

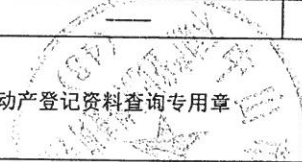
中山市不动产登记资料查询结果



2019052202065

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人		杨永雄				不动产单元号					
证件种类		身份证		证件号码							
房地坐落		中山市东凤镇东凤大道北69号天乙物流城铂金尊汇公寓2座823房									
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)											
不动产证明号						备案合同号		HTN2013070434			
土地信息	土地使用面积		独用土地面积		分摊土地面积	9.36	土地用途	其他商服用地			
	土地使用性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2013-10-30	使用期限	2052-07-29			
	权利类型										
房屋信息	建筑面积	91.41	专有建筑面积	71.91	分摊建筑面积	20.93	规划用途	商业服务			
	房屋性质		房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况		占有份额				
	总层数	13	所在层	8	登记时间	2013-10-30	权属状态	现势			
	房屋所有权取得方式							产价(万元)			
附记	2013-10-30; 已备案 (以下空白)										
抵押信息											
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记	
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋		16.30			2014-04-17		DY201410892	现势	2014-04-17	
查封信息											
申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封期限起	查封期限止	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
何淑英	土地和房屋	(2016)粤0606民初20480号	2017-01-24	佛山市顺德区人民法院	2017-01-24	2020-01-24	→ 本案			现势	null HOUSEID: 103-092730
中国建设银行股份有限公司中山市分行	土地和房屋	(2017)粤2071执8299、8300号	2017-09-01	广东省中山市第一人民法院						现势	
异议信息											
异议申请人				不动产类型			登记时间		登记状态		
经办人:	高静			 不动产登记资料查询专用章							
打印时间:	2019-05-22 14:36:33										

网络询价报告

中国工商银行融e购电商平台

网询号：f91dd64ecc7e49abb58e2253410cb0ea

佛山市顺德区人民法院：

贵院在执行何淑英（申请执行人）与杨永雄（被执行人）民间借贷纠纷（案由）一案中，于2020年09月08日委托我平台对杨永雄（所有权人）名下/所有的广东省中山市东凤镇东风大道北69号天乙物流城铂金尊汇公寓2座823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：91.41平方米

单位面积价格：10,568元/M²

参考财产价格：966,021元

一、财产基本情况

财产名称	广东省中山市东风镇东风大道北69号天乙物流城铂金尊汇公寓2座823房(房产)	面积	91.41M ²
坐落	广东省中山市东风镇东风大道北69号天乙物流城铂金尊汇公寓	户型	0室0厅0卫
所在小区	东风镇东风大道北69号天乙物流城铂金尊汇公寓	建筑朝向	
所在楼层	8层	规划用途	31商业服务
全部楼层	13层		

二、询价时点

本次网络询价时点为：2020年09月08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177个最新案例进行估价，情况如下

最高单价	24,473.70元/M ²	最低单价	9,210.53元/M ²	平均单价	16,365.90元/M ²
------	---------------------------	------	--------------------------	------	---------------------------

2. 楼盘小区信息调查

小区名称		开发商	
小区均价	9,211元/M ²	占地面积	
环比上月	上升null%	建筑面积	
建成年份		绿化率	
包含用途		容积率	
建筑类型		周围交通	榄运B2线, 210路
物业公司			

(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 AVN)，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2020年09月08日的参考价值为966,021元。有效期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

网址	地址	联系方式
https://mall.icbc.com.cn/	北京复兴门内大街55号	4009195588



2020年09月08日