

询价建议书

委托法院： 广东省广州市海珠区人民法院

标的物名称：广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三住宅
房地产

执行案号：（2015）穗海法执字第 327 号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 2019 穗询字第 0143 号

价值时点： 2019 年 1 月 23 日

询价结果

询价对象为广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三住宅房地产，建筑面积为 148.1 平方米。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，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，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 1 月 23 日的市场价值为 ¥1,629,100 元，大写金额人民币壹佰陆拾贰万玖仟壹佰元整。本询价结果在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇一九年一月二十三日起至二〇二〇年一月二十二日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行询价。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三住宅房地产	148.1	¥ 11,000	¥ 1,629,100

注：本次委托方提供的权属资料缺乏土地使用年限信息，本次询价结果未考虑土地使用年限的影响，若与此不一致，则询价结果应作相应的调整。

京东大数据评估平台
二〇一九年一月二十三日

目录

一、标的物信息.....	1
二、估价方法.....	3
三、询价结果.....	4
四、附件.....	5
1. 标的的位置图.....	5
1.1 周边配套地图.....	5
2. 标的及周边环境照片.....	6
3. 委托书.....	8
4. 房产登记信息表.....	9

一、标的物信息

标的调查表		
标的名称	广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三住宅房地产	
标的坐落	广州市花都区新华街梅园新村	
权属人	毕铎少	
权利证号	0300133658	
标的的基本情况	建筑面积	148.1 平方米
	建筑结构	混合结构
	土地情况	土地性质：国有 土地使用权取得方式（土地使用性质）：出让 使用期限：不详
	房屋用途	居住用房
	装修情况	有装修
	电梯情况	无电梯
	房屋楼层	标的位于第 1-3 层，总楼层 3 层
	房屋朝向	南向
	使用情况	有人使用（据现场勘查得知）
	有无钥匙	无
	标的权属证照情况	是否确权
共有权人情况		无
权利限制情况	查封情况	法院查封
	抵押情况	有抵押

小区信息	小区名称	梅园新村
	开发商	不详
	物业公司	无
	楼龄	约 34 年
周边环境	交通	距广州地铁花城路地铁站约 300 米、距花城路地铁口公交站约 120 米
	生活	金城广场、潮景商业广场、尚美商业城、新都荟购物广场
	医疗	广州市花都区人民医院、广州中西医结合医院(福宁院区)、广州市花都区妇幼保健院、花都大桥医院
	教育	花都区实验中学、广州市花都区新华镇第三小学、新华中学、花都区新华第二小学
	其他	广州市花都区地方税务局新华税务分局(花城路)、广州市工商行政管理局(花都分局)、广州市花都区劳动人事争议仲裁院
标的物估值	标的估价	¥ 1, 629, 100
	其他费用情况	至询价时点无物业管理费, 其他费用情况不详

二、估价方法

本次询价标的物采用了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等分析预测模型结合成本法、比较法、收益法进行估价。根据《房地产估价规范》，通行的房产估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

成本法是求取估价对象在估计时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价价值的方法。重新购建价格是指在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

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，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法计算公式： $P_i = P' * A * B * C * D$ ； $P = \sum (P_i * \text{权重系数})$ ，式中： P -待估标的物估算价格， P_i -待估标的物比准价格， P' -可比交易实例价格， A -交易情况修正系数， B -市场状况修正系数， C -区域因素修正系数， D -个别因素修正系数。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成数将未来收益转化为价值得到估价对象价格的方法。收益法计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的价格， a -标的物年纯收益， r -标的物报酬率， g -收益年递增率， n -标的物有效使用年限。

决策树模型 (Decision Tree) 是在已知各种情况发生概率的基础上，通过构成决策树来求取净现值的期望值大于等于零的概率，评价项目风险，判断其可行性的决策分析方法，是直观运用概率分析的一种图解法。

SVM 模型，支持向量机 (Support Vector Machine, 常简称为 SVM, 又名支持向量网络是在分类与回归分析中分析数据的监督式学习模型与相关的学习算法。给定一组训练实例，每个训练实例被标记为属于两个类别中的一个或另一个，SVM 训练算法创建一个将新的实例分配给两个类别之一的模型，使其成为非概率二元线性分类器。此外，通过修改目标函数，SVM 也可以用来做回归预测。

多元回归模型，在回归分析中，如果有两个或两个以上的自变量，就称为多元回归。事实上，一种现象常常是与多个因素相联系的，由多个自变量的最优组合共同来预测或估计因变量，比只用一个自变量进行预测或估计更有效，更符合实际。

