

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：番禺区东环街东艺路 26 号金山谷花园 10 栋 2103 房

验证二维码



不动产自然状况登记信息

不动产登记字号：12 登记 02384247	权属状态：现势
不动产权证号：0220111030	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：108.9119 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）：2005-11-02	不动产使用期限（终止）：2075-11-01
登记时间：2013-01-23	注销时间：

房地 状况	登记类型：增量房转移登记	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： 0.0000 平方米/1520.014 平方米	幢占地面积/建基面积：1519.384 平方米 /
	建筑面积：108.9119 平方米	专有建筑面积：87.2611 平方米
	分摊建筑面积：21.6508 平方米	总层数：30
	所在层：21	房屋性质：商品房（空）
	竣工时间：/	房地产成交价格：161.65 万元
土地用途：		

权利人登记信息

不动产权证书号：0220111030		
权利人：何波	占有部分：全部	共有方式：单独所有
证件种类：身份证	证件号：	国家/地区：中国
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：

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：UEEn6EHR1aqyeSwta 校对入： 查册时间：2023-04-19 10:27:52

申请人：广东省佛山市顺德区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：

20230419CC5J

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：番禺区东环街东艺路 26 号金山谷花园 10 栋 2103 房

*已征收国有土地使用权出让金，使用权出让年限从 2005 年 11 月 02 日起计算，住宅用地 70 年，商业用地 40 年，工业用地 50 年，其他用地 50 年。此共用地面积是整幢楼的产权人共同使用。

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	中国建设银行股份有限公司 广州番禺支行	权属状态	现势
抵押人	何波	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	/		
权利面积	108.9119 平方米	权利价值	161.6486 万元
登记时间	2013-01-23	债权数额	人民币 113 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		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	12 登记 02384247
不动产登记证明号/他项 证号	0220049830	注销案号	
附记	/		

查封登记信息

查封机关	佛山市顺德区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 02082774	查封登记时间	2022-06-22 14:59:31
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书一份，附民事裁定书一份
查封文号	(2022) 粤 0606 民初 17933 号	查封期限（月）	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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：UEEn6EHRTaqyeSwta 校对对： 查册时间：2023-04-19 10:27:52

申请人：广东省佛山市顺德区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：

20230419CC5J

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：番禺区东环街东艺路 26 号金山谷花园 10 栋 2103 房

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	2022-06-21	查封结束时间	2025-06-20
附记	查封该业。		

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！



230419nhwyXL182364

230419nhwyXL182364

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：UEEn6EHRIaqyeSwta 校对入： 查册时间：2023-04-19 10:27:52

申请人：广东省佛山市顺德区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：

20230419CC5J

查询内容：登记 抵押 查封

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：c2ac7282a3134b3c872d7f5e2dda1b63

佛山市顺德区人民法院：

贵院在执行高群（申请执行人）与何波（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2023年05月10日委托我平台对何波（所有权人）名下/所有的广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房（财产名称）进行网络询价。现已完成网络询价，具体情况如下：

建筑面积：108.91平方米

单位面积价格：46,689元/M²

参考财产价格：5,084,899元

一、财产基本情况

财产名称	广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房(房产)	面积	108.91M ²
坐落	广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房	户型	4室2厅2卫
所在小区	金山谷花园	建筑朝向	南向
所在楼层	21层	规划用途	10住宅
全部楼层	30层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2023年05月10日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 参考样本

1. 估价案例情况

本案例共采用了53个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	75,801.80元/M ²	最低单价	34,413.70元/M ²	平均单价	51,319.90元/M ²
------	---------------------------	------	---------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称	金山谷国际社区	开发商	招商地产
小区均价	44,601元/M ²	占地面积	833,000M ² [约1249亩]
环比上月	1.13%	建筑面积	
建成年份	2009年	绿化率	40.0%
包含用途	住宅(1800套)	容积率	0.57
建筑类型	多层 高层 别墅	周围交通	番15路, 301路, 番100路, 番13路, 番99路, 广番97路, 番96路, 309路, 番91路, 番1路, 番97路短线
物业公司	招商局物业管理		

(二) 计算方法

房地产估价的常用方法包括比较法、标准价调整法和多元回归分析法等。依照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，自动估价服务将根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对估价方法中的适用性进行分析，选择适当的估价方法。

自动估价方法中根据我国房地产估价标准，和国际估价师学会发布的《自动估价模型标准》(Standard on AVIM)，以及所掌握的房地产市场数据情况，提供的自动估价方法包括比较法、收益法、多元回归分析法、标准价调整法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例交易价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。比较法自动估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。比较法可表述为 $P = SP_C + ADJ_C$ 。其中， P 代表估价对象的市场价值， SP_C 代表可比实例的出售价格； ADJ_C 代表对可比实例的调整价格。

