

询价建议书

委托法院：广州市白云区人民法院

询价对象：广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房

执行案号：（2021）粤 0111 执恢 50 号

询价平台：京东大数据询价平台

询价编号：20210128 粤询价第 0003 号

询价时点：2021 年 02 月 19 日



询价结果

本次询价对象为广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房。

京东大数据询价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，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点 2021 年 02 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：132.59 平方米

标的物单价：6,503 元/平方米

标的物总价：862,233 元，大写金额人民币捌拾陆万贰仟贰佰叁拾叁元整元整。

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)
广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房	132.59	6,503	862,233

有效期：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 2021 年 02 月 19 日起至 2022 年 02 月 18 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。

备注：本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

京东大数据询价平台

二〇二一年二月十九日

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	广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房		
标的坐落	广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号		
标的登记 权利情况	权属人	潘锦良	
	权证编号	0300182274	
	权证编号类型	不动产权证	
	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)	132.59	
	套内建筑面积 (平方米)	权属资料未有记载	
	建筑结构	钢筋混凝土结构	
	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	权属资料未有记载
		土地使用年限起始日期	1998 年 12 月 13 日
		土地使用年限终止日期	2068 年 12 月 12 日
房屋规划用途	居住用房		
房屋证载总层数	10		

标的调查信息情况表		
标的调查 基本情况	房屋实际总层数	10
	房屋所在层	9
	有无钥匙	有
	电梯情况	无
	房屋朝向	东南
	房屋朝向的种类	(采光朝向)
	室内格局	4房1厅1卫1厨2阳台
	装修情况	有装修
	使用现状	现闲置
	改建情况	无
	租赁情况	无租赁(具体情况以委托方核实为准)
标的调查 物业信息	小区名称	皮具商贸中心
	开发商	不详
	物业管理	业主自管
	建成时间	约2008年
	欠费情况	不欠物业管理费
标的调查 周边环境	交通	团结路口(杨赤线)站、皮革城站、合成五街站
	医疗	花都区第二人民医院、狮诚医院
	生活	太子城购物广场、东福百货购物广场、金威商业广场
	教育	合成小学、联合小学、狮峰中学

二、计算方法

本次询价采用了决策树、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。

本次询价采用了决策树、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。

房地产估价方法：参考《房地产估价规范》，主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法又称市场比较法，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的价值或价格的方法。

收益法又称收益还原法，是预测房地产标的物的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到标的物的价值或价格的方法。

成本法是测算房地产标的物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到房地产标的物的价值或价格的方法。

假设开发法是求得房地产标的物后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到房地产标的物的价值或价格的方法。

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，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

本次询价对象为广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房。

京东大数据询价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，将估价方法与大数据模型结合，确定标的物在询价时点 2021 年 02 月 19 日的询价结果如下：

建筑面积：132.59 平方米

标的物单价：6,503 元/平方米

标的物总价：862,233 元，大写金额人民币捌拾陆万贰仟贰佰叁拾叁元整元整。

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)
广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房	132.59	6,503	862,233

有效期：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 2021 年 02 月 19 日起至 2022 年 02 月 18 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。

备注：本次询价结果的单价和总价均取整至个位。

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，京东大数据询价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。

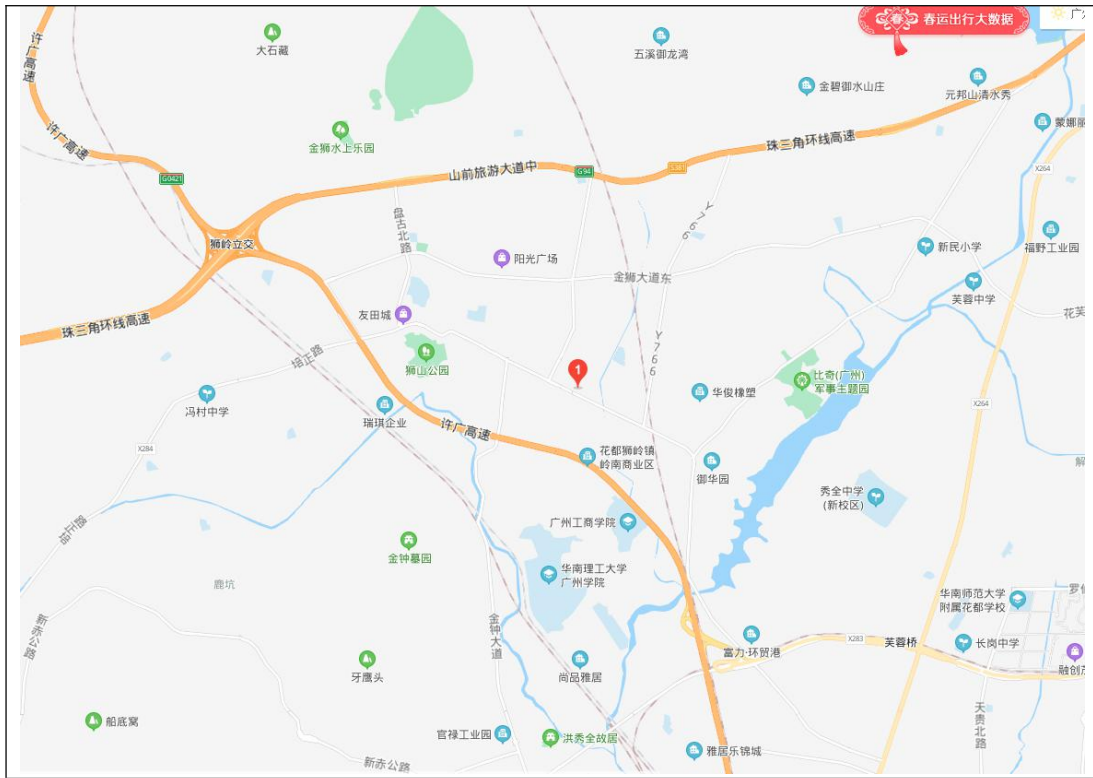
4、本次询价对象可能存在的其他影响价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明、且根据一般性现场调查不能获悉的情况下，京东大数据询价平台不承担相关责任。

