

# 阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市天河区花城大道53号B355车位

询价方： 广州市越秀区人民法院

询价日期： 2022年02月22日

出具日期： 2022年02月23日

案件号： （2021）粤0104执28421号

询价字号： （2022）询02第3005号

# 目录

---

致询价方说明.....	1
网络询价报告建议书.....	2
一、标的物名称.....	2
二、询价方.....	2
三、询价目的.....	2
四、询价结果.....	2
五、询价对象.....	2
六、价值调查.....	4
七、询价价值时点.....	4
八、系统原理与算法说明.....	4
九、声明.....	4
十、附件1.....	6
十一、附件2.....	7

## 致询价方说明

尊敬的广州市越秀区人民法院：

您好！您所询价的标的物【广州市天河区花城大道53号B355车位的房产】，阿里拍卖系统根据您的标的物信息，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02月22日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：12.10平米

单位面积价值：39650元/平米

参考财产价值：479765.00 元（肆拾柒万玖仟柒佰陆拾伍元整）

询价评字号：（2022）询02第3005号

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您的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

广州市天河区花城大道53号B355车位

## 二、询价方

广州市越秀区人民法院

## 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：12.10平方米

单位面积价值：39650元/平米

参考财产价值：479765.00 元（肆拾柒万玖仟柒佰陆拾伍元整）

询价评字号：（2022）询02第3005号

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	广州市天河区花城大道53号B355车位
地址	广东 广州
小区名称	高德公馆
建筑面积	12.10平米
楼层	-3/45
建成年代	-
房屋性质	车位
房屋现状	有人租用

注：以上数据来自于询价方输入

### 2、周边配套详情

学校	体育东路小学：兴国路体育东路小学兴国学校； 体育东路小学兴国学校：兴国路26号； 天河中学(花城校区)：猎德大道27号； 广州市天河中学·高中部：华明路与华夏路交叉口西南约140米； 洗村小学：珠江新城海安路4号；
地铁站	猎德(地铁站)：5号线； 花城大道(地铁站)：APM线； 妇儿中心(地铁站)：APM线； 大剧院(地铁站)：APM线； 洗村(地铁站)：(在建)13号线二期；(在建)18号线后通段；18号线；
银行	招商银行(珠江新城支行)：花城大道84号优托邦1层； 招商银行24小时自助银行(珠江新城支行)：花城大道84号优托邦1层； 中国工商银行(高德广场支行)：珠江东路12号高德广场冬广场东门旁；