随机森林回归是一个包含多个决策树的分类器，并且其输出的类别是由个别树输出的类别的众数而定。这个方法则是结合 Breimans 的 "Bootstrap aggregating" 想法和 Ho 的 "random subspace method" 以建造决策树的集合。

梯度上升回归树 GBDT (Gradient Boosting Decision Tree) 又叫 MART (Multiple Additive Regression Tree), 是一种迭代的决策树算法，该算法由多棵决策树组成，所有树的结论累加起来做最终答案。它在被提出之初就和 SVM 一起被认为是泛化能力较强的算法。GBDT 中的树是回归树 (不是分类树)，GBDT 用来做回归预测，调整后也可以用于分类。

三、询价结果

京东大数据评估系统通过调取、筛选、排重、过滤等技术手段，得到全国一二线城市有效成交数据。其中一线城市的有效成交数据量可以达到百万条，二线城市的有效成交数据量达到数十万条。利用这些数据作为大数据评估系统的底层数据及分析依据，可以得出特定区域、特定标的类型的准确当前价格及历史成交价格曲线。

同时，拥有包括国际计算机协会（ACM）、斯坦福人工智能实验室（SAIL）等强大的算法专家团队对项目进行支持，专业定制开发的智能算法技术能够采集不同区域不同类型标的差异项对于价格的影响程度，进而对当前价格进行差异项修正。例如可以分析房产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房产的真实评估价格。

京东大数据评估系统还会搜集相同或类似拍品的司法拍卖历史成交记录，作为参考依据，给出法院专业的建议起拍价和成交几率预估。

京东大数据评估系统的数据来源由系统自动抓取、实时更新，定制开发的智能算法技术已内置进系统，计算速度为毫秒级。因此，大数据评估可以做到法院录入基本信息后实时得出评估结果、评估依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了评估效率。

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，在满足本次询价的全部假设和限制条件下，确定询价对象在价值时间点 2019 年 1 月 23 日的市场价值为 ¥1,629,100 元，大写金额人民币 壹佰陆拾贰万玖仟壹佰元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三住宅房地产	148.1	¥ 11,000	¥ 1,629,100

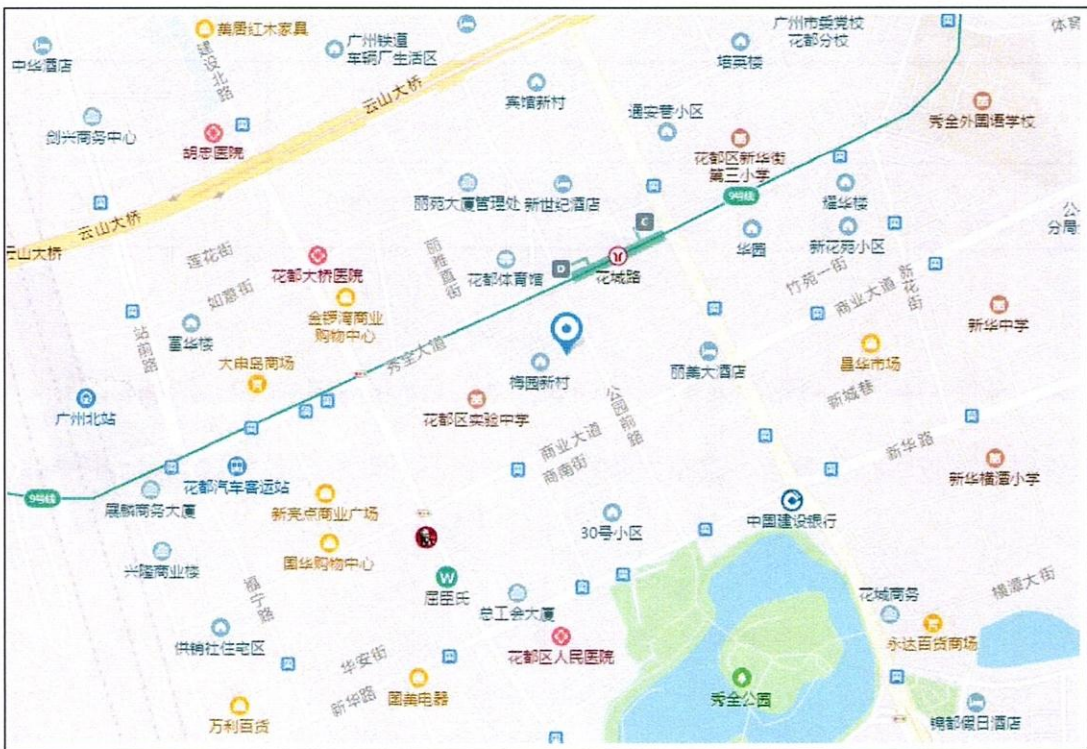
注意：本询价结果为依据标的物关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出询价结果，仅供估价参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