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



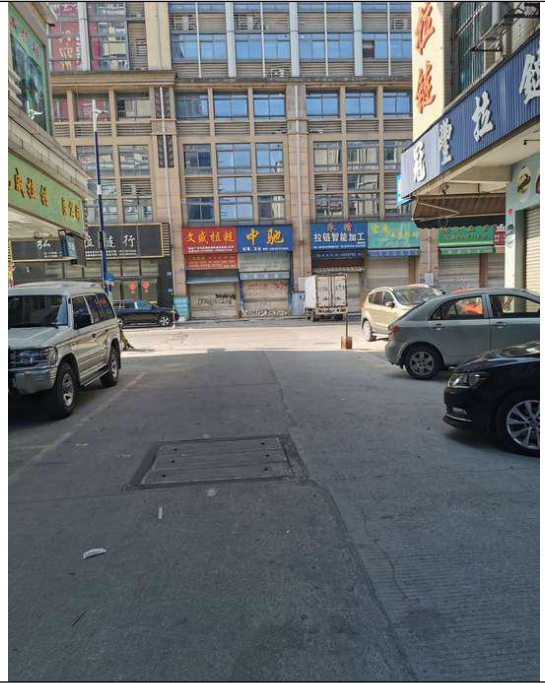
2、周边配套地图



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



标的楼外观



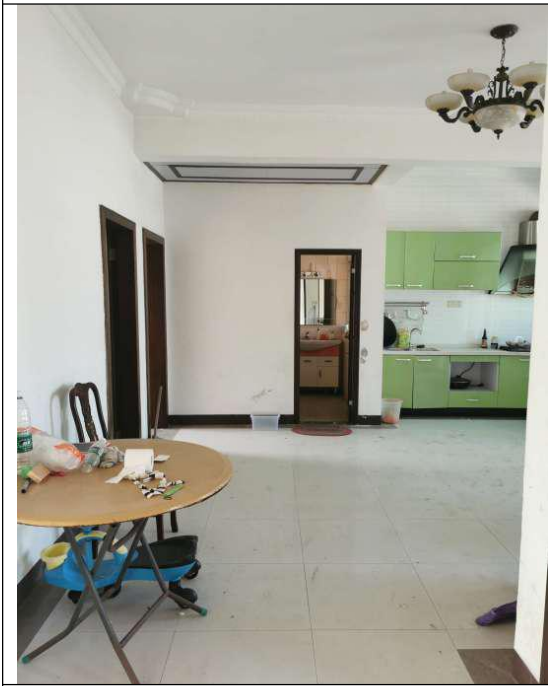
标的楼栋入口



标的入户门



标的室内情况



标的室内情况



标的阳台景观

4、委托书

广州市白云区人民法院 大数据评估委托函

(2021)粤 0111 委字第 00046 号

北京京东世纪贸易有限公司：

本院立案执行的（2021）粤 0111 执恢 50 号申请执行人中国工商银行股份有限公司广州环城支行与被执行人潘锦良执行一案，在执行过程中，需依法对被执行人潘锦良名下位于广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 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
二〇二一年一月二十七日

联系人：杨法官

电 话：83008096

5、权属证明文件

62

广州市不动产登记查册表

登记字号：花房 0553266 地号：407059 档案号：HD-111-商 P-000874
 房屋坐落：广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房
 不动产单元编号：440114002020GB00183F00010086

权属人	潘锦良 ✓	所有权性质	私有
产权证号	0300182274	证件类型	身份证
权属来源	购买	证件号码	440182199108072712
		占有份额	全部


东：自墙	南：共有墙		
西：自墙	北：共有墙		
建筑结构	钢筋混凝土结构	层数	10
建筑面积	m ²	建筑面积	132.59 m ²
占地面积	m ²	共用面积	3108.03 m ²
竣工日期	2008 年 1 月 23 日	权属来源说明	潘锦良向胡会玲购买
土地分摊面积	15.05 m ²	土地批准用途	住宅用地
土地使用期限	1998-12-13 至 2068-12-12	实际用途	
土地使用权类	出让	登记日期	2014 年 07 月 24 日
型			
西至	东：通道	南：A1-901 房	
	西：通道	北：A1-903 房	
备注	镇街转入 土地产权地址：广州市花都区狮岭镇雄狮大道 98 号皮具商贸中心 A1-902 房		
附记	购买房价：柒拾贰万贰仟玖佰玖拾玖元，商办房		
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	中国工商银行股份有限公司广州环城支行		抵押人	潘锦良	
债务人	潘锦良	登记字号	他证登记字号	抵押类型	一般抵押
			0154213		
设定开始日期	2014 年 08 月 14 日	设定结束日期		印刷编号	
债权数额	500000	他证证号	穗花 0300160186	担保范围	本证房地产

限制权利机关	广州市白云区人民法院		限制权利文号	(2018) 粤 0111 执 11228 号	
送达时间	2018-11-09	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	广州市花都区人民法院		限制权利文号	(2018) 粤 0114 执 8125 号之一	
送达时间	2018-11-09	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，查询人因不当使用而造成损失的，自行承担法律责任。



经办人:jiangjiewe 日期:2019 年 03 月 01 日

第 1 页 共 1 页

