

询价建议书

委托法院： 广州市白云区人民法院

询价对象： 广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 房住宅房地
产

执行案号： (2020) 粤 0111 执 4174 号

询价平台： 京东大数据评估平台

编 号： 20200724 粤询字第 0005 号

询价时点： 2020 年 8 月 2 日



询价结果

本次询价对象为广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 房住宅房地产。

京东大数据评估平台依据委托人提供的有关资料以及调查人员实地勘查、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，参考估价原则及估价程序，依据有关法律法规和标准，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，确定询价对象在询价时点 2020 年 8 月 2 日的市场价值为 4,502,375 元，大写金额人民币肆佰伍拾万贰仟叁佰柒拾伍元整。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（自二〇二〇年八月二日起至二〇二一年八月一日止），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 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 房	99.5	45,250	4,502,375

假设和限制条件：

本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据评估平台

二〇二〇年八月二日

目 录

一、 标的信息调查表.....	1
二、 估算方法.....	3
三、 询价结果.....	5
四、 特别说明.....	6
五、 附件.....	7
1. 标的的位置图.....	7
2. 周边配套地图.....	7
3. 标的及周边环境照片.....	8
4. 委托书.....	10
5. 权属证明文件.....	11

一、标的信息调查表

标的登记信息情况表		
标的名称	广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 房	
标的坐落	广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号	
标的登记 权利情况	权属人	秦慧静
	权证编号	房产登记号：2018 登记字 1402701 号
	是否确权	是
	共有权人情况	无
标的登记 基本情况	建筑面积 (平方米)	99.5
	套内建筑面积 (平方米)	73.77
	建筑结构	钢筋混凝土
	土地情况	土地使用权性质：国有 土地使用权取得方式：出让 使用期限：70 年，从 2008 年 12 月 11 日起，至 2078 年 12 月 10 日止
	房屋规划用途	住宅
房屋总层数	32	

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	有无钥匙	无
	房屋楼层	标的位于第 30 层，总楼层 32 层
	电梯情况	有
	房屋朝向	西南（门口朝向）
	室内格局	3 室 1 厅 1 卫 1 厨房 2 阳台
	装修情况	不详
	使用现状	不详
	改建情况	不详
	租赁情况	不详（具体情况以委托方核实为准）
标的调查 物业信息	小区名称	越秀岭南湾畔
	开发商	广州市越秀城建开发集团有限公司
	物业管理	广州市芳村区城建物业管理公司
	建成时间	约 2010 年代
	欠费情况	至询价时点，欠物业费 1775.08 元
标的调查 周边环境	交通	距西湾路公交站 300 米，交通主干道为广园西路
	医疗	广州军区广州总医院，广大口腔(荔湾院区)
	生活	骏诚广场，新都汇购物广场，骐利广场
	教育	广州市真光中学，广雅小学，广州市协和中学

二、估算方法

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、收益法进行估算。

房地产估算方法：参考《房地产估价规范》，主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行估算的，应以市场比较法为主要的估算方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种估算方法。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、假设开发法进行估算的情况下，可采用成本法作为主要的估算方法。

成本法是求取房地产标的物在价值基准日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价值的方法。重新购建价格是指在价值基准日重新取得全新状况的房地产标的物的必要支出，或者重新开发建设全新状况的房地产标的物的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的房地产标的物价值的实际减损，其金额为房地产标的物在价值基准日的市场价值与重新购建价格之差。

市场法又称比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与房地产标的物进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到房地产标的物价值或价格的方法。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。

收益法是预测房地产标的物的未来收益，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标的物价格的方法。收益法常用计算公式： $V = a / (r - g) * [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中： V -标的物价格， 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，得到全国多个城市的有效成交数据，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。例如可以分析房地产的楼层、朝向、格局、装修情况等对当地房地产的价格影响程度，基于此对当前价格进行修正，得出针对具体房地产的真实询价结果。

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询价结果、询价依据、建议起拍价及成交几率预估，大大提升了询价效率。

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，参考估价原则及估价程序，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，确定询价对象在询价时点 2020 年 8 月 2 日的市场价值为 4,502,375 元，大写金额人民币肆佰伍拾万贰仟叁佰柒拾伍元整。

询价结果明细表

标的物名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 房	99.5	45,250	4,502,375

