

阿里拍卖网络询价报告建议书

标的物名称： 广州市荔湾区光复中路荣业里5号205房产

询价方： 广州市白云区人民法院

询价日期： 2022年09月22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【广州市荔湾区光复中路荣业里5号205房产】【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09月22日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：91.15平米

单位面积价值：28195元/平米

参考财产价值：2569975.00 元（贰佰伍拾陆万玖仟玖佰柒拾伍元整）

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

广州市荔湾区光复中路荣业里5号205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：91.15平米

单位面积价值：28195元/平米

标的物价值总额：2569975.00 元（贰佰伍拾陆万玖仟玖佰柒拾伍元整）

五、询价对象

1、房屋基本信息

标的物名称	广州市荔湾区光复中路荣业里5号205房产
地址	广东 广州 荔湾区
小区名称	荣业里
建筑面积	91.15平米
户型	一室-厅-卫
朝向	北
楼层	2/9
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	河沙(地铁站)：6号线；
公交车站	东海北路中(公交站)：416路;994路； 沙面小学(大坦沙校区)(公交站)：783路； 广东商贸职业学校(公交站)：416路;994路； 东海北路口(公交站)：416路;994路； 桥中北路(公交站)：416路;994路；
学校	河沙小学：桥中河沙东街220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； 广州市第一中学(高中部)：大坦沙岛育贤路30号； 广州市第六十五中学附属小学：增槎路21号； 广州市第一中学(分校区)：桥中街道育贤路30号(河沙地铁站B口步行320米)；

医院	广州医科大学附属第一医院(大坦沙院区): 桥中中路28号; 桥中街河沙社区卫生服务站: 桥中北路广州七橙酒店(河沙地铁站店); 珠岛花园社区卫生服务站: 珠岛花园5栋首层; 南岸街社区卫生服务中心: 南岸路荔港南湾荟文一街23号2楼;
银行	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); 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); 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; 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; 中国民生银行24小时自助银行: 荟文二街荔港南湾;
超市	佳诚超市(恒海东街店): 河沙村福源路21号; 隆兴商行(福源三巷): 福源路9号; 日日惠便利店: 河沙福源路8号; 光明商场: 福源路桥头肉菜市场(河沙地铁站A口步行470米); 佳木百货: 福源路与东海北路交叉口南20米;
商场	嘉嘉商场(福源路店): 桥中河沙福源北巷32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); 东信广场: 桥中北路13-19号(河沙地铁站A口步行280米); 圣地新天地广场: 南岸路45号;
幼儿园	汉字宫幼儿园: 福源路10号; 小天使幼儿园: 中单巷8号(河沙地铁站A口步行400米); 丁丁幼稚园: 河沙西十七巷9号; 河沙幼儿园: 河沙中路35号; 珠岛幼儿园: 东海南路39号珠岛花园;
药店	荣业药房: 福源路51号; 健帮大药房: 福源三巷与福源路交叉口西南60米; 广东尚药房: 桥中河沙福源路25号; 世纪药店(连锁一八八分店): 桥中河沙福源路15号; 中天药店: 河沙福源路8号;
公园	景秀公园: 沙河街东海南路141号景秀公园;
健身	半小时健身珠岛店: 东海南路39号13栋南向16铺; 极炫健身工作室: 荔港南湾会所三楼303; 天域健身工作室(富力半岛花园C区店): 富力半岛花园C1栋-102; 皇玛健身(圣地新天地广场店): 南岸路45号圣地新天地广场F3; HelloFit健身工作室(南岸路店): 南岸路城启大厦1503室;

