

网络询价报告

京东大数据评估询价平台

网询号: jdbdhouse2020090300155 号

广州市海珠区人民法院:

贵院在执行(2019)粤0105执12854号,申请执行人中国银行股份有限公司广州海珠支行与被执行人赖绍贤,郑炯鸿,广西北流绿满地生态果业发展有限公司借款合同纠纷一案中,于2020年09月03日委托我平台对赖绍贤名下/所有的海珠区江丽路10号501房进行网络询价。现已完成网络询价,具体情况如下:

房屋面积: 142.39 平方米

标的物总价: 7,680,091 元

标的物单价: 53,937 元/平方米

一、财产基本情况

标的物名称	海珠区江丽路10号501房
城市名称	广州市
行政区名称	海珠区
小区名称	新理想华庭
房屋坐落	广东省广州市海珠区新理想华庭
房屋面积	142.39 平方米
所在楼层	5
总楼层	25
朝向	北向
是否有电梯	是
户型	3室2厅2卫
产权证号	850081068号
规划用途	10住宅

注：以上信息来自询价方录入。

二、询价时点

本次网络询价时间为：2020年09月03日

三、参照样本、计算方法及价格趋势

(一)、参照样本

小区名称	建筑类型	建筑年代	小区均价(元/平方米)
新理想华庭	普通住宅	未知	45,741
琴海居	普通住宅	未知	49,331
丽水庭园	普通住宅	2002年	50,487
新鸿花园一期	普通住宅	未知	46,349
新鸿花园	普通住宅	2005年	46,349

询价对象所在位置：



询价对象所在位置周边基础设施：

交通	广州塔,地址:地铁3号线;广州塔,地址:APM线;海心沙,地址:APM线;客村,地址:地铁3号线;地铁8号线;大剧院,地址:APM线;
教育	天才教室体验学习中心,地址:广州市海珠区江丽路89号;拔萃钢琴,地址:广州市海珠区艺洲路与友邻一路交叉路口东北侧(新鸿花园)。
医疗	雅和医疗,地址:广东省广州市越秀区晴波路43号;广州市海珠区赤岗街侨雅社区卫生服务站,地址:广州市海珠区领江西街1号102房。
购物	柏丽广场,地址:广州市海珠区滨江东路912-974号;品盛生活超市,地址:广州市海珠区艺洲路与友邻二路交叉路口东南侧(帝景华苑)。
生活	品盛生活超市,地址:广州市海珠区艺洲路与友邻二路交叉路口东南侧(帝景华苑);合欢自然生活馆(广州店),地址:艺洲路帝景华苑1楼104号商铺。
娱乐	消失的密室,地址:广东省广州市海珠区艺苑路11号;飞扬轮滑&叮当猫乐园(四季天地店),地址:赤岗北路118号四季天地北塔二层G05。

注：参照样本根据房屋坐落、建筑类型、建筑年代等房屋基本信息参数匹配相近标的信息进行参照。以上参照样本为全量计算数据中的部分数据，相关信息来自公开及企业内部统计数据，仅供参考。位置及周边基础设施信息为查询数据，仅供参考。

(二)、计算方法

本标的在进行询价计算时，参考了该位置周边的房产价格情况进行价格计算，同时考虑这些房产过往时间的价格走势进行综合分析计算。

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、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。

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： $P_i = P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$ ； $P = \sum (P_i \cdot \text{权重系数})$ ，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： $V = a / (r - g) \cdot [1 - (1 + g) / (1 + r)^n]$ ，式中：V-标的物的价格，a-标的物的年纯收益，r-标的物的报酬率，g-收益年递增率，n-标物的有效使用年限。

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)、价格趋势

月份	2020-03	2020-04	2020-05	2020-06	2020-07	2020-08
单价(元/平方米)	49,100	52,181	55,036	51,258	53,949	53,602

注: 通过已有数据进行趋势整合计算, 结果仅供参考。

四、询价结果及结果有效期

本次网络询价结果为: 7,680,091 元

本次网络询价结果有效期至: 2021年09月02日

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。

本次网络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 2020年09月03日起至2021年09月02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。

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, 京东大数据评估询价平台不对询价结果承担法律责任。

六、网络询价平台的联系方式

网址	https://auction.jd.com/sifa.html
客服专线	400-622-9586
公司地址	北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院京东大厦



2020年09月03日



评价二维码

广州市不动产登记查册表
刘婉 严诗婷 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号
97103338908334633032406810113100

产别：
房产地址：海珠区江丽路10号501房
房产登记号：2012登记字8014309号

图：D1318	幅：12	地号：6
---------	------	------

区段地号：				
四至	东至：	南至：	西至：	北至：
四墙	东墙：	南墙：	西墙：	北墙：
土地性质：国有		土地用途：综合		
其中住宅建筑面积： 平方米		其中套内建筑面积： 118.2154 平方米		
使用土地面积： 平方米		建筑面积： 142.3926 平方米		
共用地面积： 1857.8634 平方米		分摊建筑面积： 24.1772 平方米		
建基面积： 1673.1282 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：详见附件		
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：人民币		交易价格：		
交易部位：		预售契约号：		
房屋性质：——		规划用途：住宅		
登记时间： 2012-06-06		层数： 25		