	<p>中信银行24小时自助银行(高德支行): 花城大道55号;          中信银行(广州高德支行): 花城大道55号;</p>
幼儿园	<p>尚东君御雅苑幼儿园: 珠江新城兴盛路6号;          非凡脑力少儿教育珠心算(珠江新城旗舰校区): 花城大道84号优托邦CBD店3楼311A号;          小小地球(猎德中心店): 花城大道86号优托邦时光F3;          美吉姆高德中心. 第三代旗舰店: 珠江新城高德置地冬广场三楼365铺;          塾唐幼儿园: 兴盛路8号118;</p>
公交车站	<p>洗村路中站(公交站): (停运) 高峰快线68路;11路;18路;20路;230路;293路;45路;550路;583路;669路;886路;夜56路;旅游公交3线;珠江嘉苑-华成路口;金港城至富力中心;          猎德(公交站): (停运) 62A路; (停运) 高峰快线68路; (停运) 高峰快线81路;11路;18路;194路;20路;40路;45路;499路;583路;62路;669路;777路;811路;901A路;90路;光大花园总站-花城广场西总站;同德围泽德花园总站-猎德地铁站;夜109路;夜56路;大塘-高德;旅游公交3线;观光2路;          兴国路(公交站): 811路;夜105路;          猎德东(公交站): (停运) 62A路; (停运) 高峰快线81路;11路;18路;20路;40路;45路;499路;583路;62路;777路;811路;886路;90路;凤凰城路口站-华师附外;华师附外-凤凰城路口站;夜105路;夜109路;夜56路;旅游公交3线;花城广场西总站-芳村西塱总站;观光2路;金港城至富力中心;          猎德地铁站(公交站): 珠江新城夜游线;</p>
药店	<p>坤德药业: 高德置地冬广场写字楼G座2103;          国安大药房(兴盛路店): 兴盛路9号-102;          融泰医药: 珠江新城洗村路11号保利威座南塔1003;          中润医药: 珠江新城洗村路6号凯华国际中心;          嘉信医药: 洗村路5号凯华国际中心30层3007;</p>
公园	<p>艺术公园: 广州大道289号;          海心沙亚运公园: 黄埔大道西74号花城汇北区;</p>
超市	<p>7-ELEVEN(兴盛路2店): 兴盛路6号尚东君御雅苑商场首层自编11号;          泡泡玛特机器人商店(高德置地冬广场): 珠江东路12号高德置地冬广场2F;          精品超市(高德置地广场·冬广场珠江东路店): 珠江新城高德置地冬广场b1层华润bit超市; blt超市: 珠江新城大道路85号高德置地广场冬B1层B106;          喜市多(环球都会店): 花城大道68号环球都会广场首层12号;</p>
健身	<p>伊方瑜伽·普拉提私教工作室: 花城大道55号方圆月岛D栋(高德置地冬广场东门对面);          方圆月岛健身会所: 洗村街道花城大道55号方圆月岛B座三楼空中别墅;          体言普拉提健身(月岛店): 兴盛路27号方圆月岛A栋2402;          普岚运动美学空间(PLANET): 兴国路27号之一101;          源医学·健身: 优托邦西翼309;</p>
医院	<p>洗村街社区卫生服务中心: 兴盛路10号1层和3层;          天河区洗街社区卫生服务中心: 兴盛路隽峰苑二期;          天河区猎德街社区卫生服务中心: 猎德海文路9号;          天河区天河南街社区卫生服务中心: 黄埔大道西179号;</p>
商场	<p>优托邦购物广场: 花城大道88号;          优托邦西翼商场: 花城大道84号;          高德置地广场·冬: 洗村路;          环球都会广场: 花城大道68号; 优托邦东翼商场: 花城大道88号;</p>

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02月22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。

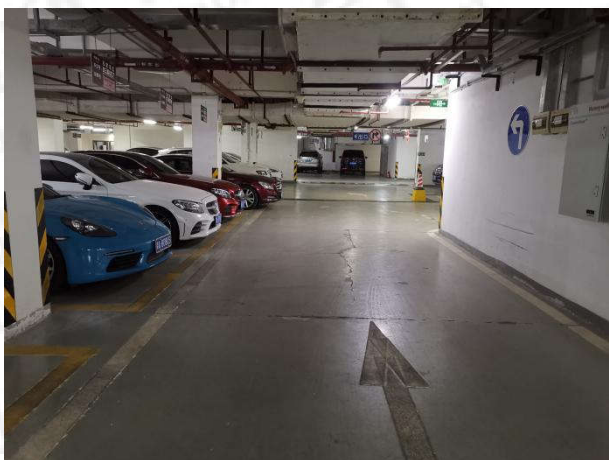
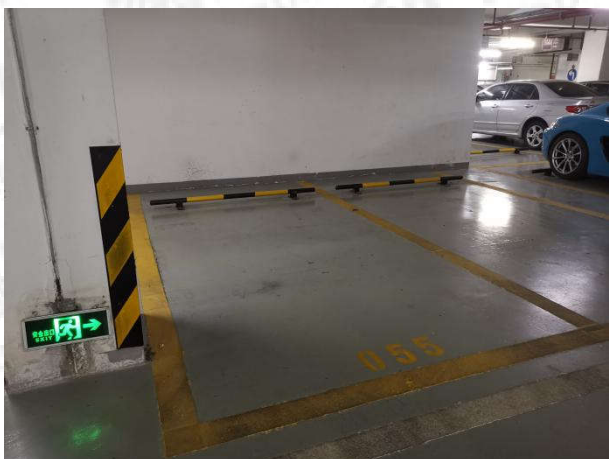
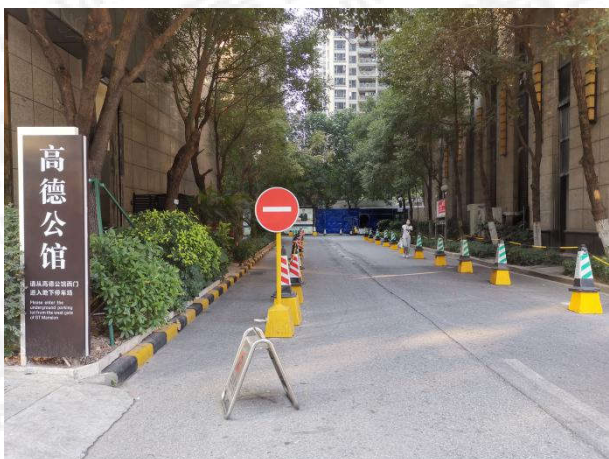