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

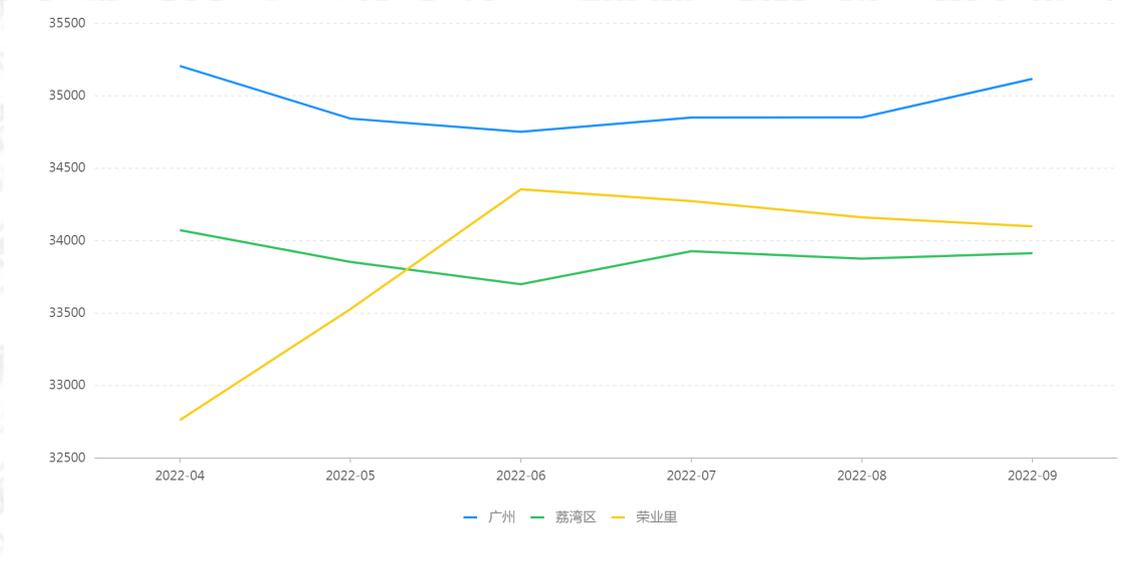
1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

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 00775 号

广东同伦拍拍科技有限公司:

本院立案执行的(2022)粤 0111 执 7683 号申请执行人广州银行股份有限公司白云支行与被执行人邹伯新、严伯芬执行一案,在执行过程中,需依法对被执行人邹伯新名下位于广州市荔湾区光复中路荣业里 5 号 205 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
二〇二二年九月二十二日

联系人: 杨法官
电 话: 83008096

评估对象图片



周边环境



内部环境



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:440103002001GB00391F00010001

坐落:荔湾区光复中路荣业里5号205房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2020 登记 6008992	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2020)广州市不动产权第 05208900 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 91.1456 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1998-09-23	不动产使用期限(终止): 2068-09-22
登记时间: 2020-07-20	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440103002001GB00391	
	宗地面积: 2493	用途: 综合楼
	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: /1726.28 平方米	幢占地面积/建基面积: 1726.277 平方米 /1726.2800 平方米
	建筑面积: 91.1456 平方米	专有建筑面积:
	分摊建筑面积:	总层数: 9
	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(2020)广州市不动产权第 05208900 号		
权利人: 邹伯新	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: 不动产登记资料查询系统, 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: 2022-09-01 10:05:00
 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: 202209011D67
 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: 440103002001GB00391F00010001

坐落: 荔湾区光复中路荣业里5号205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1998年09月23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2020年07月20日起。

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	广州银行股份有限公司白云支行	权属状态	现势
抵押人	邹伯新	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	91.15平方米	权利价值	
登记时间	2020-07-20	债权数额	人民币224万元
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	2020-06-23	债务履行结束时间	2044-08-23
注销时间		他项案号	2020登记6008992
不动产登记证明号/他项证号	粤(2020)广州市不动产证明第05203065号	注销案号	
附记			

抵押权登记信息

抵押权人	萧祖胜	权属状态	现势
抵押人	邹伯新	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	51.46平方米	权利价值	
登记时间	2021-07-08	债权数额	人民币50万元

说明: 不动产登记资料

1. 本表信息作为权属证明, 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 校对对: 查册时间: 2022-09-01 10:05:00

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: 202209011D67

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: 440103002001GB00391F00010001

坐落: 荔湾区光复中路荣业里5号205房

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	是		
抵押设立时间	2021-07-08	存续期限	
债务履行起始时间	2021-07-08	债务履行结束时间	2022-07-07
注销时间		他项案号	21 登记 11007424
不动产登记证明号/他项证号	粤(2021)广州市不动产证明第 06034012 号	注销案号	
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	21 登记 01212451	查封登记时间	2021-09-29
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	(2021)粤 0111 执保 3200 号, (2021)粤 0111 民初 31481 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			
解封文件			
查封起始时间	2021-09-29	查封结束时间	2024-09-28
附记	查封该业。		

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 06031710	查封登记时间	2021-11-02
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书、执行裁定书、民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤 0106 执保 4289 号; (2021)粤 0106 民初 28859 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			
解封文件			
查封起始时间		查封结束时间	
附记			

说明: 不动产登记资料查询专用章

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: 2022-09-01 10:05:00
 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: 202209011D67
 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：440103002001GB00391F00010001

