

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称：广州市花都区紫娇东街1号之一1103房产

询价方：广州市白云区人民法院

询价日期：2022年10月13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

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【广州市花都区紫娇东街1号之一1103房产】【房产】，阿里拍卖系统根据您的提供的标的物信息，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10月13日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：115.76平米

单位面积价值：22814元/平米

参考财产价值：2640949.00 元（贰佰陆拾肆万零玖佰肆拾玖元整）

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

广州市花都区紫娇东街1号之一1103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：115.76平米

单位面积价值：22814元/平米

标的物价值总额：2640949.00 元（贰佰陆拾肆万零玖佰肆拾玖元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市花都区紫娇东街1号之一1103房产
地址	广东 广州 花都区
小区名称	融创天玥
建筑面积	115.76平米
户型	一室-厅-卫
朝向	西北
楼层	11/33
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	石岗二桥(公交站)：花32路;花38路;花6路; 石岗小学(公交站)：花32路;花6路;花76A路;花86路;花城街便民线; 天贵路北(公交站)：19路直达快线;花76A路;花城街便民线; 人民医院新院(公交站)：花25路;花25路短线;花32路;花38路;花6路; 曙光路隧道口(公交站)：花6路;
学校	石岗小学：杜英一路; 一优辅导：平石西路平石小区; 长岗中学：花城街平步大道65号锐峰羽毛球馆; 团结小学：平石小区附近;
医院	广州市花都区花城社区卫生服务中心：叶榕街5-134号; 花都区新雅街团结村卫生分站：商业街南侧;

银行	中国工商银行24小时自助银行(广州花都文旅城支行): 叶榕街3-45号; 中国工商银行(花都文旅城支行): 融创文旅城叶榕街3-45-50号; 中国建设银行(广州融创文旅城支行): 叶榕街5号之77-85号商铺; 中国建设银行24小时自助银行(广州融创文旅城支行): 雪域澜庭A2区东南门南70米;
超市	快乐嘀嗒(融创·天玥店): 花都大道广州融创文旅城雪域华庭-C1区; 融创华府美宜佳(粤25359店): 紫娇东街一号; 如意生鲜(融创·天玥店): 天贵北路广州融创文旅城雪域华庭-C1区; 京东便利店(华府千汇店): 杜英一街1-13号; 量衡烟酒行: 花城街紫娇东街1号之二十三;
商场	融创茂: 凤凰北路63号; 福达广场: 凤凰北路与平步大道交汇处西侧;
幼儿园	花都睿思幼儿园: 平步大道团结村塘口商业街西35号; 广州市花都区花城街中心幼儿园(石岗园区): 葱兰东街6号; 广州市幼儿师范学校附属花都幼儿园(二园区): 广州市幼儿师范学校附属花都幼儿园第二园区西北门旁;
药店	国药医药(花都大道店): 花都大道广州融创文旅城雪域华庭-C1区; 柏芯成大药房融创天瑞分店: 紫娇东街10号; 柏芯成融创雪域华府B3店: 叶榕街1号之七十二七十三; 仁参医药福康分店: 石岗东街感恩苑5栋39铺; 天仁连锁药房(石岗店): 花城街石岗东街团结苑自编117号;
公园	无
健身	维度女子运动塑形: 杜鹃三街叶榕街5-1; 秋风瑜伽空间: 花城街凤凰北路59号之一福达广场2栋9楼; 17+U健身工作室: 融创;