结构：钢筋混凝土结构		
结构层数：	座数：	建筑时间：
使用性质：		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：2020-01-06 14:18:37

查询单位：广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号：穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号

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: 2012登记字8014309号

房产地址: 海珠区江丽路10号501房

不动产国土坐落:	
不动产单元号:	不动产使用年限:
不动产国土用途:	不动产宗地面积:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
不动产权利类型:	

不动产权证书号:	
产权人: 赖绍贤	占有部分: 全部(权属人)
契证类型: 房地产权证(2008版)	权证号码: 850081068 号
房屋所有权性质:	所有权来历:
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况:

<p>登记附注:</p> <p>*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。</p> <p>*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限70年, 从1999年03月22日起。</p> <p>*2017年09月07日赖绍贤;梁广为申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2017登记字1051612号(江丽路10号501房)存案。(已正式收件)</p> <p>*2017年09月15日核准登记, 2017登记字1051612号(江丽路10号501房)存案。(已核准登记)</p> <p>*2016年12月26日核准登记, 2016登记字8030536号(江丽路10号501房)存案。(已核准登记)</p> <p>*2016年10月09日核准登记, 2016登记字8024010号(江丽路10号501房)存案。(已核准登记)</p> <p>*2016年09月27日赖绍贤;朱丽云申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2016登记字8024010号(江丽路10号501房)存案。(二次抵押)</p> <p>*2016年12月09日赖绍贤;朱丽云申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2016登记字8030536号(江丽路10号501房)存案。(已正式收件)</p>	
--	--

<p>* 司法类型: 解封</p> <p>执行明细: 解封该业.</p> <p>馆收件号: 20167989</p> <p>来函单位: 广州市海珠区人民法院</p> <p>【来函文件】</p> <p>收件日期: 2017-08-23 局收件号: 201709601</p> <p>(2016)粤0105民初9996号之一协助执行通知书及民事裁定书各一份</p>	<p>来函摘要</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: 2020-01-06 14:18:37

查询单位: 广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号: 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号

查询内容: 登记 抵押 查封

房
政

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2012登记字8014309号

房产地址: 海珠区江丽路10号501房

来函摘要

- * 司法类型: 查封 查封时效: 2016-12-09到2019-12-08
 执行明细: 查封该业.
 馆收件号: 20167989
 来函单位: 广州市海珠区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2016-12-09 局收件号: 201614958
 (2016)粤0105民初9996号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封 查封时效: 2018-09-25到2021-09-24
 执行明细: 查封该业.
 馆收件号: 20187042
 来函单位: 广州市海珠区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2018-09-25 局收件号: 201813113
 (2018)粤0105执保1124号之二, (2018)粤0105财保646号协助执行通知书及民事裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
 执行明细: 轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.
 馆收件号: 20199990
 来函单位: 广州市海珠区人民法院
【来函文件】
 收件日期: 2019-12-27 局收件号: 201918940
 (2019)粤0105执13714号协助执行通知书及执行裁定书各一份

他项权利摘要

房屋座落	海珠区江丽路10号501房		
权利人	梁广为		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	142.39	权利价值	
登记时间	2017-09-12	债权数额	人民币2000000
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2017登记1051612
他项证号	223527	涂销案号	
不动产登记证明号: 粤(2017)广州市不动产证明第00223527号			
不动产单元号:	不动产义务人: 赖绍贤		
不动产抵押方式:			

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: 2020-01-06 14:18:37

查询单位: 广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号: 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号

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: 2012登记字8014309号

房产地址: 海珠区江丽路10号501房

他项权利摘要			
房屋座落	海珠区江丽路10号501房		
权利人	朱丽云		
权利种类	抵押权	权利部位	全部(二次抵押)
权利面积	142.3926	权利价值	
登记时间	2016-10-09	债权数额	人民币1500000
设定日期		存续期限	
涂销日期	2016.12.09	他项案号	2016登记8024010
他项证号	3209718	涂销案号	2016登记8030536
不动产登记证明号: 粤(2016)广州市不动产证明第03209718号			
不动产单元号:		不动产义务人: 赖绍贤	
不动产抵押方式:			

他项权利摘要			
房屋座落	海珠区江丽路10号501房		
权利人	中国银行股份有限公司广州海珠支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	142.3926	权利价值	3702200
登记时间	2012-06-06	债权数额	?
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2012登记8014309
他项证号	850036232	涂销案号	
不动产登记证明号:			
不动产单元号:		不动产义务人:	
不动产抵押方式:			

部分涂销、续期抵押情况

*最高额抵押... 他项案号2012登记字8014309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: 2020-01-06 14:18:37

查询单位: 广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号: 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号

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: 2012登记字8014309号

房产地址: 海珠区江丽路10号501房

本案仅供广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号: 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号 案参考



97163838908334632810134564006810113100

<<<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

校对人:

查册时间: 2020-01-06 14:18:37

查询单位: 广州市海珠区人民法院 刘婉 严诗婷 工作证号: 穗海法证字第244号 穗海法证字第2601号

查询内容: 登记 抵押 查封