坐落：荔湾区光复中路荣业里5号205房

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

1. 本表信息作为不动产证明，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。

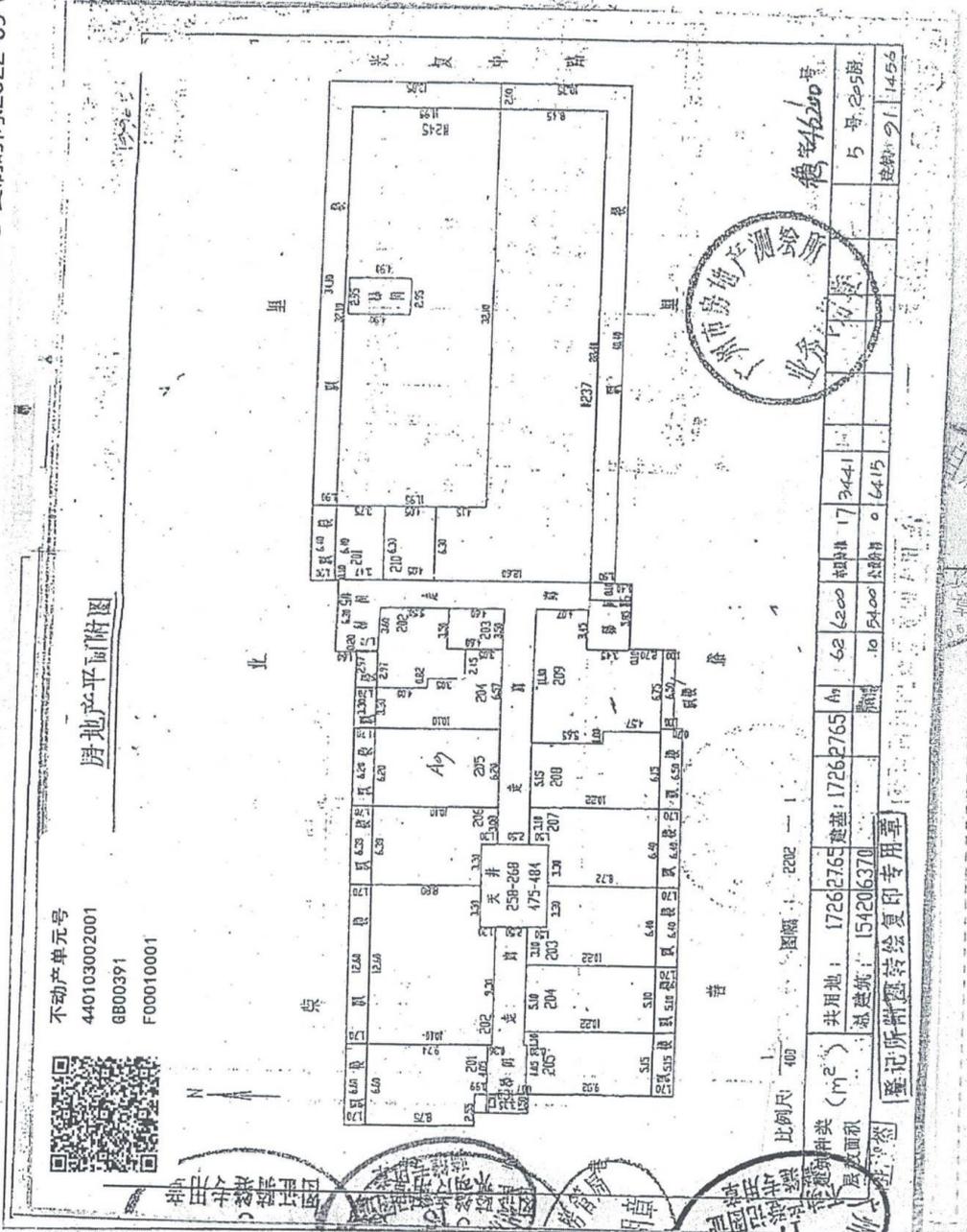
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE1jBQetSybz0JHRYI 校对入： 查册时间：2022-09-01 10:05:00

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：202209011D67

查询内容：登记 抵押 查封

复制自[2020登记字6008992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:2022-09-01 10:18



不动产权单元号
440103002001
6800391
F00010001



房地平面图附图

比例尺 1:400 图幅: 2202 一 1
共用面积: 1726.2765 建设: 1726.2765
房屋面积: 15420.6370
登记所附赠转绘复印专用章



穗字46200号
5号, 2-5层
按转字11455

