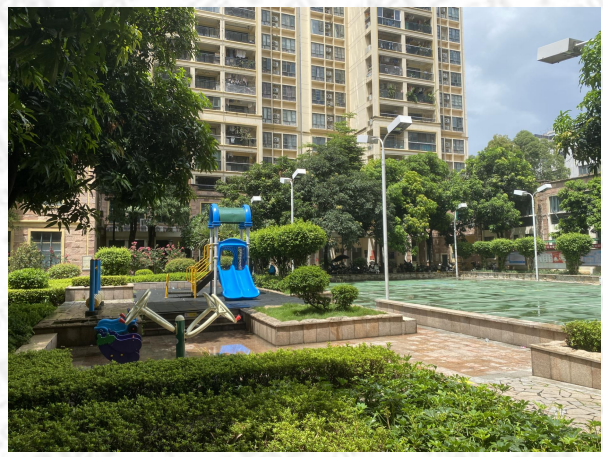

广州市白云区人民法院
二〇二二年八月十七日

联系人: 杨法官
电 话: 83008096

评估对象图片



小区门口



小区环境



行政门牌



入户门口



楼宇外观



楼宇入口

十一、附件二

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:

坐落:白云区花韵街3号404房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 10304252	权属状态: 现势
不动产权证号: 1020035001	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 89.613 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): 2006-06-23	不动产使用期限(终止): 2076-06-23
登记时间: 2012-03-31	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111008003GB00196	
	宗地面积: 29828.67	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 地块一: 规划路; 地块二: 规划路; 地块三: 规划路	宗地四至-南: 地块一: 大埔东街; 地块二: 大埔东街; 地块三: 大埔东街
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 规划路; 地块三: 规划路	宗地四至-北: 地块一: 4207 图 15 幅 42 地号; 地块二: 4207 图 15 幅 42 地号; 地块三: 4207 图 15 幅 42 地号
	等级:	价格: 2570.9945 万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 2.3
	建筑密度:	建筑限高: 31.5

房地状况	登记类型: 转移登记	登记原因: 购买
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)
	土地使用面积/(共)用地面积: /619.614 平方米	幢占地面积/建基面积: 568.599 平方米 /
	建筑面积: 89.613 平方米	专有建筑面积: 74.7592 平方米
	分摊建筑面积: 14.8538 平方米	总层数: 21
	所在层: 4	房屋性质: 其它
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 1020035001		
权利人: 江才	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有

说明: 不动产登记资料

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: UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入: 注册时间: 2022-08-11 09:45:44
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: 20220811H5GE
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:

坐落:白云区花韵街3号404房

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:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2006年6月23日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

*2019年09月25日江才;招商银行股份有限公司广州分行申请涂销抵押(房产证和购房合同),2019登记字1461945号存案。

*2019年09月26日核准登记,2019登记字1461945号存案。

*2019年09月27日江友娟申请转移或交换(二手房免勘),2019登记字10332537号存案。

*2019年10月11日江才申请撤回登记,2019登记字10332537号存案。

*本房屋已购买白云区紫薇一街2号负一层B1327号车位并于2019年7月5日以19登记字10323594号办理登记。

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		查封登记时间	2019-09-30
查封类型	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	(2019)粤0111执保2046号,(2019)粤0111民初27886号.	查封期限(月)	
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	2019-09-30	查封结束时间	2022-09-29
附记	查封该业		

说明: 不动产登记资料

1. 本表信息作为产档情况证明,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: UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入: 查册时间: 2022-08-11 09:45:44

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: 20220811H5GE

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：

坐落：白云区花韵街3号404房

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！

20220811IsX4pp024491

20220811IsX4pp024491



说明：不动产登记资料查询，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“广州市不动产登记”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：UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入： 查册时间：2022-08-11 09:45:44
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：20220811H5GE
查询内容：登记 抵押 查封