

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：广州市荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房

询价方：广州市白云区人民法院

询价日期：2022年09月07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【广州市荔湾区中山八路南岸铁路边7号601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07日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：46.84平米

单位面积价值：29757元/平米

参考财产价值：1393818.00 元（壹佰叁拾玖万叁仟捌佰壹拾捌元整）

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

广州市荔湾区中山八路南岸铁路边7号601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：46.84平米

单位面积价值：29757元/平米

标的物价值总额：1393818.00 元（壹佰叁拾玖万叁仟捌佰壹拾捌元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房
地址	广东 广州 荔湾区
小区名称	顺景楼(荔湾)
建筑面积	46.84平米
户型	两室一厅一卫
朝向	西
楼层	6/10
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	坦尾(地铁站)：5号线;6号线;
公交车站	桥中总站(公交站)：19路;994路;夜44路; 桥中中路南(公交站)：(停运)高峰快线69路;25路;261路;416路;555路;783路;832路;994路;夜95路;夜99路; 大坦沙充电站总站(公交站)：832路; 双桥公园(公交站)：128路;广医一院(大坦沙)-广医一院(靖海路); 桥中(公交站)：124路;193路;19路;207路;233路;34路;52路;61路;783路;839路;994路;佛279路;夜11路;夜127路;夜27路;夜33路;夜69路;广123路;广132路白天鹅花园循环线;广205路;广260路;广286路;广夜58路;白天鹅花园-滘口客运站;绿地香树花城总站-桥中;高峰快线52路;高峰快线57路;
学校	广州市第一中学双桥学校：裕福街33号(坦尾地铁站F口步行350米); XRCG学院(广州总校区)：西郊商务中心北塔1001; 江洲学校：西海南路35号;

	江州小学：西海南路35号； 沙面小学(大坦沙校区)：规划一路与东海南路交叉口南100米；
医院	珠岛花园社区卫生服务站：珠岛花园5栋首层； 广州医科大学附属第一医院(大坦沙院区)：桥中中路28号； 荔湾区桥中街社区卫生服务中心：桥中南路53-57号；
银行	中国工商银行24小时自助银行(广州珠岛花园支行)：珠岛花园A栋首层108号； 中国工商银行(珠岛花园支行)：广安路珠岛花园A栋首层108号； 广州农商银行24小时自助银行(河沙支行)：桥中北路1号C108铺(河沙地铁站B口步行170米)； 广州农商银行(河沙支行)：桥中北路育贤路口(河沙地铁站B口步行180米)；
超市	大乐汇生活超市：西兴围街32号B17(坦尾地铁站D口步行200米)； 锦桥烟酒行：双桥北路78号(坦尾地铁站D口步行110米)； 锦桥生活超市：桥中中路金半岛酒店旁(坦尾地铁站B口旁)； 优品生鲜超市：印月街与桥中中路辅路交叉口西220米； 超惠超市(花语分店)：印月街3号127号(坦尾地铁站D口步行270米)；
商场	德威堡广场：桥中南路4号(坦尾地铁站I口步行210米)； 乐家商场(坦尾东街)：坦尾东街79号； 都得利广场：河沙桥中北路2-4号(河沙地铁站B口步行230米)；
幼儿园	荔湾区学腾幼儿园：悦品四街7号； 珠岛幼儿园：东海南路39号珠岛花园； 小太阳幼儿园(坦尾中街)：坦尾中街97-103；
药店	民众医药连锁药房(坦尾店)：印月67号、69号(坦尾地铁站D口步行250米)； 健芝岛大药房(印月分店)：花语水岸东北门旁(坦尾地铁站D口步行300米)； 济帆医药(荔湾分店)：印月街9号123(坦尾地铁站D口步行360米)； 柏恩医药智慧药房：印月街16号105铺； 大参林(悦江上品店)：悦品四街3号106-107铺；
公园	双桥公园：坦尾路1号(坦尾地铁站I口步行160米)；
健身	猩猩船长健身工作室(花语水岸店)：花语水岸印月街4号105(坦尾地铁站D口步行370米)； Burning柏宁健身工作室：印月街3号104铺(坦尾地铁站D口步行390米)； 击掌体育汇：西兴围街77号(坦尾地铁站D口步行440米)； 半小时健身珠岛店：东海南路39号13栋南向16铺；