四、特别说明

1. 本次询价结果依据标的物的关键信息，结合京东大数据评估系统计算得出；该结果仅供参考，京东大数据评估平台不对询价结果承担法律责任。

2. 本次询价结果仅作为意见参考，并非作鉴证用途；询价结果不应被认作标的物可实现价格的保证。

3. 本次询价对象的相关权属证明资料来源于委托人，我们无法对询价对象的法律权属进行确认，询价结果以权属证明资料合法、真实、准确为前提条件。

4. 本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据评估平台不承担相关责任。

5. 本次询价对象的标的调查信息情况，为调查人员对标的物进行现场勘查时所掌握到的信息；该信息仅供参考，实际情况应以有关部门或机构等核实为准。

6. 本次询价结果并未包含当询价对象发生产权转移时所产生的的一切税费、费用。

五、附件

1. 标的位置图



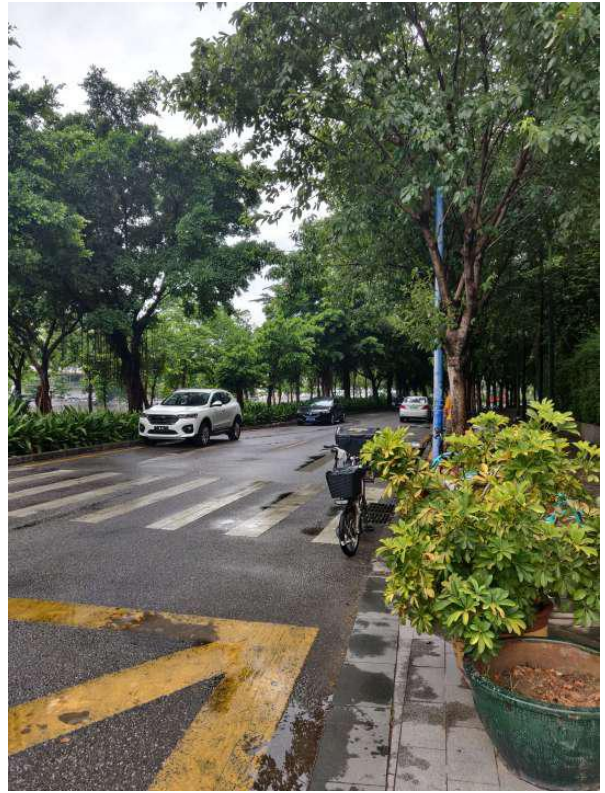
2. 周边配套地图



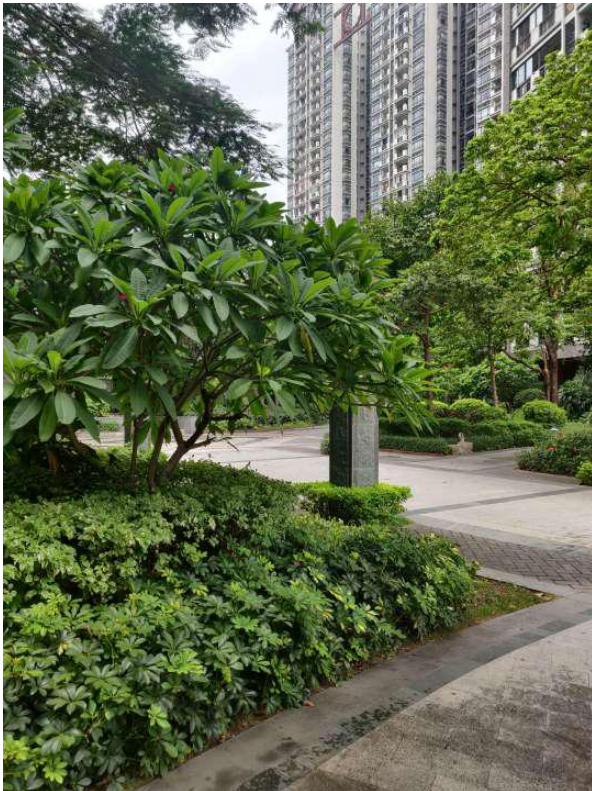
3. 标的及周边环境照片



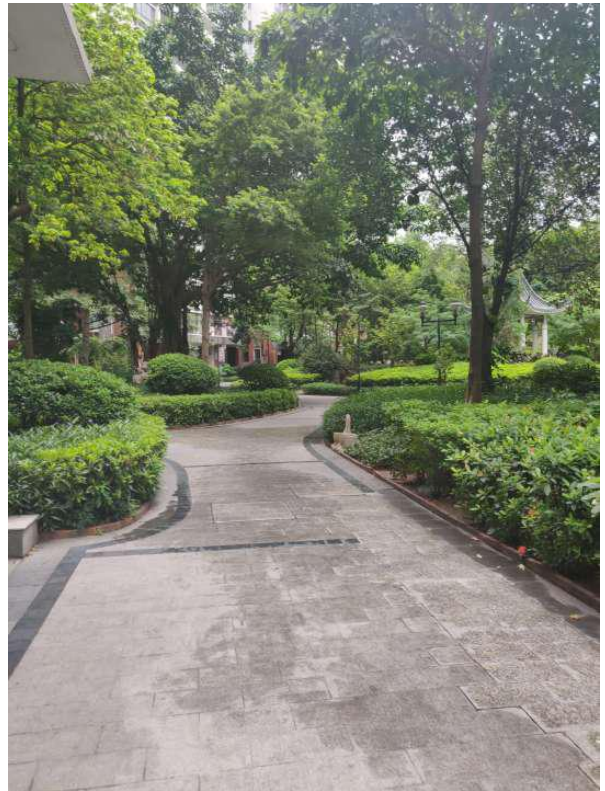
标的所在小区门口



标的所在小区周边环境



标的所在小区内部环境



标的所在小区内部环境



标的所在楼宇外观



标的所在楼宇入口



标的所在楼宇行政地址



标的入户门口

4. 委托书

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2020)粤 0111 委字第 00414 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2020）粤 0111 执 4174 号申请执行人王霞与被执行人秦慧静执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人秦慧静名下位于广州市荔湾区西湾路湾畔大街 13 号 3004 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，并出具房产的询价建议书。



广州市白云区人民法院
二〇二〇年七月二十二日

经办人：杨勇强

电 话：83008096

5. 权属证明文件

二维码

广州市不动产登记查册表

产别: 房产登记号: 2018登记字1402701号
 房产地址: 荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房

图: D2125	幅: 16	地号: 2
区段地号:		
四至	东至:	南至:
西至:	东墙:	南墙:
西墙:	北至:	北墙:
土地性质: 国有土地		
土地用途: 商务金融用地; 城镇住宅用地; 文体娱乐用地		
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内建筑面积: 73.77 平方米
使用土地面积: 平方米		建筑面积: 99.5 平方米
共用地面积: 1132.2945 平方米		分摊建筑面积: 25.73 平方米
建基面积: 1132.2945 平方米		预售证号: 号
自用面积: 平方米		土地登记字号: 土字 号
土地使用权取得方式(土地使用权类型): 出让		土地使用年限:
土地使用证号: 穗地证字第. 号		共有情况: 单独所有