此外，自动估价中引入了标准价调整法和多元回归分析法。这两种方法均通过对范围内被估价房地产进行分组。估价范围包括估价的区域范围和房地产种类。自动估计服务中，标准价调整法主要通过地理加权回归模型实现，多元回归分析法主要采用多元回归模型实现。两种估价模型的理论基础为特征价格理论，回归模型的基本形式可以简述为 $P = \sum \beta \cdot X + C$ 。其中 X 是影响房价的特征变量， β 是特征的回归系数， C 为模型的截距项。

此次估价中，估价对象所在的微观区域的房屋同质性较强，因此采用了基于多元回归的多元回归法进行估计，同时采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。估价对象在其所处的微观市场具有其特殊性，需要纳入更多的地理信息数据参与估价，因此并未采用多元回归法进行估价，而采用了基于地理加权回归模型的标准价调整法。

最终，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，以及对自动估价方法中的适用性进行分析后，此次自动估价采用了比较法、多元回归分析法、标准价调整法，并对各种方法测算的结果综合分析比较，通过分析测算各种方法测算结果之间差异程度，最终确定自动估价结果。

四、询价结果及结果有效期

根据数据参数计算、市场数据对比，综合分析影响标的物价值的各种因素，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和标注，将估价算法与大数据模型结合，在满足本次估价的全部假设和限制条件下，确定估价对象在2023年05月10日的参考价值为5,084,899元。有效时间12个月。

五、声明

本次网络询价严格按照法、司法解释规定进行，确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

六、网络询价平台的联系方式

地址	联系方式
德胜国际D座5层	95588



2023年05月10日

阿里拍卖大数据询价平台

网络询价报告

(阿里拍卖网询2023051000656065号)

佛山市顺德区人民法院:

贵院在执行 高群(申请执行人)与 何波(被执行人)(2023)粤0606执8298号(民间借贷纠纷)一案中,于2023年05月10日委托我平台对 何波(所有权人)名下/所有的 广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

一、财产基本情况

房产名称	广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房
房屋类型	住宅用房
房产坐落	广东省广州市番禺区东环街东艺路26号金山谷花园10栋2103房
所在小区	金山谷花园
建筑面积	108.91平方米
户型	4室2厅2卫
朝向	南向
所在楼层	21
总楼层	30
建成年代	
规划用途	10住宅

注:以上信息来自询价方输入

二、询价结果及结果有效期

建筑面积: 108.91 m^2
单位面积价格: 74675.00 元/ m^2
财产参考总价: 8132854.00 元
结果有效期: 至2024年05月10日