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

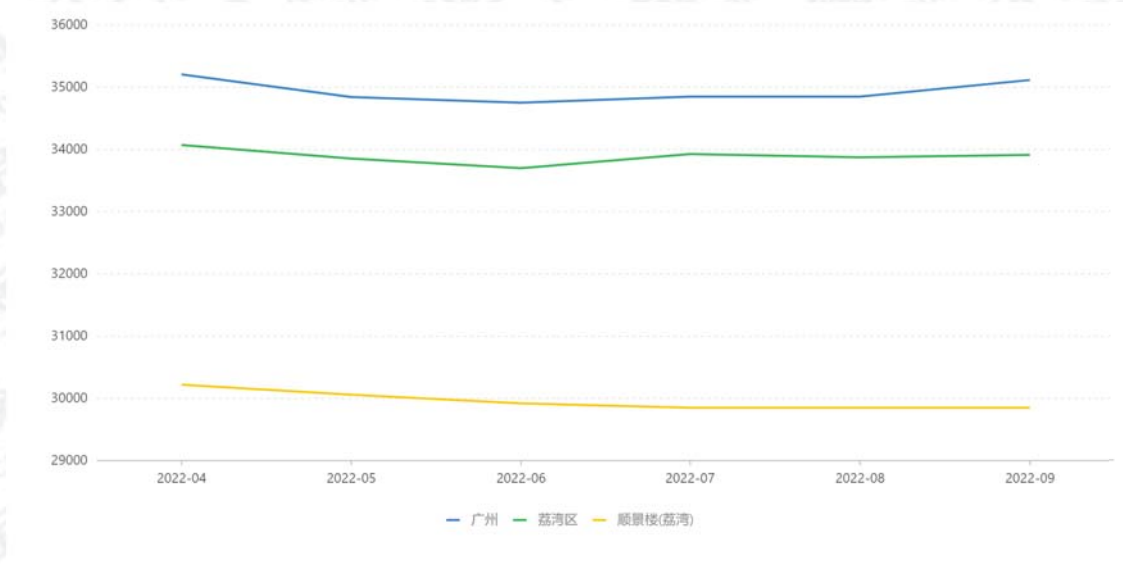
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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09月07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

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 00752 号

杭州易槌科技有限公司：

本院立案执行的（2022）粤 0111 执恢 268 号申请执行人中国农业银行股份有限公司广州白云支行与被执行人叶丽妹、谭智毅执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人叶丽妹名下位于广州市荔湾区中山八路南岸铁路边 7 号 601 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，并出具房产的询价建议书。



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



电梯情况



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

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440103010003GB00753F00010082

坐落:荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2017 登记 6024305	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第 05200019 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 46.8387 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): 2003-05-06	不动产使用期限(终止): 2073-05-06
登记时间: 2018-01-02	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440103010003GB01053	
	宗地面积: 5943	用途: 社员住宅(包括落实安置华侨房)
	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: 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: /1281.92 平方米	幢占地面积/建基面积: 1281.920 平方米 /1281.9200 平方米
	建筑面积: 46.8387 平方米	专有建筑面积: 35.7486 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 10
	所在层:	房屋性质: 其它
	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 05200019 号		
权利人: 叶丽妹	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式:		

本案没有居住权登记信息数据!

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: 查册时间: 2022-08-08 10:00:17

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: 20220808MOXT

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：440103010003GB00753F00010082

坐落：荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房

登记附记：
*此共用土地面积由权属人共同使用。 *已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从2003年05月06日起。 *根据穗府办函[2017]65号文，该房屋须满2年后方可转让或办理析产手续，从2018年01月02日起。
*2019年04月18日核准登记，2019登记字9006825号(中山八路南岸铁路边7号601房)存案。(已核准登记)
*2019年04月18日叶丽妹，李宁申请持房产证抵押(含涂销再抵押)，2019登记字9006825号存案。(二次抵押)