交易日期:		权属证号:
币种号:		交易价格:
交易部位:		预售契约号:
房屋性质: 商品房		规划用途: 住宅
登记时间: 2018-03-29		层数: 32
结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)		
结构层数:	座数:	建筑时间:
使用性质: 居住用房		竣工时间:

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。

电脑查册人: 0011729

校对入:

查册时间: 2020-04-16 15:08:25

查询单位: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 148 178

查询内容: 登记 抵押 查封

1/4

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2018登记字1402701号

房产地址: 荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房

不动产国土坐落:	
不动产单元号: 440103011001GB00003F00230218	不动产使用年限: 70
不动产国土用途:	不动产宗地面积:
不动产使用期限(起始): 2008-12-11	不动产使用期限(终止): 2078-12-10
不动产权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	

不动产权证书号: 粤(2018)广州市不动产权第00022659号	
产权人: 秦慧静	占有部分: 全部(权属人)
契证类型:	权证号码: 号
房屋所有权性质: 私产	所有权来历: 购买
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况:

<p>登记附注:</p> <p>*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2008年12月11日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。</p> <p>*本房屋已购买荔湾区西湾路湾畔大街15号地下一层B1254车位并于2013年09月11日以2013登记字6340190号办理登记。</p> <p>*2019年08月01日秦慧静:中国民生银行股份有限公司广州分行申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2019登记字1435295号存案。</p> <p>*2019年08月01日核准登记:2019登记字1435295号存案。</p>	
--	--

<p>来函摘要</p> <p>* 司法类型: 查封 查封时效: 2020-04-13到2023-04-12</p> <p>执行明细: 查封该业。</p> <p>馆收件号: 20202152</p> <p>来函单位: 广州市白云区人民法院</p> <p>【来函文件】</p> <p>收件日期: 2020-04-13 局收件号: 202004049</p> <p>(2020)粤0111执4174号协助执行通知书及裁定书各一份</p>

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。

电脑查册人: 0011729

校对入:

查册时间: 2020-04-16 15:08:25

查询单位: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 148 178

查询内容: 登记 抵押 查封

2/4

广州市不动产登记查册表

产别：
 房产登记号：2018登记字1402701号
 房产地址：荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房

他项权利摘要			
房屋座落	荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房		
权利人	浙商银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	99.5	权利价值	
登记时间	2018-03-29	债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期	2019-08-01	他项案号	2018登记1402701
他项证号	12202	涂销案号	2019登记1435295
不动产登记证明号：粤（2018）广州市不动产权证明第00012202号			
不动产单元号：		不动产义务人：	秦慧静
不动产抵押方式：			
部分涂销、续期抵押情况			
*最高债权额：人民币4765354元，他项案号2018登记字1402701存案。			

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。

电脑查册人：0011729

校对入：

查册时间：2020-04-16 15:08:25

查询单位：广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号：148 178

查询内容：登记 抵押 查封



广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2018登记字1402701号

房产地址: 荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房

他项权利摘要			
房屋座落	荔湾区西湾路湾畔大街13号3004房		
权利人	中国民生银行股份有限公司广州分行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	99.5	权利价值	
登记时间	2019-08-01	债权数额	人民币3700000
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2019登记1435295
他项证号		涂销案号	
不动产登记证明号: 粤(2019)广州市不动产证明第00058914号			
不动产单元号: 440103011001GB00003F00230218		不动产义务人: 秦慧静	
不动产抵押方式: 一般抵押			

<<<本页结束>>

<<<报表结束>>

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。

电脑查册人: 0011729

校对入:

查册时间: 2020-04-16 15:08:25

查询单位: 广州市白云区人民法院 杨泽林 方国雄 工作证号: 148 178

查询内容: 登记 抵押 查封

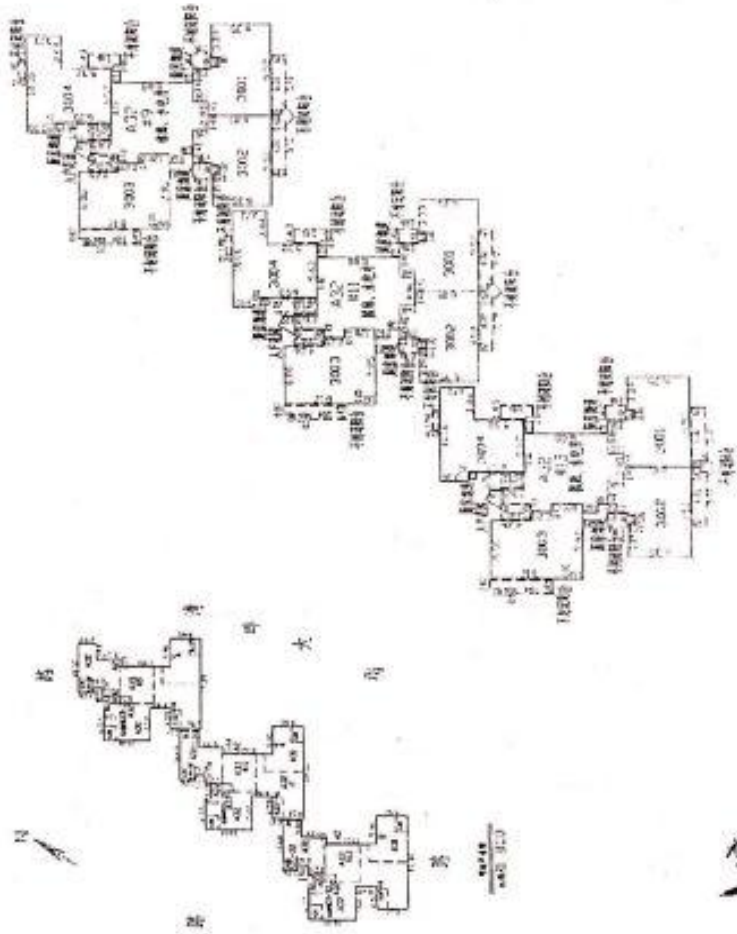


复制自「2018登记字1402701号」档案 复制人·白云法院 杨泽林 方国雄 148 178 复制时间·2022
复印件

11011683

房产分户图

层号	房屋单元号 (井13 3004)	房屋编号	房屋地址
共用建筑面积	1132.2945m ²	建筑总面积	73.7730m ²
建筑面积	1132.2945m ²	共有分摊面积	25.7283m ²
总建筑面积	37479.9962m ²	所在层数	30
		总建筑面积	99.5013m ²
		分摊面积	13.2687m ²



自然资源部

自然资源部