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

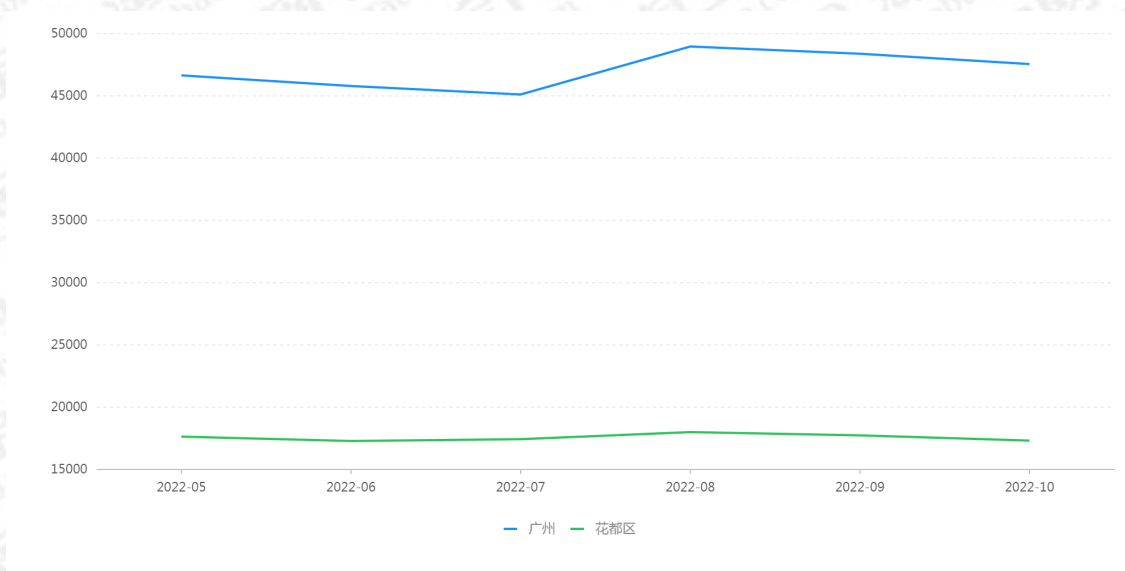
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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10月13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。



广州市白云区人民法院
大数据评估委托函

(2022)粤 0111 委字第 00877 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 3773 号申请执行人中国银行股份有限公司广州白云支行与被执行人王剑执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人王剑名下位于广州市花都区紫娇东街 1 号之一 1103 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
二〇二二年十月十二日

联系人: 杨法官
电 话: 83008096

评估对象图片



小区门口



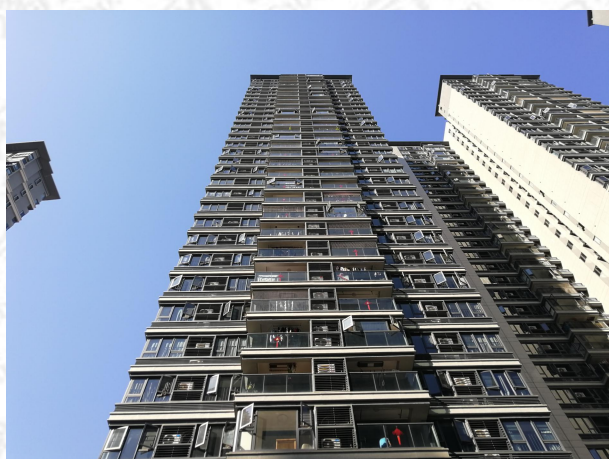
周边环境



内部环境



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:440114002027GB00061F80010039

坐落:广州市花都区紫娇东街1号之一1103房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 21 登记 03083411	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2021)广州市不动产权第 08049932 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 115.7589 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): 2017-01-03	不动产使用期限(终止): 2087-01-02
登记时间: 2021-09-22	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440114002027GB00061	
	宗地面积: 34914.68	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: 广州市花都区人民医院	宗地四至-南: 广州万达文化旅游城投资有限公司
	宗地四至-西: 广州万达文化旅游城投资有限公司	宗地四至-北: 平步大道东
	等级: 七类	价格: 0.0000 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: 首次登记	登记原因: 房屋首次登记(批量)
	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: /	幢占地面积/建基面积: 924.500 平方米 /
	建筑面积: 115.7589 平方米	专有建筑面积: 90.7484 平方米
	分摊建筑面积: 25.0105 平方米	总层数: 33
	所在层: 11	房屋性质: 市场化商品房
	竣工时间: 2020-09-01	房地产交易价格:

权利人登记信息	
不动产权证书号: 粤(2021)广州市不动产权第 08049932 号	
权利人: 广州万达文化旅游城投资有限公司	共有部分: 全部 共有方式: 单独所有
证件种类: 营业执照	性别: 国家/地区: 中华人民共和国