四、附件

1. 标的位置图



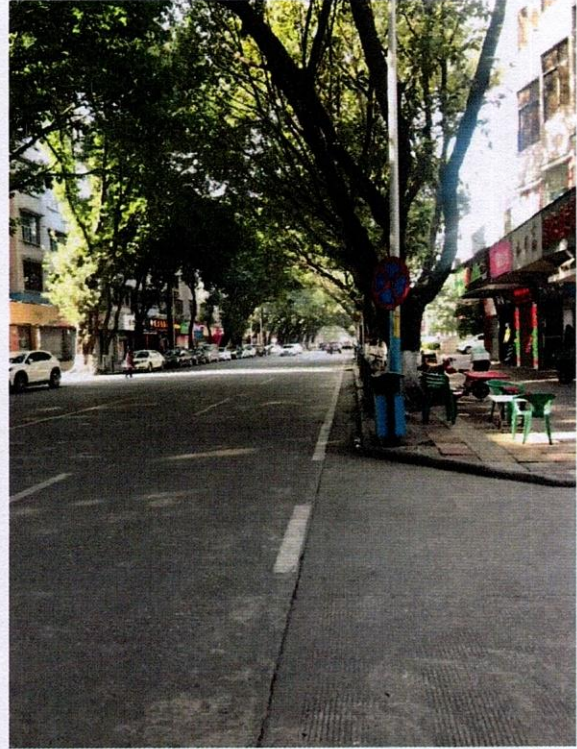
1.1 周边配套地图



2. 标的及周边环境照片



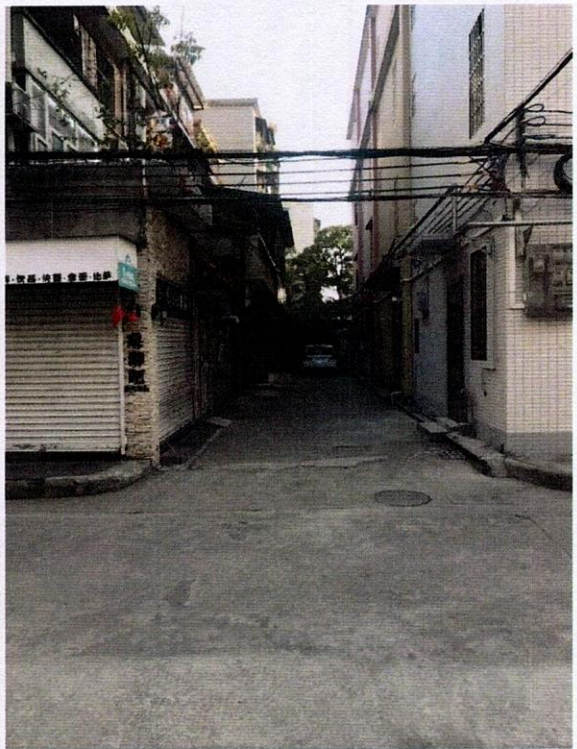
标的所在小区入口



标的所在小区周边环境



标的所在小区内部环境



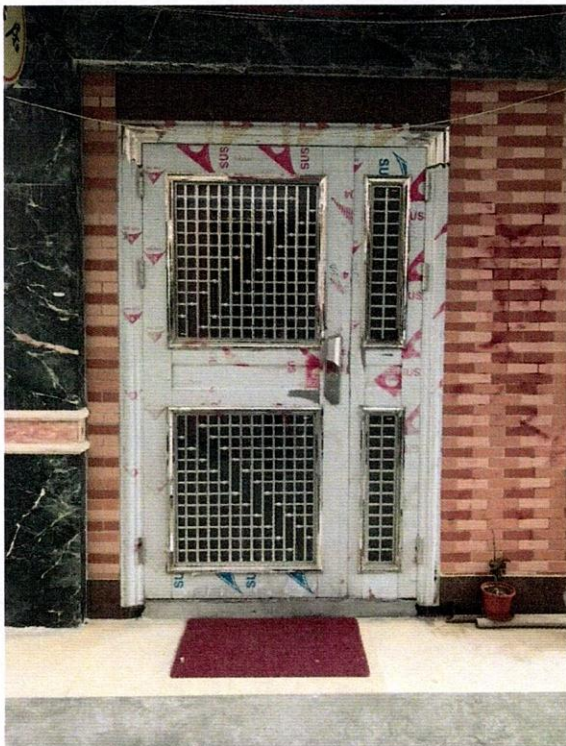
标的所在巷道入口



标的所在楼宇周边环境



标的所在楼宇外观



标的入户门口



标的门牌

3. 委托书

广东省广州市海珠区人民法院 协助调查标的物委托书

(2015)穗海法执字第 327 号

江苏京东旭科信息技术有限公司:

本院立案执行的(2015)穗海法执字第 327 号申请执行人黄强申请执行被执行人毕铨少民间借贷纠纷一案,拟拍卖被执行人毕铨少名下位于广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三的房屋产权。现委托你公司协助完成如下事宜:

- 一、调查涉案标的物现状,现场勘查,制作书面工作记录,并附标的物照片及勘查现场视频;
- 二、对涉案标的物的市场价进行评估,评估基准日为评估之日;
- 三、你公司需自收到本委托书之日起七日内将书面结论报告一式五份报送本院。

二〇一五年一月三十一日



附:涉案标的物查册表一份

经办人:李晓阳

电 话: 020-83005546

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房 0511537

地号：0106070

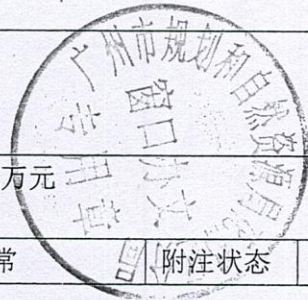
档案号：HD-H1-商 L-003252

房屋坐落：广州市花都区新华街梅园新村 16 幢之三

不动产单元编号：

权属人	毕铎少			所有权性质	私有
产权证号	0300133658	证件类型	身份证	证件号码	440121195706100022
权属来源	拍卖			占有份额	全部

四墙	东：众墙 西：众墙		南：自墙 北：自墙		
建筑结构	混合结构	层数	3	房屋用途	居住用房
建基面积	52.07 m ²	建筑面积	148.1 m ²	住宅面积	148.1 m ²
自用地面积	70.87 m ²	共用地面积	m ²	批准用地面积	72.23 m ²
竣工日期	1985	权属来源说明	拍卖所得		
土地分摊面积	m ²	土地批准用途	住宅用地	实际用途	
土地使用期限	至			土地权属性质	国有土地使用权
土地使用权类型	出让	登记日期	2013 年 03 月 11 日	是否缴税	已纳税
四至	东：16 幢之四 西：16 幢之二		南：通道 北：通道		
备注	上手产权地址:新华镇梅园新村 16 幢之三 上手产权地址:新华镇梅园新村 16 幢 3 号				
附记	房屋类型:商品房房屋性质: 商品房\ 购买房价: 壹佰零贰万元				
限制权利状态	查封	抵押状态	有抵押	异议状态	正常
				附注状态	无附注



抵押权人	招商银行股份有限公司广州分行			抵押人	毕铎少
债务人	毕铎少,曾靖凯	登记字号	他证登记字号 0136320	抵押类型	最高额抵押
设定开始日期	2013 年 09 月 03 日	设定结束日期		印刷编号	
债权数额	1330000	他证证号	穗花 0300140053	担保范围	本证房地产

限制权利机关	广州市海珠区人民法院		限制权利文号	(2015)穗海法执字第 327 号之三	
送达时间	2019-03-01	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市花都区人民法院		限制权利文号	(2014)穗花法立保字第 156 号	
送达时间	2014-07-31	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市花都区人民法院		限制权利文号	(2014)穗花法民二仲字第 2 号	
送达时间	2014-10-17	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

限制权利机关	广州市海珠区人民法院		限制权利文号	(2014)穗海法民二初字第 3072-3075 号	
--------	------------	--	--------	----------------------------	--

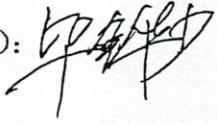
送达时间	2014-11-14	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市天河区人民法院		限制权利文号	(2015)穗天法金民初字第2685号	
送达时间	2015-06-15	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市花都区人民法院		限制权利文号	(2016)粤0114执保640号之二	
送达时间	2016-09-09	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市荔湾区人民法院		限制权利文号	(2016)粤0103执2581号	
送达时间	2016-10-20	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封
限制权利机关	广州市天河区人民法院		限制权利文号	(2016)粤0106执10532-1号	
送达时间	2017-08-11	限制权利类型	司法限制	限制权利状态	未解封