淘宝（中国）软件有限公司  
2022年02月25日



十、附件1

标的物的图片





以下信息均来自委托方

## 广东省广州市越秀区人民法院

### 价格评估委托书

(2021)粤0104执28421号

广东同伦拍拍科技有限公司：

本院立案申请执行人康和百兴资产管理有限公司与被执行人文普忠、魏丽颖，借款合同纠纷一案中，需对位于广州市天河区花城大道53号B355车位，通过网络大数据系统作价格评估。依照《广州市中级人民法院关于执行程序中财产变价处理的若干规定（试行）》第八条、第十一条的规定，请你单位对上述房产进行价格评估，并将书面评估报告一式五份送我院。

广州市越秀区人民法院

二〇二一年十二月九日

办公地址：广州市越秀区寺右北一街三巷一

联系人：陈华、李静敏



联系电话：020-83009527



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440106018003GB00028F00020685

坐落:天河区花城大道 53 号 B355 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2018 登记 1795685	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤 (2018) 广州市不动产权第 00914503 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12.1 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):	不动产使用期限 (终止):
登记时间: 2018-12-10	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106018003GB00028	
	宗地面积: 10480.87	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 珠江新城 G3-4 地块	宗地四至-南: 花城大道
	宗地四至-西: 冼村路	宗地四至-北: 珠江新城 G3-1 地块
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 8.2
	建筑密度: 0.300000011920929	建筑限高:

房地状况	登记类型: 更正登记	登记原因: 其他
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/ (共) 用地面积: /3099.4488 平方米	幢占地面积/建基面积: 3082.465 平方米 /3082.4648 平方米
	建筑面积: 12.1 平方米	专有建筑面积: 12.1000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 45
	所在层: -3	房屋性质: 商品房
	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 00914503 号		
权利人: 文普忠	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
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》。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。地下建筑暂缓征收土地出让金。

说明: 此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。  
 电脑查册人: UE1jBQeiSyaW6yxec8 校对: 马星群 注册时间: 2021-09-30 09:21:23  
 申请人: 广州市越秀区人民法院 钟尉函 穗越法证字 17143、17025 号 查  
 询目的: 办案 查册流水号: 20210930MCL0  
 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: 440106018003GB00028F00020685

坐落: 天河区花城大道 53 号 B355 房

另共有面积: 5830.528 平方米。

## 查册附注信息:

办案状态: 否

## 抵押权登记信息

抵押权人	广东粤财信托有限公司	权属状态	现势
抵押人	文普忠	抵押方式	一般抵押
抵押范围 (权利部位)	全部		
权利面积	12.1 平方米	权利价值	
登记时间	2018-12-10	债权数额	人民币 39 万元
抵押设立时间	2018-11-28	存续期限	
债务履行起始时间	2018-11-28	债务履行结束时间	2019-11-27
注销时间		他项案号	2018 登记 1795685
不动产登记证明号/他项证号	粤 (2018) 广州市不动产证明第 00079240 号	注销案号	
附记			

本案没有查封信息数据!

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: 此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, 不得作为其他用途。给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE1jBQetSyaW6yxec8 校对入: 查册时间: 2021-09-30 14:23:06

申请人: 广州市越秀区人民法院 钟尉函 马星群 穗越法证字 17143、17025 号 查

询目的: 办案 查册流水号: 20210930MCL0

查询内容: 登记 抵押 查封