说明: 不动产登记资料

1. 本表信息作为产籍情况证明, 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: UE00003017 校对入: 查册时间: 2022-07-22 09:36:04

申请人: 广州市白云区人民法院(2022)云法介字 0073730 查询目的: 办案 查

册流水号: 20220722F38Z

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:440114002027GB00061F80010039

坐落:广州市花都区紫娇东街1号之一1103房

91440114304721157H	和国
所有权取得方式:自建	

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*建筑区划内道路、绿地属全体业主共有,属城镇公共道路、公共绿地或者明示属于个人绿地的除外,其他业主共有信息以登记簿记载为准

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:否

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	21登记03071212	查封登记时间	2021-08-02
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤0111执保2350号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关		解封登记时间	
解封登记字号		解封文号	
解封文件		查封起始时间	2021-08-02
查封起始时间	2021-08-02	查封结束时间	2024-08-01
附记	查封该业。		

本案没有异议登记信息数据!

预售商品房抵押权预告登记信息

义务人	广州市规划和自然资源局		
建筑面积	115.50	规划用途	住宅

说明:

1.本表信息作为不动产登记证明,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“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 校对对入: 查册时间:2022-07-22 09:36:04

申请人:广州市白云区人民法院(2022)云法介字0073730 查询目的:办案 查册流水号:20220722F382

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:440114002027GB00061F80010039

坐落:广州市花都区紫娇东街1号之一 1103 房

预告登记字号	19 预登 03424199	权属状态	现势
不动产登记证明号	粤(2019)广州市不动产证明第 08035828 号		
登记时间	2019-12-02	注销时间	
土地使用权人	王剑	取得价格/债权数额	173 万元 /
最高债权额		担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
坐落	融创华府 1-4 栋 花城街紫娇东街 1 号之一(融创华府 1 栋) 11 层 1103 房		
附记	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,从取得《不动产权证书》之日起。		

预告登记抵押权利人信息			
不动产权证书号:粤(2019)广州市不动产证明第 08035828 号			
权利人:中国农业银行股份有限公司广州白云支行	占有部分:全部	共有方式:单独所有	
证件种类:营业执照	证件号: 914401018906628815	性别:	国家/地区:
所有权取得方式:			

预售商品房买卖预告登记信息			
义务人	广州万达文化旅游城投资有限公司		
建筑面积	115.56	规划用途	住宅
预告登记字号	19 预登 03424199	权属状态	现势
不动产登记证明号	粤(2019)广州市不动产证明第 08035827 号		
登记时间	2019-12-02	注销时间	
土地使用权人	王剑	取得价格/债权数额	248.3581 万元 /
最高债权额		担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			

说明:

1. 本表信息不作为产权证明,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。

不动产登记资料

查询专用章

电脑查询 440114002027GB00061F80010039

申请人:广州市白云区人

民法院(2022)云法介字

0073730

查询内容:登记 抵押 查封

校对对:

查询目的:办案

注册时间:2022-07-22

09:36:04

查册流水号:

20220722F38Z

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440114002027GB00061F80010039

坐落:广州市花都区紫娇东街1号之一 1103 房

坐落	融创华府1-4栋 花城街紫娇东街1号之一(融创华府1栋) 11层 1103 房
附记	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,从取得《不动产权证书》之日起。

预告登记权利人信息			
不动产权证书号:粤(2019)广州市不动证明第08035827号			
权利人:王剑	占有部分:单独所有	共有方式:单独所有	
证件种类:身份证	证件号: 430623198908298315	性别:男	国家/地区:中华人民共和国
所有权取得方式:			

本案没有来函附注数据!

说明:

1. 本表信息不作为权属证明,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”功能或使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

不动产登记资料
查询专用章

申请人:广州市花都区
人民法院(2022)云法介字
0073730

查询内容:登记 抵押 查封

校对入:

查询目的:办案

注册时间:2022-07-22

09:36:04

注册流水号:
20220722F38Z