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

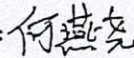
经办人:liaoxm 日期: 2019年04月22日

房屋租赁合同

出租人(甲方):



承租人(乙方):



甲乙双方经协商, 同意就下述房屋租赁事项订立本合同, 双方共同遵守。

一、 甲方将座落在: 广州市花都区新华街梅园新村16栋之三 房产, 建筑面积
平方米(以下简称<该房产>), 室内按现状出租给乙方使用, 租期为贰拾年, 从2013年
8月25日起至2033年7月25日止。

二、 甲方同意每月租金为人民币肆佰壹拾陆元整(¥416.00) 乙方须付给甲方人民
币一 (¥ 一) 作为房屋押金, 乙方一次性支付贰拾年全额租金,
即人民币拾万元整(¥100000.00) 给甲方。甲方开具收据, 租赁期间租金不递
增。

三、 在租赁期间, 甲方承担以下责任:

1、 保证合法拥有出租房产的产权(代理人须有业主委托书), 乙方入住后, 若产权问题导致
乙方无法居住, 甲方必须双倍赔偿已付租金给乙方, 并赔偿乙方其他损失。

2、 必须依照本合同将房屋及设备交付乙方使用, 租赁期内, 如该物业设备正常损耗, 应由甲
方负责维修。

四、 在租赁期间乙方承担以下责任:

1、 乙方有权将房产私自出租或转租给他人使用、每月的电话费、煤气费、水电费、管理费、
有线电视费等均由乙方支付, 合约期满时, 该房产上述费用缴清后, 甲方将押金无息退还
给乙方。

2、 若乙方进行装修, 迁出时, 可与甲方协商将有关装修或电器一次性折扣给甲方, 如甲方
不愿承购, 乙方须自行拆回。

3、 使用该房产时, 必须严格遵守中华人民共和国法律及当地有关规定, 遵守社会主义道德,
不得储存任何易燃品、爆炸品等危禁品。

五、

1、 合约将满, 任何一方不租须提前一个月通知对方, 如甲方继续出租或出售该房产, 乙方

在同等条件下享有优先权，租金或售价视当时楼市行情另行商定。

2、押金可抵作租金使用。

六、 违约责任：

1、本合同签署时，双方已商妥租赁条件，任何一方未能履行本合同条款，或单方改变或增加本合同之条款，另一方有权解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2、合约期未满，若甲方不租，需赔偿乙方双倍押金，若乙方不租，所收押金不予退回。

3、租赁期间，由于自然灾害或其它不可抗力因素导致本合同无法履行，双方互不承担责任。

七、 本合同约履行发生纠纷，甲、乙双方协商解决，协商不成时，任何一方可在房产仲裁委员会申请调解或仲裁，或依法向有关管辖地区的人民法院起诉。

八、 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行议定，其补充协议经双方签章可作为本合同附件，与本合同具有法律效力。

九、 本合同一式二份，自签定之日起生效。甲方、乙方各执一方，均具有同等法律效力。

甲 方：

证件号码：44012119570610

委托代理人：

证件号码：

地 址：广州市花都区新华镇新市政巷26号201房

电 话：13902392809

乙 方：

证件号码：44012119751109

委托代理人：

证件号码：

地 址：广州市花都区新华镇云山大道4号503房

电 话：18902399355

见证方：

立约日期：2013年8月25日

房屋租赁登记备案证明

穗租备2014B1400105231号

出租房屋地址	花都区梅园新村16号之三 (即梅园新村16幢之三)		
出租人	毕锋少		
出租人证件	身份证	出租人证件号码	440121195706100002
承租人	何燕尧		
承租人证件	身份证	承租人证件号码	440121197511094002
租赁用途	普通住宅	租赁面积	148.10平方米
租赁期限		月租金额(币种:人民币)元	
2013-08-25至2033-07-25		416.00	
该合同予以登记备案。			
打印人: 韦献忠		登记备案机关(签章)	审核时间: 2014-09-02 10:50:18 打印时间: 2014-09-02 10:50:40

- 温馨提示: 1.此证明住宅类房屋一式三份,非住宅类房屋一式四份。
 2.办理房屋租赁合同转让、变更或提前解除手续时须交回本证明。
 3.由于本证明具有时效性,因此须即时通过网备系统网站进行校验。
 (查询网址: <http://www.laho.gov.cn/ywpd/fwgl/ztl/fdczl/bazmij/>)
 4.房屋租赁当事人办理网上备案手续后,请依法纳税。