本案没有其他附记数据！

查册附注信息：
办案状态：否

抵押权登记信息			
抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州白云支行	权属状态	现势
抵押人	叶丽妹	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	46.84平方米	权利价值	
登记时间	2018-01-02	债权数额	人民币85万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2017-11-30	债务履行结束时间	2046-11-30
注销时间		他项案号	2017登记6024305
不动产登记证明号/他项证号	粤(2018)广州市不动产证明第05200009号	注销案号	
附记			

抵押权登记信息			
抵押权人	李宁	权属状态	现势
抵押人	叶丽妹	抵押方式	一般抵押

说明：不动产登记资料
1. 本表信息作为查询证明，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：2022-08-08 10:00:17
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：20220808MOXT
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：440103010003GB00753F00010082

坐落：荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房

抵押范围（权利部位）	全部（二次抵押）		
权利面积	46.8387平方米	权利价值	
登记时间	2019-04-18	债权数额	人民币30万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2019-04-18	债务履行结束时间	2021-04-17
注销时间		他项案号	2019登记9006825
不动产登记证明号/他项证号	粤(2019)广州市不动产证明第02202853号	注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-07-31
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,民事裁定书一份
查封文号	(2020)粤0106执保2824号,(2020)粤0106民初8549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	2020-08-07	查封结束时间	2023-08-06
附记	查封该业(已查封的作轮候查封).查封期限从2020年7月31日至2023年7月30日止(轮候查封的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	2020-09-15
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	(2020)粤0111执保2253	查封期限(月)	36

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: UE1jBQetSybz0JHRYI 校对对: 查册时间: 2022-08-08 10:00:17

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: 20220808MOXT

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：440103010003GB00753F00010082

坐落：荔湾区中山八路南岸铁路边7号601房

	号, (2020) 粤 0111 民初 25157 号.		
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算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01045465	查封登记时间	2021-03-12
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	(2021) 粤 0106 执 2197 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.		

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: 不动产登记资料查询证明, 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: 2022-08-08 10:00:17
中请人: 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: 20220808MOXT
查询内容: 登记 抵押 查封

复制自[2017登记字6024305号档案 复制人:白云法院 杨泽林 方国雄 穗云法执148、149号 复制时间:2022-08-08 13:22

复印件

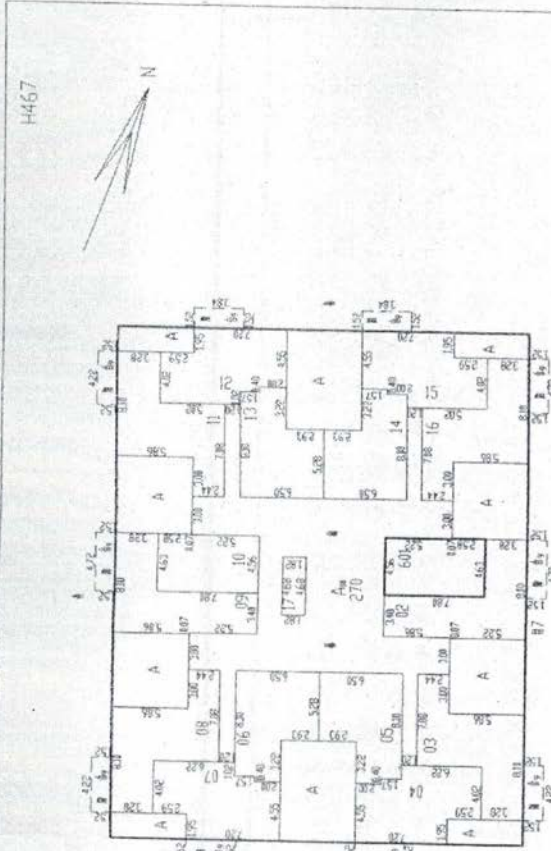
不动产单元号
440103010003
GB00753
F00010082



房地产平面图

测字: 120825161

H4657



比例尺: 1:400

图 2110 卷 14 册号 270

字 号

建筑种类	用途:	1281.9200	幢号:	7
层数面积	建筑面积:	1281.9200	幢号:	
(m ²)	总建筑面积:	10680.6128	幢号:	601

面积

断墙

9.9232

1957年10月7日

35.7486

46.8387

登记所附图转给复印专用章

自然资源局