三、询价时点

本次网络询价时点为: 2023年05月10日

四、参照样本、计算方法及价格趋势

(一) 价值调查

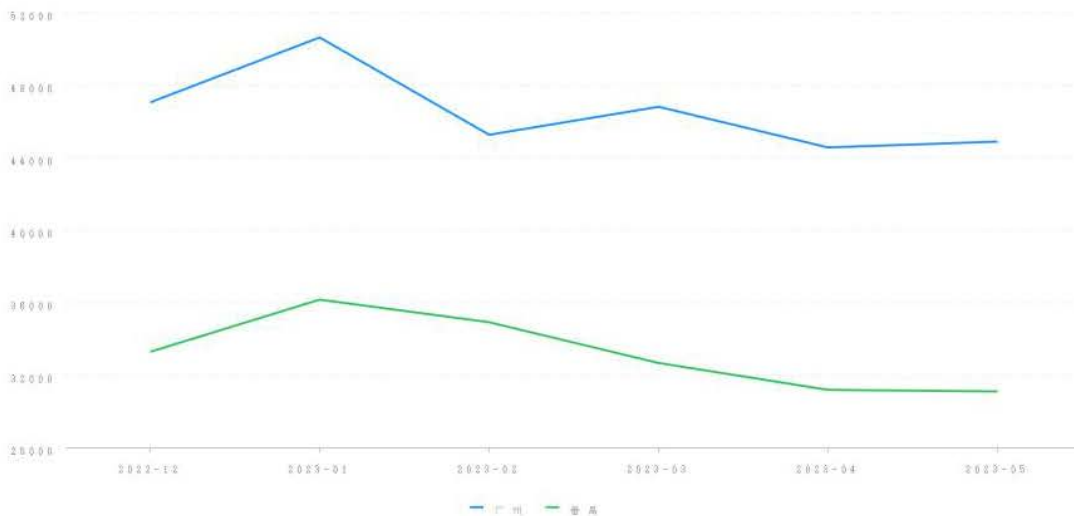
1、询价对象同区域司法拍卖成交案例

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



(二) 房产周边情况

1. 周边配套详情

学校	广东文艺职业学院：东艺路62号附近； 市桥金山谷学校：东艺路23号市桥(市广路地铁站A口步行340米)； 富豪山庄小学：东环街兴学路富豪山庄小学羽毛球馆； 广州加拿大外籍人员子女学校：东艺路； 留存道整理学院：桥兴大道739号在云端·境界2栋326-327；
地铁站	市广路(地铁站)：22号线；
银行	中国农业银行24小时自助银行：市广路242号广东文艺职业学院； 中国工商银行(番禺金山谷支行)：市广路誉瀛广场外街16号； 广州农商银行：市广路与进村大街一巷交叉口东80米； 中国银行24小时自助银行(富豪山庄支行)：富豪山庄西南1门西北250米； 中国银行(富豪山庄支行)：市广路富豪山庄232号；
幼儿园	番禺直属机关幼儿园：市桥东环街兴学路11号； 番禺区直属机关幼儿园东环园区：兴学路11号； 洪恩幼儿园：金园广场东南门南150米； 加拿大国际幼儿园：东艺路金山谷花园内； 宏博幼儿园：兴学路141号；
公交车站	金山谷花园(公交站)：301路;番100路;番13路;番15路;番1路;番86路;番91路;番96路;番97路(短线);番97路(长线);番99路; 广东文艺职业学院(公交站)：番150B路;番55路; 东艺路南(公交站)：番21B路;番86路; 小罗村(市广路)(公交站)：301路;番100路;番13路;番150B路;番15路;番1路;番21B路;番55路;番91路;番96路;番97路(短线);番97路(长线);番99路; 富豪山庄小学(公交站)：番150B路;番55路;
药店	海王星辰(广州金山谷店)：东艺路10号金山谷4期1层； 健牛药店(金山分店)：金山谷·领仕花园西1门西北50米； 大参林(金山谷24小时营业)：东艺路56号(7-Eleven隔壁)； 好粤康医药(上林苑店)：上林苑西门旁； 盈福医药：沙头街小罗进村大街12号；
公园	小罗公园：小罗村12号； 老灯岗公园：小罗陇颖四街与小罗陇颖五街交叉口西20米；
	乡下生鲜(金山谷店)：金山谷东艺路34号； 全家便利店(金山谷店)：东环街金山谷东艺路28、30、32号；

超市	20支(富豪山庄店): 东环街市广路232号富豪山庄上林苑2座梯103之三; 上林生活超市: 兴学路富豪山庄西门; 金山谷生鲜: 东艺路81号(市广路地铁站A口步行420米);
健身	fs健身: 市广路238号誉瀛天地内街26-34号; FIT SUPREME 24小时健身房: 市广路238号誉瀛新天地3号楼誉瀛内街26号; 斯梦健身工作室(敏捷店): 东环路新骏二街79号; 动静界健身美容尊尚会所(金园广场店): 东艺路103号金园广场F1层; 时力健身(祈福新邨店): 钟村街迎福路61号祈福缤纷汇二期4F;
医院	小罗村林婉君社区卫生服务站: 环村三街与进村北街交叉口东南100米; 小罗村钟凤嫻社区卫生服务站: 进村大街与环村一街交叉口东60米;
商场	金谷·生活馆54: 东艺路与市广路交汇处(市广路地铁站A口步行450米); 皓兴商场(小罗村商业街店): 沙头街小罗村工业一街16号B; 顺意百货商场: 环村三街20号; 润泰百货(小罗店): 沙头街小罗村工业二街14号; 永荣广场: 市广路288号(市广路地铁站A口步行110米);

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套详情

2、小区地图



注: 数据源自高德地图, 根据询价方提供的标的物房屋坐落信息生成定位标注, 仅供参考

(三) 系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统, 通过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, 采用大数据算法及阿里拍卖分析修正模型得出询价结果数据。

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, 最终得出标的物询价结果。

五、声明

本次网络询价严格按照法律、司法解释规定进行, 确保公平公正。本平台对参考数据的合法性、真实性、准确性负责。

1. 本报告询价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)和不确定因素对询价结果的影响, 无法对因询价方提供的标的物数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果偏差负责。

2. 本报告询价结果由阿里拍卖系统利用阿里拍卖历史交易数据以及第三方数据进行大数据处理生成，并非依据《资产评估法》出具之评估报告，询价结果仅供参考。

3. 本报告由阿里拍卖网络询价系统自动生成，未对询价对象入户查勘，阿里拍卖亦无法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。

六、网络询价平台的联系方式

公司地址：浙江省杭州市余杭区文一西路969号阿里巴巴西溪园区

网址：www.taobao.com

客服专线：400-822-2870

